



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstva města Chýně

č. 1/2025/OOP

ZMĚNA č. 2

územního plánu Chýně

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.2 ÚP CHÝNĚ

OZNAČENÍ ORGÁNU,
KTERÝ ZMĚNU Č.2 ÚP VYDAL

ZASTUPITELSTVO MĚSTA CHÝNĚ
usnesením č. UZ-102-10/25
ze dne 10. prosince 2025
jako opatření obecné povahy
č. 1/2025/OOP

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI
ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

27. prosince 2025

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD CHÝNĚ

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA
JMÉNO, PŘÍJMENÍ, FUNKCE

MGR. ANNA CHVOJKOVÁ
starostka města

PODPIS
(oprávněná úřední osoba pořizovatele)

Městský úřad Chýně

Hlavní 200, 253 03 Chýně

IČ: 00241296

DIČ: CZ00241296

otisk úředního razítka
pořizovatele:



MĚSTO CHÝNĚ

ZASTUPITELSTVO MĚSTA

Hlavní 200, 253 03 Chýně; okres Praha-západ, kraj Středočeský, IČO 00241296
Tel.: 739 001 324; e-mail: mu@chyne.cz; https://www.chyne.cz; IDS: bypbrux

čj.: 2971/MBE/25/Ch

V Chýni dne: 11. prosince 2025

Vyřizuje: Bc. Ladislav Vich, DiS., PRISVICH, s.r.o.
tel.: 241 444 053, mobil: 604 235 259

Opatření obecné povahy č. 1/2025/OOP

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝNĚ

Zastupitelstvo města Chýně, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), podle § 82 odst. 1 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), ve spojení s § 104 odst. 2 a 108 odst. 1 stavebního zákona, **usnesením č. UZ-102-10/25 ze dne 10. prosince 2025**

v y d á v á

změnu č. 2 územního plánu Chýně

ve formě opatření obecné povahy (dále také jen „**změna č. 2**“) podle § 73 odst. 1 stavebního zákona, jejíž územně plánovací dokumentaci zhotovila firma Ing. arch. Tomáš Slavík, IČO 73773085; projektant Ing. arch. Tomáš Slavík, autorizovaný architekt ČKA 03930, **kte-
rou se mění a doplňuje územní plán Chýně**, vydaný dne 26. října 2021 a účinný dne 16. listopadu 2021, **ve znění změny č. 1**, vydané dne 14. prosince 2022 a účinné dne 3. ledna 2023 (dále jen „**ÚP Chýně**“ nebo jen „**územní plán**“), zejména **takto**:

1. Změna č. 2 obsahuje **dvě části, a to tzv. „konverzi“** – technickou část, kterou se uvádí ÚP Chýně **do jednotného standardu územně plánovací dokumentace** podle § 59 stavebního zákona s použitím přechodného ustanovení § 323 odst. 6 stavebního zákona a hlavy III vyhlášky č. 157/2021 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „**vyhláška č. 157/2024 Sb.**“), **a věcnou část**, kterou je vlastní změna č. 2 ÚP Chýně provedená **na podkladě technické části**.
2. Změnou č. 2 se **doplňuje a mění** textová část ÚP Chýně, jak je uvedeno v textové části změny č. 2 označené jako „**A/I – Textová část NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP**“.
3. Změnou č. 2 je **aktualizováno zastavěné území ke dni 1. srpna 2024** v souladu s § 116 odst. 4 stavebního zákona **v katastrálním území Chýně obce Chýně**, jak je uvedeno v textové části změny č. 2, vymezené ve výkresech č. A/II.1 „**VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ**“ a č. A/II.1 „**HLAVNÍ VÝKRES**“ grafické části změny č. 2.
4. Změnou č. 2 se **nemění** koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, koncepce uspořádání krajiny ani koncepce veřejné infrastruktury, jak je stanoveno ÚP Chýně.

5. Změnou č. 2 se **mění a doplňuje** ÚP Chýně v několika lokalitách, a to v rozsahu dle textové a grafické části změny č. 2 v katastrální území Chýně obce Chýně.
6. Změna č. 2 **aktualizuje** vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci a veřejná prostranství dle ÚP Chýně.
7. Změna č. 2 **nestanovuje** kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny.
8. **Nedílnou součástí** změny č. 2 jsou **textové části a výkresy grafické části** změny č. 2, kterými se mění a doplňuje ÚP Chýně.
9. **Ode dne účinnosti změny č. 2 ÚP Chýně** (§ 108 odst. 3 stavebního zákona a § 173 odst. 1 správního řádu) **platí nadále ÚP Chýně**, pokud toto opatření obecné povahy, tj. změna č. 2, **nestanoví jinak**.

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění změny č. 2 obsahuje textovou a grafickou část takto:

A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

1. **Textová část odůvodnění územně plánovací dokumentace změny č. 2 zpracovaná projektantem v rozsahu části II odst. 1 přílohy č. 8 stavebního zákona jako samostatná část změny č. 1 označená jako „B/I - TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ“ je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.**

2. **Postup při pořizování změny č. 2 územního plánu Chýně**

Pořízení změny č. 2 územního plánu Chýně schválilo usnesením č. UZ-29-2/23 Zastupitelstvo města Chýně **dne 15. března 2023** v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. a) a § 55a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon č. 183/2006 Sb.**“) **z vlastního podnětu**, s použitím § 55 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a **pověřilo** Mgr. Annu Chvojkovou, starostku města Chýně, rovněž usnesením č. UZ-29-2/23 ze dne **15. března 2023**, k tomu, aby spolupracovala s pořizovatelem změny č. 2 jako tzv. „**určený zastupitel**“ ve smyslu stavebního zákona č. 183/2006 Sb., (dále jen „**určený zastupitel**“), a současně starostce města Chýně, Mgr. Anně Chvojkové, uložilo stejným usnesením č. UZ-29-2/23 ze dne **15. března 2023** předložit Zastupitelstvu města Chýně k rozhodnutí **obsah změny č. 2 ÚP Chýně** podle § 55a odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. společně se stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Pořizovatelem změny č. 2 byl Městský úřad Chýně, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. prostřednictvím výkoného pořizovatele, **Ing. Ladislava Vicha, resp. Bc. Ladislava Vicha, DiS.**, kteří mají osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a č. 800062677 a splňují kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. Ing. Ladislav Vich a Bc. Ladislav Vich, DiS., jsou pracovníky právnické osoby, společnosti **PRISVICH, s.r.o.**, IČO 27101053, se kterou byla uzavřena smlouva na pořízení změny č. 2. **Uzavření smlouvy příkazní** se společností PRISVICH, s.r.o., oprávněnou k územně plánovací činnosti podle § 24 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., na pořízení změny č. 2 ÚP Chýně a úplného znění ÚP Chýně po vydání změny č. 2, mezi městem Chýně a společností PRISVICH, s.r.o., jako výkonným pořizovatelem, schválila usnese-

