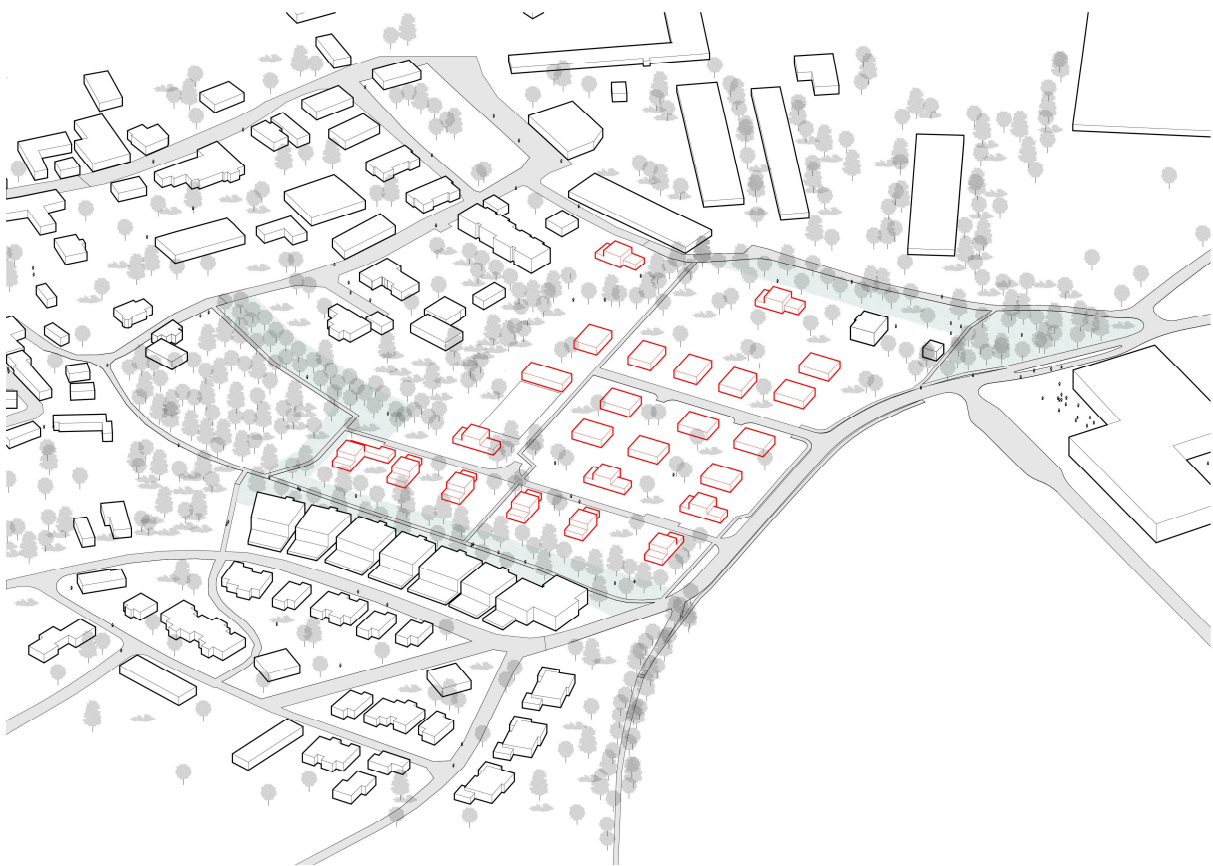


# Územní studie

- lokalita US 3a

Chýně



## A. Identifikační údaje a obsah studie

### Objednatel

Město Chýně, Hlavní 200, 253 03 Chýně

### Pořizovatel

Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování  
Karlštejská 259, 252 28 Černošice

### Zpracovatel

sw architekti s.r.o.

