

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝNĚ



- část B

Odůvodnění

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Označení zakázky

č. zakázky: 80.8
název: Změna č. 1 územního plánu Chýně
kraj: Středočeský
datum vyhotovení: květen 2022
úprava: listopad 2022

Identifikační údaje objednatele

Obec Chýně
se sídlem: Hlavní 200, 253 03 Chýně

Identifikační údaje pořizovatele

Obec Chýně prostřednictvím kvalifikované osoby
PRISVICH s.r.o.
se sídlem: Nad Orionem 140, 252 06 Davle
korespondenční adresa: Zelený pruh 99, 140 02 Praha 4

Identifikační údaje projektanta

generální projektant Zm č. 1: Ing. arch. Tomáš Slavík
generální projektant ÚP: Ing. arch. Tomáš Slavík
– Sawicki-Slavík architekti
ateliér: Na Moráni 4, 128 00 Praha 2
IČ: 73773085
osvědč. o autorizaci: ČKA, registrační číslo 03 930
adresa: Komenského nám. 17,
561 12 Brandýs nad Orlicí
kontakt: www.swarchitekti.cz
gsm +420 732 807 128

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.1 ÚP CHÝNĚ

| | | |
|--|--|---|
| SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č.1 ÚP VYDAL | ZASTUPITELSTVO OBCE CHÝNĚ usnesením č. UZ-15-2/22 ze dne 14. prosince 2022 jako opatření obecné povahy č. 1/2022/OOP | otisk úředního razítka pořizovatele: |
| DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU | 3. ledna 2023 | |
| POŘIZOVATEL | OBECNÍ ÚŘAD CHÝNĚ | |
| OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA JMÉNO, PŘÍJMENÍ, FUNKCE | MGR. ANNA CHVOJKOVÁ starostka obce | |
| PODPIS (oprávněná úřední osoba pořizovatele) | | |

O B S A H:

ČÁST B – ODŮVODNĚNÍ

B/I - TEXTOVÁ ČÁST:

- B/I.1 Postup při pořízení změny územního plánu
- B/I.2 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- B/I.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
- B/I.4 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- B/I.5 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- B/I.6 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- B/I.7 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- B/I.8 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno
- B/I.9 Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny
- B/I.10 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- B/I.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- B/I.12 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- B/I.13 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

B/I - TEXTOVÁ ČÁST (PŘÍLOHA):

- Srovnávací znění změny č. 1

B/II - GRAFICKÁ ČÁST:

- | | | |
|--------|---|---------|
| B/II.2 | Koordinační výkres | 1:5 000 |
| B/II.3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5 000 |

B/I -Textová část

B/I.1 Postup při pořízení změny územního plánu

Důvodem pro pořízení Změny č. 1 územního plánu Chýně z vlastního podnětu obce je požadavek na změnu pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně, účinného dne 16. listopadu 2021. Změna č. 1 ÚP Chýně je pořizována zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění.

B/I.2a - Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje

Vláda České republiky schválila dne 20. července 2009 Politiku územního rozvoje České republiky 2008 usnesením vlády č. 929/2009 (dále také jen „**PUR ČR**“). Aktualizace č. 1 PUR ČR byla schválena usnesením vlády České republiky dne 15. 4. 2015. Aktualizace č. 2 PUR ČR a č. 3 PUR ČR byly schváleny usnesením Vlády České republiky dne 2. 9. 2019. Aktualizace č. 5 PUR ČR byla schválena usnesením Vlády České republiky dne 17. 8. 2020 a Aktualizace č. 4 PUR ČR byla schválena usnesením Vlády České republiky dne 12. 7. 2021 (dále také jen „**aktualizovaná PUR ČR**“ nebo „**PUR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4**“).

ÚP Chýně vydalo Zastupitelstvo obce Chýně jako příslušný správní orgán podle § 6, odst. 5. písm. c) stavebního zákona v souladu s ustanovením § 54, odst. 2 stavebního zákona formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne **16. 11. 2021**.

- V době vydání ÚP Chýně byla v platnosti PUR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4. **Pro území obce Chýně tak z aktualizované PUR ČR nevyplývají žádné nové požadavky.**

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

- **Pro řešení návrhu změny č. 1 územního plánu Chýně** (dále také jen „změna č. 1 ÚP“) **z aktualizované PUR ČR vyplývají následující požadavky:**

Z úkolů pro územní plánování nevyplývají z aktualizované PUR ČR pro řešené území obce Chýně **žádné konkrétní požadavky** na řešení. Řešené území obce Chýně je dle aktualizované PUR (i ZÚR) i nadále součástí **Metropolitní rozvojové oblasti OB1 - Rozvojová oblast Praha** a i ve znění **změny č. 1 ÚP Chýně se nemění podmínky v území ve vztahu k rozvojové oblasti**. Z aktualizovaných PUR ČR pro území obce Chýně (pro řešení změny č. 1 ÚP) **nevyplývají žádné požadavky na zpřesnění koridorů nadmístních záměrů** sledovaných v PUR ČR.

Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB9** (Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, ve které jsou stanoveny úkoly pro územní plánování:

- *vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody*

Změna č. 1 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně, jejíž součástí je podpora přirozeného režimu krajiny a retence vod. Změna č. 1 ÚP Chýně nenavyšuje nároky na zábor volní krajiny (záměry řešené změnou č. 1 ÚP jsou řešeny v rámci zastavěného území či stávajících ploch zastavitelných či v rámci dříve schválených ploch změn v krajině).

ÚP Chýně ve znění změny č. 1 ÚP **i nadále respektuje dále obecné priority** územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v aktualizované PUR ČR. Mezi předními republikovými prioritami byly vyhodnoceny tyto požadavky:

- *při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnotu území.*

Priorita je řešena návazností na stávající koncepci ÚP Chýně, která je v rámci změny č. 1 ÚP v dílčích částech upravována na základě zkušeností s aplikací nového ÚP, zapracována je tak zpětná vazba koncepce a jejího naplňování.

Návrh změny č. 1 ÚP Chýně je v souladu s aktualizovanou Politikou územního rozvoje České republiky.

B/I.2b - Vyhodnocení z hlediska požadavků územně plánovací dokumentace vydané krajem

Území obce Chýně je řešeno Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, vydanými Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (opatření obecné povahy, kterým byly ZÚR SČK vydány, nabylo účinnosti dne 22. 2. 2012). Následně byl zpracován návrh Aktualizace č.1 (o vydání 1. aktualizace ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením ze dne 27. 7. 2015 a 1. aktualizace nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015. Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání 2. Aktualizace ZUR SK dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK, 2. Aktualizace ZUR nabyla účinnosti dne 5. 9. 2018. (dále také jen „aktualizované ZÚR SČK / ZÚR SK / ZUR“).

ÚP Chýně vydalo Zastupitelstvo obce Chýně jako příslušný správní orgán podle § 6, odst. 5. písm. c) stavebního zákona v souladu s ustanovením § 54, odst. 2 stavebního zákona formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne **16. 11. 2021**.

- V době vydání ÚP Chýně byla v platnosti ZUR SK ve znění aktualizací č. 1 a 2. **Pro území obce Chýně tak z aktualizovaných ZÚR SK nevyplývají žádné nové požadavky.**

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

- V rámci **změny č. 1 ÚP Chýně** je pro území obce vyhodnocen soulad navrženého řešení s aktualizovanými ZUR SK:

Řešené území obce Chýně je dle aktualizovaných ZÚR (i PÚR) i nadále součástí **Metropolitní rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha** a řešení Změny č. 1 ÚP Chýně **nemění poměry v území ani ve vztahu k rozvojové oblasti. Veřejně prospěšné stavby byly komplexně zohledněny v nedávno vydaném ÚP Chýně, stejně tak jako vztah k jednotlivým krajinným typům a úkolům pro územní plánování a ve vztahu ke koncepčním dokumentům. Změna č. 1 ÚP Chýně tak navazuje na koncepci ÚP Chýně.**

Dále jsou ve změně č. 1 ÚP Chýně vyhodnoceny v ZÚR stanovené **zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot**, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost

- *chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu*

ve změně č. 1 ÚP Chýně jsou řešeny dílčí okruhy témat, která byla v rámci procesu projednání ÚP Chýně komplexně vyhodnocena a nyní v rámci změny č. 1 ÚP dochází na základě zpětné vazby z plnění jednotlivých částí ÚP na zpracování vybraných témat, přitom je v podstatných otázkách plně navázáno na koncepci ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Návrh změny č. 1 ÚP je v souladu s aktualizovanými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Změnou č. 1 ÚP není zasahováno do koncepce zastavitelných ploch ÚP Chýně, změnou jsou měněna dílčí podmínky využití jednotlivých ploch (úprava rozhraní v ÚP Chýně již vymezených dvou zastavitelných ploch tak, aby bylo možné realizovat tři rodinné domy, úprava proluky s na veřejnou zelení, apod.). Upraveno je funkční vymezení části páteřní sítě místních komunikací (namísto vymezené samostatné funkční plochy je ve znění změny č. 1 ÚP úsek komunikace součástí ploch smíšených, i nadále s podmínkou regulačního plánu, tedy bez změny koncepce ÚP Chýně). Upraveny jsou dílčí podmínky prostorového uspořádání (výměry pozemků, apod.). Upraveny jsou detaily odkanalizování vybraných pozemků, zohledněna jsou detailní dopravní napojení. Aktualizováno je zastavěné území. Směrem k sousedním katastrálním územím nejsou přidávány rozvojové plochy. (Mění se jen charakter zeleně v proluce u nové školy. Namísto přírodnějšího charakteru lze ve znění změny č. 1 ÚP předpokládat spíše parkovou úpravu – jedná se ale o proluku bez přímé vazby na sousední katastrální území.) Podmínky upravované změnou č. 1 ÚP (v rámci zastavěného území či zastavitelných ploch) se týkají výhradně řešeného území (tj. katastrálního území Chýně). **Změna č. 1 ÚP tedy nemá vliv na území sousedních obcí.**

Řešení změny č. 1 územního plánu tak i nadále navazuje na koncepci založenou vydaným územním plánem Chýně.

