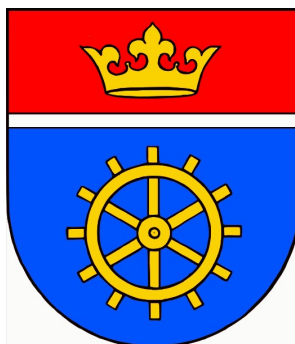


CHÝNICE

k.ú. Chýnice



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

ZPRACOVANÁ ZPRACOVATELEM

návrh k opakovanému veřejnému projednání

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška

Letohradská 3 / 369

170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Městský úřad Černošice

Odbor územního plánování

Karlštejnská 259

252 28 Černošice

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN	5
GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	18
Aktualizace mapového podkladu	

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

zpracovaná zpracovatelem změny ÚP

1. Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	19
1.1 Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje	
1.2 Soulad změny územního plánu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	24
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	24
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	25
5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	26
6. Stanovisko krajského úřadu (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)	26
7. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.	26
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	27
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	28
10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	29
11. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	29

12. Výčet záležitostí nadmístního významu	29
13. Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní fond	30
13.1 Pozemky určené k plnění funkce lesa	
13.2 Zemědělský půdní fond	
14. Úpravy změny územního plánu po veřejném projednání	31

Grafická část

Výkresy odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Chýnice :

- D KOORDINAČNÍ VÝKRES** 1 : 5 000
- E VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**
(*není obsažen ve Změně č. 1 ÚP - beze změn*)
- F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU**
(*není obsažen ve Změně č. 1 ÚP*)

Označení lokalit :

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnice je označení lokality Z1-A použito pro identifikaci lokality, kde se jsou situovány navržené změny v ÚP. Jedná se o vymezení a číslování tzv. „detailních výřezů“ z ÚP, které není předmětem řešení změn v ÚP. V úplném znění ÚP Chýnice po vydání změny č.1 ÚP toto „označení lokality“ Z1-A již nebude.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD : (ÚPD - územně plánovací dokumentace)	CHÝNICE - ÚZEMNÍ PLÁN ZMĚNA č. 1
Druh ÚPD :	Změna územního plánu
Stupeň ÚPD :	Návrh k opakovanému veřejnému projednání
Řešené správní území :	k.ú. Chýnice
Pořizovatel : (úřad územního plánování)	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Karlštejská 259 252 28 Černošice
Objednavatel : (obec, která ÚP vydává)	Obec Chýnice IČ : 00473227 Karlštejská 22 252 17 Tachlovice
Zpracovatel změny ÚP :	Ing. arch. Milič Maryška IČ : 16125703 Číslo autorizace : 00401 Letohradská 3/369 170 00 Praha 7
Datum :	2022

Výklad pojmů :

Podkroví

Podkrovím se rozumí ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se pod sedlovou nebo polovalbovou střechou (šikmá střecha se sklonem v rozmezí 35°- 45°; vikýře zabírají vždy maximálně 1/3 plochy střechy) a určený k účelovému využití.

Římsa

Úrovní hlavní (korunní) římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky (horní okraj fasády, místo napojení střechy).

Ozelenění pozemku

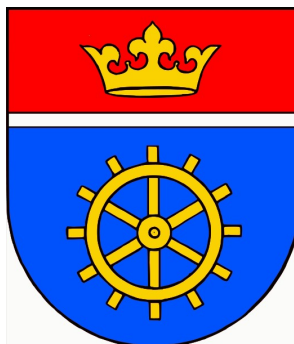
Nezpevněná plocha - zeleň (plochy osázené rostlinami - např. stromy, keře, zahrady, záhony, travnaté plochy, apod.). Zatravnovací dlaždice do ozelenění nepatří.

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

- **modře** - stav (beze změny)
- **přeškrtnuté** - ruší se v rámci Změny č. 1 ÚP Chýnice
- **červeně** - mění a doplňuje se v rámci Změny č. 1 ÚP Chýnice

CHÝNICE

k. ú. Chýnice



ÚZEMNÍ PLÁN

Úplné znění po vydání změny č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

V úvodu textové části se vkládají :

Použité zkratky :

ÚP - Územní plán	ÚSES - Územní systém ekologické stability
ÚPD - Územně plánovací dokumentace	RC - Lokální biocentrum
ČOV - Čistírna odpadních vod	RK - Lokální biokoridor
RD - rodinný dům	LC - Lokální biocentrum
CHKO - chráněná krajinná oblast	LK - Lokální biokoridor

Výklad pojmů :

Podkroví

Podkrovím se rozumí ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se pod sedlovou nebo polovalbovou střechou (šikmá střecha se sklonem v rozmezí 35°- 45°; vikýře zabírají vždy maximálně 1/3 plochy střechy) a určený k účelovému využití.

Římsa

Úroveň hlavní (korunní) římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky (horní okraj fasády, místo napojení střechy).

Ozelenění pozemku

Nezpevněná plocha - zeleň (plochy osázené rostlinami - např. stromy, keře, zahrady, záhony, travnaté plochy, apod.). Zatravnovací dlaždice do ozelenění nepatří.

S ohledem na současné znění právních předpisů se mění a doplňuje :

Názvy jednotlivých kapitol uvedených v textové části Změny č. 1 ÚP Chýnice (podle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění) se upravují v celé textové části ÚP.

Obsah srovnávacího znění

Jelikož nejsou v rámci Změny č. 1 ÚP Chýnice v textové části žádné jiné než změny v níže uvedených kapitolách, není v této části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Chýnice obsažena celá zbývající textová část, která se nemění.

