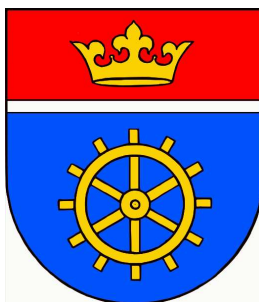


CHÝNICE

k.ú. Chýnice



ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Riegrova 1209
252 28 Černošice

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	
Textová část	
1. Základní údaje	5
1.1 Hlavní cíle územního plánu	
1.2 Vymezení řešeného území	
2. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
2.1 Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje	
2.2 Soulad návrhu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	
3. Soulad s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	9
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	11
4.1 Vymezení ploch sídelní zeleně	
4.2 Vymezení ploch zemědělských	
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	12
5.1 Ochrana zdraví	
5.2 Ochrana kulturních hodnot	
5.3 Ochrana přírodních hodnot	
5.4 Technické limity	
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	14
7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	15
8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	21
9. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	22

10. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	23
11. Výčet záležitostí nadmístního významu	27
12. Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní fond	28
12.1 Pozemky určené k plnění funkce lesa	
12.2 Zemědělský půdní fond	

Grafická část

Výkresy odůvodnění územního plánu :

D	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
E	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 50 000
F	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD :
(ÚPD - územně plánovací dokumentace)

Druh ÚPD :

Řešené správní území :

Pořizovatel :
(úřad územního plánování)

Objednavatel :
(obec, která ÚP schvaluje a vydává)

Zpracovatel ÚP :

Číslo zakázky :

Datum :

CHÝNICE - ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán (ÚP)

k.ú. Chýnice

Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Riegrova 1209
252 28 Černošice

Obec Chýnice
IČ : 00473227
Karlštejská 22
252 17 p. Tachlovice

Ing. arch. Milič Maryška
IČ : 16125703
Číslo autorizace : 00401
Letohradská 3 / 369
170 00 Praha 7

15 - 2009

2015

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Do vydání nového Územního plánu (dále ÚP) Chýnice platí pro území obce Chýnice Územní plán sídelního útvaru (dále ÚPnSÚ) Chýnice.

Územní plán sídelního útvaru Chýnice byl zpracován v lednu 1996 a schválen obecním zastupitelstvem dne 29. ledna 1997. Od té doby byly zpracovány a schváleny čtyři změny ÚPnSÚ Chýnice (Změna č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 ÚPnSÚ).

O pořízení Územního plánu Chýnice rozhodlo zastupitelstvo obce Chýnice.

Územní plán Chýnice je zpracován podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) 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 a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

1.1 HLAVNÍ CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán (dále ÚP) Chýnice stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, urbanistickou koncepci sídla, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán Chýnice je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který bude koordinovat a usměrňovat rozvoj a obnovu obce, celého správního území obce Chýnice (k.ú. Chýnice) v předem promyšlených postupných krocích. Tím lze zamezit případným nekoncepčním rozhodnutím, která se mohou časem projevit jako zábrana harmonického rozvoje obce.

Územní plán Chýnice vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zvláštní zřetel kromě zabezpečení rozvoje sídla je přitom brán na péči o životní prostředí, ochranu přírody a vodních zdrojů.

1.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Chýnice je zpracován pro správní území obce Chýnice, které zahrnuje jedno katastrální území (dále k.ú.), k.ú. Chýnice. Je s ním totožné.

V grafické části ÚP (výkresy A, B, C) je přehledně vyznačena :

Hranice řešeného území

(hranice území - správního území Chýnice - k.ú. Chýnice)

Celková výměra správního území Chýnice je 420 ha
(údaj je převzatý z veřejné databáze ČSÚ).

Ve správním území obce Chýnice (k.ú. Chýnice) leží vlastní sídlo Chýnice, které leží v severní části k.ú. Chýnice. Ve volné krajině východně od sídla Chýnice po směru toku Radotínského potoka leží pak dva původní mlýny, Malý Mlýn a Dubečský Mlýn.

Obec Chýnice sousedí svým správním územím (k.ú. Chýnice) se správním územím sedmi obcí, tj. s územím obcí Tachlovice (k.ú. Tachlovice) Dobříč (k.ú. Dobříč u Prahy), Zbuzany (k.ú. Zbuzany), Choteč (k.ú. Choteč u Prahy), Třebotov (k.ú. Třebotov), Roblín (k.ú. Roblín) a Kuchař (k.ú. Kuchař).

2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

2.1 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Chýnice je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále PÚR České republiky 2008), schválenou usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009.

Politika územního rozvoje České republiky 2008 je nástroj územního plánování, který na celostátní úrovni koordinuje územně plánovací činnost krajů a obcí a poskytuje rámce pro konkretizaci úkolů územního plánování uvedených ve stavebním zákoně.

Politika územního rozvoje stanovuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Politika územního rozvoje vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje (rozvojové oblasti a rozvojové osy).

Území obce Chýnice je v PÚR ČR součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha ve vymezeném správním obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice. Celá rozvojová oblast OB1 je pak vymezena pro Hlavní město Prahu, území obcí ze správních obvodů obcí s rozšířenou působností Benešov (jen obce v severní části), Beroun, Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, Černošice, Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části), Dobříš (jen obce v severovýchodní části), Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Kralupy nad Vltavou, Lysá nad Labem, Mělník (jen obce v jihozápadní části), Neratovice, Říčany (bez obcí ve východní části), Slaný (jen obce v jižní části).

Důvody vymezení OB1 Rozvojové oblasti Praha

Důvodem vymezení OB1 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; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Úkoly pro územní plánování

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury.

Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím i přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

b) Úkoly stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Pro území obce Chýnice dále vyplývají z PÚR ČR 2008 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.

(21) 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.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Územní plán Chýnice respektuje v PÚR České republiky 2008 stanovené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, tj. vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Území obce Chýnice nepatří mezi specifické oblasti a není dotčeno vymezenými koridory a plochami dopravní infrastruktury a koridory a plochami technické infrastruktury. Na řešení Územního plánu Chýnice se nevztahují žádné požadavky vyplývající z těchto vymezených oblastí, ploch a koridorů.

Na návrh Územního plánu Chýnice se nevztahují žádné další požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje 2008 České republiky.

2.2 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

(územně plánovací dokumentace vydaná krajem)

Územní plán Chýnice je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, schválenými zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011

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 2008, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnosti obcí.

ZÚR Středočeského kraje nahradily dosud platné územní plány velkých územních celků (ÚPnSÚ), včetně ÚP VÚC Pražského regionu, který platil pro území obce Chýnice.

Z úkolů pro územní plánování platí pro území Chýnice ze ZÚR Středočeského kraje zejména priority obsažené v odstavci (07). ÚP Chýnice vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj území. Jedná se zejména vytváření podmínek pro posílení života obyvatel a obytného prostředí, vytváření podmínek pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídla, plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území. Územní plán dále vytváří podmínky pro rozvoj aktivit cestovního ruchu.

Územní plán Chýnice vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje a zároveň se ve zvýšené míře zasazuje chránit krajinný ráz a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

Přes území obce Chýnice vede podle ZÚR Středočeského kraje koridor silnice II 116 Chýnice obchvat, vymezený jako veřejně prospěšná stavba a opatření D092. Pro umístění přeložky silnice II/116 (obchvatu Chýnice) je v návrhu ÚP Chýnice tento koridor dopravní infrastruktury zapracován. ÚP Chýnice tak upřesňuje trasu silničního koridoru D092 vymezeného v ZÚR Středočeského kraje. Šíře koridoru přeložky silnice je oproti ZÚR Středočeského kraje a upřesněna s ohledem měřítko ÚP a na konfiguraci terénu. Pro silniční koridor je v návrhu ÚP předepsáno, že zde nesmí být umístěny žádné nové stavby a zařízení, které by umístění silnice znemožňovaly nebo nějak omezovaly.

V řešeném území obce Chýnice (k.ú Chýnice) jsou vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES podle platného vymezení R-ÚSES v ZÚR Středočeského kraje. Jedná se zejména o regionální biocentrum RBC 1531 - Škrábek. Podél Radotínského potoka byla pak severně od RBC 1531 vymezena navazující trasa regionálního biokoridoru RBK 1186 a jižně od RBC 1531 byla vymezena navazující trasa regionálního biokoridoru RBK 1187. Uvedené regionální prvky zasahují do území pouze svými okraji podél severovýchodní hranice katastrálního území.

Na řešení Územního plánu Chýnice se nevztahují žádné jiné zvláštní požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje a ani žádné požadavky vyplývající ze širších vztahů v území. Návrh Územního plánu Chýnice respektuje záměry ZÚR Středočeského kraje, t.j. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR Středočeského kraje znemožňovaly.

3. SOULAD S CÍLY 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 cíly územního plánování

Územní plán Chýnice je řešen v souladu s cíly územního plánování. V sídle Chýnice vytváří územní plán předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán Chýnice vytváří předpoklady k zajištění udržitelného rozvoje území svým komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Územní plán Chýnice koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Konkrétně jsou v územním plánu vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření.

V Územním plánu Chýnice jsou přiměřeně velikosti a významu sídla navrženy plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury, veřejných prostranství, veřejné zeleně a ploch dopravní a technické infrastruktury. Zároveň strukturou navržených ploch vytváří ÚP prostor pro plné uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit. Kromě bydlení jsou v územním plánu vymezeny nové rozvojové zastavitelné plochy pro občanské vybavení (komerční zařízení) a pro výrobu a skladování (zemědělská výroba).

Rozsah nově navržených rozvojových veřejných prostranství (veřejná prostranství mimo místní komunikace, veřejná zeleň) je vymezen přiměřeně a s ohledem na rozsah nových zastavitelných ploch pro bydlení a občanské vybavení.

V Územním plánu Chýnice 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.

Územní plán Chýnice vytváří předpoklady k budoucímu rovnoměrnému rozvoji sídla v krajině, soustředěného okolo historického jádra obce Chýnice. Navržené zastavitelné plochy přímo navazují na současně zastavěné území sídla a jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Rozsah rozvojových ploch pro bydlení v sídle Chýnice odpovídá výhledovému stavu velikosti obce se šesti sty (600) trvale bydlícími obyvateli (limit kapacity ČOV). Přednostně jsou v návrhu nového ÚP Chýnice zahrnuty zastavitelné plochy vymezené již ve stávajícím ÚPnSÚ Chýnice (do vydání nového ÚP platném územním plánu) a dále plochy, které jsou ve stávajícím ÚPnSÚ vymezené jako plochy zastavitelné ve výhledu.