B/I.4 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrh změny č. 1 ÚP je v souladu s cíli územního plánování (§ 18 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon) a úkoly územního plánování (§ 19 č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Návrh změny č. 1 ÚP je v souladu s cíli územního plánování (§ 18 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon), tzn. že především:

- I vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území obce – zohlednění současně zastavěného území a postupné realizace zástavby
- I zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území obce komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů (upřesnění využití jednotlivých ploch s rozdílným využitím)
- I stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území byly zohledněny a jsou nadále rozvíjeny – řešení změny č. 1 jsou vymezována při zohlednění dlouhodobých koncepcí, tj. vyhodnocením platné územně plánovací dokumentace a stavu v území. Ohled na potenciál rozvoje území, možnosti a míru využití zastavěného území je prezentován zejména stanovenou prostorovou regulací v ploše. Přírodní hodnoty v území jsou i nadále zohledněny v rámci nezastavěného území.
- I respektováno je stávající zastavěné území obce.

a naplňuje úkoly územního plánování § 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, tím, že především:

- I zjišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty (navázáním na dlouhodobou koncepci vydaného ÚP Chýně),
- I stanovuje řešení s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- I prověřila potřebu změn území a veřejný zájem na jejich provedení,
- I veškeré známé limity či vlivy území byly vyhodnoceny, přičemž veřejný zájem byl sledován jako nejvýznamnější aspekt,
- I i nadále respektuje krajinný ráz (měřítko sídla, strukturu zástavby) a ochranu přírody a krajiny

Návrh změny č. 1 ÚP byl prověřen z hlediska cílů a úkolů dle §18 a 19 stavebního zákona. Změna je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování a koncepcí ochrany nezastavěného území. Koncepce řešení krajiny se v rámci Změny nemění.

Podmínky pro prostorové uspořádání, ochranu hodnot území a krajinného rázu nejsou v rámci Změny měněny a zůstávají nadále v platnosti.

B/I.5 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu se zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Veškeré termíny použité v textové i grafické části změny územního plánu jsou souladu se základními pojmy vymezenými v § 2 stavebního zákona. Význam dalších pojmů, která nemají jednoznačný výklad v jiných právních předpisech, je jasný z odůvodnění změny č. 1 ÚP. Podkladem pro změnu č. 1 ÚP byly územně analytické podklady ORP Černošice, katastrální mapa a vlastní průzkum území. Změna č. 1 ÚP respektuje aktuální nadřazenou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem i Politiku územního rozvoje České republiky. Podrobný soulad je popsán v samostatných kapitolách.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhl. č. 458/2012 Sb. Změna č. 1 ÚP obsahuje textovou část v souladu s přílohou č.7 k této vyhlášce.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán respektuje vymezení pojmů i obecné požadavky na vymezení ploch a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 1 ÚP respektuje vymezení pojmů a ÚP Chýně i nadále respektuje obecné požadavky na vymezení ploch a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna č. 1 ÚP byla pořizována podle zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna byla pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

B/1.6 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Obrana státu

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR. Změna ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Ochrana veřejného zdraví obyvatel

Změna č. 1 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně. I nadále je v koncepci ÚP Chýně ve znění změny č. 1 ÚP zohledněna hladina, která by dosáhla hygienický limit NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Ochrana ložisek nerostných surovin

Změna č. 1 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Protipovodňová ochrana a ochrana vod

Změna č. 1 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Památková péče

Změna č. 1 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Úpravy po veřejném projednání

Po veřejném projednání byly (kromě překlepů či zjevných nesrovnalostí) provedeny následující úpravy na základě požadavků vyhodnocení veřejného projednání a pokynu k úpravě:

- *VP*1. Pod legendu výkresu č. B/II.2 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“ grafické části odůvodnění návrhu Změny č. 1 a výkresu č. B/II.2 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“ úplného znění ÚP Chýně po vydání Změny č. 1 doplnit poznámky a popř. grafické vymezení jevů 82a a 107 (dle územně analytických podkladů – ÚAP), a to [9]
1. „Celé území obce Chýně je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany (dle ÚAP jev 102a) a celé území obce Chýně je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb (dle ÚAP jev 119)“;
2. „Do částí území obce Chýně zasahují zájmová území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby (dle ÚAP jev 82a) a objektů důležitých pro obranu státu včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu (dle ÚAP jev 107)“.*
 - Zapracováno v Koordinačním výkrese změny č.1 ÚP.
- *VP*2. Zadání regulačního plánu RP1 kapitoly A/1.10b textové části ÚP Chýně doplnit návrhem Změny č. 1 o požadavek stanovení pořadí změn v území (etapizaci), které zajistí souběžnou realizaci veřejné zeleně v zastavitelné ploše Z40 na pozemku parc. č. 759/1, k. ú. Chýně, jako prioritní a podmiňující započítání využívání,*

popř. kolaudaci, dokončených staveb v plochách smíšených obytných – městských (SM-návrh) řešeného území regulačního plánu RP1. [34/3]

- Zapracováno v kap. A/I.10b.
- VP*3. Název lokality Z13b zastavitelné plochy pro bydlení v RD návrhu Změny č. 1 přejmenovat z názvu „Pod družstvem – vnitřní páteřní síť místních komunikací“ na „Za humny – vnitřní páteřní síť místních komunikací“, obdobně jako byla lokalita Z17a přejmenovaná z názvu „Pod družstvem“ na „Za humny“. [35/2]
 - Zapracováno v kap. A/I.3b.
- VP*4. V podmínkách prostorového uspořádání plochy BI, BI.1 – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH kapitoly A/I.6b „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání“ návrhu Změny č. 1 změnit minimální velikosti pozemku pro rodinný dům se 3 byty z 2000 m² na 1800 m². [35/3]
 - Zapracováno v kap. A/I.6b.