ním č. UR-65-7/23 Rada města Chýně ze **dne 27. března 2023** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Při pořizování a vydávání změny č. 2 územního plánu Chýně, která nevyžadovala zpracování variant řešení, bylo postupováno nejdříve v etapě „obsah“ podle § 55a stavebního zákona č. 183/2006 Sb., tj. **v režimu zkráceného postupu pořizování změny územního plánu**, po které následovala etapa „návrh“ již podle současné právní úpravy § 111 odst. 4 stavebního zákona, tj. **v režimu sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny územního plánu**. Při aplikaci § 111 odst. 5 stavebního zákona bylo při pořizování změny č. 2 územního plánu postupováno dále obdobně podle § 93 až 104, § 105 odst. 3 a § 108 stavebního zákona.

Před zpracováním návrhu obsahu změny č. 2 bylo pořizovatelem posouzeno podle § 46 odst. 2 a 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a připraveno k rozhodnutí zastupitelstvu města celkem 12 návrhů na pořízení změny č. 2 ÚP Chýně, jak byly uplatněny do března 2023, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo města Chýně usnesením č. UZ-24-3/24 ze dne 17. dubna 2024 a schválilo zařadit do návrhu obsahu změny č. 2 celkem 4 návrhy na pořízení změny č. 2, jimž bylo vyhověno nebo částečně vyhověno. Ihned po rozhodnutí Zastupitelstva města Chýně o návrzích na pořízení změny č. 2 ÚP, byly jejich navrhovatelé městem Chýně dne 25. dubna 2024 informováni o výsledku jednání zastupitelstva podle § 46 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Spolu s návrhy na změnu č. 2 bylo schváleno 6 vlastních podnětů města Chýně k zařazení do návrhu obsahu změny č. 2 ÚP Chýně.

Návrh obsahu změny č. 2 územního plánu Chýně z 05/2024 zpracoval pořizovatel na základě usnesení č. UZ-29-2/23 ze dne 15. března 2023 Zastupitelstva města Chýně a podle § 55a odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. jej v příloze dopisu Městského úřadu Chýně, čj. 2024/013/Vj ze dne 8. května 2024, předložil se žádostí o vydání stanoviska příslušným orgánům ochrany přírody a posuzování vlivů na životní prostředí podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., tj. Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, k možnosti vyloučení významného vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a k potřebě posouzení návrhu změny č. 2 z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i 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.

Stanovisko k navrhovanému obsahu změny č. 2 ÚP Chýně vydané Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství, pod čj. 061949/2024/KUSK ze dne 4. června 2024, bylo při rozhodování o pořízení změny č. 2 a jejím obsahu zohledněno podle § 55a odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Obsah změny č. 2 územního plánu Chýně schválilo Zastupitelstvo města Chýně usnesením č. UZ-45-6/24 ze dne 24. června 2024 podle § 55a odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a byl předán dne 24. července 2024 projektantovi, Ing. arch. Tomáši Slavíkovi, zhotoviteli, firmy Ing. arch. Tomáš Slavík, IČO 73773085. Schválení obsahu bylo zaevidováno v registru územně plánovací činnosti na základě návrhu pořizovatele ze dne 24. července 2024.

Po schválení obsahu změny č. 2 ÚP Chýně bylo dále postupováno již podle stavebního zákona, tj. zákona č. 283/2021 Sb., a to s použitím přechodného ustanovení § 323 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého se činnosti při pořizování územně plánovací dokumentace ukončené přede dnem nabytí účinnosti stavebního zákona, tj. před 1. červencem 2024 posuzují podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Návrh změny č. 2 územního plánu Chýně zhotovila v prosinci 2024 firma Ing. arch. Tomáš Slavík, IČO 73773085; projektant Ing. arch. Tomáš Slavík, autorizovaný architekt ČKA 03930, na základě schváleného obsahu podle § 55b odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., resp. zadání změny č. 2 podle § 323 odst. 5 stavebního zákona, a v rozsahu změny č. 2 podle § 108 odst. 1 stavebního zákona, a vyhlášky č. 157/2024 Sb. a **dne 28. ledna 2025** jej předala pořizovateli. Vyhodnocení vlivů změny č. 2 na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, jeho zpracování **nebylo** obsahem změny č. 2 **požadováno**.

Po obdržení návrhu změny č. 2 pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, starostkou města Mgr. Annou Chvojkovou, vyhodnotil podle § 93 odst. 2 stavebního zákona **soulad návrhu změny č. 2 ÚP Chýně z 12/2024 s požadavky § 93 odst. 2 stavebního zákona se závěrem, že návrh změny č. 2 ÚP Chýně splňuje požadavky uvedené v § 93 odst. 2 stavebního zákona**, a to zejména na jeho úplnost, soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Vzhledem k tomu, že **vyhodnocení návrhu změny č. 2 ÚP Chýně bylo kladné**, přistoupil pořizovatelem k jeho **zveřejnění na národním geoportálu územního plánování** a vystavení k nahlédnutí spolu s oznámením jeho **sloučeného společného jednání a veřejného projednání** ve lhůtě do 7 dnů podle § 93 odst. 5 stavebního zákona.

Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu změny č. 2 ÚP Chýně z 12/2024 bylo použito na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Chýně, usnesením č. UZ-76-10/24 ze dne **11. prosince 2024** o sloučení společného jednání a veřejného projednání při pořizování návrhu změny č. 2 podle § 111 odst. 4 stavebního zákona, **s prezentací a odborným výkladem projektanta**, Ing. arch. Tomáše Slavíka, nařídil pořizovatel podle § 93 odst. 5 stavebního zákona na středu **dne 2. dubna 2025 od 15:00 hodin** v zasedací místnosti Městského úřadu Chýně, Hlavní 200, Chýně. Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu změny č. 2 ÚP Chýně bylo **oznámeno** dotčeným orgánům, krajskému úřadu, městu Chýně, sousedním obcím a registrovaným oprávněným investorům (§ 42 odst. 2 stavebního zákona) jednotlivě pořizovatelem oznámením čj. 607/MBe/25/Ch ze dne **6. března 2025**. Současně pořizovatel doručil návrh změny č. 2 ÚP Chýně veřejnou vyhláškou čj. 608/MBe/25/Ch ze dne **6. března 2025** a ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky zajistil jeho **vystavení** k veřejnému nahlédnutí minimálně po dobu 30 dnů, a to **ode dne 12. března 2025 do dne 17. dubna 2025**, na internetu města Chýně a společnosti PRISVICH, s.r.o., a rovněž, v souladu s § 43 odst. 5 písm. a) stavebního zákona byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup v národním geoportálu územního plánování. Sloučeného společného jednání a veřejného projednání se nezúčastnil žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů, sousedních obcí, oprávněných investorů či krajského úřadu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostkou města Mgr. Annou Chvojkovou, **vyhodnotil** podle § 98 odst. 1 stavebního zákona výsledky projednání a konstatoval, že ve stanovené lhůtě do 15 dnů ode dne konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání, tj. **do dne 17. dubna 2025**, **bylo uplatněno celkem 6 podání s připomínkami** subjektů uvedených v § 172 odst. 4 správního řádu. Dotčené orgány uplatnily celkem **9 stanovisek** podle § 94 odst. 3 stavebního zákona.

K připomínkám uplatněným ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 2 ÚP Chýně zpracoval s ohledem na veřejné zájmy pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostkou města Mgr. Annou Chvojkovou, **návrh vyhodnocení připomínek** uplatněných k projednání návrhu z prosince 2025 a doručil je dopisem čj. 2025/093/Vi ze dne **6. října 2025** dotčeným orgánům s výzvou, aby k nim ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska s tím, že pokud dotčený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. K návrhu při-

zovatele na vypořádání připomínek uplatnily stanovisko pouze **tři dotčené orgány**, ostatní dotčené orgány nikoliv. V uplatněném stanovisku vyjádřily dotčené orgány svůj **souhlas s návrhem pořizovatele**. U ostatních dotčených orgánů, lze dovodit, že vyjádřily svůj **souhlas mlčky** podle § 98 odst. 5 stavebního zákona.

Po ukončení fáze **sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2** byly podle § 101 odst. 1 stavebního zákona doručeny krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu **dne 7. října 2025** v příloze dopisu pořizovatele čj. 2025/094/Vi ze dne 7. října 2025 **návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení stanovisek** uplatněných ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 2 ÚP Chýně z 12/2024. **Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, vydal stanovisko čj. 144595/2025/KUSK ze **dne 21. října 2025** se závěrem, že **„neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně č. 2 územního plánu“**.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání **byly pořizovatelem stanoveny „Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 2 ÚP Chýně před vydáním“** k provedení **nepodstatné úpravy návrhu změny č. 2 před vydáním**, kterou provedl projektant zhotovitele před podáním návrhu na vydání změny č. 2 pořizovatelem. Protože se v souladu s § 102 odst. 1 stavebního zákona **nejedná o podstatnou úpravu návrhu změny č. 2** po projednání, ale pouze o zpřesnění textové a grafické části odůvodnění návrhu změny č. 2, **ne**nařídil pořizovatel opakované projednání. Tento postup je rovněž v souladu s § 172 odst. 5 správního řádu.

Nepodstatně upravený návrh změny č. 2 územního plánu Chýně z listopadu 2025 pořizovatel předložil **dne 1. prosince 2025** společně s odůvodněním a **návrhem na vydání změny č. 2** Zastupitelstvu města Chýně podle § 104 odst. 1 stavebního zákona.

- 3. Vyhodnocení souladu návrhu změny č. 2 s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 104 odst. 1 písm. a) a čl. II odst. 1 písm. b) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

Soulad návrhu změny č. 2 ÚP Chýně s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, vyhodnotil pořizovatel s použitím kapitoly B/I.1 „Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 2.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

- 4. Vyhodnocení souladu návrhu změny č. 2 s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 104 odst. 1 písm. b) a čl. II odst. 1 písm. c) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

Soulad návrhu změny č. 2 ÚP Chýně s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů vyhodnotil pořizovatel s použitím kapitoly B/I.2 „Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 2.

Při pořizování návrhu změny č. 2 **byly akceptovány požadavky dotčených orgánů**, které uplatnily ve svých stanoviscích při sloučeném společném jednání a veřejném projednání.

Na základě vyhodnocení výsledků sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Chýně z 12/2024, provedeného ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostkou města Mgr. Annou Chvojkovou, **byly pořizovatelem stanoveny pokyny k nepodstatné úpravě návrhu změny č. 2** spojené se zpracováním požadavků dotčených orgánů uplatněných ve stanoviscích ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 2. **Nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu**

Chýně provedl v listopadu 2025 projektant zhotovitele, a takto byl návrh změny č. 2 z 11/2025 předložen Zastupitelstvu města Chýně **dne 25. listopadu 2025 k vydání.**

Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentech označených jako „*Vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Chýně*“ a „*Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Chýně před vydáním*“, které jsou součástí dokladů o pořizování a vydání změny č. 2 územního plánu Chýně.

Při pořizování návrhu změny č. 2 ÚP Chýně nebylo třeba vypořádat **žádné nesouhlasné stanovisko** a **nebyly řešeny žádné rozpory** postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 2 je v souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

5. **Vyhodnocení souladu návrhu změny č. 2 s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací** [§ 104 odst. 1 písm. c) a čl. II odst. 1 písm. d) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Soulad návrhu změny č. 2 územního plánu Chýně s Politikou územního rozvoje České republiky, schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze **dne 20. července 2009**, ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze **dne 15. dubna 2015**, Aktualizací č. 1 a 3, schválených usneseními vlády ČR č. 629 a 630 ze **dne 2. září 2019**, Aktualizace č. 5, schválené usnesením vlády ČR č. 833 ze **dne 17. srpna 2020**, Aktualizace č. 4, schválené usnesením vlády ČR č. 618 ze **dne 12. července 2021**, Aktualizace č. 6, schválené usnesením vlády ČR č. 542 ze **dne 19. července 2023**, Aktualizace č. 7, schválené usnesením vlády ČR č. 89 ze **dne 7. února 2024**, změny č. 9, schválené usnesením vlády ČR č. 64 ze **dne 29. ledna 2025**, a změny č. 8, schválené usnesením vlády České republiky č. 633 ze **dne 27. srpna 2025**, a v úplném znění závazném od **dne 1. října 2025** (dále jen „**PÚR ČR**“), **vyhodnotil pořizovatel** s použitím subkapitoly B/I.3a „**Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**“ kapitoly B/I.3 „**Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 2.