V Územním plánu Chýnvice se v rámci Změny č. 1 ÚP upravuje text v kapitolách :

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Chýnvice vymezuje zastavěné území ke dni ~~1.3.2012~~ **31. 8. 2021**.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkresech :

- A** VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (v měřítku 1 : 5 000).
(hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou,
zastavěné území je vyznačeno plošně modrou barvou)
- B** HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).
(hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou)

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

včetně **urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce spolu s koncepcí uspořádání krajiny tvoří součást celku s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného a vyváženého rozvoje celého území Chýnvice. Urbanistická koncepce s vymezením zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch sídelní zeleně je obsažena na výkrese :

- B** HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

~~KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY~~

Základem urbanistické **kompozice** ~~koncepce sídla~~ je zachování a podpoření charakteru a struktury venkovského osídlení, harmonické zapojení nových zastavitelných ploch do krajinného rázu, urbanistického i architektonicko stavebního kontextu sídla a vytvoření předpokladů pro jeho obohacení o nové urbanistické a architektonické kvality.

Zastavitelné plochy navazují přímo na zastavěné území a jsou vymezeny s ohledem na předpokládaný potenciál rozvoje a míru využití zastavěného území sídla. Územní plán dává předpoklady rozvoje ve zkapacitnění zástavby v zastavěném území, v prolukách stávající zástavby, na volných nezastavěných zahradách přiléhajících stávající zástavbě a vymezuje nabídku rozvojových zastavitelných ploch mimo zastavěné území. Územní plán Chýnvice ve své konečné podobě realizace předpokládá počet maximálně 600 obyvatel.

Poloha rozvojových lokalit poskytuje potenciál kvalitního bydlení zejména na pomezí urbanizovaného území a přírodního prostředí. Vzhledem k jejich pohledově exponované poloze na okraji zastavěného území je nezbytně nutné věnovat v dalších stupních náležitou pozornost architektonickému ztvárnění jednotlivých konkrétních staveb.

2. KONCEPCE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ KONCEPCE FUNKČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ

V Územním plánu Chýnvice je navržen rozvoj všech sídlotvorných složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury. Návrh zastavitelných ploch tak vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji sídla. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu sídla v širším okolí. Rozložení zastavitelných ploch do několika lokalit vytváří předpoklady k budoucímu rovnoměrnému rozvoji kompaktního sídla v krajině, soustředěného okolo historického jádra.

V územním plánu jsou přiměřeně vymezeny plochy občanského vybavení, veřejných prostranství, veřejné zeleně a plochy veřejné dopravní a technické infrastruktury. Zároveň strukturou navržených ploch vytváří územní plán prostor pro plné uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení, rekreace a podnikatelských aktivit.

Území obce Chýnvice disponuje značným rekreačním potenciálem. Krajina poskytuje předpoklady zejména pro nenáročnou rekreaci spojenou s turistikou a cykloturistikou. Vybavení obce v oblasti rekreace a sportu je třeba podporovat a plnohodnotně ho využívat.

Celkový podíl rozvoje urbanizovaných ploch

BI	Plochy bydlení - bydlení čisté v rodinných domech	6,2000 ha 4,4000 ha
BV	Plochy bydlení - bydlení venkovské	3,0600 ha 2,8400 ha
OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	1,0600 ha
OM	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá	1,0700 ha
VZ	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,2200 ha
DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční	5,1400 ha
ZV	Plochy zeleně - zeleň na veřejných prostranstvích	0,4000 ha
ZS	Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0,6400 ha
ZO	Plochy zeleně - zeleň ochranná a izolační	0,1000 ha
CELKEM		17,8900 ha 15,8700 ha

3. KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

(1) V zastavěném území jsou u stávajících staveb přípustné změny staveb (přístavby, nástavby a stavební úpravy) a nové stavby v prolukách stávající zástavby a v zadních částech pozemků (např. na zahradách). Změny stávajících dokončených staveb a nové stavby v prolukách musí mít jasný ucelený architektonický výraz respektující urbanistické a architektonické zásady a archetyp venkovské zástavby. Případné kompletní přestavby urbanisticky cenné zástavby musí respektovat původní půdorysnou stopu.

(2) Nové objekty na rozvojových zastavitelných plochách, plochách přestavby a na plochách v prolukách zastavěného území musí respektovat kontext venkovské zástavby hmotou, měřítkem a architektonickým výrazem. Na území jsou přípustné pouze solitérní objekty, popřípadě soubory objektů (například po vzoru původních zemědělských statků). Nepřípustná je výstavba podlažních domů nerespektujících okolní zástavbu, nová řadová zástavba rodinnými domy a výstavba pro individuální rekreaci.

(3) Stávající dochovaná historická urbanistická podoba sídla Chýnice, zejména v jeho historickém jádru sídla, musí být zachována. Ochrana musí být soustředěna zejména na půdorysnou strukturu, výškovou hladinu původní zástavby, měřítko a dochovaný historicky cenný architektonický výraz některých původních zemědělských statků. Venkovský charakter musí být zachován a nové stavby musí kontext původní zástavby respektovat.

(4) Všechny objekty budou mít na vlastních pozemcích (bez ovlivnění sousedních pozemků) zajištěnu odpovídající likvidaci dešťových vod. Na pozemcích, kde celková zastavěnost včetně zpevněných ploch přesáhne 30 % celkové plochy pozemku musí být likvidace dešťových vod na místě prokázána vsakem. Přebytková dešťová voda bude akumulována v jímkách nebo retencích a zbytek odváděn dešťovou kanalizací.

(5) Před zahájením výstavby na jednotlivých zastavitelných plochách musí být vybudovány obslužné komunikace a zajištěno napojení na inženýrské sítě. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací je zástavba nepřipustná.

(6) Na území CHKO Český kras budou všechny nové stavby zařízení a úpravy staveb stávajících podléhat v dalších stupních posouzení vlivu na krajinný ráz.

4. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V Územním plánu Chýnice jsou navrženy dva druhy změn urbanizovaných ploch :

- ZASTAVITELNÉ PLOCHY s označením Z01 až Z13
a koridory s označením D092
- PLOCHY PŘESTAVBY s označením P01 až P11
(řada nemusí být obsazena úplně)

4.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy zahrnují hlavní sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, občanské vybavení a veřejná prostranství. Některé zastavitelné plochy jsou v ÚP Chýnice rozděleny na více částí (~~Z02~~, Z04, Z06, Z07, Z12), jednotlivé části těchto ploch spolu úzce souvisí. V rámci některých ploch nejsou samostatně vyčleněny plochy veřejných prostranství pro umístění komunikací, jejich vymezení bude předmětem řešení v dalších stupních v detailu.

SOUPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra (v ha)
Z01	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení čisté v rodinných domech	0,33
Z02	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení čisté v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	2,08 0,28

Z03	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení čisté v rodinných domech	1, 13
Z04	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení čisté v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 54 0, 40
Z05	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 27
Z06	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 78
Z07	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory PLOCHY ZELENĚ ZO zeleň ochranná a izolační	0, 63
Z08	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OS sport a tělovýchova	1, 06
Z09	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OM komerční zařízení malá	0, 25
Z10	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba	0, 22
Z11	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ZV zeleň na veřejných prostranstvích	0, 12
Z12	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ZV zeleň na veřejných prostranstvích PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 15
Z13	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení čisté v rodinných domech	0, 15
Z14	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0, 64
	VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM	8, 35 6, 41

D092	KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DS silniční	5, 14
-------------	---	--------------

4.2 PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy přestaveb jsou v Územním plánu Chýnvice vymezeny v zastavěném území. Jsou situovány buď v prolukách současné zástavby nebo v místech, kde původní využití ploch je z hlediska celkového uspořádání funkčních složek sídla nevhodné nebo kde již u těchto ploch pozbyla účelnost stanovení jejich původního využití i v budoucnosti.

Některé plochy přestavby jsou rozděleny na více částí (P01, P04, P07, P08), jednotlivé části těchto ploch spolu úzce souvisí.

SOUPIS PLOCH PŘESTAVBY

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra (v ha)
P01	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení čisté v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 34
P02	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení čisté v rodinných domech	0, 20
P03	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení čisté v rodinných domech	1, 43
P04	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 67
P05	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 22
P06	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 31

P07	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OM komerční zařízení malá PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 70
P08	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory PLOCHY ZELENĚ ZO zeleň ochranná a izolační	0, 18
P09	PLOCHY ZELENĚ ZO zeleň ochranná a izolační	0, 10
P10	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ZV zeleň na veřejných prostranstvích	0, 23
P11	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ZV zeleň na veřejných prostranstvích	0, 02
	VÝMĚRA PLOCH PŘESTAVBY CELKEM	4, 40 4, 18

5. KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

V Územním plánu Chýnvice jsou vymezeny tři druhy ploch sídelní zeleně :

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

v zastavěném území a zastavitelných plochách

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
zeleň na veřejných prostranstvích

ZS PLOCHY ZELENĚ
zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady

ZO PLOCHY ZELENĚ
zeleň ochranná a izolační

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích ZV se v ÚP Chýnvice vymezují především na atraktivních místech v centrálních částech sídla Chýnvice. Zastavěné území obce bude i v budoucnu tvořeno převážně plochami obytné zástavby, kde postačí doplnit pásy doprovodné zeleně podél komunikací, neboť se v celém sídle předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých sadů a zahrad ZS - ploch zeleně soukromé a vyhrazené.

Zastavěné území obce se navrhuje propojit se stávajícími ekosystémy krajiny formou zelených pásů a alejí. Pro nové zastavitelné plochy obytné zástavby se navrhuje oddělení od stávajících celků vysokou zelení, popřípadě kombinovanou smíšenou zelení izolační.

Na okrajích obytné zástavby se v některých partiích v přechodu urbanizovaného území a volné krajiny v ÚP vymezuje samostatně zeleň ochranná a izolační ZO, a to zejména za účelem pohledového krytí okraje zástavby.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY **včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

2.1.1 KANALIZACE

Kanalizace splašková a ČOV (čistírna odpadních vod)

Obec Chýnvice má vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě. Splaškovou kanalizační sítí jsou přiváděny odpadní vody na stávající mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod (ČOV) Chýnvice. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Radotínského potoka. Splaškové vody od části domů jsou akumulovány v bezodtokových jímkách a odkud se vyvážejí na ČOV Chýnvice.

Kanalizační síť v obci umožňuje v současné době připojení všech obyvatel a má dostatečnou kapacitu i pro navržený rozvoj zástavby (do 600 obyvatel).

Kanalizační síť se bude postupně doplňovat, rozšiřovat a obnovovat. Na zastavitelných plochách a plochách přestaveb v sídle (v nových dosud nezastavěných lokalitách) bude pokládána kanalizace společně s ostatními sítěmi, pokud možno ve veřejném prostoru komunikací. Veškerá nová výstavba na rozvojových zastavitelných plochách, plochách přestaveb a také změny dokončených staveb v zastavěném území v sídle Chýnvice musí být napojeny na systém veřejné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod (ČOV).

Na samotách ve volné krajině (Malý Mlýn a Dubečský Mlýn) není navržena změna stávající koncepce likvidace odpadních vod, alternativně je ale možné využít domovních čistíren odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou.

U účelových staveb zemědělské výroby bude likvidace odpadů řešena podle platných předpisů a vždy podle daného konkrétního případu.

Kanalizace dešťová

V zastavěném území sídla Chýnvice a na všech navržených zastavitelných plochách musí být zajištěna bezškodná likvidace nárůstu dešťových vod v místě a v návazných vodních tocích. Přebytečné vody musí být odváděny redukovane nejlépe přes akumulaci se vsakem.

Na pozemcích, kde celková zastavěnost včetně zpevněných ploch přesáhne 30% celkové plochy pozemku musí být likvidace dešťových vod vsakem na místě prokázána kladným hydrogeologickým posouzením. Pokud nebude toto posouzení kladné musí být dešťová voda akumulována v jímkách nebo retencích a zbytek odváděn dešťovou kanalizací.