B/I.7 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

K návrhu obsahu změny č. 1 ÚP Chýně vydal stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, čj. 030667/2022/KUSK ze dne 7. dubna 2022, orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje podle § 45i odst. 1 citovaného zákona, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předloženého „Návrhu obsahu změny č. 1 územního plánu Chýně“ samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, Krajský úřad Středočeského kraje, příslušný podle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 100/2001 Sb.“), ve stanovisku čj. 030667/2022/KUSK ze dne 7. dubna 2022 k návrhu obsahu změny č. 1 ÚP Chýně sděluje, že na základě § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb. a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Chýně na životní prostředí (tzv. SEA).

Nebyla tak tedy ani stanovována kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona. Dle uvedeného zadání nebylo třeba provést ani posouzení koncepce řešení změny č. 1 ÚP z hlediska vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle §10i a přílohy č.9 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Nebylo tak provedeno ani vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj území dle přílohy č.5 vyhlášky č.500/2006 Sb. a informace o výsledcích se tedy neuvádějí.

B/I.8 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona se nevydává, proto se sdělení o zohlednění stanoviska neuvádí.

B/1.9 Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny

Obsah Změny č. 1 ÚP Chýně byl schválen na zasedání Zastupitelstva obce Chýně dne 27. 4. 2022, pod č. usnesení 7/4/2022. Změna č. 1 ÚP je provedena zkráceným postupem (dle § 55a stavebního zákona). Obsah Změny č. 1 Územního plánu obce Chýně byl zpracován pořizovatelem a je zásadním a závazným dokumentem pro zpracování změny č. 1 ÚP. Je v něm definován požadovaný rozsah i způsob zpracování. Požadavky na řešení a způsob zpracování vyplývající ze schváleného zadání změny č. 1 ÚP pak byly respektovány následovně:

Předmětem změny č. 1 Územního plánu Chýně je:

- Lokalita **Z1-1**

- (131 000 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

BI – bydlení v rodinných domech

Požadované využití změnou č. 1:

BI – bydlení v rodinných domech s možností rozdělení řadových domů na jednotlivé rodinné domy

Ve změně č. 1 ÚP zpracováno:

Zpracováno jako plochy ve výkresové části označené jako **BI.1**, textové podmínky doplněny do kap. A/1.6b a obecně do textové části s tím, že dle skutečnosti v území se jedná o již realizované rodinné domy o 2 až 3 bytech, a požadavek je tedy ve změně ÚP zpracován jako možnost tyto rodinné domy rozdělit na řadové rodinné domy.

(S ohledem na způsob provedení této zástavby v řešeném území ploch BI.1 lze za řadový RD považovat i případ, kdy se z domu o 3 bytech vyčlení pouze 1 byt jako řadový RD a zbylé 2 byty zůstanou součástí stávajícího domu; pojem dvojdomek tak zde není použit a je ztotožněn s pojmem řadový RD.)

- Lokalita **Z1-2**

- část parc. č. 759/1 (10 000 m²), rozšíření zastavitelné plochy 10 000 m²

Stávající využití dle platného ÚP:

NS – plochy smíšené nezastavěného území

Požadované využití změnou č. 1:

ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň

Takto vzniklá plocha bude **součástí** regulačního plánu RP 1.

Ve změně č. 1 ÚP zpracováno:

Zpracováno v textové i výkresové části – vypuštěna plocha NS **K9**, doplněna plocha ZV **Z40**. V návaznosti na větší rozsah ploch veřejných prostranství je upraven regulativ v rámci ploch ZV v kap. A/1.6b a na základě požadavku projednání je upraven požadavek etapizace ve vazbě na plochy SM.

- Lokalita **Z1-3**

- parc. č. 763/2, 763/3 (1 308 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

SM – smíšené obytné městské

Požadované využití změnou č. 1:

OK – občanské vybavení – komerční

Ve změně č. 1 ÚP zpracováno:

Upraveno ve výkresové i textové části. Přičleněno ke stabilizovanému území OK. Upravena výměra plochy **Z16** (plocha zmenšena).

- Lokalita **Z1-4**

- parc. č. 525/1, 525/2, 525/5, 525/4, st. 314, st. 780, st. 262, st. 261, st. 260, st. 358 (2 510 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

SV – smíšené obytné venkovské

Požadované využití změnou č. 1:

SV – smíšené obytné venkovské s možností výstavby před intenzifikací ČOV

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Doplněny textové podmínky v kap. A/I.6b a dále obecně zohledněno v textové části.