Územní plán Chýnice ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

V Územním plánu Chýnice je v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny“ stanoveno, že v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem podmíněně umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství (např. seníky, hnojiště, technická zařízení na pastvinách - ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky na pastvinách, zimoviště, apod.), lesnictví (např. lesnické inženýrské stavby, revitalizace vodních toků, krmelce, apod.), pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Cílem krajinného plánu je pak zajistit předpoklady pro obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

Posouzení souladu s úkoly územního plánování

Územní plán Chýnice je řešen v souladu s úkoly územního plánování.

Návrh územního plánu je zpracován na základě zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Na území obce Chýnice se jedná o mimořádné přírodní hodnoty, zejména pak o zachované přírodní partie Českého Krasu. Mezi kulturní a civilizační hodnoty pak patří zejména dochovaná urbanistická struktura kompaktního sídla Chýnice.

V územní plánu Chýnice byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Navržené přípustné změny způsobu využití ploch vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji sídla Chýnice. V územní plánu Chýnice jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

V územní plánu Chýnice byla posouzena potřeba změny využití ploch v zastavěném území. Zatím účelem jsou navrženy plochy přestavby (plochy P01 až P11). 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.

V územní plánu Chýnice byly stanoveny požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, pro nové zastavitelné plochy zejména pak s ohledem na stávající urbanistickou strukturu a na stávající vhodné využití ploch v zastavěném území.

V územní plánu jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem. Na Chýnickém potoce je v územní plánu na okraji zastavěného území a zastavitelných ploch vymezena plocha pro zadržení přívalových dešťových vod, zařazená mezi veřejně prospěšná opatření (VVR1). Navržené pásy polyfunkční zeleně v rámci systému ÚSES, mají na území obce Chýnice plnit zejména v severojižním směru funkcí izolační, protihlukovou, biologickou, krajinářskou i protierozní.

V územní plánu jsou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Koncepce dopravní a technické infrastruktury odpovídá oprávněným požadavkům na rozvoj území obce. Kromě koridoru dopravní infrastruktury D092 (upraveného ze ZÚR Středočeského kraje) je v územní plánu vymezena rezerva dopravní infrastruktury R01, která byla vybrána a shledána jako nejvýhodnější, byla projednána se zástupci odboru regionálního rozvoje Středočeského kraje a dotčenými obcemi, včetně obce Chýnice. Trasa varianty F je nejvíce vzdálena od zastavěného území obce Chýnice a jeho rekreačního zázemí západním a jižním směrem a zároveň a obchází zachované přírodní biotopy v bezprostředním okolí sídla Chýnice. Rezerva R01 dále navazuje na preferovanou variantu obchvatu sousedního sídla Kuchař.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Územní plán Chýnice 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.

4.1 VYMEZENÍ PLOCH SÍDELNÍ ZELENĚ

V Územním plánu Chýnice jsou vymezeny na urbanizovaných plochách v rámci v zastavěného území a zastavitelných ploch tři druhy ploch sídelní zeleně :

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ :

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

Vymezením výše uvedených ploch sídelní zeleně ZS a ZO byly doplněny plochy rozdílným způsobem využití stanovené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (Hlava II - Plochy rozdílným způsobem využití).

Doplnění těchto druhů ploch zeleně bylo nezbytné mimo jiné pro vymezení systému sídelní zeleně podle přílohy č. 7, část I., odstavec 1, písmeno c) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

4.2 VYMEZENÍ PLOCH ZEMĚDĚLSKÝCH

Plochy NZ - „Plochy zemědělské“ jsou vymezené v ÚP Chýnice v nezastavěném území v krajině ve třech různých kulturách (barvách) :

- NZo - orná půda,
- NZt - trvalý travní porost,
- NZz - sady a zahrady.

Podle ustanovení § 14, odst.2, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění zahrnují plochy zemědělské mimo jiné zejména pozemky zemědělského půdního fondu, který zde není dále členěn na kultury ZPF.

Plochy zemědělské jsou v Územním Chýnice dále členěny ve třech vybraných různých kulturách (trvalý travní porost - NZt, orná půda - NZo, sady a zahrady - NZz), zejména s ohledem na ekologickou stabilitu, s ohledem na stávající retenční schopnost krajiny, zvýšení retenční schopnosti krajiny a ochranu sídel před přívalovými dešťovými srážkami. V podmínkách přípustného způsobu využití ploch je u ploch zemědělských stanoven regulativ pro přípustnou změnu kultury ZPF (NZt, NZz a NZo).

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

V územním plánu Chýnice 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.

5.1 OCHRANA ZDRAVÍ

Urbanistická koncepce, navržená v ÚP Chýnice vytváří předpoklady k tomu, aby u nových obytných objektů bylo i v budoucnu zajištěno bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Pro plánovanou přeložku silnice II/116 (obchvat Chýnice) situovanou v koridoru dopravní infrastruktury (zpřesněném ze ZÚR Středočeského kraje) je v ÚP Chýnice předepsáno, že bude řešit protihluková opatření vzhledem k přilehlé obytné zástavbě.

U vybraných zastavitelných ploch (Z02, Z03 a Z05) ploch přestavby (P03 a P05) určených pro bydlení a situovaných v blízkosti stávající frekventované silnice a v blízkosti koridoru silnice II/116 (obchvat Chýnice) je v návrhu ÚP Chýnice předepsáno podmíněně přípustné využití, s tím , že musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby a splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb.

5.2 OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

V Územním plánu Chýnince je předepsáno, že na území obce Chýnince (k.ú. Chýnince) bude respektována ochrana kulturního dědictví, které představuje dochovaná urbanistická struktura sídla a archeologické nálezy. Celé správní území obce Chýnince (k.ú. Chýnince) je v Územním plánu Chýnince posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

5.2 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

V Územním plánu Chýnince je předepsáno, že na území obce Chýnince musí být chráněna krajina, která bude dále rozvíjena. V území budou vytvářeny předpoklady zejména k posílení ekologické stability prostřednictvím návrhu konkrétního vymezení ÚSES (územního systému ekologické stability). Cílem je zajistit předpoklady pro obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

Ochrana přírody a krajiny

- CHKO Český kras
hranice CHKO
- Prvky krajinného rázu
(z ÚAP ORP Černošice)
- Hranice biochory
(z ÚAP ORP Černošice)

Ochrana lesa

- Vzdálenosti 50 m od okraje lesa (PUPFL - pozemky určené k plnění funkce lesa).
(§14 zákona 289/1995 Sb., zákon o lesích)

Ochrana nerostného bohatství

- Chráněné ložiskové území - hranice CHLÚ Roblín

Ochrana vod

- Podél vodních toků je v Územním plánu Chýnince je respektováno nezastavěné volné pásmo (manipulační pruh) z důvodů jejich správy a údržby, u významných vodních toků o šíři 10 m u ostatních drobných vodních toků v řešeném území o šíři 6 m (podle § 49 a § 67 zákona č. 254/2001 Sb. „vodní zákon“)
- Celé správní k.ú. Chýnince patří do zranitelných oblastí dle NV č. 103/2003 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech. V ÚP Chýnince nejsou navrženy žádné plochy a činnosti v rozporu s tímto NV č. 103/2003 Sb..

5.4 TECHNICKÉ LIMITY

V Územním plánu Chýnince jsou respektovány limity technické infrastruktury a limity dopravní infrastruktury.

Dopravní infrastruktura

- Silnice II třídy (II/101, II/116)
ochranné pásmo 15 m od osy vozovky

- Silnice III třídy (III/10120, III/10121)
ochranné pásmo 15 m od osy vozovky

Technická infrastruktura

- STL plynovod
ochranné pásmo
- VVN 400 kV vzdušná elektrická vedení
ochranné pásmo 40 m od krajního vodiče
- VN 110 kV vzdušná elektrická vedení
ochranné pásmo 20 m od krajního vodiče
- VN 22 kV vzdušná elektrická vedení
ochranné pásmo 7 (10) m od krajního vodiče
- PHO I. a II. stupně vodního zdroje
- Vodovod
ochranná pásma 2 m od osy potrubí
- Kanalizace
ochranná pásma 2 m od osy potrubí
- Sdělovací dálkové kabely - DK
ochranná pásma 1 m od osy kabelu

Odpadové hospodářství

- zákaz vzniku černých skládek
- vlastní skládka komunálního odpadu není na území obce Chýnice navržena
- odpady organického charakteru budou likvidovány individuálně na kompostech
- biologický odpad obce bude odvážen na kompostárny.

5.5 OCHRANA OBYVATELSTVA

Návrh ÚP Chýnice obsahuje kapitolu ochrany obyvatelstva zahrnující podmínky v oblasti civilní ochrany, požární ochrany a obrany státu. V oblasti civilní ochrany se na návrh řešení ÚP nevztahují žádné konkrétní požadavky uplatněné dotčeným orgánem a ani žádné požadavky vyplývající z havarijních a krizových plánů. V návrhu ÚP Chýnice jsou předepsány podmínky zejména pro komunikace, zajištění přístupu ke stavbám pro požární techniku a pro zásobení požární vodou. Specifické plochy pro zájmy požární ochrany nejsou v ÚP navrženy. Specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v ÚP navrženy.

6. 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)

V souladu se zadáním ÚP Chýnice a v souladu se stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí (ŽP) k návrhu zadání ÚP Chýnice není posuzován návrh ÚP Chýnice z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) a vlivu na udržitelný rozvoj území, neboť se v řešeném území (k.ú Chýnice) nejedná o záměry, které by mohly závazně ovlivnit životní prostředí.

7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

(dle § 53 odst. 5, písmene e) stavebního zákona)

Územní plán Chýnice vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny, podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení ploch územních rezerv a vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Vymezení zastavěného území

V Územním plánu Chýnice se vymezuje zastavěné území 1. 3. 2012, tj. k datu předání mapových podkladů. Od té doby mohlo v průběhu zpracování a projednání ÚP Chýnice dojít k naplnění (zastavění) některých zastavitelných ploch, které jsou vymezeny ve stávajícím platném ÚPnSÚ Chýnice shodně s návrhem nového Územního plánu Chýnice

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

V Územním plánu Chýnice se stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot. Územní plán Chýnice je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který bude koordinovat a usměrňovat rozvoj a obnovu obce, celého správního území, v předem promyšlených postupných krocích. Tím lze zamezit nekoncepčním rozhodnutím, která se mohou časem projevit jako zábrana harmonického rozvoje obce.