se sídlem Na Moráni 1750/4, 128 00 Praha 2

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Tomáš Slavík, ČKA 03 930

Urbanismus, celková koncepce: Ing. arch. Tomáš Slavík

Urbanismus, výkresové zpracování: Ing. arch. Vendula Slavíková

Vodní hospodářství: konzultace Ing. Jaroslav Jakoubek, ČKAIT 0700096

Doprava: konzultace Ing. Radek Michlík, ČKAIT 0601651

PBŘ: konzultace Ing. Miroslav Dolek, ČKAIT 0601342

### Název a účel studie

Územní studie – lokalita US 3a, Chýně

### Datum zpracování

Březen – duben 2022, březen – prosinec 2024, březen – červenec 2025

### Obsah studie

|    |                                         |    |
|----|-----------------------------------------|----|
| A. | Identifikační údaje a obsah studie..... | 2  |
| B. | Základní údaje .....                    | 3  |
| C. | Urbanistická koncepce .....             | 4  |
| D. | Koncepce dopravy .....                  | 7  |
| E. | Koncepce technické infrastruktury ..... | 9  |
| F. | Limity a zvláštní podmínky území.....   | 11 |
| G. | Grafická část.....                      | 12 |

## **B. Základní údaje**

### **B.1.1. Předmět studie**

Předmětem této územní studie je návrh nové lokality pro bydlení včetně uspořádání navazujícího území. Lokalita navazuje na stávající zástavbu obce Chýně. Předmětem studie jsou základní principy uspořádání území, návrh zástavby včetně návrhu principů dopravní a technické infrastruktury.

### **B.1.2. Širší vztahy, údaje o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech**

Pro území je v platnosti vydaný Územní plán Chýně, ve znění změny č. 1 ÚP (01/2023), dále také jen „ÚP“ nebo „ÚP Chýně“.

Dle ÚP Chýně se (v rámci řešeného území) jedná o lokalitu Z13a (BI – plochy bydlení v rodinných domech), součástí jsou plochy bydlení individuálního BI (event. hromadného BH) v rámci zastavěného území. Zastavěné území, které je součástí řešené územní studie, není intenzivně zastavěno (zastavěné území je vymezeno dle § 58 zák. č. 183/2006 Sb, nově dle § 116 zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona), věcně se ale jedná o území spíše rozvojové (zastavování stávajících zahrad apod.). Součástí řešeného území či bezprostředně na něj navazujícího území jsou plochy PV (veřejných prostranství) stabilizovaných i navrhovaných k rozvoji či úpravě (plocha Z15 pro veřejné prostranství a plocha Z13b pro doplnění sítě páteřních místních komunikací obce). Navazují také prvky lokálního ÚSES (lokální biokoridor LBK 1, také návrhem plochy zeleně přírodní ZP K7), na území také navazuje kultivace prostoru v ploše ZP K8. Kapacita i podstatné prvky uspořádání části území jsou určeny plánovací smlouvou investora a města.

### **B.1.3. Zvláštní požadavky na obsah územní studie**

Nejsou stanoveny.

### **B.1.4. Seznam vstupních podkladů**

- požadavky na rozsah územní studie dle ÚP Chýně
- zadání ÚS Chýně (úřad územního plánování, ORP Černošice)
- vyjasnění zadání s objednatelem (12/2021, včetně následných aktualizací)
- územní plán Chýně, ve znění změny č. 1 ÚP (Sawicki – Slavík architekti, Ing. arch. Tomáš Slavík, 01/2023)
- výškopis (digitální model reliéfu ČR, 5. generace)
- zaměření či výškopisné údaje z projektu komunikací a studie výstavby
- katastrální mapa
- ortofotmapa ČÚZK
- orientační údaje o inženýrských sítích z projektu komunikací a studie výstavby v lokalitě „zástavba dle plánovací smlouvy“
- projektová dokumentace sítě místních komunikací (HW projekt s.r.o., 05/2020)
- studie zástavby v lokalitě „zástavba dle plánovací smlouvy“ (Ing. arch. Štěpán Netrefa, 12/2015, včetně průběžných aktualizací)
- studie nové svazkové školy (ov architekti s.r.o., 02/2022)
- územně analytické podklady ORP Černošice
- vlastní průzkum území

## C. Urbanistická koncepce

### C.1.1. obecně k návrhu koncepce a regulace v území

Urbanistická koncepce je v obecných rysech patrná z jednotlivých výkresů a kapitol územní studie a bude dle jednotlivých témat zpřesněna v podrobných dokumentacích. V nich je třeba bezpodmínečně dodržovat minimálně následující zásady:

- při zpřesnění parcelace a technických řešení dodržovat tvar, proporci, plošný rozsah, vzájemné vazby a charakter uličních prostorů a veřejných prostranství, včetně zeleně, tak, jak vyplývá z navrženého řešení
- dodržovat zásady urbanistického řešení (dle kap. C.1.2.), regulační prvky v lokalitě rodinných domů (dle kap. C.1.3) a řešení vegetace a terénních úprav (dle kap. C.1.4).