• Lokalita **Z1-5**

- parc. č. 591, 592, 593, 594, 596, 595, st. 486, st. 488, st. 490, st. 492, st. 493, st. 484, st. 485, st. 499, st. 498, st. 495, st. 497, st. 496, st. 494 (31 411 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

OK – občanské vybavení – komerční

Požadované využití změnou č. 1:

OK – občanské vybavení – komerční s vypuštěním podmínky „*Vyloučeny jsou stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem*“ a s možností individuální likvidace splaškových vod

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Doplněny textové podmínky do kap. A/I.6b pro plochu přestavby **P1** a dále obecně zohledněno v textové části.

• Lokalita **Z1-6**

- parc. č. 751/10, 751/9, st. 1325 (1 621 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

OK – občanské vybavení – komerční

Požadované využití změnou č. 1:

OK – občanské vybavení – komerční s možností výstavby před intenzifikací ČOV

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Doplněny textové podmínky do kap. A/I.6b pro část zastavitelné plochy **Z18** a dále obecně zohledněno v textové části.

• Lokalita **Z1-7**

- část 815/2 (cca 900 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

OK – občanské vybavení – komerční

Požadované využití změnou č. 1:

BI – bydlení v rodinných domech

Zvětšení lokality Z30a tak, aby zde bylo možné umístit 3 RD.

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Ve výkresové i textové části upravena hranice mezi **Z30a a Z30b**, takže jsou splněny (v rámci **Z30a**) plošné podmínky pro 3 RD včetně dopravního napojení a veřejného prostranství. Předpokladem je dopravní napojení z plochy **Z30b**.

• Lokalita **Z1-8**

- část parc. č. 756/134 (cca 2 500 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

PV – veřejná prostranství – veřejné prostory

Požadované využití změnou č. 1:

SM – smíšené obytné městské

Komunikace Z17C bude vypuštěna a umožněno její flexibilní umístění. Pro lokality Z17a, Z17b a Z17d bude podmínkou zastavění vybudování komunikace Z17C, tato podmínka etapizace bude zahrnuta v textové a grafické části dokumentace.

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno ve výkresové části a v kap. A/I.6b, A/I.10b a obecně v textové části. (S ohledem na strukturu stávajícího textu ÚP Chýně (i jiné obdobné podmínky jsou součástí textových podmínek v kap. A/I.6) nebyla vytvářena samostatná kapitola návrhu, ani výkres etapizace.)

Dále je změnou č. 1 prověřeno následující:

- **Do územního plánu zahrnout prvky regulačního plánu**, zejména v zastavěném území a v zastavitelných plochách, § 43 odst. 3 stavebního zákona

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno na začátku kap. A/I.6b a dále upravena regulace výšky plotů

- **V podmínkách prostorového uspořádání u rodinných domů** se 2 bytovými jednotkami „dále BJ“ min. velikost pozemku 1300 m² a se 3 BJ min. velikost pozemku 2000 m²;

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno v kap. A/I.6b. Na základě projednání (v plochách BI, BI.1) výměra 2000 m² upravena na 1800 m².

- **Vypuštění předkupního práva** z pozemků parc. č. 763/2, 156/96 a části 186/143, vše k.ú. Chýně;

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno v kap. A/I.8 a výkrese č. A/II.3.

Dále bylo realizováno 166/189 (část PP6 vypuštěno, pozemek dříve parc. č. 166/189 je nyní součástí parc. č. 166/2, ve vlastnictví obce).

Dále byl z výkresů odstraněn pozemek parc. č. 527/16 (v rámci ÚP zakreslen ještě dle původní parcelace, součástí textové části nebyl).

- **Zanesení předkupního práva** u pozemku parc. č. 156/94, 185/328, st. 1094 a 156/32, vše k.ú. Chýně; 185/328 a 156/32 je již nyní ve výkresech i v textech

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno v kap. A/I.8 a výkrese č. A/II.3.

Doplňen do textové části byl také pozemek parc. č. 1893 (vznikl úpravou parcelace a je tak logickou součástí PO5, součástí výkresů byl již nyní).

- **Lokalitu Z13a „Pod družstvem“ přejmenovat** na Z13a „Za humny“;

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno v kap. A/I.3b. Obdobně Z13b.

- **Doplnění podmínky etapizace pro lokalitu Z38 a Z31.** Nejdříve se bude moci zastavět lokalita Z31 a pak lokalita Z38. Pro obě lokality je podmínkou zastavění vybudování komunikace na ploše Z9k.

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Doplňeno v kap. A/I.6b. S ohledem na strukturu stávajícího textu ÚP Chýně (i jiné obdobné podmínky jsou součástí textových podmínek v kap. A/I.6) nebyla vytvářena samostatná kapitola návrhu, ani výkres etapizace.

Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území („URÚ“). Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Ve sledovaném období od vydání ÚP Chýně (2016 – 2020) nebyly zjištěny negativní dopady ÚP na URÚ ani podstatné aktualizace UAP. Územní plán i nadále vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel území. Změna č. 1 ÚP Chýně tedy i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a přiměřeně dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Řešením změny č. 1 ÚP rámcově není měněno použití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem (mění se jen dílčí podmínky či značení ploch), a tedy i nadále využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Výkresová část dokumentace změny č. 1 ÚP je zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Názvy jednotlivých výkresů jsou shodné s použitými názvy ve vydaném ÚP Chýně. Označení pořadí lokalit navazuje na vydaný ÚP Chýně.

