

# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝNĚ

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Chýně
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	starostka Mgr. Anna Chvojková
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. arch. Klára Zvěřevová
podpis	otisk úředního razítka:

Březen 2017

## OBSAH:

A.	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ .....	3
A.1.	Požadavky na urbanistickou koncepci .....	3
A.1.1.	Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR .....	3
A.1.2.	Upřesnění požadavků z ÚAP .....	4
A.1.3.	Upřesnění dalších požadavků .....	4
A.2.	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury .....	5
A.2.1.	Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR .....	5
A.2.2.	Upřesnění požadavků z ÚAP .....	5
A.2.3.	Dalších požadavky .....	5
A.3.	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny .....	6
A.3.1.	Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR .....	6
A.3.2.	Upřesnění požadavků z ÚAP .....	7
A.3.3.	Upřesnění dalších požadavků .....	7
B.	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT .....	7
C.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	8
D.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI .....	8
E.	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ .....	8
F.	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ .....	8
G.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	9

Požadavek na pořízení nového územního plánu Chýně vychází z usnesení zastupitelstva obce Chýně č. 40/2015 ze dne 11. 2. 2015. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Chýně z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona.

V současné době platí pro území obce Územní plán obce Chýně schválený dne 12. 8. 2004 včetně změny č. 1 ÚPO Chýně schválené 20. 5. 2010 a změny č. 2 ÚPO Chýně schválené 20. 11. 2014. Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace obce, zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“)<sup>1</sup> a nových skutečností v území.

## **A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ**

Obec Chýně je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Obec se nachází v přímém sousedství hl. m. Prahy, v jejím hlavním suburbanizačním prstenci. Celá oblast je charakteristická vyšší koncentrací obyvatel a ekonomických aktivit, jedná se o území, které je vystaveno zvýšeným požadavkům na změny v území, zejména poptávce po plochách pro rozvoj bydlení.

Chýně leží mimo hlavní radiální dopravní tahy, přímé spojení s Prahou je ale v blízkém dosahu. Potenciál pro dopravní obslužnost představuje železniční spojení, které v posledním období nabývá na významu. Dobrá dostupnost hlavního města vede ke směřování obyvatelstva za prací i za vyšší občanskou vybaveností do Prahy, úkolem obce je zajišťovat zejména potřebné základní vybavení a poskytovat prostředí pro kvalitní bydlení, případně přiměřenou nabídku volnočasových aktivit.

Obec Chýně prochází v posledních desetiletích dynamickým rozvojem spojeným s nárůstem počtu obyvatel, v souvislosti s tím v současné době probíhá výstavba základní školy.

Cílem dalšího vývoje je stabilizace a dotvoření urbanistické struktury sídla, potvrzení stávajících kvalit a zajištění podmínek pro zejména kvalitativní rozvoj území v následujícím období.

Dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře zůstanou zachovány. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla s cenným historickým jádrem utvářeným původními statky a usedlostmi (podrobněji viz požadavky na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny). Vymezování nových významnějších zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD se nepředpokládá.

Územní podmínky obce jsou mírně nevyvážené – obec má kvalitní podmínky pro soudržnost obyvatel a pro hospodářský rozvoj, podmínky pro příznivé životní prostředí jsou mírně nedostatečné. V dalším vývoji je třeba zaměřit se na posílení ekologické stability území.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce na okolní území, řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí .

### **A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci**

#### **A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR**

Obec Chýně je dle PÚR i ZÚR součástí Metropolitní rozvojové oblasti OB1 - Rozvojová oblast Praha.

Návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z nadřazených nástrojů územního plánování (PÚR, ZÚR), jedná se zejména o tyto požadavky a záměry:

- 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. Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel.

---

<sup>1</sup> dosud nebyl Středočeským krajem vydán žádný regulační plán

- Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo).
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – na území obce Chýně se jedná zejména o údolí Litovického potoka, zachovalé původní jádro obce.
- Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

### **A.1.2. Upřesnění požadavků z ÚAP**

Z aktualizace ÚAP nevyplývají zvláštní požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických závad.

### **A.1.3. Upřesnění dalších požadavků**

Sídlo je přirozeně ze severní strany ohraničeno pásem území přírodního charakteru v okolí Litovického potoka, na západní straně zástavba v současnosti dosáhla ke koridoru železniční trati. Tyto přirozené hranice budou respektovány. Předpokládá se dotvoření urbanistické struktury zejména v jižní části území, včetně řešení vazeb na krajinu a případného doplnění ploch zeleně. Při rozvoji urbanizovaného území budou využity zejména stávající zastavitelné plochy, rozvoj bude v maximální možné míře přizpůsoben hodnotám v území.