### C.1.2. zásady urbanistického řešení

- Studie řeší lokalitu na okraji města Chýně. Část území je zastavitelná plocha, část je stabilizované území (jehož součástí ale jsou stávající domy jen v minimálním množství). Jedná se o lokalitu pro výstavbu rodinných domů. Návrh přitom zohledňuje přitom tvar zastavěného území a přirozený tvar zastavitelné plochy, přitom zohledňuje přirozenou morfologii terénu, liniové útvary zeleně a urbanistické návaznosti (bytové domy). Navržené (či ponechané) liniové prvky zeleně vychází také z uspořádání obdobných celků v rámci obce (park Opatovka apod.). Zohledněna jsou také výhledová propojení.
- Návrh studie zasazuje zástavbu do kontextu ostatních veřejných prostranství v rámci obce. Návrh reaguje na stávající systém zeleně, jeho vybrané prvky zachovává a formuje je do lineárních útvarů (po vzoru lineárního parku Opatovka v obci).  
Systém parků, pěších propojek a zelených ploch v rámci lokality je podstatným urbanistickým charakterem navrženého využití území.  
Související území představuje přechod sídla do krajiny, navazující je také lokální biokoridor k založení parkovou krajinou.
- V návaznosti na stávající obytnou zástavbu je územní studií navržena nová lokalita pro bydlení v rodinných domech. Závazné funkční využití území je určeno územním plánem.
- Návrh územní studie řeší detailní parcelaci. Parcelace je v rámci studie nástrojem pro určení urbanistických vazeb a kapacity území, včetně jeho dílčích částí.  
Z velikostí a proporcí pozemků vychází také urbanistická regulace umístění staveb, zejména v částech území „zástavba u parku“ a „zástavba při ul. Družstevní“.  
Urbanistická regulace umístění staveb v lokalitě „zástavba dle plánovací smlouvy“ vychází z urbanistické struktury studie investora a touto územní studií jsou usměrněny základní urbanistické prvky zástavby.  
Provedení parcelace je podmíněno detailním řešením dopravní a technické infrastruktury.
- Části území, kde je navržena nová parcelace, jsou v textu členěny do jednotlivých celků – „zástavba u parku“, „zástavba dle plánovací smlouvy“ a „zástavba při ul. Družstevní“. Členění do jednotlivých celků je patrné z odlišné urbanistické struktury navržené zástavby.  
V územní studii jsou zakresleny rodinné domy, pozice a velikost RD je orientační.

### **C.1.3. regulační prvky v lokalitě rodinných domů**

Jedná se o závazné prvky pro rozhodování v území -

Územní studií jsou určeny stavební čáry, tedy stavební čára závazná (tj. povinná hrana stavby), nepřekročitelná (tj. v daném směru maximální rozsah stavby) a kótovaná pozice minimálního odstupu RD a garáže od hranice pozemku.

- rozsah regulace je určen pro RD v území nové parcelace (tedy v rámci území „hlavní a vedlejší hmoty RD návrh“, „pozemky RD návrh“ dle hlavního výkresu).

Stavební čára nepřekročitelná na pozemku vymezuje prostor pro umístění:

- rodinného domu
- garáže
- (umístění přístřešku pro parkovací stání není předmětem regulace).

Stavební čára závazná:

- je navíc povinnou linií pro osazení rodinného domu a garáže
- (umístění přístřešku pro parkovací stání není předmětem regulace).

Stavební čára závazná pro RD:

- je navíc povinnou linií pro osazení rodinného domu.

Stavební čára závazná pro garáže:

- je navíc povinnou linií pro osazení garáže
- (umístění přístřešku pro parkovací stání není předmětem regulace).

Drobné odchylky od stavebních čar:

- před linií stavební čáry může předstoupit jen malá část střechy, jako je stříška před vchodem, apod.
- od této linie stavební čáry lze směrem do zahrady ustoupit pouze lokálně, například linií vstupu rodinného domu (tedy pouze malou částí objemu rodinného domu).