Soulad návrhu změny č. 2 územního plánu Chýně s Územním rozvojovým plánem ČR, vydaným usnesením vlády ČR č. 581 dne 28. srpna 2024 a účinným **dne 29. října 2024** (dále jen „**ÚRP ČR**“), **přezkoumal pořizovatel** s použitím subkapitoly **B/I.3b „Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem“** kapitoly B/I.3 „**Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 2.

Soulad návrhu změny č. 2 územního plánu Chýně se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, účinnými **dne 22. února 2012**, ve znění 1. aktualizace, účinné **dne 26. srpna 2015**, 2. aktualizace, účinné **dne 4. září 2018**, 7. aktualizace, účinné **dne 25. srpna 2022**, 6. aktualizace, účinné **dne 3. listopadu 2022**, 3. a 10. aktualizace, účinné **dne 9. listopadu 2023**, 11. aktualizace, účinné **dne 27. června 2024**, 8. aktualizace, účinné **dne 4. července 2024**, 9. aktualizace, účinné **dne 26. listopadu 2024**, 12. aktualizace, účinné **dne 12. dubna 2025**, 14. aktualizace, účinné **dne 15. dubna 2025**, 15. aktualizace a 16. aktualizace účinné **dne 26. června 2025** (dále jen „**ZÚR Středočeského kraje**“), jako územně plánovací dokumentací vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje, **vyhodnotil pořizovatel** s použitím subkapitoly **B/I.3c „Vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje“** kapitoly B/I.3 „**Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 2.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 2 je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací a změn, v souladu s Územním rozvojovým plánem ČR a v souladu se ZÚR Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací.

6. **Vyhodnocení souladu se zadáním změny [§ 93 odst. 2 a čl. II odst. 1 písm. e) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

Návrh změny č. 2 ÚP Chýně byl zpracován na základě „obsahu změny č. 2“, schváleného Zastupitelstvem města Chýně dne 24. června 2024 podle předchozí právní úpravy § 55a stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v režimu zkráceného postupu pořizování změny, který se považuje za „zadání změny č. 2“ podle stavebního zákona za použití přechodného ustanovení § 323 odst. 5 stavebního zákona, s tím, že požadavky, které jsou v rozporu se stavebním zákonem, se nepoužijí. Pořizovatel vyhodnotil dne 10. března 2025 v součinnosti s určeným zastupitelem, starostkou města Mgr. Annou Chvojkovou, soulad návrhu změny č. 2 se zadáním změny č. 2 podle § 93 odst. 2 stavebního zákona již po jeho převzetí od projektanta dne 26. února 2025, s výsledkem, že návrh změny č. 2 ÚP Chýně je zpracován v souladu se zadáním změny č. 2, jak je uvedeno i projektantem v kapitole B/I.4 „Vyhodnocení souladu se zadáním změny“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 2.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 2 je zpracován v souladu s obsahem změny č. 2, resp. se zadáním změny č. 2, územního plánu Chýně.

7. **Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti [čl. II odst. 1 písm. f) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

Při projednávání návrhu obsahu změny č. 2 ÚP Chýně s orgány ochrany přírody a posuzování vlivů na životní prostředí podle § 55a odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný dotčený orgán na úseku ochrany přírody ve stanovisku čj. 061949/2024/KUSK ze dne 4. června 2024, uvedl podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, že „...lze vyloučit významný vliv předloženého „Návrhu obsahu změny č. 2 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.“ a své stanovisko odůvodnil tím, že „Na území města Chýně ani v blízkém okolí jeho hranic (cca v okruhu 4 km) se nenacházejí žádné evropsky významné lokality (dále jen EVL) ani ptačí oblasti (dále jen PO). Řešené území se nachází v povodí Litovického potoka, jehož hydrologicky níže položené partie nejsou součástí území EVL či PO. Neexistuje tedy riziko přenosu významného množství znečištění do území EVL či PO po proudu Litovického potoka, kterým může být tato vodoteč při navrhovaném rozvoji zatížena. Předložená koncepce neobsahuje takové požadavky, které by mohly generovat vlivy s významným dopadem na přírodní poměry v území evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících v širším okolí předmětného města.“.

K návrhu obsahu změny č. 2 Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve stanovisku čj. 061949/2024/KUSK ze dne 4. června 2024, jako příslušný dotčený orgán na úseku posuzování vlivů na životní prostředí 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, kritérií uvedených v příloze č. 8 tohoto zákona a předložených podkladů, uvedl ve stanovisku podle § 10i cit. zákona, že „...nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Chýně na životní prostředí (tzv. SEA)“ a své

stanovisko odůvodnil tím, že „Vzhledem k charakteru změn nelze předpokládat významné ovlivnění životního prostředí a veřejného zdraví. Změnou územního plánu se významně nemění základní koncepce rozvoje obce. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro porřízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhovaného obsahu změny relevantní.“

Obdobný závěr vyhodnotil pořizovatel s použitím kapitoly B/I.5 „**Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti**“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 2.

ZÁVĚR: Na základě výše uvedeného nebylo požadováno zpracování „vyhodnocení vlivů změny č. 2 na udržitelný rozvoj území“ obsahem změny č. 2 podle § 55a odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

8. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území [čl. II odst. 1 písm. g) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Posouzení návrhu změny č. 2 ÚP Chýně z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo příslušným úřadem, Krajským úřadem Středočeského kraje, požadováno, a proto pořizovatel podle § 40 stavebního zákona nezajistil vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 ÚP Chýně na udržitelný rozvoj území.

ZÁVĚR: Vyhodnocení vlivů změny č. 2 na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo. V řešeném území změny č. 2 nebyly shledány příslušným úřadem významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území.

9. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí [čl. II odst. 1 písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 ÚP Chýně na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo. Pořizovatel proto nezaslal návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení uplatněných stanovisek uplatněných k projednání návrhu změny č. 2 podle § 100 odst. 1 stavebního zákona příslušnému úřadu, Krajskému úřadu Středočeského kraje, jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

ZÁVĚR: Stanovisko příslušného úřadu podle § 100 odst. 2 stavebního zákona nebylo uplatněno, vyhodnocení vlivů změny č. 2 na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona [čl. II odst. 1 písm. i) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení zpracoval projektant a je součástí textové části odůvodnění návrhu změny č. 2 v kapitole B/I.8 „**Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona**“.

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [čl. II odst. 1 písm. k) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracoval projektant a je součástí textové části odůvodnění návrhu změny č. 2 v kapitole B/I.10 „**Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**“.

12. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK uplatněných ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Chýně z prosince 2024 konanému dne 2. dubna 2025.

Pořizovatel zveřejnil návrh změny č. 2 z prosince 2024 v národním geoportálu územního plánování, **vystavil jej k nahlédnutí a oznámil** veřejnou vyhláškou, čj. 608/MBe/25/Ch ze **dne 6. března 2025**, místa, kde je možné nahlédnout do návrhu změny č. 2 ÚP Chýně z prosince 2024 a místo a dobu konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Chýně nařízené pořizovatelem na pondělí **dne 2. dubna 2025 od 15:00 hodin** podle § 93 odst. 5 písm. a) a c) stavebního zákona.

Sloučené společné jednání a veřejné projednání bylo oznámeno dotčeným orgánům, nadřízenému orgánu, městu Chýně, sousedním obcím a registrovaným oprávněným investorům (§ 42 odst. 2 stavebního zákona) jednotlivě **oznámením pořizovatele** čj. 607/MBe/25/Ch ze **dne 6. března 2025**. Sloučeného **společného jednání a veřejného projednání** se vyjma osob pořizovatele, zhotovitele a zástupce pořizovatele **nezúčastnil** žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů, nadřízeného orgánu, sousedních obcí či oprávněných investorů.

Pořizovatel ve lhůtě **do 15 dnů** ode dne sloučeného společného jednání a veřejného projednání, tj. **do dne 17. dubna 2025**, dle § 94 odst. 3 a § 97 odst. 1 stavebního zákona, **obdržel 6 podání s připomínkami** osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem změny č. 2 územního plánu Chýně přímo dotčeny podle § 172 odst. 4 správního řádu, uvedené **pod pořadovými čísly 19, 28, 29, 31, 32 a 33 vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání** návrhu změny č. 2 ÚP Chýně z prosince 2024.

Městský úřad Chýně, jako pořizovatel příslušný podle § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, ve spojení s § 316 odst. 2 stavebního zákona, se připomínkami zabýval a ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou města Mgr. Anno Chvojkovou, je vyhodnotil a učinil k nim, s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, závěry, popř. i s odůvodněním, podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, které jsou uvedeny v příloze č. 4 „*Vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Chýně*“ usnesení č. UZ-102-10/25 Zastupitelstva města Chýně ze dne 10. prosince 2025. **Vyhodnocení připomínek uplatněných ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání konanému dne 2. dubna 2025 pod pořadovými čísly 19, 28, 29, 31, 32 a 33 je uváděno takto:**

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 2 ÚP Chýně z 12/2024 projednaného dne 2. dubna 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky obce, pro kterou je změna ÚP pořizována (§ 94 odst. 3 stavebního zákona) – 19 (dle vyhodnocení SJ+VP)		
Město Chýně, Hlavní 200, 253 03 Chýně (č. 19; D 9. 4. 2025; čj. 914/AVe/25/Ch)	<p>Připomínka k projednávané změně č. 2 ÚP města Chýně Na základě § 97 odst. 1 stavebního zákona uplatňujeme připomínku k projednávanému návrhu změny č. 2 ÚP města Chýně. Město Chýně, IČ: 00241296, Hlavní 200, 253 03 Chýně</p> <p>Připomínka: V rámci návrhu změny č. 2 ÚP žádáme o úpravu regulativů pro plochy SM, jejichž využití je vázáno na zpracování RP: – Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. Z toho však (max.) 10 % může být realizováno formou zelených střech objektů s mocností výsadbového substrátu min. 50 cm, tzn. v takovém případě postačí na rostlém terénu 20 %. – Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 15 m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit. – Počet nadzemních podlaží: Max 3 nadzemní podlaží + podkrovní nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.</p> <p>Odůvodnění: – Požadavek vychází z potřeby flexibilnějšího řešení objemového a prostorového uspořádání území a budov v něm. Předmětné plochy jsou dostatečně regulovány požadavkem RP, který podrobně stanoví výškové hladiny a rozvržení ploch v území vč. zastoupení zeleně tak, aby byl zachován vysoce kvalitní urbanistický a krajinný charakter daných lokalit. Umožnit v části lokality vyšší zástavbu nebo menší % zeleně na rostlém terénu je v souladu s potřebou zajistit u některých hlavních tříd zástavbu ve více městské podobě, tzn. vyšších budov s parterem a službami navazujícími přímo na ulice. Naopak nízké objekty budou RP u hlavních tříd omezeny, neboť nevytvářejí dostatečně městotvornou fasádu a plýtvají kapacitou těchto klíčových míst. Tento přístup je v souladu se současnými požadavky na udržitelnou výstavbu a zároveň naplňuje estetické i funkční požadavky kladené na městské prostředí.</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Regulativy funkční plochy smíšené obytné – městské (SM) budou ponechány ve znění po změně č. 1 ÚP Chýně. Změna regulativů plochy SM se započtení plochy zeleně na „zelených střechách“ do podmínky prostorového uspořádání „minimální plocha zeleně“ na úkor zeleně na rostlém terénu nebyla požadována schváleným obsahem změny č. 2 a představovalo by to nový prvek v regulaci zeleně, zejména na pozemcích bytových staveb, jehož dopad na území města Chýně nebyl prověřen, a to se nemusí týkat jenom ploch SM s podmínkou vydání RP, ale obdobně i jiných ploch se stavbami pro bydlení.</i></p>
PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 2 ÚP Chýně z 12/2024 projednaného dne 2. dubna 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky registrovaných oprávněných investorů (§ 42 odst. 2 a § 94 odst. 3 stavebního zákona) – 28 a 29 (dle vyhodnocení SJ+VP)		
NET4GAS, s.r.o., dokumentace soustavy, IČO 27260364, Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 (č. 28; D 17. 3. 2025; čj. 711/AVe/25/Ch)	<p>Dotčené sítě: Plynárenská zařízení: VTL plynovod nad 40 barů DN 700 Kabel protikorozní ochrany Na základě Vašeho OZNÁMENÍ o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Chýně a VÝZVA k uplatnění stanovisek (připomínek), čj. 607/MBE/25/Ch ze dne 6. 3. 2025 Vám sdělujeme následující: 1. Do příložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. 2. Ustanovením § 68 odst. 2 písm. c) energetického zákona je pro</p>	<p>Připomínka vzata na vědomí. <i>Odůvodnění: Podatel připomínky, oprávněný investor, pouze informuje o existenci stávajících inženýrských sítí v jeho správě a podmínkách jejich ochrany stanovených § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dle příložené situace plynárenského zařízení ve správě</i></p>