- Vzhledem k dostatečné rezervě stávajících rozvojových lokalit se vymezení nových zastavitelných ploch nepředpokládá, rozloha zastavitelných ploch může být případně korigována v souvislosti s detailním řešením návrhu.
- Provéřit potřebu etapizace rozvoje území tak, aby bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích a ve vazbě na technickou infrastrukturu (ČOV, vodovod, dešťovou i splaškovou kanalizaci, elektrické vedení).
- V urbanizovaném území budou stanoveny podrobné podmínky prostorového a plošného uspořádání vč. určení charakteru jednotlivých lokalit, s ohledem na stávající ráz obce a okolní krajiny.
- Ve východní části obce budou potvrzeny stávající lokality pro podnikatelské aktivity malého a středního rozsahu, rozšiřování současně vymezených ploch výroby a skladů se nepředpokládá.
- V dalších místech umožnit vznik smíšených území – tj. ploch bydlení s umožněním drobných nerušících podnikatelských aktivit (např. drobný prodej, ubytování, stravování, služby apod.).
- V blízkosti přírodních ploch při severním okraji sídla prověřit podmínky využití území tak, aby byl vliv zástavby na přírodní prostředí minimalizován. Při řešení zohlednit záplavové území Litovického potoka.
- Provéřit využití pozemků v jihozápadní části okraje sídla s ohledem na skutečnost, že se jedná o pozemky v blízkosti dráhy.
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně

souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

## **A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

### **A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR**

- V ZÚR SK je na území obce Chýně vymezena veřejně prospěšná stavba technického vybavení E03 Rozvodna 110 kV Chýně. Stavba byla realizována, v územním plánu bude respektována.
- Koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E01 Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Neporyje – varianta A byl v ZÚR SK zrušen, v návrhu územního plánu jej není třeba zapracovávat.
- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových cyklotras, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území obce Chýně je navrženo několik méně významných tras IV.třídy, územím prochází cyklotrasa Pražské kolo. Návrh ÚP prověří trasy dle aktualizovaného cyklistického generelu z roku 2012.

### **A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP**

V návrhu ÚP Chýně budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují vč. jejich ochranných pásem: jedná se zejména o elektrické vedení, kanalizaci, vodovod, plynovod, komunikační vedení, stávající silnice III. třídy 0056, 00513, 00514 a 00518, železniční dráhu celostátní (trať č. 122 Praha – Hostivice – Rudná u Prahy). V území je vymezena aktivní zóna záplavového území Litovického potoka.

### **A.2.3. Další požadavky**

#### Dopravní infrastruktura

- Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.
- Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků.
- V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické spojení do nejbližších sousedních obcí.

#### Technická infrastruktura

- Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Plně budou respektována veškerá OP sítí technické infrastruktury. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody.
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- U zemědělských provozů bude pro likvidaci odpadů v areálech předepsáno řešení dle platných předpisů a dle daného konkrétního případu.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.

#### Občanské vybavení

- Územní plán prověří dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení pro školství, zdravotnictví, sociální služby, sport. Předpokládá se prověření možnosti rozvoje sportovní rekrečních aktivit v rámci využití bývalého vojenského areálu v severní části území.

## Veřejná prostranství

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Navrhnout koncepci důležitých veřejných prostranství obce a zejména jejich pěší propojení.

Při stanovení koncepce a potřebné kapacity veřejné infrastruktury je nutno koordinovat návrh ÚP s rozvojem sousedních obcí.

## **A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

### **A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR**

- Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. Krajský úřad Středočeského kraje nechal zpracovat v r. 2009 územní studii „Zelené pásy“, v rámci této studie je na území obce Chýně v severní části katastru navržena přírodně rekreační plocha „P14 Hostivice“. ZÚR SK potvrzuje přírodně rekreační vazbu území Prahy a Středočeského kraje v prostoru Hostivice.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- Ze ZÚR vyplývá na území obce Chýně požadavek na vymezení regionálního biokoridoru RK 1142 Břevská rákosina – Hostouň, který je v ZÚR vymezen jako veřejně prospěšné opatření. Pro územní plánování ZÚR stanovují úkol:
  - zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou územních systémů ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost
- ZÚR vymezují na území obce Chýně tyto krajinné typy:
  - krajinný typ „S20 – krajina sídelní“ jako krajinu, jejíž charakteristikou je větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit, jedná se o nejvíce proměněný krajinný typ.
  - krajinný typ „N05 – krajina relativně vyvážená“ (západní část katastrálního území), jako krajinu, ve které nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy, s relativně pestrou zastoupenou skladbou pozemků.