Na území obce Chýnice se jedná o mimořádné přírodní hodnoty, zejména pak o zachované přírodní partie Českého Krasu. Území obce Chýnice spadá převážně do 4. zóny CHKO Český Kras zahrnující komplexy orné půdy, 3. zóna je pak vymezena v okolí zástavby obce, 2. zónu představují menší segmenty krajinné zeleně. Nejcennější 1. zóna zasahuje do katastru malou částí v lesních porostech údolí Radotínského potoka jižně od Dubečského Mlýna. Územní plán Chýnice tyto hodnoty respektuje, v území nejsou navrženy žádné změny, které by byly v rozporu s ochranou CHKO Český Kras. Mezi kulturní a civilizační hodnoty pak patří zejména dochovaná urbanistická struktura kompaktního sídla Chýnice. V Územním plánu Chýnice je předepsána ochrana dochovaného venkovského charakteru zástavby sídla, celé správní území obce Chýnice (k.ú. Chýnice) je v Územním plánu Chýnice posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

Urbanistická koncepce

V Územním plánu Chýnice 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. Přednostně jsou v návrhu ÚP Chýnice zahrnuty zejména zastavitelné plochy na severozápadním a východním okraji sídla, které vytváří předpoklady pro kompaktní uspořádání sídla Chýnice.

Urbanistická koncepce územního plánu nepodporuje rozšiřování zastavitelných ploch vybíhající radiálně do volné krajiny, včetně rozšiřování ploch v návaznosti na zastavěné území vybíhající radiálně do volné krajiny (např. jižním směrem). Zde se rozvoj zástavby omezuje pouze na plochu přestavby P03 v zastavěném území (vymezena již ve stávajícím ÚPnSÚ) a navazující plochu Z13, která s plochou P03 souvisí a řeší její zastavitelnost.

Urbanistická koncepce územního plánu je zpracována v souladu s prioritami územního plánování Středočeského kraje, stanovenými v "Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje", mezi které patří mimo jiné zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel.

Navržené zastavitelné plochy jsou nejvýhodnější z hlediska z hlediska prostorového uspořádání tohoto sídla komunikačního přístupu a z hlediska možnosti napojení na inženýrské sítě. Těžištěm nové obytné zástavby jsou zastavitelné plochy Z02 a Z03 na severozápadním okraji sídla, které jsou již částečně zainvestované komunikacemi a sítěmi.

Rozsah rozvojových ploch pro bydlení v sídle Chýnice odpovídá výhledovému stavu velikosti obce se šesti sty (600) trvale bydlícími obyvateli (limit kapacity ČOV). Přednostně jsou v návrhu nového Územního plánu Chýnice zahrnuty zastavitelné plochy vymezené již ve stávajícím ÚPnSÚ Chýnice (do vydání nového ÚP platném územním plánem) a dále plochy, které jsou ve stávajícím ÚPnSÚ vymezené jako plochy ve výhledu.

V územní plánu Chýnice byla posouzena potřeba změn využití ploch v zastavěném území. Zatím účelem jsou navrženy tři plochy přestavby (P01 až P11). 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.

Plocha přestavby P07, kde se v současné době nachází bývalý objekt zemědělské výroby, je navržena s přípustnou změnou způsobu využití pro občanské vybavení, komerční zřízení. Tím jsou v územní plánu Chýnice vytvořeny předpoklady pro širokou škálu nového plnohodnotného využití plochy a zároveň vytváří předpoklady pro ochranu okolní obytné chráněné zástavby. Územní plán nepřipouští umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci, které nejsou slučitelné s okolním bydlením a které mohou mít negativní vliv na obyvatele obce (hluk, exhalace, estetické aspekty, apod.). Vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušovat sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny. Část plochy přestavby P07 vytváří předpoklady k zprůjezdnění ulice Lomené (plocha veřejného prostranství - PV) až k potoku, což je jednoznačně přínosem pro dopravní obsluhu všech sousedních pozemků v ulici. Vytvoří se tím předpoklad pro komplexní dopravní řešení. Část plochy přestavby P07 přiléhající obytné zástavbě oddělená novou návrhem komunikace je zahrnuta do zóny přilehlé obytné zástavby venkovského charakteru. Návrh zprůjezdnění ulice Lomené (plocha veřejného prostranství - PV) a vymezení části plochy přestavby P07 pro bydlení (BV) jsou stanoveny již v současném platném územním plánu (ÚPnSÚ) Chýnice.

Plochy zeleně - zeleň ochranná a izolační (ZO) byly na pozemku p.č. 84/4 vymezeny z důvodu oddělení ploch bydlení od stávajícího zemědělského areálu s kompostárnou tak, aby pro stávající plochy bydlení byly vyloučeny negativní vlivy z provozu zemědělského areálu. Pás zeleně ochranné a izolační (ZO) je vymezen mezi stávajícími stabilizovanými plochami bydlení (BV) a plochami zeleně soukromé a vyhrazené - sady a zahrady (ZS), kde je přípustná rovněž stávající maloplošná zemědělská výroba (zahradnictví) a je takto vymezen m.j. z důvodu, aby speciální zemědělská činnost a výroba (např. kompostárna) nebyla situována a rozvíjena v rámci areálu až na samou hranici s obytnou zástavbou.

V Územním plánu Chýnice je předepsáno, že na území obce Chýnice (k.ú. Chýnice) bude respektována ochrana kulturního dědictví, které představuje dochovaná urbanistická struktura sídla a archeologické nálezy. V Územní plánu Chýnice je na podkladu studia historických map (zejména povinných otisků Stablního katastru) vymezena hranice historického jádra obce, kde je předepsána ochrana dochovaného venkovského charakteru zástavby sídla. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu, měřítko, hmotu a výškovou hladinu zástavby, ochranu staveb s dochovaným architektonickým výrazem. Nepřípustná je v území obce výstavba podlažních domů nerespektujících okolní zástavbu, nová řadová zástavba rodinnými domy a výstavba pro individuální rekreaci, neboť by tyto stavby a způsob využití mohly tyto kulturní hodnoty negativně ovlivnit a celé území znehodnotit.

Koncepce veřejné infrastruktury

V Územním plánu Chýnice je navržena koncepce veřejné dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, veřejných prostranství a koncepce občanského vybavení.

Dopravní infrastruktura

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury zahrnuje zejména pozemní komunikace, tj. silniční síť a síť obslužných komunikací (místních a účelových).

Pro umístění přeložky silnice II/116 (obchvatu Chýnice) je v návrhu řešení ÚP vymezen silniční koridor. Územní plán Chýnice tak upřesňuje trasu silničního koridoru D092 vymezeného v ZÚR Středočeského kraje.

Kromě koridoru dopravní infrastruktury D092 vymezeného pro umístění přeložky silnice II/116 (obchvatu Chýnice), kterým je upřesněna trasa silničního koridoru D092 vymezeného v ZÚR Středočeského kraje je v návrhu ÚP Chýnice vymezena plocha územní rezervy silniční dopravní infrastruktury R01 - pro umístění přeložky silnic II/101 a II/116.

Územní rezerva R01 vymezená v návrhu ÚP pro umístění přeložky silnic II/101 a II/116 (obchvatu Chýnice) a trasy přeložek ostatních navazujících silnic jsou v ÚP Chýnice je navržena v koordinaci se sousedními obcemi podle podkladu vyhledávací studie „Studie prověření trasy komunikace II/116 v úseku Hlásná Třebáň - Jinočany“. Tato studie prověření trasy komunikace II/116 v úseku Hlásná Třebáň - Jinočany byla zpracována v roce 2010 k tomu specializovanou firmou Pragoprojekt, a.s., K Ryšánci 1668/16, 147 54 Praha 4. Objednavatelem studie byl Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5.

Zástavba v zastavěném území, tj. přímo v sídle Chýnice je obsluhována ze sítě obslužných komunikací. V řešeném území navrhujeme postupnou rekonstrukci stávajících komunikací do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání stávající zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině. Nové komunikace jsou předepsány jako průjezdné, slepé pouze výjimečně (pokud budou nezbytně nutné). Na případných vzniklých slepých komunikacích je nutno zajistit možnost otočení nákladních vozidel, zejména proto, aby mohl být zajištěn svoz odpadu, přístup jednotek HZS a bezproblémová zejména zimní údržba komunikace.

Technická infrastruktura

V Územním plánu Chýnice je navržena koncepce veřejné technické infrastruktury, která zahrnuje vodní hospodářství (vodovod a kanalizace), zásobování elektrickou energií, zásobování plynem a odpadové hospodářství. Kapacita stávající veřejné technické infrastruktury byla prověřena, zejména s ohledem na předpokládaný rozvoj obce.

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. Kanalizační síť v obci umožňuje v současné době připojení všech obyvatel a má dostatečnou kapacitu i pro navržený rozvoj zástavby (do 600 obyvatel). Obec Chýnice má vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě, odpadní vody jsou přiváděny na stávající mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod (ČOV) Chýnice s kapacitou 600 obyvatel. Ke dni 20. 2. 2015 je v současně zastavěném území obce 155 domů (pro cca 465 obyvatel) a volné dosud nezastavěné plochy v prolukách (např. velké zahrady) pro 12 až 15 rodinných domů (pro cca 40 obyvatel). V současně zastavěném území je potřeba tedy počítat s cca 500 obyvateli, za předpokladu že v každém rodinném domě budou průměrně 3 lidé. Zastavitelné plochy, vymezené v návrhu územního plánu Chýnice a určené pro bydlení (BI - Plochy bydlení, bydlení čisté v rodinných domech a BV - Plochy bydlení, bydlení venkovské), včetně souvisejících ploch veřejných prostranství zahrnují celkovou výměru 7, 78 ha. Na těchto zastavitelných plochách lze umístit cca 60 rodinných domů, což představuje nárůst cca 180 obyvatel. Z výše uvedených údajů vyplývá, že navržené zastavitelné plochy odpovídají kapacitě čistírny odpadních vod (ČOV), která má kapacitu pro 600 ekvivalentních obyvatel.

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.

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.

Veřejná prostranství a občanské vybavení

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP vymezeny nejen v rámci zastavěného území, ale i v nezastavěném území ve volné krajině. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v potřebných parametrech zejména tak, aby bylo zde možné obslužné komunikace a umístit veřejné technické sítě. Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou v ÚP Chýnice vymezeny na větších plochách stávajících veřejných prostranství, zejména na návsi.