	<p>uvedený stávající plynovod DN 700 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany a ustanovením § 69 odst. 2 energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.</p> <p>Ustanovením § 68 odst. 2 písm. g) energetického zákona je pro kabel protikorozní ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.</p> <p>3. Upozorňujeme, že návrhová zastavitelná plocha Z.25c (DS) a koridor pro vedení 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje zasahují do ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 700 ve správě společnosti NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.</p> <p>4. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.</p> <p>5. Upozorňujeme, že návrhová plocha změn v krajině K.3 (ZK) a lokální biokoridor LBK.25 zasahují do ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 700 ve správě společnosti NET4GAS, s.r.o. V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.</p> <p>6. V textové části doporučujeme uvést informace o uvedených plynárenských zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech dle bodu 2.</p> <p>7. Zkratka VVTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod s tlakem nad 40 barů.</p> <p>V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.</p> <p>Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.</p> <p>Připomínky: K návrhu změny č. 2 ÚP Chýně máme, jakožto oprávněný investor, následující připomínku uplatňovanou v rámci § 94, § 96 a § 97 stavebního zákona: – Požadujeme do textové části k návrhové zastavitelné ploše Z.25c (DS) a ke koridoru pro vedení 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje doplnit informaci: „Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“.</p> <p>Odůvodnění připomínek: Jedná se o požadavky vyplývající z platné legislativy. Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.</p>	<p>podatele připomínky bylo pořizovatelem ověřeno, že zákres plynárenského zařízení, tj. vysokotlakého plynovodu nad 40 barů DN 700 včetně jeho ochranného a bezpečnostního pásma, odpovídá údajům výkresu č. B/II.1 „Koordinační výkres“ grafické části odůvodnění návrhu Změny č. 2. Požadavek na doplnění podmínek bezpečnostního a ochranného pásma, vzal pořizovatel na vědomí, protože tyto podmínky stanovují § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, není proto možné, aby stejné podmínky stanovoval návrh Změny č. 2, když ÚPD charakteru ÚP to podle § 80 až 84 stavebního zákona nepřísluší.</p> <p>Připomínka vzata na vědomí. Odůvodnění: Vymezení zastavitelné plochy Z.25c navrhované „Cesta – k Újezdu“ (plocha dopravní infrastruktury – silniční DS-návrh), která zasahuje do ochranného i bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 700 ve správě NET4GAS, s.r.o., nebylo předmětem návrhu Změny č. 2, ale již ÚP Chýně, účinného dne 16. 11. 2021. Protože vymezení zastavitelné plochy Z.25c nebylo předmětem projednávaného návrhu Změny č. 2, nelze proti jejímu vymezení uplatňovat připomínky – viz § 108 odst. 1 stavebního zákona = „Změna ÚPD se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.“.</p>
--	--	---

<p>Povodí Vltavy, státní podnik, IČO 70889953, závod Dolní Vltava, provozní středisko povrchových a podzemních vod, Grafická 429/36, 150 21 Praha 5 (č. 29; D 18. 3. 2025; čj. –)</p>	<p>A. Povodí Vltavy, státní podnik, jako oprávněný investor nemá k návrhu změny č. 2 ÚP Chýně námitek.</p> <p>B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě ust. § 64 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, podává k návrhu změny č. 2 ÚP Chýně následující připomínky:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Veškeré záměry v záplavovém území Litovického potoka (Šáreckého potoka) budou projednány se správcem vodního toku. V případě aktivní zóny záplavového území bude respektováno ust. § 67 vodního zákona. 2. Všechny změny ÚP musí být v souladu s platnou legislativou, např. vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, zejména stavby v záplavovém území či hospodaření se srážkovými vodami. V souvislosti se změnou stávající zeleně na lokality pro bydlení budou v těchto lokalitách srážkové vody likvidovány v řešených lokalitách pro bydlení. To platí i pro ostatní řešené lokality. S tím souvisí i odkanalizování nových lokalit pro bydlení, které bude prováděno jako oddílné. 3. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity vodovodu, kanalizace a obecní ČOV. 4. V případě činnosti v ochranném pásmu vodního zdroje (Hostivice studny), bude nutné dodržet podmínky z rozhodnutí o stanovení ochranného pásma vodního zdroje. 5. Jakýkoliv záměr dotýkající se vodního toku bude předložen k vyjádření správce vodního toku. 	<p><u>Podání uvozené jako „vyjádření“ bylo pořizovatelem vyhodnoceno jako „připomínka“, protože podle § 94 odst. 3 a § 97 odst. 1 stavebního zákona nelze, vyjma stanovisek dotčených orgánů, uplatňovat ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání jiná podání nežli připomínky, a uplatňování námitek je vyloučeno ust. § 97 odst. 4 stavebního zákona.</u></p> <p>A. Připomínka vzata na vědomí. <u>Odůvodnění:</u> Podatel připomínky, registrovaný oprávněný investor, sděluje, že k návrhu Změny č. 2 nemá žádnou námitku, resp. správně „připomínku“.</p> <p>B. Připomínky správce povodí jsou řešeny dle jednotlivých bodů.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Připomínka se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Podle § 80 až 84 stavebního zákona nepřísluší ÚP předepisovat procesní úkony příslušející jiným správním orgánům kompetentním v následných řízeních o záměrech, a to i v aktivní zóně záplavového území Litovického potoka. 2. Připomínka vzata na vědomí. <u>Odůvodnění:</u> Koncepce likvidace srážkových vod vsakem na pozemku, nebo s použitím zařízení na retardaci odtoku, stanovil již ÚP Chýně z roku 2021 v odstavci „Vodní hospodářství – kanalizace“ kapitoly A/I.4b „Koncepce technické infrastruktury“ textové části ÚP Chýně a tato koncepce není návrhem Změny č. 2 dotčena. 3. Připomínka vzata na vědomí. <u>Odůvodnění:</u> Kapacitu stávající vodohospodářské infrastruktury není třeba prověřovat, protože návrh Změny č. 2 nevymezuje žádné lokality charakteru „nových rozvojových ploch“, jak je v připomínce citováno. Koncepci vodohospodářské infrastruktury stanovil již ÚP Chýně kapitoly A/I.4b „Koncepce technické infrastruktury“ textové části ÚP Chýně a tato koncepce není návrhem Změny č. 2 dotčena. 4. Připomínka vzata na vědomí. <u>Odůvodnění:</u> Respektování podmínek z rozhodnutí o ochranném pásmu vodního zdroje „Hostivické studny“ bude předmětem následných řízení v případě povolování konkrétního záměru. Toto je nyní mimo podrobnost ÚP. 5. Připomínka se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Podle § 80 až 84 stavebního zákona nepřísluší ÚP předepisovat procesní úkony příslušející jiným správním orgánům kompetentním v následných řízeních.
---	---	--