Kótovaná pozice minimálního odstupu RD a garáže od hranice pozemku:

- určuje nepřekročitelné rozhraní pro umístění RD a garáže
- (umístění přístřešku pro parkovací stání není předmětem regulace)
- (atypické řešení je na konci ulice a ve výkresech je vyznačeno).

### **C.1.4. řešení vegetace a terénních úprav**

Řešení zeleně váže na koncept veřejných prostranství (včetně navazujících), viz. kap. C.1.2.

Navržené terénní úpravy respektují základní morfologii terénu a pouze návrhem komunikací (a přidružených veřejných prostranství) jsou vytvářeny mělké zářezy s mírnými násypy, apod. I v nejušporněji řešených obytných ulicích jsou ponechány pásy zeleně (v šířkách, které lze snadno udržovat).

### **C.1.5. podmínky stanovené ÚP Chýně, zadáním studie a požadavky dotčených orgánů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury**

Územní studie respektuje podmínky stanovené Územním plánem Chýně i zadáním studie pro řešenou lokalitu. Území je územní studií řešeno uceleně. Vytvořeno je schéma veřejných prostranství, navržena je parcelace, podmínky pro funkční využití ploch dle požadavků města

touto studií nejsou zpřesněny a vyplývají i nadále z ÚP, řešena je sídelní zeleň a zajištěn je logický přechod urbanizovaného prostoru do krajiny. Obecně jsou ze studie patrné podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby.

Pro požadavek na umístění ucelených ploch zeleně v rozsahu 1 000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelného území (požadavek § 7 starší vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve vazbě na aktuální legislativu) je provedena bilance

- zastavitelná plocha cca 2,5 ha představuje požadavek vyhlášky na nejméně 1 250 m<sup>2</sup> zeleně. Územní studií je tato minimální výměra zjevně splněna. Větší výměry jsou dány potřebou propojení zeleně v rámci města, význam vymezené zeleně v řešeném území je tedy celoměstský. Respektováním ucelených forem zeleně a urbanistických návazností (návaznost rodinných domů na bytové domy odražením formou parku, zajištění propustnosti v rámci urbanistických vazeb řešeného i navazujícího území formou ucelených plnohodnotných a funkčně způsobilých útvarů parků a optimální proporcí prostranství) jsou zohledněny také podmínky kap. A/I.2 ÚP Chýně (postupná organizovaná přeměna sídla na malé město či městys při zachování prvků venkovského charakteru sídla i krajiny, zastavení dosavadního nekoordinovaného rozvoje území, stabilizace a posílení přírodní složky nezastavěného území, včetně její krajinné a rekreační funkce, respektovat veřejná prostranství a plochy zeleně v zastavěném území a podpořit jejich rozšiřování).

ÚP Chýně stanovuje pro řešené území podmínky

- regulativy ploch BH dle kap. A/I.6b jsou obecně respektovány, v rámci této územní studie není navržena intenzifikace zástavby, tedy zde soulad s kap. A/I.6b podrobně nevypisujeme
- regulativy ploch BI jsou obecně respektovány (a je třeba je, stejně jako u ploch BI, zohlednit při umisťování staveb). V rámci této územní studie je respektován požadavek na vymezení pozemků min. 800 m<sup>2</sup> (návrhem studie splněno).

#### **C.1.6. etapizace a další požadavky**

Předpokládá se etapizace dle potřeby jednotlivých investorů. Umožnění etapizace zástavby je podstatným nástrojem urbanistického řešení územní studie. Další požadavky nejsou navrženy.

## D. Koncepce dopravy

### D.1.1. obecně ke koncepci a regulaci v území

Koncepce dopravy je v obecných rysech patrná z jednotlivých výkresů a kapitol územní studie a bude dle jednotlivých témat zpřesněna v podrobných dokumentacích.