V textové části ÚP je uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

Tiskové výstupy a digitální zpracování jsou zpracovány dle požadavků zadání.

Zpracování dokumentace změny č. 1 ÚP vychází z metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj „Zpracování změny ÚP a právní stav po změně“ (Ing. Tomáš Sklenář).

B/I.10 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Na základě zhodnocení a zdůvodnění záměrů:

- I kapitoly B/I.2 (Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem)
- I kapitoly B/I.3 (Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů)
- I kapitoly B/I.4 (Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území)
- I kapitoly B/I.6 (Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů)
- I kapitoly B/I.9 (Vyhodnocení splnění požadavků zadání)
- I dílčích kapitol Komplexního zdůvodnění přijatého řešení (B/I.10)
- I kapitoly B/I.11 (Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch)
- I kapitoly B/I.13 (Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa)

byly zformulovány následující základní teze odůvodnění návrhu. Tyto tvoří podklad pro formulace jednotlivých dílčích částí Návrhu změny č. 1 ÚP (část A/I).

V těchto výše uvedených kapitolách a částech dokumentace jsou citovány veškeré materiály (podklady, metodiky, koncepce, dosud zpracované studie, projekty a posouzení, apod.), o které se opírá odůvodnění změny č. 1 ÚP.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

B/I.10a - Vymezení zastavěného území

Změnou č. 1 ÚP je aktualizováno zastavěné území – v rámci aktualizace zastavěného území jsou z návrhu ÚP Chýně vyřazeny ty plochy, které jsou plně zastavěny (vyřazovány jsou ty plochy, které jsou plně součástí aktualizovaného zastavěného území dle § 58 stavebního zákona).

B/I.10b - Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Změnou č. 1 ÚP není zasahováno do základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

B/I.10c - Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

• **Urbanistická koncepce**

Změnou č. 1 ÚP není zasahováno do urbanistické koncepce ÚP Chýně. Upřesněna je plošná regulace, řešení urbanistického detailu (oplocení, apod.), také ve vazbě na § 43 odst. 3 stavebního zákona, upraveny jsou dílčí etapizace výstavby, apod.

I **Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Změnou č. 1 ÚP jsou vymežovány zastavitelné plochy jen v minimálním nutném rozsahu (v souladu s požadavky na rozsah změny č. 1 ÚP) a jsou navrženy úpravou v ÚP Chýně již vymezených zastavitelných ploch či ploch změn v krajině.

B/I.10d - Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

• **Koncepce dopravní infrastruktury**

Změnou č. 1 ÚP není zasahováno do koncepce dopravní infrastruktury ÚP Chýně. Změnou č. 1 jsou řešeny dílčí změny ÚP Chýně, která pak mají dopad na detaily řešení, nikoliv na samotnou koncepci ÚP Chýně. Upraveno je také zakreslení části páteřní sítě místních komunikací (vlastní princip stavby a dopravní propojení zůstává změnou č. 1 ÚP zachováno, mění se výkresové a textové vymezení).

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

• **Koncepce technické infrastruktury**

Změnou č. 1 ÚP je respektována stávající koncepce technické infrastruktury ÚP Chýně včetně ochranných pásem. Návrhem změny č. 1 ÚP není měněna koncepce technické infrastruktury ÚP Chýně. Zapracovány jsou jen dílčí požadavky na úpravy, zejména textové části (dílčí požadavky vlastníků na odkanalizování, vzájemně koordinované s obcí, také s ohledem na celkovou kapacitu infrastruktury obce).

• **Koncepce občanského vybavení**

Návrhem změny č. 1 ÚP není měněna koncepce občanského vybavení v obci. Mění se jen dílčí proporce v rámci zastavitelných ploch (dílčí úpravy ploch).

Koncepce veřejných prostranství. Systém sídelní zeleně

Návrhem změny č. 1 ÚP není měněna. Upravuje se jen charakter zeleně v proluce mezi školou a navrženou zástavbou. Návrh ÚP Chýně i nadále ve znění změny č. 1 ÚP zohledňuje navrženou koncepci veřejných prostranství a systém sídelní zeleně v obci.

B/I.10e - Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Návrh Koncepce uspořádání krajiny stanovený územním plánem Chýně zůstává řešením změny č. 1 ÚP zachován.

B/I.10f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Základní koncepce řešení ÚP Chýně zůstává změnou č. 1 ÚP zachována. Upraveny jsou podmínky dle zadání (výměry pozemků, apod.) a vymezeny dílčí plochy Bl.1 (úpravy řadových domů dle zadání).

Prvky územního plánu Chýně, které mohly být považovány za přílišnou podrobnost (§ 43 odst. 3 stavebního zákona) jsou v rámci změny č. 1 ÚP ztotožněny s prvky regulačního plánu.