Přípomínky (k návrhu změny č. 2 ÚP Chýně z 12/2024 projednaného dne 2. dubna 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Přípomínky právnických a fyzických osob (§ 97 odst. 1 stavebního zákona) – 31, 32 a 33 (dle vyhodnocení SJ+VP)		
<p>BENet Praha, spol. s r.o., IČO 47125331, Křesomyslova 284/23, 140 00 Praha 4 (č. 31; D 16. 4. 2025; čj. 1001/AVe/25/Ch)</p>	<p>Námítky a připomínky společnosti BENet Praha, spol. s r.o., ke změně č. 2 ÚP Chýně</p> <p>Jakožto vlastník nemovitostí zapsaných na LV č. 410 v k. ú. Chýně, dotčených návrhem změny č. 2 ÚP obce Chýně, v souladu se stavebním zákonem, uplatňujeme tímto tyto připomínky a námítky, a to mimo jiné k části A/I.9 návrhu, konkrétně k ustanovením týkajícím se lokality PS.1 (shodně s US.3b), ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy s obcí.</p> <p>Námítka a připomínka proti povinnosti uzavření plánovací smlouvy v rámci již rozvinutého a zastavěného území.</p> <p>Pořizovatel ÚP nově navrhuje doplnění čl. A/I.9, kterým stanovuje povinnost uzavření plánovací smlouvy jako podmínku pro rozhodování o změnách v území, a to i v případě již urbanizovaného a využívaného soukromého území v areálu bývalého JZD. Tato povinnost představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva, neboť:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neexistuje žádný věcný ani právní důvod pro uzavření plánovací smlouvy. • Území, tj. nemovitosti a pozemky ve vlastnictví naší společnosti, je již napojeno na dopravní veřejnou infrastrukturu a jeho využití nevyvolává žádné nové nároky na její rozšíření. • ÚP nevymezuje konkrétní veřejný zájem, který by odůvodňoval potřebu uzavření dohody o zajištění veřejné infrastruktury na soukromých neveřejných pozemcích. <p>Takový požadavek je zcela nepřijatelný, neboť povinnost uzavřít plánovací smlouvu lze legitimně vyžadovat pouze v případech týkajících se dosud nezastavěných a neurbanizovaných oblastí. V případě již urbanizovaného a zastavěného území, jako je tomu zde, postrádá taková podmínka zákonný základ a představuje nepřijatelný zásah do práv stavebníka či vlastníka.</p> <p>Obec nesmí podmiňovat vydání povolení (např. územního rozhodnutí či stavebního povolení) uzavřením plánovací smlouvy, pokud to neodpovídá skutečné potřebě rozvoje infrastruktury vyvolané stavbou. Je nepřijatelné, aby obec nutila stavebníka k uzavření plánovací smlouvy, pokud tím sleduje pouze zisk nebo nahrazuje veřejné investice, které má financovat sama.</p> <p>Podmínění souhlasu s výstavbou plánovací smlouvou je možné jen pokud je prokazatelné, že plánovaným záměrem v neurbanizovaném území se výrazně zatíží veřejná infrastruktura a je nutné ji rozšířit nebo upravit – jinak by šlo o zneužití pravomoci nebo nepřijatelný zásah do práv stavebníka.</p> <p>Plánovací smlouva může sloužit výhradně jako dobrovolný nástroj koordinace v situacích, kdy je jednoznačně prokázáno, že konkrétní stavební záměr zakládá potřebu realizace nové veřejné infrastruktury. V opačném případě nelze uzavření plánovací smlouvy ze strany veřejné správy vyžadovat.</p> <p>Námítka a připomínka proti neurčitosti a diskriminačnímu charakteru opatření</p> <p>Navržené opatření je zcela obecné, neurčité a nedefinuje, za jakých okolností a pro jaký druh záměrů má být plánovací smlouva uzavírána. Taková formulace umožňuje obci libovolně vázat vydání územních rozhodnutí i u záměrů, které nemají žádný dopad na veřejnou infrastrukturu – například při rekonstrukcích nebo změnách uvnitř stávajících objektů. Takový postup je však zcela nepřijatelný, neboť odporuje zásadám právní</p>	<p><i>Porizovatel vyhodnotil podatelem nadeslané „námítky a připomínky“ pouze jako připomínku, protože podle § 97 odst. 4 stavebního zákona nelze podat námítky.</i></p> <p>Přípomínce se nevyhovuje.</p> <p><i>Odůvodnění: Odůvodnění nevyhovění přípomínce obsahuje reakci i na subpřípomínky uváděné jako „přípomínka proti neurčitosti a diskriminačnímu charakteru opatření“ a „přípomínka k motivaci návrhu a vychýlení rovnováhy veřejného a soukromého zájmu“ související se celým obsahem přípomínky ve věci „povinnosti uzavření plánovací smlouvy“. Návrh Změny č. 2 byl zpracován podle § 323 odst. 6 s použitím § 324 stavebního zákona, který umožnil za účinnosti stavebního zákona od 1. 7. 2024 vedle podmínky územní studie stanovit i podmínku plánovací smlouvy. Pozemky parc. č. st. 22/4, st. 22/6, st. 22/7 a st. 22/19, k. ú. Chýně, ve vlastnictví podatele přípomínky, leží v ploše zastavěného území, pro které je platným ÚP Chýně, ve znění po změně č. 1, stanovena podmínkařízení ÚS US.3b, a návrhem Změny č. 2 byla podmínkařízení ÚS doplněna o podmínku uzavření plánovací smlouvy PS.1. Institut plánovací smlouvy byl použit v souladu se stavebním zákonem a nelze v jeho uplatnění spatřovat neurčitost, diskriminaci či motivaci k vychýlení rovnováhy veřejného a soukromého zájmu. Projektant zcela v souladu s § 81 odst. 3 stavebního zákona vymezil plochu, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, a je zcela irelevantní, zda se jedná o stabilizované, zastavěné území či krajinu, nebo o návrhovou plochu zastavitelné plochy, transformační plochy či plochy určené v krajině, to stavební zákon neurčuje. Projektant rovněž v souladu s § 81 odst. 3 stavebního zákona v kapitole A/I.9 „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou“ textové části návrhu Změny č. 2 stanovil základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření. Pro zpracování, obsah a uzavírání plánovacích smluv platí § 130 až 132 stavebního zákona, které se použijí při jejich uplatnění jako regulérního nástroje, který slouží ke koor-</i></p>