### D.1.2. návrh řešení koncepce dopravy

- Území je napojeno na stávající síť místních komunikací. (Navazující, již částečně realizovaná páteřní síť místních komunikací se v budoucnu dopojí na nadřazený systém i ve druhém místě a bude více využívána.)
- Z páteřní komunikace je vysazen systém kolmých ulic (v rámci řešeného území). Navržené komunikace jsou navrženy v režimu obytné zóny pro společný, bezpečný pohyb chodců i automobilů. V prostoru „zástavba u parku“ je komunikace navržena touto územní studií. V lokalitě „zástavba dle plánovací smlouvy“ je řešení převzato ze studie investora.
- Přesné pozice kolmých komunikací budou (při zachování celkové koncepce území) upřesněny v rámci podrobné PD. Podstatné je řešení rozhledových poměrů i detailů uspořádání komunikací. Parcelaci lze upřesnit teprve až po vypracování podrobného návrhu (a zejména po odsouhlasení ze strany Policie ČR) komunikací a dopravních napojení. Přitom musí být vyřešeny (a odsouhlaseny městem) také přesné pozice chodníků a oplocení.
- Ulice Družstevní není v rámci této územní studie podstatněji řešena, úpravy mohou být provedeny v rámci podrobných PD, také při zohlednění potřeb navazujícího území (obdobně i ul. Sluneční, k ul. Sluneční je zpracovaná PD). Požadavky na uspořádání ul. Družstevní vyplynou také z vazeb na ÚS 3b.
- Prostupnost pěší je v rámci celého území zajištěna také sítí navržených pěších propojek i posílením prostranství jako celoměstských parků. (Zohledněna je realizace chodníků při páteřní komunikaci i návaznost na novou školu.) Ve studii jsou vyznačena i výhledová řešení a dopojení.
- Cyklo – v rámci územní studie jsou respektovány realizovaná páteřní komunikace i rozvržení území v rámci „zástavby dle plánovací smlouvy“. V rámci celého řešeného území jsou v maximální možné míře vytvořeny spojitě systémy veřejných prostranství. Ta mohou sloužit i pro zlepšení podmínek cyklo dopravy i její napojení na nadřazený systém.

### D.1.3. návrh uspořádání detailů

- Navržené komunikace v obytné zóně („zástavba u parku“) jsou š. 3,5 m (doplněné lokálně o výhybny sloučené s vjezdy), v areálu „zástavba dle plánovací smlouvy“ předpokládáme podobně, kresleno dle studie investora 5,5 m (možno zúžit o parkovací stání na 3,5 m).

V rámci „zástavby u parku“ je navrženo úvraťové obratiště (dále navazuje 50 m koncový úsek doběh hasičů, měřeno na komunikaci, a odtud dále do 50 m k požárnímu nástupu u domu.

V rámci „zástavby dle plánovací smlouvy“ jsou úvraťová obratiště převzata ze studie investora (zpracovatel studie Ing. arch. Štěpán Netrefa, ČKAIT 0012976).

Podélné sklony jsou (dle podrobnosti podkladů) vyhovující (do 8,3 %) a dorovnání terénu, v koncových úsecích obytných zón (max dl. 100 m) mohou být výjimečné lokální úseky (do 12,5 %).

Zemědělský sjezd z řešeného území do krajiny je návrhem zohledněn (detailní uspořádání návaznosti na chodník řeší již mimo řešené území územní studie).

- Pozice dopravních napojení jsou ze studie lokality „zástavba dle plánovací smlouvy“ přímo převzaty, nebo jsou řešením zmíněné studie (nepropojený dopravní systém) nepřímo vynuceny tak, aby bylo zajištěno dopravní napojení i do navazujícího území (a ne pouze jako sjezdy z páteřní komunikace). Rozhledy jsou tedy uvažovány do vzdálenějšího jízdního pruhu (při současném zákazu předjíždění provedením vodorovného dopravního značení na páteřní komunikaci před křižovatkou). Rozhledové poměry jsou v územní studii řešeny orientačně a musí být zpřesněny v podrobné PD.
- Nejužší prostor pro chodník (při páteřní komunikaci) je dle ČSN 73 6110 šířky 2,25 m (tvořeno 2,0 m zpevněné plochy chodníku a 0,25 m odstupu od plotu, nebo 2,25 m zpevněné plochy chodníku). V šířce 0,25 m je obtížné realizovat proveditelný detail obrubníku, vyrovnání výškové u plotu bez podezdívky i kladení dlažby bez dořezu – před parcelací je třeba odsouhlasit detail. (U prostorů pro chodníky řešit také rozhledy při přecházení.)
- Materiálové řešení – povrch navržených zpevněných komunikací je možný jak živičný, tak dlážděný. Spíše s ohledem na blízkost páteřní komunikace preferujeme v obytných zónách dlážděný povrch (řešení rozdílné oproti páteřní komunikaci).  
Detaily povrchů budou řešeny v souladu se Standardem města.
- Vjezdy na pozemky – pozice vjezdů na pozemky jsou v rámci studie řešeny jako doporučené.