2.1.2 VODOVOD

Zásobování pitnou vodou v sídle Chýnice kapacitně vyhovuje pro současný stav a bude mít i dostatečnou kapacitní rezervu pro napojení zástavby na v ÚP Chýnice vymezených rozvojových zastavitelných plochách. Všechny nové obytné stavby a stavby občanského vybavení musí být v sídle Chýnice zásobeny pitnou vodou z veřejného vodovodu. Nové vodovodní řady budou propojeny se stávající vodovodní sítí tak, aby bylo možné zásobovat a požárně zajistit (požární hydranty) stávající a nově navrhovanou zástavbu.

Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie), případně budou navrhovány požární nádrže.

Na samotách situovaných ve volné krajině (Malý Mlýn a Dubečský Mlýn) budou objekty zásobeny pitnou vodou i nadále ze studní.

2.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektrické vedení 22 kV a trafostanice (TS) jsou kapacitně vyhovující pro současně požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na vymezených zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak výkon z nově vybudovaných trafostanic.

Předpokládá se výstavba typových trafostanic na okraji zastavitelných ploch v centru předpokládaného největšího odběru. V případě potřeby je přípustné přeložit stávající vedení. S tím souvisí zejména předpokládaná potřeba přeložení stávajícího vedení na východním okraji sídla, které vede přes zastavitelné plochy.

Výstavba na zastavitelné ploše Z06 je podmíněna přeložením nadzemního elektrického vedení vysokého napětí 22 kV.

Koridory energetiky

V Územním plánu Chýnice se vymezuje koridor energetiky :

E18 Koridor energetiky pro zdvojení vedení ZVN 400kV Hradec - Řeporyje

Koridor energetiky E18 se vymezuje za účelem záměru zdvojení elektrického nadzemního vedení ZVN 400kV Hradec - Řeporyje. V koridoru energetiky E18 nesmí být umístěny žádné nové stavby a zařízení, které by realizací umístění vzdušného (nadzemního) elektrického vedení ZVN 400kV znemožňovaly nebo nějak omezovaly.

2.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Zásobování plynem na území obce Chýnice je v současné době zajištěno, obec je plynofikována. V návrhu ÚP Chýnice jsou vytvořeny předpoklady, aby bylo možné nově vymezené zastavitelné plochy napojit na plynovodní síť.

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení představuje možné výraznější nároky na odběr zemního plynu. Konkrétní technické podmínky napojení (trasování a dimenzování plynovodů) staveb budou stanoveny na základě skutečných požadavků na odběr plynu.

2.4 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Likvidace odpadů je řešena komplexně v rámci celého regionu. Odvoz komunálního odpadu bude i nadále zajišťován na řízené zajištěné skládce. Je nutno zamezit vzniku černých skládek, vlastní skládka komunálního odpadu nebude na území obce zřizována.

Zvláštní důraz bude kladen na sběr separovaného odpadu v co nejširším sortimentu, separace odpadů bude prováděna přímo u zdroje. Odpady organického charakteru budou likvidovány individuálně na kompostech. Biologický odpad obce (spadané listí, posekaná tráva) nebude likvidován spolu s TKO, ale bude odvážen na kompostárny.

- f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**
Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřipustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Celé správní (řešené) území obce Chýnvice je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou odlišně vyznačené na výkresu :

B HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

Jelikož jsou v rámci Změny č. 1 ÚP Chýnvice v této kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ změny pouze v subkapitolách 1. „Plochy s rozdílným způsobem využití“ a 3. „Podmínky využití urbanizovaných ploch“, týkající se jen ploch SC „Plochy smíšené obytné - historické centrum obce“, není zde ve srovnávacím znění obsažen zbývající text kapitoly, který se nemění.

1. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území obce Chýnvice je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití :

PLOCHY URBANIZOVANÉ

- BI** PLOCHY BYDLENÍ
bydlení čisté v rodinných domech
- BV** PLOCHY BYDLENÍ
bydlení venkovské
- SC** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
historické centrum obce
- OV** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
veřejná infrastruktura
- OS** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
sport a tělovýchova
- OM** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
komerční zařízení malá

- TI** PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
inženýrské sítě
- VZ** PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
zemědělská výroba
- DS** PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
silniční
- PV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
komunikace, veřejné prostory
- ZV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
zeleň na veřejných prostranstvích
- ZS** PLOCHY ZELENĚ
zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady
- ZO** PLOCHY ZELENĚ
zeleň ochranná a izolační

PLOCHY NEURBANIZOVANÉ

- NL** PLOCHY LESNÍ
pozemky určené k plnění funkce lesa
- NZt** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
trvalý travní porost
- NZo** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
orná půda
- NZz** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
sady a zahrady
- NS** PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
přírodní, vodní, zemědělské, lesní
- VV** PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
vodní toky a vodní nádrže

3. PODMÍNKY VYUŽITÍ URBANIZOVANÝCH PLOCH

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SC historické centrum obce

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití ploch:
 - bydlení (včetně bydlení v bytových domech)
 - občanské vybavení
 - obslužná komerční zařízení

b) Přípustné využití ploch:

- bydlení v rodinných domech
- bydlení v polyfunkčních domech a ve služebních bytech
- občanské komerční vybavení, umístění staveb a zařízení ze sféry obchodu, nevýrobních služeb, cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení pro volný čas a zábavu
- občanské vybavení veřejné infrastruktury, umístění staveb a zařízení pro kulturu a spolkovou činnost, vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, apod.
- odstavování osobních vozidel rezidentů
- veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
- umístění dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití ploch:

- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
- umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci (hluk, exhalace, vibrace, apod.), činnosti vyžadující mimořádnou a častou nákladní dopravní obsluhu (včetně parkování a odstavování), činnosti vyžadující velké odstavné a skladovací plochy

d) Podmíněně přípustné využití ploch:

- u případné budoucí obytné zástavby bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace II/101 (ulice Karlštejská)

(2) Prostorové uspořádání

a) Charakter a struktura zástavby:

- změny stávajících staveb (přístavby a stavební úpravy) jsou přípustné. Po změnách si musí stavby zachovat svůj charakter (včetně nových staveb na volných plochách) jasný ucelený architektonický výraz respektující urbanistickou kompozici sídla a kontext okolní venkovské zástavby (hmoty, měřítko, apod.).

a) Zastavěná plocha pozemku:

- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku
- minimálně 15 % plochy pozemku musí být ozeleněno

b) Výšková regulace zástavby:

- na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím.
- maximální výška staveb se stanovuje na 12 m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 8 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, je územním plánem Chýnince obsaženo a vyznačeno v textové a grafické části.