ZÚR ukládá v územním plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zapracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Pro krajinný typ S20 (krajinu sídelní) stanovují ZÚR tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;
- změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty

Pro krajinný typ N05 (krajinu relativně vyváženou):

- dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu

- Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

### **A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP**

- Závady ve využití krajiny:
  - nefunkční ÚSES - prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES
  - hodnota koeficientu ekologické stability je menší než 0,3 - zvýšit ekologickou stabilitu
  - existence staveb umístěných na nivních půdách a v těsné blízkosti vodních ploch
 V návrhu ÚP Chýně budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují - jedná se zejména o regionální biokoridor RK 1142 Břevská Rákosina – Hostouň.

### **A.3.3. Upřesnění dalších požadavků**

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Chýně v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů (navrhnout ÚSES v optimálních dimenzích dle skutečných podmínek v území, minimální dimenze navrhovat jen v odůvodněných případech). Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítka územního plánu.
- Návrh územního plánu zohlední plán společných zařízení schválený v rámci komplexních pozemkových úprav. V částech týkajících se regionálních prvků ÚSES je třeba respektovat následně vydanou dokumentaci kraje – ZÚR.
- Dbát zásad ochrany lesa, návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků.
- V návrhu ÚP Chýně budou respektovány krajinné hodnoty území a stabilizační přírodní prvky (remízy, meze, vegetační doprovod komunikací a vodních toků apod.). Bude v maximální možné míře posílena retenční schopnost území tak, aby nedocházelo k ohrožení urbanizovaného území obce přívalovými dešti a došlo ke zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území.
- Při zpracování ÚP Chýně je nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

## **B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy.

## **C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Návrh ÚP Chýně prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

V návrhu ÚP budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

### Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravny, čerpací stanice, vodojemy, dešťová kanalizace, retenční strouhy podél komunikací apod.).
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

### Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.

### Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

## **D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**

Návrh ÚP Chýně prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie případně uzavření dohody o parcelaci.

## **E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

## **F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Návrh ÚP Chýně bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Chýně bude zpracován pro celé území obce Chýně (k.ú. Chýně). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě, písmeny nebo číslicí, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch.

Dále bude územní plán obsahovat přehled zastavitelných ploch převzatých z dosud platné ÚPD a odborné vyhodnocení podpořené výpočtem, určujícím další potřebu vymezení zastavitelných



ploch. Případné zábory zemědělského půdního fondu budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně-ekologických jednotkách, budou identifikovány případné zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa i pozemky nacházející se ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa.

V grafické části (v koordinačním výkresu) očíslovat silnice II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma, která limitují využití ploch.

### **ÚP Chýně bude obsahovat:**

#### **Návrh:**

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
dle potřeby Výkres koncepce veřejné infrastruktury .....	1 : 5 000
dle potřeby Výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby Výkres pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000

#### **Odůvodnění:**

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 25 000 – 1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu .....	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Veřejná infrastruktura bude řešena v částech dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství. Odůvodnění bude vyhodnocovat předpokládané kapacity veřejné infrastruktury na základě navržených zastavitelných ploch.

Počet tištěných vyhotovení návrhu územního plánu pro společné jednání bude 3 paré, počet výsledných tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.

## **G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Na území obce Chýně ani v její blízkosti se nevyskytuje evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. V sousedním katastrálním území se nachází Přírodní památka Hostivické rybníky.

Návrh zadání územního plánu neobsahuje požadavky na vymezování nových zastavitelných ploch, předpokládá se zachování rozsahu ploch stávajících. Z rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP vyplývá, že se jedná o území mírně nevyvážené – obec má kvalitní podmínky pro soudržnost obyvatel a pro hospodářský rozvoj, podmínky pro příznivé životní prostředí jsou mírně nedostatečné. Zadání územního plánu obsahuje požadavky na návrh opatření proti erozi půdy a zlepšování vodního režimu v krajině, budou vymezeny prvky ÚSES v souladu s nadřazenou dokumentací a dle příslušné metodiky. V území jsou postupně realizována opatření z plánu společných zařízení zpracovaného v rámci pozemkových úprav.

Obec je vybavena technickou infrastrukturou, ve vymezených zastavitelných plochách se předpokládá stanovení podmínek využití ploch s ohledem na kapacitní možnosti ČOV a kapacity v zásobení vodou.

Vzhledem k minimálnímu rozsahu plánovaných změn v území se nepředpokládá požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

#### **Seznam použitých zkratk:**

ČOV – čistírna odpadních vod

OP – ochranné pásmo

PUPFL – pozemky určené pro plnění funkce lesa

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválená usnesením vlády ČR dne 15. 4. 2015

stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31. 12. 2016)

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPO – územní plán obce

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1, která nabyla účinnosti 26. 8. 2015