#### **D.1.4. návrh řešení dopravy v klidu**

- Doprava v klidu je řešena v souladu s vyhl. č. 146/2024. V ulicích jsou pouze návštěvnická stání v požadovaném počtu dle vyhlášky a ve vazbě na požadavky ÚP.  
Obecně je koncepce ulice „zástavba u parku“ navržena tak, že v přidruženém zeleném pásu jsou prostřídána parkovací stání návštěvnická (možná prevence neukáznutého parkování), za nevhodné však považujeme rozšiřování vozovky (tj. nevhodná rychlá jízda vozidel). Stání pro invalidy předpokládáme s vystupováním do komunikace.  
Doprava v klidu v rámci „zástavby dle plánovací smlouvy“ je řešena dle studie investora a bude (včetně vyjasnění proporce zpevněných plocha zeleně) zpřesněna v podrobné PD.  
Obecně je také koncepce celého řešeného území založena na jasném rozhraní povinností soukromých stavebníků a města – koncepce parkovacích a odstavných stání jasnou zprávou pro stavebníky, že mají budovat stání na svých pozemcích, a že navržený počet (minimálních) návštěvnických stání neslouží pro rezidenty.

#### **D.1.5. podmínky stanovené ÚP Chýně, zadáním studie a požadavky dotčených orgánů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury**

- Územní studie respektuje podmínky stanovené Územním plánem Chýně i zadáním ÚS pro řešenou lokalitu. Návrh je v souladu s regulativy ÚP Chýně (funkční využití ploch, kap. A/I.6b územního plánu, případně § 122 zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona).
- V rámci dalšího vytváření podmínek pro zlepšení cyklodopravy je třeba zohlednit již realizovanou páteřní komunikaci.

## E. Koncepce technické infrastruktury

### E.1.1. obecně ke koncepci a regulaci v území

Koncepce technické infrastruktury je v obecných rysech patrná z jednotlivých výkresů a kapitol územní studie a bude dle jednotlivých témat zpřesněna v podrobných dokumentacích.

### E.1.2. návrh řešení technické infrastruktury

- Odvodnění území – území je přirozeně odvodněno směrem do krajiny (ochranný příkop tedy není navržen). Stávající páteřní dešťová kanalizace je vedena v rámci páteřní místní komunikace.

Ve stávajícím sídlišti (jihozápadně od řešeného území) je podzemní zdržovací (retenční) objekt pro stávající sídliště. V části řešeného území „zástavba u parku“ se pro zdržení vod přirozeně nabízí park, realizovaná páteřní komunikace vytváří přirozenou hráz a v územní studii je zde navržen zdržovací (retenční) objekt. (Navíc je možné v rámci parcel dotvarovat terén či v rámci parku provést přirozené prohloubení terénu a retenci realizovat zde.) V lokalitě „zástavby v souladu s plánovací smlouvou“ bude detailní řešení předmětem projektové dokumentace investora.

Vody z vlastního řešeného území se v maximální míře zdrží a vsáknou. Urbanistické řešení je v souladu s principy zadržení odtoku (velká proporce zeleně).

- Vodovod – v územní studii jsou naznačeny trasy inženýrských sítí, jejich součástí jsou vodovodní řady. Pokud bude provozovatelem požadováno zokruhování systému, je možné pro trasy řadů využít prostory pěších propojek.
- Splašková kanalizace – v územní studii jsou naznačeny trasy inženýrských sítí, jejich součástí jsou řady splaškové kanalizace.
- Plynovod – v územní studii jsou naznačeny trasy inženýrských sítí, jejich součástí mohou být i rozvody STL plynovodu, pokud by se o jeho zavedení uvažovalo.
- Rozvody VN a NN – v územní studii jsou naznačeny trasy inženýrských sítí, jejich součástí jsou rozvody VN, NN.  
V lokalitě „zástavba dle plánovací smlouvy“ je (v souladu se studií investora) navržena TS. Pozice TS může být upravena v podrobné PD.
- Slaboproudé, sdělovací a komunikační rozvody – v územní studii jsou naznačeny trasy inženýrských sítí, jejich součástí jsou slaboproudé, sdělovací a komunikační rozvody.
- Veřejné osvětlení – v územní studii jsou naznačeny trasy inženýrských sítí, jejich součástí je VO. V rámci podrobnější koncepce dorešit koncepci nasvětlení parků.
- Odpady – v rámci návrhu studie je řešeno malé území pro zástavbu rodinnými domy. Dle konzultací s městem Chýně jsou v docházkové vzdálenosti od navržené zástavby již nyní vytvořeny dostatečné kapacity i stávající uzlová místa (stanoviště) pro sběr tříděného odpadu. Nová stanoviště pro sběr tříděného odpadu se tedy v rámci územní studie nenavrhují.