Vymezení opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit není ÚP Chýnince obsaženo.

V Územním plánu Chýnince se vymezují :

▪ Veřejně prospěšné stavby

Stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu.

▪ Veřejně prospěšná opatření

Opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního, a archeologického dědictví.

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny na výkresu :

C VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ
(v měřítku 1 : 5 000).

1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - VPS

I. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

II. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

E18 Koridor energetiky

- zdvojení vedení ZVN 400kV Hradec - Řeporyje

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aktualizace mapového podkladu

V rámci Změny č. 1 Územního plánu Chýnince je zpracována grafická část ÚP a grafická část odůvodnění ÚP na aktualizovaném mapovém podkladu, digitální katastrální mapy (DKM) ve stavu digitalizace ke dni 31. 8. 2021.

Koncepce ÚP Chýnince se nezměnila.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

zpracovaná zpracovatelem změny ÚP

1. SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

1.1 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Chýnice, včetně Změny č. 1 ÚP, je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 9. 2021). Aktualizace č. 1 byla schválena usnesení vlády ze dne 15. dubna 2015, Aktualizace č. 2 a 3 byly schváleny usnesení vlády ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesení vlády ze dne 17. srpna 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesení vlády ze dne 12. července 2021.

Na území obce Chýnice se vztahují některé z požadavků, uvedené v kapitole :

2. „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“

Pro území obce Chýnice vyplývají z PÚR ČR republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v kapitole 2.2 :

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

ÚP Chýnice, včetně Změny č. 1, je proveden s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce za účelem zachování rázu urbanistické struktury sídla, zohledňuje specifické podmínky daného území v blízkosti hl. m. Prahy, které je ovlivněno rozvojem pražské aglomerace.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

ÚP Chýnice, včetně Změny č. 1, vytváří předpoklady pro komplexní rozvoj sídla Chýnice. Ve Změně č. 1 ÚP Chýnice se mění stanovený způsob využití jedné plochy v historickém centru obce za účelem plnohodnotného využití stávajících staveb pro bydlení a občanské vybavení.

Změna č 1 ÚP Chýníc nemění urbanistickou koncepci stávajícího ÚP Chýníc a je provedena s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji sídla za účelem zachování rázu stávající urbanistické struktury. Změna č 1 ÚP Chýníc zohledňuje specifické podmínky daného území. Dílčí změna ve stanoveném způsobu využití ploch v lokalitě Z1-A je navržena v zastavěném území.

Územní plán Chýníc, včetně Změny č. 1 ÚP, respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, zakotvené v PÚR. Respektuje priority vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Na území obce Chýníc se vztahuje požadavek, uvedený v kapitole :

3. „Rozvojové oblasti a rozvojové osy“

Území obce Chýníc je součástí rozvojové oblasti :

(40) OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha

Důvodem vymezení OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha je skutečnost, že území je ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam;

Územní plán Chýníc, včetně Změny č. 1 ÚP je v souladu s požadavky na OB1 Metropolitní rozvojová Praha, vytváří předpoklady pro intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury.

Na území obce Chýníc se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole :

4. „Specifické oblasti“.

Území obce Chýníc nepatří mezi specifické oblasti.

Na území obce Chýníc se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole :

5. „Koridory a plochy dopravní infrastruktury“.

Území obce Chýníc se nachází mimo koridory a plochy dopravní infrastruktury.

Na území obce Chýníc se vztahují požadavky, uvedené v kapitole :

6. „Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“.

Přes území obce Chýníc je v PÚR ČR vymezen koridor technické infrastruktury, koridor elektroenergetiky E18 za účelem záměru zdvojení vedení ZVN 400kV Hradec - Řeporyje. Tento koridor energetiky E18 je v návrhu Změny č. 1 ÚP Chýníc zpracován a zpřesněn do měřítka územního plánu podél stávajícího ZVN 400kV elektrického vedení.

Na území obce Chýníc se nevztahují žádné další požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 9. 2021).

1.2 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE (územně plánovací dokumentace vydaná krajem)

Územní plán Chýnice, včetně Změny č. 1 ÚP, je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, schválenými zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011, ve znění 1. a 2. aktualizace ZÚR. 1. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje byla vydána zastupitelstvem Středočeského kraje dne 27. 7. 2015 a nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015. 2. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje byla vydána zastupitelstvem Středočeského kraje dne 26. 4. 2018 a nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018.

Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) Středočeského kraje stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Součástí ZÚR je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvinují cíle a zásady územního rozvoje a úkoly územního plánování v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnosti obcí.

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Pro území obce Chýnice platí zejména priority obsažené v bodech (01), (06) a (07).

(01) Územní plán Chýnice, včetně Změny č. 1 ÚP, vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Územní plán, včetně Změny č. 1 ÚP, zohledňuje zejména specifické podmínky daného území v blízkosti hl. m. Prahy, které je významně ovlivněno rozvojem pražské aglomerace.

(06) Územní plán Chýnice, včetně Změny č. 1 ÚP, vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Územní plán, včetně Změny č. 1 ÚP, se zasazuje o zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny, nejsou v něm navrženy žádné rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny.

Územní plán Chýnice, včetně Změny č. 1 ÚP, vytváří předpoklady pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídla, základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby sídla.

(07) Územní plán Chýnice, včetně Změny č. 1 ÚP, vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj území. ÚP vytváří podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídla, plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území.