Mezi občanské vybavení veřejné infrastruktury patří zejména veřejná správa, vzdělávání a výchova, kultura, zdravotní a sociální služby. Občanské vybavení veřejné infrastruktury je vymezeno na stávajících plochách v zastavěném území v centrální části sídla Chýnice.

Po naplnění všech rozvojových ploch a tím i po předpokládaném nárůstu obyvatel se nepředpokládá potřeba výstavby jednoúčelových staveb pro zdravotnictví a sociální služby a jednoúčelových školských zařízení. Vznik malé mateřské školy je možný v rámci bydlení. Nepředpokládá se též výstavba nových jednoúčelových kulturních zařízení. Vyššími formami a zařízeními pro kulturní účely (kina, divadla, koncertní sály, apod.) bude obec nadále vázána na okolní větší sídla v regionu a hl. město Prahu.

Návrhem řešení Územního plánu Chýnice nejsou dotčeny stávající objekty a zařízení civilní ochrany. Na návrh řešení ÚP se nevztahují žádné konkrétní požadavky uplatněné dotčeným orgánem a ani žádné požadavky vyplývající z havarijních a krizových plánů. Pro novou zástavbu a nové komunikace je předepsáno dodržení všech požárních předpisů. Specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu Chýnice navrženy.

Koncepce uspořádání krajiny

Území obce Chýnice (k.ú. Chýnice) se nachází na rozhraní Pražské plošiny, charakteristické silnými antropogenními vlivy, zejména intenzivním zemědělstvím a urbanizací v širším okolí pražské aglomerace a zachovaných přírodních partií Českého krasu. Katastrální území Chýnice převážně spadá do prvně uvedené části, značnou část ploch zaujímá orná půda často v rozsáhlých komplexech, resp. zastavěné území obce. Podél východní hranice katastru navazuje cenný přírodní celek údolí Radotínského potoka, jeho zachované biotopy ovšem zasahují do správního území obce pouze na jeho okraji.

Ochrana zachovaných přírodních partií Českého Krasu je územně zajištěna vyhlášením CHKO Český Kras. Do území zasahuje v jeho východní části, hranici tvoří silnice II/101 a na severu a jihu navazující krajinné linie. Území spadá převážně do 4. zóny CHKO zahrnující komplexy orné půdy, 3. zóna je pak vymezena v okolí zástavby obce, 2. zónu představují menší segmenty krajinné zeleně. Nejcennější 1. zóna zasahuje do katastru malou částí v lesních porostech údolí Radotínského potoka jižně od Dubečského Mlýna.

Zatímco v partii podél údolí Radotínského potoka do území okrajově zasahuje cenný zachovaný krajinný segment, ostatní území katastru tvoří převážně přírodě vzdálené plochy s nedostatečnou kostrou ekologické stability, jejíž doplnění ve formě prvků ÚSES je dále navrženo. I přes silnou a historicky dlouhodobou exploataci krajiny se ale zachovaly i v ovlivněné části území cennější, byť zčásti degradované a izolované přírodní segmenty. Za přírodní hodnoty lze označit plochy s výskytem vzácných, ohrožených druhů rostlin či živočichů, plochy se zachovanými druhově pestrými přirozenými společenstvy či plochy mimořádně významné krajinářsky.

V ÚP Chýnice je navržena koncepce uspořádání krajiny, která tvoří spolu s návrhem urbanistického řešení součást celku s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného a vyváženého rozvoje celého území Chýnice. Koncepce zahrnuje zejména stanovení cílové charakteristiky krajiny, uspořádání krajiny s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení územního systému ekologické stability a vymezení ploch změn v krajině.

Hlavní cílové využití krajiny je stanoveno v návaznosti na Zásady územního rozvoje Středočeského kraje s cílovým využitím krajiny přírodní (podle převažujícího určujícího cílového využití) s vysokou koncentrací přírodně a krajinářsky hodnotných ploch. Ochrana zachovaných přírodních partií Českého Krasu situovaných ve východní části území obce Chýnice je územně zajištěna vyhlášením CHKO Český Kras. V územním plánu Chýnice je stanoveno (v souladu se ZÚR Středočeského kraje) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce krajiny, apod.).

V Územním plánu Chýnice jsou vymezeny plochy změn v krajině s označením K01 až K11. Jsou navrženy zejména za účelem založení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), zvýšení podílu zeleně a zvýšení retenční schopnosti krajiny.

Návrh systému územního systému ekologické stability (ÚSES) vychází z přírodních podmínek: geomorfologicky náleží území k Třebotovské plošině, tvoří je zvlněná sprašová plošina ve v. 350-386m spadající na SV k zaříznutému údolí Radotínského p., na J k mělkému údolí Švarcavy. Klima mírně teplé v oblasti T2. Geologicky tvoří povrch starší devonské vápence a mladší svrchněkřídové jílovce a prachovce s půdami typu rendzin a kambizemí, při výchozech podloží litozemí. Návrh ÚSES vychází ze zhodnocení tzv. kostry ekologické stability, tedy aktuálně zachovaných přírodních ploch v krajině.

V rámci opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrany sídel před vodními srážkami a snížení půdní eroze jsou v Územním plánu Chýnice navrženy trvalé zatravnění na svažitých pozemcích podél vodotečí.

Vodní erozí jsou ohroženy delší, svažité zorněné pozemky s hlinitými půdami a také terénní údolnice, v nichž se soustředí odtok z rozsáhlejších nadlehlých pozemků. V zájmovém území se jedná zejména o partie výrazněji spadající s plošiny ke sníženinám údolí potoků i drobných vodotečí. V krajině byly na základě rozborů erozního ohrožení půd a terénní rekognoskace identifikovány plochy nejsilněji ohrožené vodní erozí. Zde byla navržena a doporučena realizace protierozních opatření, zejména jde o zatravnění svažitých pozemků a několika výraznějších údolnic jako drah soustředěného odtoku.

Další opatření jsou v ÚP doporučena ke zlepšení jakosti a množství pozemních vod, respektive pro zvýšení retence a akumulace vod povrchových. Na podkladě map BPEJ byly identifikovány a doporučeny k zatravnění "zranitelné zóny" extrémně propustných mělkých orných půd, kde je k udržení jakosti i posílení vydatnosti podzemních vod zatravnění doporučováno. Cílem je eliminace aplikací hnojiv a biocidů na plochách, kde dochází k jejich extrémně rychlému vyplavení do podzemních vod a také udržení půdní struktury travním porostem, zvyšujícím objem infiltrované vody a naopak snižujícím její povrchový odtok a smývání mělkých půdních pokryvů. Na základě terénní rekognoskace byla dále vymezeny vhodné lokality pro instalaci retenčních nádrží ke zpomalení odtoku sítí drobných upravených vodotečí. Ve sběrném území vodního zdroje u obce doporučeno zatravnění vlhké údolnice.

Větrná eroze je v území posuzována jako mírná, přesto je zřejmé, že zejména na sprašových půdách, geneticky vzniklých z navátých sedimentů, přispějí liniové prvky s funkcí větrolamu k dlouhodobému uchování půdní úrodnosti, tento význam nesou především vzrostlé linie dřevin situované v severojižním směru napříč převládajícím směru větru (navržený LK 7 a 8, resp., IP 7).

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny podmínky pro rozdílný způsob využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky pro využití ploch obsahují stanovený rozdílný způsob využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch. Stavby a jiná zařízení, která stanovenému způsobu využití ploch neodpovídají, nelze umístit nebo povolit a rovněž nelze umístit nebo povolit změny staveb nebo změny v užívání staveb v rozporu se stanoveným způsobem využití ploch.

Podmínky pro prostorového uspořádání obsahují stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V urbanizovaném území v zastavěném území a na zastavitelných plochách platí pro jednotlivé plochy rovněž podmínky a požadavky na prostorové uspořádání uvedené v kapitole c) „Urbanistická koncepce ; subkapitola 3. Koncepce prostorového uspořádání - podmínky a požadavky na prostorové uspořádání“.

Na plochách v krajině v nezastavěném území je přípustné umísťovat stavby a technická opatření a povolovat změny způsobu využití ploch podle zásad uvedených v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny ; subkapitola 3. Koncepce uspořádání ploch v krajině, společné zásady v nezastavěném území“.

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

V návrhu Územního plánu Chýnice je vymezena územní rezerva R01 pro umístění silničního obchvatu sídla Chýnice (přeložky silnic II/101 a II/116) západně a jižně od zastavěného území, včetně územní rezervy pro umístění ostatních navazujících silnic.

Územní rezerva R01 je vymezena jako alternativní řešení silničního obchvatu Chýnic v koridoru dopravní infrastruktury D092 (vymezeného v ZÚR Středočeského kraje). Územní rezerva R01 vymezená v návrhu ÚP pro umístění přeložky silnic II/101 a II/116 (obchvatu Chýnice) a trasy přeložek ostatních navazujících silnic jsou v ÚP Chýnice je navržena v koordinaci se sousedními obcemi podle podkladu vyhledávací studie „Studie prověření trasy komunikace II/116 v úseku Hlásná Třebáň - Jinočany“. Tato studie prověření trasy komunikace II/116 v úseku Hlásná Třebáň - Jinočany byla zpracována v roce 2010 k tomu specializovanou firmou Pragoprojekt, a.s., K Ryšánci 1668/16, 147 54 Praha 4. Objednavatelem studie byl Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

V Územním plánu Chýnice jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby (VPS). Zahrnují zejména stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu. V Územním plánu Chýnice jsou dále vymezeny veřejně prospěšná opatření (VPO). Zahrnují zejména opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území povodněmi a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a k založení prvků ÚSES (územního systému ekologické stability).

VPS - Dopravní infrastruktura

Pro umístění přeložky silnice II/116 (obchvatu Chýnice) je v návrhu řešení ÚP Chýnice vymezen silniční koridor D 092. Územní plán Chýnice tímto upřesňuje trasu silničního koridoru vymezeného mezi veřejně prospěšnými stavbami v oblasti dopravy s označením D 092 - „Koridor silnice II/116: Chýnice obchvat“ v ZÚR Středočeského kraje. Za účelem kontinuity se ZÚR Středočeského kraje je koridor označen v ÚP Chýnice stejně - D 092.

Veřejně prospěšné stavby VVD1 a VVD2 jsou vymezeny za účelem zprůjezdnění místních komunikací v sídle Chýnice.