**E.1.3. zásady zajištění požární ochrany**

Ulice splňují šířky veřejných prostranství dle § 9 vyhl. č. 146/2024 Sb. V části území „zástavba u parku“ je zohledněna potřeba úvratových obratišť a navazujících délek MK, v části území „zástavba dle plánovací smlouvy“ se vychází ze studie investora (viz. také kap. Doprava).

U domů je navrženou parcelací umožněno splnění odstupů domů 2 m od hranice pozemků, tedy splnění jak požadavků vyhlášky o odstupech staveb, tak požárních odstupů.

**E.1.4. podmínky stanovené ÚP Chýně, zadáním studie a požadavky dotčených orgánů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury**

Územní studie respektuje podmínky stanovené Územním plánem Chýně i zadáním studie pro řešenou lokalitu.

## **F. Limity a zvláštní podmínky území**

Nebyly zjištěny zvláštní podmínky nad rámec v území obvyklých nebo takových, které lze v území očekávat.

### **F.1.1. údaje o provedených a navrhovaných průzkumech, známé geologické a hydrogeologické podmínky stavebního pozemku, odtokové a vsakovací poměry**

V řešené lokalitě v rámci studie nebyly provedeny.

### **F.1.2. poloha vůči záplavovému území, poddolovanému území a vodnímu režimu a ochraně vodních toků**

Řešené území nezasahuje do záplavového území, poddolovaného území apod.

(Pozn.: Pod stávající komunikací v prodloužené ul. Sluneční je pod komunikací sklep.)

### **F.1.3. údaje o vztahu chráněným územím, ochraně zeleně, apod.**

Lokální ÚSES je veden převážně mimo vlastní lokalitu, křížení jsou v souladu s Rukověťí projektanta místního ÚSES (požadavky na maximální přerušení), případně budou řešena dále v podrobné PD. Nejbližší větev ÚSES vychází z návrhu ÚP Chýně (v návrhu KPÚ nebyla řešena). KPÚ (plán společných zařízení) byly zohledněny již v ÚP – cesty jsou přebírány, případně dále zpřesňovány či koordinovány s nadřazeným dopravním systémem.

Chráněné stromy, ani chráněná velkoplošná území se v lokalitě nenachází. Za hodnotné lze považovat ucelené prvky zeleně – zohledněny v urbanistické koncepci.

Území s archeologickými nálezy – detailně bude předmětem investiční přípravy staveb.

### **F.1.4. údaje o ochranných pásmech, hygienické vlivy, protihluková ochrana**

Budoucí rodinné domy, zahrady a oplocení jsou navrženy mimo hlukové vlivy ze silnic. Vliv navrhované zástavby a navrhované sítě páteřních místních komunikací bude řešen v navazujících stupních PD (opatření ke zklidnění dopravy, technická opatření v rámci rodinných domů, apod., také dle pořadí výstavby).

### **F.1.5. podmínky stanovené ÚP Chýně, zadáním studie a požadavky dotčených orgánů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury**

Územní studie respektuje podmínky stanovené Územním plánem Chýně i zadáním studie pro řešenou lokalitu. ÚP Chýně nestanovuje pro řešené území žádné konkrétní podmínky.

- Požadavky na hluk (dle podmínek kap. A/I.6b územního plánu) budou řešeny v řízení o povolení záměru.

### **F.1.6. podmínky koordinace výstavby**

Záměr nevyvolává žádné významné přeložky stávajících inženýrských sítí ani (nad rámec územní studie) potřebu koordinace výstavby s jinými záměry v území.

## **G. Grafická část**

- Hlavní výkres
- Soubor grafických výstupů na formátu A3, obsahující odůvodnění územní studie