Změna č 1 ÚP Chýnice nemění urbanistickou koncepci stávajícího ÚP Chýnice a zohledňuje specifické podmínky daného území. Ve Změně č. 1 ÚP Chýnice se v lokalitě Z1-A v zastavěném území mění stanovený způsob využití jedné plochy v historickém centru obce za účelem plnohodnotného využití stávajících staveb pro bydlení a občanské vybavení.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

ZÚR Středočeského kraje potvrzuje zařazení obce Chýnvice do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha.

Územní plán Chýnvice, včetně Změny č. 1 ÚP, respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha, a to zejména s ohledem na možnosti a únosnost území obce (k.ú. Chýnvice).

Základem koncepce rozvoje území obce je zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch mimo zastavěné území, rozvoj zástavby s ohledem na kapacitu inženýrské infrastruktury a potřebám obce vyhovujícího občanského vybavení, zachování a podpoření charakteru a struktury osídlení. ÚP stanovuje ochranu stávajících kulturních a přírodních hodnot a vytváří předpoklady pro harmonické zapojení rozvojových zastavitelných ploch do urbanistického kontextu obce. Změna č. 1 ÚP Chýnvice koncepci ÚP nemění.

3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR ČR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Území obce Chýnvice nepatří mezi specifické oblasti krajského významu.

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Na území obce Chýnvice je v ZÚR Středočeského kraje vymezen koridor silnice II 116 Chýnvice obchvat, vymezený jako veřejně prospěšná stavba a opatření D092. Koridor dopravní infrastruktury D092 je ve stávajícím ÚP zapracován a zpřesněn s ohledem měřítko ÚP a na konfiguraci terénu. Změna č. 1 ÚP Chýnvice vymezení koridoru nemění.

Na území obce Chýnvice jsou v ÚP vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES v souladu se ZÚR Středočeského kraje. Do území obce Chýnvice zasahuje regionální biocentrum RC 1531 - Škrábek. Podél Radotínského potoka je severně od RC 1531 vymezena navazující trasa regionálního biokoridoru RK 1186 a jižně od RC 1531 je vymezena navazující trasa regionálního biokoridoru RK 1187. Uvedené regionální prvky zasahují do území pouze svými okraji podél severovýchodní hranice katastrálního území. Změna č. 1 ÚP Chýnvice vymezení prvků regionálního ÚSES nemění.

Změna č. 1 ÚP vymezení ploch a koridorů krajského významu nemění, netýká se jich.

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Na území obce Chýnvice (k.ú. Chýnvice) se vyskytují přírodní hodnoty území kraje, které jsou v ÚP respektovány. Severovýchodní část území obce Chýnvice je součástí CHKO Český kras. V tomto území nejsou v ÚP Chýnvice navrženy žádné záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo k zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a soustředěné estetické a přírodní hodnoty. Na území obce Chýnvice (k.ú. Chýnvice) jsou vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES podle platného vymezení R-ÚSES v ZÚR Středočeského kraje.

Na území obce Chýnvice se nevyskytují kulturní hodnoty kraje uvedené v kapitole 5.2. a civilizační hodnoty území kraje uvedené v kapitole 5.3. ZÚR Středočeského kraje.

Změna č. 1 ÚP Chýnvice podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území nemění, netýká se jich.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny;

Celé území obce Chýnvice je v ZÚR SK zařazeno do typu krajiny přírodní.

ZÚR Středočeského kraje vymezují krajinu přírodní v územích odpovídajícím vysoké koncentraci přírodně a krajinářsky hodnotných ploch a územím kde ochranu ve většině případů zajišťuje status velkoplošně chráněného území. ZÚR Středočeského kraje stanovují zásady zachování přírodních a krajinářských hodnot, změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Územní plán Chýnvice, včetně změny č. 1 ÚP, respektuje v ZÚR stanovené hlavní cílové využití krajiny přírodní. Koncepce uspořádání krajiny je zpracována citlivě, zejména s ohledem na přírodní hodnoty a krajinný ráz, s cílem dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch, bez narušení relativně vyvážené krajiny.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Na území obce Chýnvice nejsou v ZÚR Středočeského kraje vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační území nadmístního významu.

Na území obce Chýnvice jsou v ZÚR Středočeského kraje vymezena veřejně prospěšná opatření - územní systém ekologické stability. Všechny prvky regionálního ÚSES (RC 1531 - Škrábek, RK 1186 Nučice - Škrábek, RK 1187 Škrábek - Radotínské údolí) jsou v ÚP Chýnvice zpracovány a vymezení zpřesněno v měřítku územního plánu.

Změna č. 1 ÚP Chýnvice vymezení prvků regionálního ÚSES nemění.

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti

Na území obce Chýnvice se ze ZÚR vztahují požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Jedná se o prvky ÚSES (RC 1531 - Škrábek, RK 1186 Nučice - Škrábek, RK 1187 Škrábek - Radotínské údolí). Prvky regionálního ÚSES vymezené ve stávajícím ÚP Chýnvice navazují na vymezení těchto prvků na území sousedních obcí. Změna č. 1 ÚP Chýnvice vymezení prvků regionálního ÚSES nemění.

Na Územní plán Chýnvice, včetně Změny č. 1 ÚP, se nevztahují žádné jiné požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje a ani žádné požadavky vyplývající ze širších vztahů v území. Územní plán Chýnvice, včetně Změny č. 1 ÚP, respektuje záměry ZÚR Středočeského kraje, t.j. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR Středočeského kraje znemožňovaly.

2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Posouzení souladu s cíli územního plánování

Změna č. 1 ÚP Chýnice je řešena v souladu s cíli územního plánování.

Územní plán Chýnice, včetně Změny č. 1 ÚP, vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj v řešeném území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Vymezení zastavitelných ploch rozvíjí strukturu osídlení, která se na území obce Chýnice a v okolní krajině vyskytuje.