Veřejně prospěšná stavba VVD1 (část plochy přestavby P07) vytváří předpoklady k zprůjezdnění ulice Lomené (plocha veřejného prostranství - PV) až k potoku, což je jednoznačně přínosem pro dopravní obsluhu všech sousedních pozemků v ulici. Vytvoří se tím předpoklad pro komplexní dopravní řešení. Návrh zprůjezdnění ulice Lomené je vymezen a zařazen ve VPS již v současném platném územní plánu (ÚPnSÚ) Chýnice.

Veřejně prospěšná stavba VVD2 (část ploch přestavby P01 a P04) vytváří předpoklady k zprůjezdnění a propojení ulic Na Týnci a K lukám (plochy veřejného prostranství - PV), což je jednoznačně přínosem pro dopravní obsluhu v zastavěném území a na plochách přestavby P01 a P04. Vytvoří se tím předpoklad pro komplexní dopravní obsluhu zástavby, zajišťující bezproblémový přístup jednotek HZS, svoz odpadu, údržba komunikací, apod.

VPO - Snížení ohrožení území a zvýšení retenční schopnosti krajiny

V rámci opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrany sídel před vodními srážkami a snížení půdní eroze jsou v Územním plánu Chýnice navržena veřejně prospěšná opatření VVR1 (revitalizace údolní nivy vodoteče, vodní nádrže a poldry jako protipovodňová opatření, doprovodná smíšená zeleň) a VVR2 (revitalizace krajiny, smíšená zeleň - doplnění interakčního prvku a opatření proti větrné erozi, krajinářsko estetický prvek ve zorněných komplexech jihozápadně od obce.

VPO - Založení prvků ÚSES

Návrh systému územního systému ekologické stability (ÚSES) vychází z přírodních podmínek: geomorfologicky náleží území k Třebotovské plošině, tvoří je zvlněná sprašová plošina ve v. 350-386m spadající na SV k zaříznutému údolí Radotínského p., na J k mělkému údolí Švarcavy. Klima mírně teplé v oblasti T2. Geologicky tvoří povrch starší devonské vápence a mladší svrchněkřídové jílovce a prachovce s půdami typu rendzin a kambizemí, při výchozech podloží litozemí. Návrh ÚSES vychází ze zhodnocení tzv. kostry ekologické stability, tedy aktuálně zachovaných přírodních ploch v krajině.

Plán místního ÚSES zahrnuje založení prvků ÚSES s návrhem změny v krajině a s označením veřejně prospěšných opatření VVU1 až VVU4 a dále založení prvků ÚSES beze změn v krajině s označením veřejně prospěšných opatření U01 až U04.

Mezi veřejně prospěšná opatření nevyžadující změny v krajině jsou zahrnuty i prvky regionálního ÚSES (RK 1186 - biokoridor, RC 1531 - biocentrum) převzaté do ÚP ze ZÚR Středočeského kraje, kde jsou tyto prvky (pod označením RK 1186 a RC 1531) vymezeny jako veřejně prospěšná opatření ploch a koridorů biocenter a biokoridorů ÚSES.

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

Využití zastavěného území

Zastavěné území obce je využíváno, rozvoj bytové zástavby lze podle návrhu ÚP Chýnice uskutečňovat na vnitřních rezervách pouze v omezené míře na rozlohou menších plochách (plochy přestavby P01, P02, P03, P04, P05 a P06). V obci nebyly nalezeny žádné další nevyužívané areály vhodné pro výstavbu rodinných domů a ani objekty vhodné pro rekonstrukci na objekty bydlení.

Vymezení zastavitelných ploch

Požadavek na rozvoj obytné zástavby na větších zastavitelných plochách Z02 a Z03 na severozápadním okraji sídla je proto zcela opodstatněný. Tyto plochy jsou zahrnuty již ve stávajícím platném ÚPnSÚ Chýnice v plochách zastavitelných a v plochách ve výhledu. Celé toto území je v současnosti již zainvestované komunikacemi a inženýrskými sítěmi.

Obec Chýnice má v současné době celkem cca 380 trvale bydlících obyvatel. Navržené zastavitelné plochy odpovídají požadavku zadání ÚP Chýnice, kde se předpokládá nárůst obyvatelstva zhruba kolem 150 až 200 obyvatel, s tím, že maximální předpokládaný počet obyvatel nesmí přesáhnout 600 obyvatel (s ohledem na kapacitu ČOV). Tomu odpovídá návrh rozvojových ploch pro bydlení. Plochy určené pro bydlení (BI a BV) jsou v návrhu ÚP Chýnice převzaty především ze současně platné ÚPD (ÚPnSÚ Chýnice), se zahrnutím ploch ve výhledu a ploch schválených změn ÚPnSÚ (č. 1 až 4) Chýnice.

Přednostně jsou v návrhu nového Územního plánu Chýnice zahrnuty zastavitelné plochy vymezené již ve stávajícím ÚPnSÚ Chýnice (do vydání nového ÚP platném) a dále plochy, které jsou ve stávajícím ÚPnSÚ vymezené jako plochy ve výhledu. Jedná se zejména o zastavitelné plochy na severozápadním a východním okraji sídla, které vytváří předpoklady pro cílové kompaktní uspořádání sídla Chýnice. Urbanistická koncepce územního plánu nepodporuje rozšiřování zastavitelných ploch vybíhajících radiálně do volné krajiny, včetně rozšiřování ploch v návaznosti na zastavěné území, které v současné době již radiálně do volné krajiny vybíhá (např. jižním směrem). Na jižním okraji sídla (jižním výběžku zastavěného území) se rozvoj zástavby omezuje pouze na plochu přestavby P03 situovanou v zastavěném území (plocha je vymezena již ve stávajícím ÚPnSÚ) a navazující plochu Z13, která s plochou P03 souvisí a doplňuje ji o nezbytné ozelenění v rámci plochy bydlení.

Vymezení zastavitelných ploch je navrženo v souladu s prioritami územního plánování Středočeského kraje, stanovenými v "Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje", mezi které patří mimo jiné zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny.

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

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

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Plocha územní rezervy dopravní infrastruktury R01 pro umístění přeložky silnic II/101 a II/116

Kromě koridoru dopravní infrastruktury D092 vymezeného pro umístění přeložky silnice II/116 (obchvatu Chýnice), kterým je upřesněna trasa silničního koridoru D092 vymezeného v ZÚR Středočeského kraje je v návrhu ÚP Chýnice vymezena plocha územní rezervy silniční dopravní infrastruktury R01 - pro umístění přeložky silnic II/101 a II/116.

Územní rezerva R01 vymezená v návrhu ÚP pro umístění přeložky silnic II/101 a II/116 (obchvatu Chýnice) a trasy přeložek ostatních navazujících silnic jsou v ÚP Chýnice je navržena v koordinaci se sousedními obcemi podle podkladu vyhledávací studie „Studie prověření trasy komunikace II/116 v úseku Hlásná Třebáň - Jinočany“. Tato studie prověření trasy komunikace II/116 v úseku Hlásná Třebáň - Jinočany byla zpracována v roce 2010 k tomu specializovanou firmou Pragoprojekt, a.s., K Ryšance 1668/16, 147 54 Praha 4. Objednavatelem studie byl Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Koordinace vymezení místního územního systému ekologické stability (ÚSES)

Návrh vymezení prvků ÚSES vychází z původních generelů ÚSES zahrnutých v ÚAP ORP Černošice, stávajícího ÚPnSÚ Chýnice, ÚP okolních obcí, podkladů poskytnutých Správou CHKO Český Kras a podkladů ze ZÚR Středočeského kraje.

Návrh ÚSES navazuje na regionální síť zasahující do území podél údolí Radotínského potoka. Zde je konkrétně vymezeno RC 1531 - Škrábek. Chráněná cenná partie nivy a zalesněných svahů je zahrnuta zčásti do RC a jižní část je vymezena jako součást navazujícího RK 1187. Severně od RC 1531 byla vymezena navazující trasa RK 1186. Uvedené regionální prvky zasahují do území pouze svými okraji podél SV hranice katastru.

Plán místního ÚSES zahrnuje LBC č.1 „Březná“ na západním okraji území Chýnice, vymezené v návaznosti na ÚP sousední obce Tachlovice a LBC č.3 „V rukavičkách“, vymezené na jihu území Chýnice v návaznosti na ÚP sousední obce Roblín.

10. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

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

Územní plán Chýnice je zpracován v souladu se zadáním Územního plánu Chýnice a splňuje jeho požadavky na jeho zpracování. V územním plánu byly zohledněny :

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Splnění požadavků je popsáno v kapitole 2. „Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem“.

b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Splnění požadavků je popsáno v kapitole 7. „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Návrh rozvojových ploch pro bydlení odpovídá požadovanému předpokládanému budoucímu demografickému rozvoji obce. Potenciál obyvatelstva je odvozen z rozlohy navrhovaných rozvojových obytných ploch. Obec Chýnice má v současné době celkem cca 380 trvale bydlících obyvatel. Navržené zastavitelné plochy odpovídají požadavku zadání ÚP, kde se předpokládá nárůst obyvatelstva zhruba kolem 150 až 200 obyvatel, s tím, že maximální předpokládaný počet obyvatel nesmí přesáhnout 600 obyvatel (s ohledem na kapacitu ČOV). Plochy určené pro bydlení (BI a BV) jsou v návrhu ÚP Chýnice převzaty především ze současně platné ÚPD (ÚPnSÚ), se zahrnutím ploch ve výhledu a ploch schválených změn ÚPnSÚ (č. 1 až 4) Chýnice.

Územní plán Chýnice řeší přednostně možnosti zkapacitnění zástavby v současně zastavěném území v prolukách a v zadních částech pozemků (plochy přestavby) a vymezuje nabídku nových zastavitelných rozvojových ploch mimo současně zastavěné území podle současně platné ÚPD - Územního plánu sídelního útvaru Chýnice. Důraz je v návrhu ÚP Chýnice kladen zejména na zachování dochovaného charakteru venkovské zástavby, vytvoření předpokladů pro harmonický rozvoj sídla Chýnice a jeho obohacení o nové urbanistické hodnoty na rozhraní stávajícího urbanizovaného území a volné krajiny.