V návaznosti na úpravy plochy v proluce u nové školy na veřejnou zeleň je upraven prostorový regulativ doplňkových staveb v plochách ZV (hlavní stavba samostatně 40 m², vedlejší stavby 80 m² v součtu, součet 120 m² = součet hlavních i vedlejších staveb a k němu odpovídající požadavek na velikost plochy).

B/I.10g - Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ve změně č. 1 ÚP je zpřesněno vymezení VPS – v souladu se zadání, případně dle návazností tak, jak vyplývají z dílčích kapitol změny č. 1 ÚP.

B/I.10h - Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Ve změně č. 1 ÚP je zpřesněno vymezení předkupního práva – v souladu se zadáním a dle návazností tak, jak vyplývají z dílčích kapitol změny č. 1 ÚP.

B/I.10i - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Plochy a koridory, pro které by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu či dohodou o parcelaci, nebyly stanoveny (nebyla shledána jejich potřebnost). Upraveny byly dílčí návaznosti, jak je patrné z výkresové části. Upraveny byly podmínky pro umístění pátevní sítě místních komunikací v rámci plochy pro zpracování regulačního plánu (doposud byl vymezen samostatnou plochou – v rámci změny č. 1 ÚP je umístění v rámci regulačního plánu flexibilnější, při současném zachování stávající základní koncepce dopravní infrastruktury).

B/I.10j - Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek jeho prověření

Změnou č. 1 ÚP nejsou vymezeny (nebyla shledána jejich potřebnost).

B/I.4k - Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že změna č. 1 ÚP nebyla posuzována z hlediska vlivů na příznivý stav předmětu ochrany soustavy NATURA 2000 (na území obce Chýně se chráněné území soustavy NATURA 2000 nenachází), nemohl být konstatován významný negativní vliv, při němž by za předpokladu převažujícího veřejného zájmu na provedení zá-
měru s významným negativním vlivem byla navrhována kompenzační opatření.

B/I.4l - Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Změnou č. 1 ÚP se upravuje aktuální počet stran návrhu ÚP Chýně.

B/I.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Předmětem změny č. 1 ÚP Chýně je úprava rozsahu funkčního využití v rámci zastavitelné plochy - přeměna části zastavitelné plochy ve využití OK (komerční občanské vybavení) na bydlení (BI), viz. lokalita změny č. **Z1-7** (změna hranice mezi plochami **Z30 a Z30b**). V rámci řešení tohoto požadavku tak změnou č. 1 ÚP není zasahováno do vymezení množství zastavitelných ploch v ÚP Chýně. Dále je navržena změna využití území – změna využití v ÚP Chýně vymezené plochy smíšeného nezastavěného území (NS – **K9**) na plochu zastavitelnou pro veřejnou zeleň – veřejná prostranství, viz. lokalita změny č. 1 ÚP označená **Z1-2**. V rámci této úpravy se jedná pouze o řešení v podstatě formální, protože navrhované využití již v ÚP Chýně představovalo změnu zemědělského využití na zeleň, což bude součástí i využití dle návrhu změny č. 1 ÚP Chýně (tedy návrh plochy ZV – **Z40** na zeleň veřejných prostranství).

B/I.12 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Na území obce Chýně i s ohledem na její polohu a postavení ve struktuře osídlení a s přihlédnutím k ochraně krajinného rázu nebyly změnou č. 1 ÚP navrhovány žádné nové zastavitelné plochy pro záměry nadmístního významu.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

B/1.13 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

B/1.13a - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záboru zemědělské půdy je provedeno v rozsahu řešení navrhovaného v územním plánu Chýně. Vyhodnocení respektuje zákon ČNR č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 41/2015 Sb., vyhlášku č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, především s ohledem na přílohu č. 2 této vyhlášky. Vyhodnocení je rovněž v souladu s požadavky metodického pokynu MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96. Nedílnou součástí odůvodnění požadavků na zábor ZPF je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výkres č. B/II.3) obsahující údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF a do tříd ochrany ZPF.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Zastoupení BPEJ a charakteristika zastoupených HPJ

Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) vyjadřuje:

1. místo - klimatický region,
2. a 3. místo - hlavní půdní jednotka (HPJ) - je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě,
4. místo - kód kombinace sklonitosti a expozice,
5. místo - kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ třída ochrany zemědělské půdy (I - V) dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 110/1993 Sb. Podle klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je rovněž stanovena základní sazba odvodů při záboru zemědělské půdy ve smyslu přílohy A zákona ČNR č. 334/1992 Sb.

Charakteristika zastoupených hlavních půdních jednotek:

| HPJ | Charakteristika |
|------------|---|
| 30 | Kambizemě eubazické až mezobazické na svahovinách sedimentárních hornin - pís-kovce, permokarbon, flyš, středně těžké lehčí, až středně skeletovité, vláhově příznivé až sušší |
| 31 | Kambizemě modální až arenické, eubazické až mezobazické na sedimentárních, minerálně chudých substrátech - pískovce, křídové opuky, permokarbon, vždy však lehké, bez skeletu až středně skeletovité, málo vododržné, výsušné |

- **Informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů**

Řešení změny územního plánu se nedotýká investic do půdy.

- **Informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany**

Řešení změny územního plánu se nedotýká půd I. a II. třídy ochrany.