Změna č. 1 ÚP Chýnice zahrnuje pouze jednu dílčí změnu ve využití ploch v lokalitě Z1-A, kde se v zastavěném území mění stanovený způsob využití jedné plochy v historickém centru obce za účelem plnohodnotného využití stávajících staveb pro bydlení a občanské vybavení. Změna č. 1 ÚP Chýnice nemění koncepci ÚP, respektuje cíle a koncepci rozvoje území obce stanovenou ve stávajícím Územním plánu Chýnice.

Posouzení souladu s úkoly územního plánování

Změna č. 1 ÚP Chýnice je řešena v souladu s úkoly územního plánování.

Změna územního plánu je zpracována na základě zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Změna č. 1 ÚP Chýnice nemění koncepci rozvoje území obce Chýnice, dílčí změna v lokalitě Z1-A je navržena s ohledem na aktuální stav v území a s ohledem na hodnoty a podmínky v území.

V průběhu zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Chýnice byly prověřeny a posouzeny požadavky na změnu v území, její přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí a vliv na veřejnou infrastrukturu. Změna způsobu využití v lokalitě Z1-A vytváří předpoklady k plnohodnotnému využití stávajících staveb pro bydlení a občanské vybavení v historickém centru obce Chýnice.

3. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Územní plán Chýnice, včetně změny č. 1 ÚP, je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, t.j. s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna č. 1 ÚP Chýnice je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu Chýnice.

4. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

Ve Změně č. 1 Územního plánu Chýnvice jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.

Graficky zobrazitelné limity využití území jsou graficky vyznačeny na výkresu :

D KOORDINAČNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).

Na koordinačním výkresu D nejsou vyznačeny (s ohledem na měřítko a přehlednost výkresu) některé technické limity, například inženýrské sítě a ochranná pásma těchto sítí (vodovody, kanalizace, elektrická NN vedení, sdělovací kabely, apod.), které jsou vedeny v plochách veřejných prostranství (hlavní funkce) v zastavěném území.

Ochrana zdraví

Ve Změně č. 1 Územního plánu Chýnvice nejsou vytvořeny překážky, které by na celém území obce Chýnvice mohly někdy v budoucnu narušit nebo omezit nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Ochrana přírodních hodnot

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnvice je respektována ochrana všech přírodních hodnot. Změna č. 1 ÚP Chýnvice nemění koncepci uspořádání a ochrany krajiny.

Ochrana kulturních hodnot

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnvice je respektována ochrana všech kulturních hodnot. Změna č. 1 ÚP Chýnvice nemění koncepci ochrany kulturního dědictví.

Ochrana nerostného bohatství

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnvice je respektována ochrana nerostného bohatství.

- Na území obce Chýnvice je vyhlášeno chráněné ložiskové území - CHLÚ Roblín.
- Na území obce Chýnvice je evidován netěžený dobývací prostor Roblín.

Ochrana státu

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnvice je respektována ochrana všech vojenských zařízení

Celé správní území obce Chýnvice se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany. Celé správní území obce Chýnvice je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celé správní území obce Chýnvice je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných staveb.

Na celém správním území obce Chýnvice je zájem Ministerstva obrany ČR posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 zákona č 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené druhy staveb jen základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR :

- výstavba a rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,

- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba vedení větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Ochrana letiště Praha Ruzyně

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnvice jsou respektována ochranná pásma letiště.

Celé správní území obce Chýnvice se nachází v ochranných pásmech mezinárodního letiště Praha Ruzyně (v OP se zákazem laserových zařízení – sektor B).

5. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dle § 53 odst. 5, písmene b) stavebního zákona)

Návrh Změny č. 1 ÚP Chýnvice nebyl posouzen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území, včetně vlivů na životní prostředí (SEA), neboť se v řešeném území se nejedná o záměry, které by mohly závazně ovlivnit životní prostředí.

Ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. SR/1521/SC/2021-2 byl vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Ze stanoviska č.j. 080134/2021/KUSK nevyplývala potřeba posouzení vlivů na životní prostředí.

6. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)

Stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona není obsaženo, neboť k návrhu Změny č. 1 ÚP Chýnvice nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno není obsaženo v odůvodnění Změny č. 1 ÚP Chýnvice, neboť stanovisko nebylo vydáno.

8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ (dle § 53 odst. 5, písmene e) stavebního zákona)

Vymezení zastavěného území

Ve Změně č. 1 Územního plánu Chýnvice se celém území obce aktualizuje a upravuje hranice zastavěného území ke dni 31. 8. 2021.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Změna č. 1 ÚP Chýnvice nemění základní koncepci rozvoje území obce Chýnvice, ochranu a rozvoj jeho hodnot.

Urbanistická koncepce

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnvice je označena lokalita Z1-A. Označení je použito pro identifikaci lokality, kde se jsou situovány navržené změny v územním plánu.

Jedná se o vymezení a číslování tzv. „detailních výřezů“ z územního plánu, které není předmětem řešení změn v ÚP. V úplném znění ÚP Chýnvice po vydání změny č.1 ÚP toto „označení lokality“ Z1-A již nebude.

Lokalita Z1-A

V lokalitě Z1-A se mění v zastavěném území stanovený způsob využití jedné plochy v historickém centru obce z ploch bydlení BV - bydlení venkovské na nové plochy SC „Plochy smíšené obytné - smíšené v centru obce“ za účelem plnohodnotného využití stávajících staveb pro bydlení a občanské vybavení.

Koncepce veřejné infrastruktury

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnvice se doplňuje koridor energetiky E 18 (v souladu s PÚR ČR).

Koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 1 ÚP Chýnvice nemění koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnvice se u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití doplňuje a upravuje stanovený způsob využití.

Doplňují se nové plochy SC „Plochy smíšené obytné - smíšené v centru obce.“

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnvice se nemění vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnince se doplňuje vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření o stavbu veřejné technické infrastruktury - koridor energetiky E 18 (v souladu s PÚR ČR).

Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství

Ve Změně č. 1 ÚP Chýnince se nemění vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství.

Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou ve Změně č. 1 Územního plánu Chýnince stanovena, neboť řešené území nepodléhá posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů

Změna č. 1 Územního plánu Chýnince je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu Chýnince.