V návrhu ÚP Chýnice byly ze zadání ÚP Chýnice prověřeny a zapracovány celkové urbanistické koncepty vyhovující záměry změn využití území v lokalitách :

1. Zastavitelné plochy v prolukách zastavěného území sídla

- v ÚP nejsou v prolukách zastavěného území vymezeny žádné zastavitelné plochy, v zastavěném území jsou vymezeny pouze vhodné plochy přestavby (P01 až P11)

2. Zastavitelné plochy pro bydlení na severozápadním okraji sídla
 - v ÚP navrženy zastavitelné plochy Z02 až Z03
 3. Zastavitelné plochy pro bydlení na východním okraji sídla
 - v ÚP navrženy zastavitelné plochy Z01, Z06, Z07
 4. Zastavitelná plocha pro zemědělskou farmu ve volné krajině východně od sídla
 - v ÚP navržena zastavitelná plocha Z10
 5. Zastavitelné plochy pro bydlení na jižním okraji sídla
 - v ÚP nejsou na jižním okraji sídla vymezeny zastavitelné plochy, zde se rozvoj zástavby omezuje na plochu přestavby P03 v zastavěném území (je již v ÚPnSÚ) a navazující plochu Z13, která s plochou P03 souvisí a řeší její zastavitelnost. Urbanistická koncepce nepodporuje rozšiřování zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území vybíhající radiálně jižním směrem do volné krajiny. (viz kapitola 7. „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“ - urbanistická koncepce)
 6. Zastavitelné plochy určené pro sport a rekreaci
 - v ÚP navržena zastavitelná plocha Z08
 7. Plochy určené pro dopravní infrastrukturu
 - v ÚP upřesněn koridor dopravy D092 a navržena územní rezerva dopravy R01
Trasa koridoru D092 pro přeložku silnice II/116 je oproti ÚPnSÚ upravena s ohledem na již provedenou parcelaci zanesenou do katastru nemovitostí na severozápadním okraji sídla Chýnvice a s ohledem na již realizovanou zástavbu na západním okraji obce. Od chráněné obytné zástavby je navržen dostatečný odstup. V návrhu ÚP Chýnvice je v rámci rezervy R01 řešeno prodloužení obchvatu obce kolem jižního cípu zastavěného území s napojením na stávající trasu silnice I/101. Splnění podrobně popsáno v kapitole 7. „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.
- d) **Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**
Splnění požadavků popsáno v kapitole 7. „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.
 - e) **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**
Splnění požadavků popsáno v kapitole 7. „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.
 - f) **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**
Splnění požadavků popsáno v kapitole 7. „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.
 - g) **Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**
Splnění požadavků popsáno v kapitole 7. „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.
 - h) **Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**
Splnění požadavků je popsáno v kapitole 5. „Soulad a požadavky zvláštních právních předpisů“
 - i) **Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**
V návrhu Územního plánu Chýnvice jsou prověřeny a řešeny hlavní střety zájmů a problémů v území. Dosavadní způsob využití ploch stanovený ÚPD byl aktualizován a navržen podle současných potřeb.

V ÚP Chýnince jsou navržena protierozní opatření a ochrana před balastními vodami a zvýšení retenční schopnosti krajiny prostřednictvím navržených trvalých zatravnění.

Přeložka sinice II. třídy je v návrhu ÚP navržena v rámci silničního koridoru D092 vymezeného v ZÚR Středočeského kraje, přes nivní půdy se předpokládá přemostění.

Přeložka sinice II. třídy je v návrhu ÚP koncepčně řešena vymezením územní rezervy R01 pro umístění silničního obchvatu sídla mimo obec západně od zastavěného území.

V návrhu ÚP Chýnince nejsou navrženy plochy výroby a skladování (plochy průmyslové a zemědělské), které by mohly negativně ovlivnit životní prostředí

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose

Území obce Chýnince se nachází podle PÚR ČR v OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. V návrhu ÚP Chýnince byl prověřen rozsah zastavitelných ploch a stanoven způsob využití s ohledem na kapacitu obsluhy veřejnou infrastrukturou (zejména dopravní, technickou a občanským vybavením). Způsob využití byl dán do souladu se současně platnými předpisy, plochy budou zařazeny podle rozdílného způsobu využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Požadavek byl prověřen, na základě analýzy předpokládaného rozvoje nejsou v návrhu ÚP vymezeny plochy a koridory, pro které by bylo vhodné a účelné prověření změn jejich využití územní studií.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Požadavek byl prověřen, na základě analýzy předpokládaného rozvoje nejsou v návrhu ÚP vymezeny plochy a koridory, pro které by bylo pro rozhodování o změnách jejich využití vhodné a účelné stanovení podmínek regulačním plánem.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na návrh řešení ÚP Chýnince se nevztahuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

n) Požadavky na zpracování konceptu a zpracování variant

Na návrh řešení ÚP Chýnince se nevztahuje požadavek na zpracování konceptu ÚP a zpracování variant řešení.

o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP (Územního plánu Chýnince)

V návrhu Územního plánu Chýnince jsou splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu Územního plánu Chýnince. Textová část i grafická část návrhu Územního plánu Chýnince je zpracována v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ DRUHÉHO NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝNICE (podle § 51 odst. 3 , stavebního zákona)

Územní plán Chýnice je zpracován v souladu s pokyny pro zpracování druhého návrhu územního plánu Chýnice a splňuje jeho požadavky.

Pokyny vyplývající z požadavků obce Chýnice

V návrhu ÚP Chýnice pro opakované společné jednání byla doplněna zastavitelná plocha Z13, která navazuje a tím rozšiřuje plochu přestavby P03, situované v zastavěném území v místě bývalé skládky. Důvodem rozšíření této plochy P03 je potřeba výsadby sídelní zeleně na okraji plochy bydlení.

V návrhu ÚP byly na základě námitek a připomínek fyzických osob provedeny úpravy :

- změna kultury plochy zemědělské na pozemku č. 1020 na trvalý travní porost (NZt),
- zastavitelná plocha Z11 (p.č. 499/1) navržena na plochu občanského vybavení OM,
- část zastavitelné plochy Z08 určené pro občanské vybavení OS (p.č 496/5) byla ponechána jako plocha zemědělská - orná půda,
- rozšířena plocha Z02 jižním směrem o pozemek p.č. 575/8,
- v návaznosti na zastavitelnou plochu bydlení Z02 byla vymezena plocha sídelní zeleně Z14, určená pro ZS - zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady,
- v zastavěném území provedeny úpravy návrhu ploch veřejných prostranství pro umístění komunikací pro obsluhu ploch přestavby P01 a P04,
- z návrhu ÚP vyjmut návrh interakčního prvku IP3.

Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele

Návrh ÚP Chýnice pro opakované společné jednání byl upraven :

- textová i grafická část návrhu ÚP Chýnice pro opakované společné jednání byla upravena tak, že obsah odpovídá požadavkům přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.,
- v návrhu jsou použity přednostně pojmy definované stavebním zákonem i ostatními právními předpisy,
- plochy jsou členěny podle požadavků § 3 vyhlášky č.501/2006 Sb.,
- přehlednost výkresů - návrhu ÚP Chýnice pro opakované společné jednání nejsou navrženy nové plochy technické infrastruktury - koridor dopravní infrastruktury D092 je navržený mimo zastavěné území a je přehledně vyznačen,
- prvky ÚSES jsou v návrhu ÚP Chýnice pro opakované společné jednání vymezeny pouze v řešeném území k.ú. Chýnice,
- podrobnosti, které svým obsahem náležejí regulačním plánům nebo navazující rozhodnutím byly z návrhu ÚP Chýnice pro opakované společné jednání vypuštěny,
- do odůvodnění bylo doplněno vyhodnocení splnění požadavků zadání,
- textová a grafická část návrhu ÚP Chýnice byla dána do souladu.

Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Návrh Územního Chýnice pro opakované společné jednání byl upraven s ohledem na stanoviska dotčených orgánů :

- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje
 - v návrhu ÚP Chýnice pro opakované společné jednání je předepsáno, že ke všem nově budovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku (šířka komunikací, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům. Komunikace musí být navrženy široké tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody.
 - v návrhu ÚP je předepsáno, že 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.
 - v návrhu ÚP byla na zastavitelné ploše Z06 je zástavba podmíněna přeložením nadzemního elektrického vedení 22 kV.
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje
 - v návrhu ÚP Chýnice pro opakované společné jednání je předepsáno, že u staveb rodinných domů na plochách Z02 a Z03 musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby s ohledem na přeložku silnice II/116. Přeložka silnice II/116 (obchvat Chýnice) bude řešit protihluková opatření.
 - plocha P03 je zařazena do ploch podmíněně přípustného využití pro bydlení s podmínkou splnění hygienických limitů u obytné zástavby s ohledem na blízkost silnice.
- Krajský úřad Středočeského kraje - ochrana přírody a krajiny
 - v návrhu ÚP Chýnice bylo doplněno podmíněně přípustné změny využití plochy P10 vzhledem k výskytu zvláště chráněných obojživelníků.
- Městský úřad Černošice, orgán ochrany přírody
 - pro plochy OM je stanoveno, že zastavěná plocha nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku, včetně všech zpevněných ploch (komunikace, manipulační plochy, apod.) a minimálně 20 % plochy musí být rezervováno na ozelenění.
 - výška oplocení není předmětem řešení územního plánu, ale plánu regulačního
 - pro plochy zeleně ZO je v návrhu ÚP předepsáno, že protihlukové clony budou řešeny vždy společně s výsadbou zeleně.
- Městský úřad Černošice, státní správa lesů
 - pozemek č.p. 506/2 v je v návrhu ÚP navržen na vynětí z PUPFL a navržen do ploch mimolesní zeleně NS - plocha změny v krajině K03.
- Správa CHKO Český kras
 - plochy soukromé a vyhrazené ZS nejsou v upraveném návrhu vymezeny v 1. zóně CHKO Český kras, do návrhu ÚP byl doplněn regulativ podmínek využití ploch zemědělských NZz - sadů a zahrad mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
 - do návrhu územního plánu byly zapracovány podmínky prostorového uspořádání ploch bydlení BI a BV situovaných na území CHKO Český kras,
 - minimální plocha pozemku pro jeden rodinný dům u ploch bydlení BI a BV byla stanovena na 1000 m² (s výjimkou stávající již provedené parcelace pro rodinné domy),

- podmínky pro způsob využití ploch v krajině mimo zastavěné území a zastavitelné plochy byly doplněny,
- ÚSES byl doplněn o návrh interakčního prvku podél komunikace - plocha K11.
- Ministerstvo životního prostředí ČR
 - do návrhu ÚP bylo zapracováno, že v chráněném ložiskovém území je možné umísťovat stavby nebo zařízení nesouvisející s dobýváním výhradního ložiska jen v zákonem chráněném obecném zájmu tak, aby se co nejméně narušilo využití nerostného bohatství.