- **Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením**

Řešení změny územního plánu se nedotýká hospodářských cest v krajině.

- **Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona**

Předmětem změny č. 1 ÚP Chýně je úprava rozsahu funkčního využití v rámci zastavitelné plochy - přeměna části zastavitelné plochy ve využití OK (komerční občanské vybavení) na bydlení (BI), viz. lokalita změny č. Z1-7 (změna hranice mezi plochami Z30 a Z30b), včetně návazností. Nejedná se o zásah do záborů ZPF.

- **Předpokládané zábery půdního fondu – plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV)**

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně navrhuje převedení části území do ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV). Plocha je ve změně č. 1 ÚP Chýně označena jako **Z40 a navazuje na zábor ZPF schválený v rámci ÚP Chýně** (v ÚP Chýně se jednalo o návrh plochy změny v krajině – plocha smíšeného nezastavěného území, ozn. jako **K9**). Koncepce ÚP Chýně byla obdobná jako koncepce změny č. 1 ÚP Chýně, tj. **jedná se i nadále o proluku** mezi lokalitou nové školy a lokalitou pro bydlení. S ohledem na postupné upřesňování záměrů rozvoje občanského vybavení v obci a s ohledem na potřebnost odpovídajícího množství veřejných prostranství v obci se jako optimální jeví (změnou č. 1 ÚP Chýně) navrhovaná úprava navrhovaného funkčního využití plochy (úprava již schváleného záboru ZPF plochy NS – **K9**) na plochy veřejné zeleně – veřejného prostranství (ZV – **Z40**). Jedná se spíše o **formální úpravu**, protože (také s ohledem na krajinné návaznosti) lze předpokládat, že se i nadále bude jednat převážně o parkovou úpravu, **tedy i nadále zeleň**.

V souladu s ust. § 4 zákona o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb. bude výstavba v ploše **Z40** co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu (navrženo je koncepční řešení proluky při současném zachování funkce zeleně), hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací (komunikace nejsou dotčeny, naopak lze předpokládat, že jako součást parku vzniknou nová pěší propojení). Odnímána bude jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

| ozn. záboru (ZČÚ) | označení plochy s RZV (HLV) | celkový zábor ZPF [ha] | z toho zábor ZPF dle kultury [ha] | | | Zábor uvnitř zast. úz. [ha] | dotčená BPEJ | Zábor ZPF dle třídy ochrany [ha] | | | | | Poznámka |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------|---------|-----------------------------|--------------|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|---|
| | | | orná | ttp | zahrady | | | I. | II. | III. | IV. | V. | |
| plochy veřejných prostranství | | | | | | | | | | | | | |
| Z40 | ZV | 1,0121 | 1,0121 | | | 0,0000 | 2.30.01 | | | 0,2100 | | | zábor schválen již v ÚP Chýně (NS – K9) |
| | | | | | | | 2.31.01 | | | | 0,8021 | | |
| součet | | 1,0121 | 1,0121 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | 0,0000 | 0,0000 | 0,2100 | 0,8021 | 0,0000 | |

| ozn. záboru (ZČÚ) | označení plochy s RZV (HLV) | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu | Informace o existenci | | | | Poznámky |
|-------------------|-----------------------------|---|-----------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------------|----------|
| | | | závlaha | odvodnění | ochrana poz. před erozní činností | ustanovení §3 odst.2, písm. g | |
| | | [ha] | | | | | |

| plochy veřejných prostranství | | | | | | | |
|-------------------------------|----|------|----|----|----|----|----|
| Z40 | DS | 0,00 | ne | ne | ne | ne | -- |

Zábohy, na které bude **po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, nejsou navrženy**. Návrh ÚP v rámci ploch ZV předpokládá převládající zeleň. Rekultivace nezemědělské činnosti tak není návrhem ploch ZV navržena.

Dále také – viz. kap. **Informace o existenci závlah**.

Dle § 5 odst. 1 zák. č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, je návrhem změny č. 1 ÚP Chýně zároveň **vyhodnoceno porovnání s jiným řešením, než je navrhované. V porovnání se stavem území bez dílčích úprav využití plochy proluky zapracovaných do platné územně plánovací dokumentace hrozí nevyvážené využívání území. Návrh ÚP Chýně komplexním zohledněním limitů i možností území, které vyhodnotil dle principů udržitelného rozvoje, umožňuje koordinovaný rozvoj území při vyváženém zohlednění sociálního, ekonomického i přírodního pilíře v území, a to také návrhem ploch pro realizaci rozšíření veřejných prostranství v obci. Předmět změny č. 1 ÚP je tak veřejným zájmem, který v daném místě (právě jediném pro efektivní realizaci veřejného prostranství) převažuje nad zájmem ochrany ZPF.**

B/I.13b - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Navrženým řešením **nedojde k záboru PUPFL**.

Do pásma 50 m od lesa nezasahují (dle dat ÚAP ORP Černošice) žádné zastavitelné plochy.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Poučení

Proti Změně č. 1 Územního plánu Chýně vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
Mgr. Anna Chvojková
starostka obce

.....
Marcela Czerwinski
místostarostka obce

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ust. § 173, odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.