9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (dle § 53 odst. 5, písmene f) stavebního zákona)

Využití zastavěného území

V rámci Změny č. 1 ÚP Chýnince je aktualizováno zastavěné na celém území obce. Zastavěné území obce je využíváno, rozvoj lze na vnitřních rezervách uskutečňovat v omezené míře.

Vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 1 ÚP Chýnince zahrnuje pouze jednu dílčí změnu ve využití ploch v lokalitě Z1-A, kde se v zastavěném území mění stanovený způsob využití jedné plochy v historickém centru obce za účelem plnohodnotného využití stávajících staveb pro bydlení a občanské vybavení. Ve Změně č. 1 ÚP Chýnince nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy mimo zastavěné území.

10. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 a)

Změna č. 1 ÚP Chýnince nemá žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů v území, tj. vliv na využívání území sousedních obcí.

Koordinace dopravní a technické infrastruktury)

Koordinace prvků dopravní a technické infrastruktury při hranicích řešeného území obce Chýnince se sousedními obcemi je zajištěna prostřednictvím stávajících zařízení.

Koordinace vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)

V Územním plánu Chýnince je vymezen místní územní systém ekologické stability (ÚSES), který byl koordinován s vymezeným ÚSES u sousedních obcí. Ve Změně č. 1 ÚP Chýnince se vymezení prvků ÚSES při hranici území obce nemění.

11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 b)

Změna č. 1 ÚP Chýnince je zpracována v souladu „Obsahem Změny č. 1 územního plánu Chýnince“ schváleným zastupitelstvem obce Chýnince.

Zastupitelstvo obce Chýnince rozhodlo z vlastního podnětu, v souladu s § 55a zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), o pořízení Změny č. 1 územního plánu Chýnince zkráceným postupem a o jejím obsahu :

Obsah Změny č. 1 územního plánu Chýnince:

- bydlení (vč. bydlení v bytových domech)
- občanské vybavení
- obslužná komerční zařízení

Změna č. 1 ÚP Chýnince splňuje všechny požadavky. V lokalitě Z1-A se se mění stanovený způsob využití jedné plochy v historickém centru obce z ploch bydlení BV na nové plochy SC „ Plochy smíšené obytné - smíšené v centru obce“ s hlavním využitím ploch podle výše uvedeného „Obsahu Změny č. 1 územního plánu Chýnince“ za účelem plnohodnotného využití stávajících staveb pro bydlení a občanské vybavení.

12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 c)

Změna č. 1 Územního plánu Chýnince nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

13. VYHODNOCENÍ VLIVU ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA A VLIVU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 d)

13.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 1 Územního plánu Chýnvice na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL

Změna č. 1 ÚP Chýnvice nemá vliv na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL. Ve Změně č. 1 ÚP Chýnvice nejsou navrženy žádné předpokládané zábory stávajících lesních pozemků, t.j. pozemků určených k plnění funkce lesa - PUPFL.

Navržené zastavitelné plochy nejsou situovány ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa. S jakoukoliv stavbou v této 50-ti metrové vzdálenosti od okraje lesa musí být udělen souhlas (výjimka) dle § 14 lesního zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění.

13.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 1 Územního plánu Chýnvice na zemědělský půdní fond - ZPF

Změna č. 1 Územního plánu Chýnvice nemá vliv na rozšíření předpokládaných záborů zemědělské půdy. Ve Změně č. 1 ÚP Chýnvice se v lokalitě Z1-A v zastavěném území mění pouze stanovený způsob využití jedné plochy v historickém centru obce za účelem plnohodnotného využití stávajících staveb pro bydlení a občanské vybavení.

V rámci změny č. 1 Územního plánu Chýnvice se aktualizuje hranice zastavěného území. Převážná část velké zastavitelné plochy Z02 je již vyčerpána (z původní výměry 2,08 ha zbývá 0,28 ha), rovněž část zastavitelné plochy Z04 je již vyčerpána (z původní výměry 0,54 ha zbývá 0,40 ha). Plocha přestavby P05 (původní výměra 0,22 ha) je již zastavěna.

14. ÚPRAVY ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Chýnvice byl po veřejném projednání posouzen a upraven podle stanovisek dotčených orgánů a stanovisek oprávněných investorů.

DOTČENÉ ORGÁNY:

KHS Středočeského kraje

- v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ bylo u ploch SC „Plochy smíšené obytné“ doplněno podmíněně přípustné využití ploch

Ministerstvo obrany ČR

- v odůvodnění v kapitole 4. „Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů“ byla doplněna subkapitola „Obrana státu“ s limity v území obce Chýnvice.
- v Koordinačním výkresu byla doplněna část „Obrana státu“ s informací:
 - Celé správní území obce Chýnvice je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných staveb.
 - Celé správní území obce Chýnvice je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR.

Ministerstvo dopravy ČR

- v odůvodnění v kapitole 4. „Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů“ byla doplněna subkapitola „Ochrana letiště Praha Ruzyně“ s limity v území obce Chýnvice.
- v Koordinačním výkresu byla doplněna část „Ochranné pásmo letiště“ s informací:
 - Celé správní území obce Chýnvice se nachází v ochranných pásmech mezinárodního letiště Praha Ruzyně.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR

- v odůvodnění v kapitole 4. „Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů“ byla doplněna subkapitola „Ochrana nerostného bohatství“.
- v Koordinačním výkresu byla doplněna hranice netěženého dobývacího prostoru Roblín

OPRÁVNĚNÝ INVESTOR:

ČEPS

- v návrhu změny ÚP byl v souladu s PÚR ČR doplněn koridor energetiky E18 pro zdvojení vedení ZVN 400kV Hradec – Řeporyje, koridor energetiky E18 byl zařazen do vymezení veřejně prospěšných staveb
- v odůvodnění změny ÚP, v koordinačním výkresu D, bylo opraveno značení zařízení stávající přenosové soustavy ZVN (místo VVN)

Koncepce ÚP Chýnvice se nezměnila.