Pokyny vyplývající ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje

Návrh Územního plánu Chýnice pro opakované společné jednání byl upraven v souladu s požadavky Krajského úřadu Středočeského kraje

- koridor pro přeložku silnice II/116 a II/101 byl upraven návrhu ÚP Chýnice tak, aby byl v souladu se ZÚR Středočeského kraje
- regionální biokoridor 1187 a regionální biocentrum 1531 ÚSES a byly v upraveném návrhu ÚP Chýnice upraveny tak, aby byly v souladu se ZÚR Středočeského kraje

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

V souladu s pokyny pro zpracování druhého návrhu územního plánu Chýnice není posuzován upravený návrh Územního plánu Chýnice pro opakované společné jednání z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) a vlivu na udržitelný rozvoj území a z hlediska vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, neboť se v řešeném území (k.ú Chýnice) nejedná o záměry, které by mohly závazně ovlivnit životní prostředí.

Úprava územního plánu po uplatněných námitkách

Převážná část uplatněných námitek se týká změny vymezení ploch zemědělských - orná půda (NZo) místo navržených ploch zemědělských - trvalý travní porost (NZt). Tímto vymezením se sice nezlepší, ale ani nebude negativně neovlivněna stávající ekologická stabilita území, stávající retenční schopnost krajiny a ochrana sídel před přívalovými dešti.

Po uplatněných námitkách jsou v Územním plánu Chýnice v rámci udržení jednotné koncepce protierozních opatření a zvýšení retenční schopnosti krajiny prostřednictvím navržených trvalých zatravnění v nejvíce ohrožených místech ponechány souvislé díly navržených trvalých travních porostů (NZt) a v méně ohrožených místech ponechány souvislé díly ploch zemědělských - orné půdy (NZo).

11. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

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

Územní plán Chýnice vymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

PLOCHA ÚZEMNÍ REZERVY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY pro umístění přeložky silnic II/101 a II/116

Kromě koridoru dopravní infrastruktury D092 vymezeného pro umístění přeložky silnice II/116 (obchvatu Chýnice), kterým je upřesněna trasa silničního koridoru D092 vymezeného v ZÚR Středočeského kraje je v návrhu ÚP Chýnice vymezena plocha územní rezervy silniční dopravní infrastruktury R01 - pro umístění přeložky silnic II/101 a II/116.

Územní rezerva R01 vymezená v návrhu ÚP pro umístění přeložky silnic II/101 a II/116 (obchvatu Chýnice) a trasy přeložek ostatních navazujících silnic jsou v ÚP Chýnice je navržena v koordinaci se sousedními obcemi podle podkladu vyhledávací studie „Studie prověření trasy komunikace II/116 v úseku Hlásná Třebáň - Jinočany“. Tato studie prověření trasy komunikace II/116 v úseku Hlásná Třebáň - Jinočany byla zpracována v roce 2010 k tomu specializovanou firmou Pragoprojekt, a.s., K Ryšánci 1668/16, 147 54 Praha 4. Objednavatelem studie byl Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5.

Studie prověření trasy komunikace II/116 v úseku Hlásná Třebáň - Jinočany obsahuje v úseku E, procházejícím katastrálním územím Chýnice šest variant trasy přeložky silnic (varianty A, B, C, D, E a F). Varianty trasy A až D bezprostředně kopírují okraj stávající zástavby sídla Chýnice na jeho západním okraji (v souladu s koridorem D092, vymezeném ZÚR Středočeského kraje), varianta E vede podél východního okraje zástavby sídla Chýnice přes území CHKO Český kras. Varianta F je nejvíce vzdálena od zastavěného území obce Chýnice a jeho rekreačního zázemí západním a jižním směrem a zároveň a obchází zachované přírodní biotopy v bezprostředním okolí sídla Chýnice.

Varianta F, která je podkladem trasy územní rezervy R01 byla vybrána a shledána jako nejvýhodnější, byla projednána se zástupci odboru regionálního rozvoje Středočeského kraje a dotčenými obcemi, včetně obce Chýnice. Trasa varianty F je nejvíce vzdálena od zastavěného území obce Chýnice a jeho rekreačního zázemí západním a jižním směrem a zároveň a obchází zachované přírodní biotopy v bezprostředním okolí sídla Chýnice. Varianta F dále navazuje na preferovanou variantu obchvatu sousedního sídla Kuchař.

Trasa varianty F přeložky II/116 převádí mimo obec i silnici II/101 jižně od sídla. Vedení přeložky silnice II/101 je výškově po terénu, bez ztracené výšky a bez výraznějších spádů. Po realizaci obchvatu obce Chýnice se předpokládá zrušení a rekultivace původních nevyužitých úseků silnic II/116 a II/101. Délka trasy silnic v krajině naroste pouze o úseky původní silnice procházející zastavěným územím, výraznému nárůstu fragmentace krajiny by nemělo dojít. Vodoteče Radotínský potok a Chýnický potok budou přemostěny.

Všechny varianty navrženého obchvatu kříží v území jeden lokální a jeden regionální biokoridor. Jako nejvýhodnější se jeví varianta F, jež méně zasahuje v krajině zachované biotopy, na rozdíl od dalších variant, jež zasahují do navrženého LBC 2 - Na Zemance, ale v různé, oproti variantě F vyšší míře i do dalších tras LBK a IP. Pozemky podél obchvatu ve variantě F bude též možno ve větší míře využít k výsadbám polyfunkční krajinné zeleně, včetně linií s funkcí LBK, větrolamu a krajinářsko estetického prvku ve zorněných komplexech jihozápadně od obce.

V okolí sídla Chýnice se podél trasy plánovaného obchvatu vyskytuje několik lokalit s více či méně zachovanými druhově pestrými přirozenými biotopy i výskytem méně běžných a ohrožených druhů bylin, či cennou entomofaunou; zejména jde o biotopy suchých a svěžích luk či lad s rozptýlenou zelení na vápnitých substrátech, eventuelně drobné opuštěné vápencové lomy; část ploch se nachází již uvnitř hranic CHKO Český kras. Z hlediska ohrožení zachovaných ploch přirozených biotopů lze za příznivější označit variantu F oproti ostatním zvažovaným trasám.

Z hlediska komfortu využití krajiny jako obytného prostoru je zásadně výhodnější varianta F, oddalující komunikaci od stávající zástavby, tedy především od nově založených obytných zón na západním okraji obce, ale i okraje starší zástavby na jihu obce, kde jsou ostatní varianty v bezprostředním kontaktu se zástavbou. Varianta F umožní ve větší míře i realizaci výsadeb polyfunkční zeleně mj. s izolační a protihlukovou funkcí.

12. 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)

12.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu Chýnice na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL

Lesy (pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL) pokrývající menší část správního území obce Chýnice (k.ú Chýnice). Celková rozloha lesních pozemků je cca 11 ha.

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) jsou graficky znázorněny na výkresu :

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

V Územním plánu Chýnice jsou vymezeny dva předpokládané zábory stávajících lesních pozemků, t. j. pozemků určených k plnění funkce lesa o celkové rozloze 0, 6100 ha.

Jedná se o plochy :

- 1** - plocha o rozloze 0, 1700 ha, zastavitelná plocha Z12
navržená za účelem umístění veřejných prostranství pro umístění místní komunikace
- 2** - plocha o rozloze 0, 4400 ha, plocha změny v krajině K03, část koridor D092.
určená pro umístění krajinné zeleně

Jedná se o plochy stávajícího lesa, kde stávající les ztratil svoji funkci produkční a krajínotvornou. V územním plánu Chýnice je navrženo vyjmutí celého pozemku č.p. 506/2 z PUPFL do ploch mimolesní krajinné zeleně a dopravní infrastruktury (koridor dopravy).

Nová zalesnění

V ÚP Chýnice je předepsáno, že na všech plochách zemědělského půdního fondu (ZPF) lze podmíněně povolovat nová zalesnění. Před realizací nových zalesnění musí být prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na cenné přírodní plochy a lokality. Nová zalesnění mohou být realizovány rovněž pouze za předpokladu prokázání zachování funkčnosti melioračních soustav na navazujících pozemcích.

12.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu Chýnvice na zemědělský půdní fond - ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF) ve znění pozdějších platných předpisů a podle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb..

Vyhodnocení kvality zemědělské půdy

(dle bonitovaných půdně ekologických jednotek - BPEJ)

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou BPEJ, ze které vychází zařazení zemědělské půdy do pěti tříd ochrany. Vyhodnocení kvality zemědělské půdy a její zařazení do tříd ochrany odpovídá Metodickému pokynu MŽP České republiky č.j. OOLP / 1097 / 96, ze dne 1. 10. 1996, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334 / 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 10 / 1993 Sb.

Kód BPEJ, bonitovaná půdně ekologická jednotka vyjadřuje soubor agronomicky významných činitelů, které jsou charakteristické pro jednotlivé typy zemědělské půdy. První číslice kódu BPEJ značí klimatický region. Druhá a třetí číslice vyjadřuje hlavní půdní jednotku (dále HPJ), čtvrtá je kód kombinace sklonitosti a expozice. Pátá číslice označuje kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdního profilu.

Podíl zemědělského půdního fondu v území

katastrální území	celková výměra	výměra ZPF	% ZPF
Chýnvice	420 ha	366 ha	87, 14 %

Vliv řešení ÚP Chýnvice na zábory zemědělské půdy

Celková výměra navržených záborů zemědělské půdy vyvolaná vlivem řešení ÚP Chýnvice, který řeší správní území obce Chýnvice činí celkem na celém území **20, 8200 ha**.

Z toho činí výměra navržených záborů zemědělské půdy vyvolaná vlivem navržených :

- zastavitelných ploch a koridorů **12, 7900 ha** (mimo zastavěné území)
- ploch přestavby činí **1, 9100 ha** (v zastavěném území)
- ploch změn v krajině činí **6, 1200 ha** (mimo zastavěné území)

Na části zemědělské půdy je navržena změna kultury z orné půdy na trvalé zatravnění a sady a zahrady. Protože zemědělská půda bude nadále sloužit zemědělským účelům, nejsou uvedené plochy zahrnuty do bilance záborů.

Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy (ha) :

katastrální území	orná půda	travní porost	sady, zahrady	Celkem
Chýnice	18, 1800 ha	1, 8700 ha	0, 7700 ha	20, 8200 ha

**Podíl ploch s rozdílným způsobem využití
na předpokládaném záboru zemědělské půdy**

(zastavitelné plochy, plochy přestaveb a plochy změn v krajině celkem)

PLOCHY URBANIZOVANÉ

BI	Plochy bydlení - bydlení čisté v rodinných domech	4, 9200 ha
BV	Plochy bydlení - bydlení venkovské	2, 8600 ha
OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	0, 9300 ha
OM	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá	0, 2500 ha
VZ	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0, 2200 ha
ZV	Plochy zeleně - zeleň na veřejných prostranstvích	0, 0800 ha
ZS	Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0, 6200 ha
DS	Koridory dopravní infrastruktury - silniční	4, 8200 ha

PLOCHY NEURBANIZOVANÉ

NS	Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň	5, 9100 ha
VV	Plochy vodní - vodní toky a vodní nádrže	0, 2100 ha

CELKEM **20, 8200 ha**

Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha) :

k.ú.	I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	CELKEM
Chýnice	11, 9500 ha	1, 2300	0, 5000 ha	3, 7200	3, 4200 ha	20, 8200 ha

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Rozsah navržených zastavitelných ploch odpovídá stávající velikosti Chýnice a předpokládanému demografickému vývoji. Geografická poloha obce Chýnice v blízkosti hlavního města Prahy, dobrá dopravní dostupnost, mobilita obyvatel a zejména přírodní, kulturní a estetické hodnoty v současné době vyvolávají budou pravděpodobně vyvolávat i nadále trvalý zájem o bydlení v této obci.

Území obce Chýnice je v PÚR ČR součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha ve vymezeném správním obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice.

V Územním plánu Chýnice je navržen rozvoj všech potřebných sídlotvorných složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury. Návrh zastavitelných ploch tak vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji sídla. Územní plán Chýnice vytváří předpoklady k budoucímu rovnoměrnému rozvoji sídla v krajině, soustředěného okolo historického jádra obce.

Největší podíl na předpokládaných záborech ZPF mají v sídle Chýnice zastavitelné plochy navržené plochy pro bydlení (BI - bydlení čisté v rodinných domech 4, 9200 ha a BV - bydlení venkovské 2, 8600 ha). Navržené zábory jsou situovány buď v zastavěném území nebo přímo na zastavěném území navazují. Tyto plochy jsou již vymezeny ve stávajícím ÚPnSÚ Chýnice, návrhem nedochází k nárůstu předpokládaných záborů ZPF.

Navržené zastavitelné plochy jsou nejvýhodnější z hlediska prostorového uspořádání tohoto sídla komunikačního přístupu a z hlediska možnosti napojení na inženýrské sítě. Těžištěm nové obytné zástavby jsou zastavitelné plochy Z02 a Z03 na severozápadním okraji sídla, které jsou již částečně zainvestované komunikacemi a sítěmi.

Rozsah rozvojových ploch pro bydlení v sídle Chýnice odpovídá výhledovému stavu velikosti obce se šesti sty (600) trvale bydlícími obyvateli (kapacita ČOV). Přednostně jsou v návrhu nového Územního plánu Chýnice zahrnuty zastavitelné plochy vymezené již ve stávajícím ÚPnSÚ Chýnice (do vydání nového ÚP platném územním plánu) a dále plochy, které jsou ve stávajícím ÚPnSÚ vymezené jako plochy ve výhledu.

Značný podíl na předpokládaných záborech ZPF (4, 8200 ha) má silniční dopravní infrastruktura - koridor dopravní infrastruktury. V ÚP Chýnice je v souladu se ZÚR Středočeského kraje vymezen silniční obchvat, přeložka silnice II/116.

Podíl na předpokládaných záborech ZPF a to i půd zařazených do I. třídy ochrany zahrnují plochy „NS - smíšené nezastavěného území“ (5, 9100 ha). Tyto plochy jsou v ÚP vymezeny jako změny v krajině zejména za účelem založení prvků ÚSES (územního systému ekologické stability) a za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny.

V ÚP Chýnice je předepsáno, že nově založené prvky ÚSES musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky obtížně přístupné nebo obtížně obhospodařovatelné.

Pro zastavitelné plochy a plochy zeleně a krajiny, kde je provedeno odvodnění (meliorace) zemědělské půdy je v ÚP Chýnice předepsáno, že mohou být tyto plochy realizovány za předpokladu zachování funkčnosti meliorační soustavy na navazujících pozemcích.

Navrženými předpokládanými zábory zemědělské půdy nedochází k narušení organizace obdělávání zemědělské půdy a k porušení zemědělských účelových komunikací.

Předpokládané zábory pozemků ZPF, hranice BPEJ s příslušnými kódy BPEJ, třídou ochrany zemědělské půdy a provedeným odvodněním jsou znázorněny na výkresu :

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU
(v měřítku 1 : 5 000)

Následující tabulky uvádějí jednotlivé lokality záboru zemědělské půdy :

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu													
Územní plán Chýnčice - k. ú. Chýnčice													
Územní plán Chýnčice		Celková výměra plochy v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)					
Číslo plochy	Způsob využití plochy		Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb v zastavěném území	Zastavítené plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady	
Z06	BV plochy bydlení + místní komunikace	0,7800	orná půda	0,4300		0,4300	0,0200	4.11.10	I	0,1600			
			travní porost	0,3300		0,3300		4.12.10	II	0,2600	0,3300		
Z07	BV plochy bydlení + místní komunikace	0,6300	orná půda	0,6300		0,6300		4.10.10	I	0,0100			
								4.12.10	II	0,1400			
								4.11.10	I	0,2900			
Z08	OS občanské vybavení	1,0600	travní porost	0,9300		0,9300	0,1300	4.10.10	I	0,2000			
								4.37.16	V		0,8900		
								4.18.14	V		0,0400		
Z09	OM občanské vybavení	0,2500	orná půda	0,2500		0,2500		4.26.14	IV	0,2400			
								4.10.00	I	0,0100			
Z10	VZ výroba zemědělská	0,2200	orná půda	0,2200		0,2200		4.12.10	II	0,2200			
Z11	OM občanské vybavení	0,1200					0,1200						
Z12	ZV veřejná prostranství	0,1500	orná půda	0,0600		0,0600	0,0900	4.37.16	V	0,0600			
Z13	BI plochy bydlení	0,1500	orná půda	0,1500		0,1500		4.18.14	V	0,1200			
								4.18.11	IV	0,0300			

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu										Územní plán Chýníce - k. ú. Chýníce				
Územní plán Chýníce		Celková výměra plochy v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)						
Číslo plochy	Způsob využití plochy		Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb v zastavěném území	Zastavítené plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady		
Z14	ZS sady a zahrady	0,6400	orná půda	0,6200		0,6200	0,0200	4.26.14	IV	0,0800				
								4.10.00	I	0,3700				
								4.42.00	I	0,1700				

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu													
Územní plán Chýnčice - k. ú. Chýnčice													
Územní plán Chýnčice		Celková výměra plochy v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)					
Číslo plochy	Způsob využití plochy		Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb v zastavěném území	Zastavítené plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady	
P07	OM občanské vybavení + BV plochy bydlení	0,7000					0,7000						
P08	BV plochy bydlení	0,1800					0,1800						
P09	ZO plochy zeleně	0,1000					0,1000						
P10	ZV veřejná prostranství	0,2300					0,2300						
P11	ZV veřejná prostranství	0,0200	orná půda	0,0200	0,0200			4.56.00	I	0,0200			
Koridory veřejné infrastruktury													
D092	DS koridor dopravy délka osy 889,70 m	5,1400	orná půda	4,8200		4,8200	0,3200		4.10.10	I	2,1400		
									4.42.00	I	0,3900		
									4.26.14	IV	0,4100		
									4.18.11	IV	0,8500		
									4.18.14	V	0,6600		
									4.18.54	V	0,3700		

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu												Územní plán Chýníce - k. ú. Chýníce										
Územní plán Chýníce		Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)		Výměra nezemědělských pozemků		BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)																
Číslo plochy	Způsob využití plochy	Celková výměra plochy v ha	Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb v zastavěném území	Zastavítené plochy a změny v krajině mimo zastavěné území	Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady											
PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ																						
K01	VV plochy vodní + NS smíšená zeleň	0,2100	orná půda	0,2100		0,2100			4.42.00	I	0,2100											
K02	NS smíšená zeleň	0,1300	travní porost	0,1300		0,1300			4.37.16	V				0,1300								
K03	NS smíšená zeleň	0,4400	PUPFL					0,4400														
K04	NS smíšená zeleň	0,6800	orná půda	0,6800		0,6800			4.10.10	I	0,4100											
									4.42.00	I	0,0600											
									4.26.14	IV	0,2100											
K05	NS smíšená zeleň	1,5300	orná půda	1,5300		1,5300			4.10.00	I	0,5000											
									4.42.00	I	1,0100											
									4.18.14	V	0,0200											
K06	NS smíšená zeleň	0,1900	orná půda	0,1900		0,1900			4.18.11	IV	0,1900											

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu												
Územní plán Chýnice - k. ú. Chýnice												
Územní plán Chýnice		Celková výměra plochy v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)				
Číslo plochy	Způsob využití plochy		Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb v zastavěném území	Zastavítené plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady
K07	NS smíšená zeleň	0,1000	orná půda	0,1000		0,1000			IV	0,0400		
									V	0,0600		
K08	NS smíšená zeleň	1,0400	orná půda	1,0400		1,0400			I	0,0400		
									I	0,2800		
									I	0,1200		
									V	0,0500		
									IV	0,5400		
									III	0,0100		
K09	NS smíšená zeleň	1,3100	orná půda	1,1000		1,1000	0,2100		III	0,3100		
									IV	0,3300		
									III	0,0500		
									V	0,0100		
									IV	0,3800		
									II	0,0200		

Územní plán Chýněnice - k. ú. Chýněnice														
Územní plán Chýněnice		Celková výměra plochy v ha		Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)					
Číslo plochy	Způsob využití plochy			Druh pozemků dotčených záborem	Celkem	Plochy přestaveb v zastavěném území	Zastavitené plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady	
K10	NS smíšená zeleň		0,9600	orná půda	0,8000		0,8000		4.26.01	III	0,1300			
				travní porost	0,1600		0,1600		4.49.11	V	0,2600			
									4.20.01	IV	0,1000			
									4.18.14	V	0,0400			
									4.19.11	II		0,0800		
									4.18.11	IV	0,0500	0,0200		
									4.02.10	I	0,1200	0,0600		
									4.12.00	I	0,1000			
K11	NS smíšená zeleň		0,1800	orná půda	0,1800		0,1800		4.12.10	II	0,1800			