	<p>jistoty, předvídatelnosti rozhodování a zákazu zneužití správního uvážení.</p> <p>Tímto se pořizovatel dostává do rozporu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • se zásadou přiměřenosti zásahu do práv vlastníků, • s požadavkem na předvídatelnost a určitost opatření obecné povahy, • a v důsledku může vést ke zneužití pravomoci samosprávy při rozhodování. <p><u>Námítka a připomínka k motivaci návrhu a vychýlení rovnováhy veřejného a soukromého zájmu</u></p> <p>Z předchozích dokumentů a vyjádření obce vyplývá, že motivací pro zavedení této plošné povinnosti je snaha vynutit si dodatečné příspěvky na infrastrukturu, zejména v souvislosti s nově budovanou školou, jejíž potřeba však není přímo vyvolána využitím předmětného území. Na tento nesoulad jsme přitom již výslovně upozorňovali v rámci námitek uplatněných při projednávání výstavby školy, a obcí i stavebním úřadem jsme tehdy byli ujištěni, že daná komunikace v našem vlastnictví nebude využívána k přístupu ani k příjezdu ke škole.</p> <p>Takový přístup:</p> <ul style="list-style-type: none"> • je v rozporu s účelem plánovací smlouvy jako nástroje dobrovolné a konkrétní dohody mezi obcí a investorem, • převádí finanční odpovědnost za veřejnou vybavenost na vlastníka, jehož záměr není příčinou potřeby jejího rozšíření, • a může být považován za zneužití veřejnoprávní regulace k dosažení fiskálního cíle, což je v rozporu s ústavními principy ochrany vlastnictví. <p>Je nepřípustné, aby náklady na infrastrukturu, které nesouvisí přímo se záměrem stavebníka, měly obecně sloužit jiné části obce či veřejnosti.</p> <p>Žádáme, aby pořizovatel změny č. 2 ÚP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zcela vypustil ustanovení čl. A/1.9, které podmiňuje rozhodování o změnách v území uzavřením plánovací smlouvy <p><u>Dále upozorňujeme již po několikáté na skutečnost, že na pozemcích ve vlastnictví naší společnosti zapsaných na LV č. 410 se žádná veřejná prostranství nenachází, a to z následujících důvodů:</u></p> <p>Námítka a připomínka k nesprávnému vymezení veřejného prostranství:</p> <p>a) <u>Změnou ÚP nevzniká veřejné prostranství</u></p> <p>Změna ÚP sama o sobě nezakládá vznik veřejného prostranství ani jiný právní titul, který by umožnil omezení výkonu vlastnického práva. Nejvyšší správní soud (rozsudek čj. 10 As 134/2024-52) výslovně uvedl, že vymezení pozemku jako veřejného prostranství v ÚP není konstitutivní a samo o sobě nezakládá oprávnění veřejnosti k jeho užívání.</p> <p>V našem případě přitom změna ÚP znemožňuje realizaci základních opatření k ochraně majetku (např. oplocení), což představuje zásah s intenzitou blížící se vyvlastnění, a jako takový vyžaduje soudní přezkum přiměřenosti.</p> <p>b) <u>Nerespektování skutečného stavu území a absence souhlasu vlastníků jako překážka vymezení veřejného prostranství v ÚP</u></p> <p>Stavební zákon ukládá pořizovateli ÚP povinnost vycházet mimo jiné z územně analytických podkladů, které popisují stav území [srov. § 25 a § 47 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)]. Současně se i při územně plánovací činnosti uplatní zásada materiální pravdy, tedy požadavek, aby správní orgán postupoval tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).</p> <p>V projednávaném případě však pořizovatel ÚP zjevně nevycházel – a ani nemohl vycházet – z územně analytických podkladů, neboť faktický stav předmětných pozemků absolutně neodpovídá charakteru veřejného prostranství. Tyto pozemky nejsou veřejně přístupné, nejsou fyzicky užívány jako veřejné prostranství a nespĺňují znaky uvedené v § 34 zákona</p>	<p><i>dinaci města Chýně či vlastníka veřejné infrastruktury a stavebníka, ve vzájemné povinnosti stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem. Podmínka plánovací smlouvy PS.1 v ploše s podmínkou ÚS ÚS.3b zůstane v návrhu Změny č. 2 zachována a nebude vypuštěna, jak bylo připomínkou podatele požadováno.</i></p> <p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p><i>Odůvodnění: Odůvodnění nevyhovění připomínce obsahuje reakci i na její sub-připomínky uvedené pod písm. a) až c) související se celým obsahem připomínky ve věci „nesprávně vymezeného veřejného prostranství“. Návrh Změny č. 2 žádnou plochu veřejného prostranství, ať stabilizovanou či návrhovou, nevymezuje. Pokud podatel připomínky, který blíže nespecifikoval, jakou plochu veřejného prostranství ve své připomínce míní, zda stávající plochu veřejného prostranství všeobecnou (PU-stav), vymezenou ulicí Družstevní, na pozemcích parc. č. 1923 a st. 22/31, k. ú. Chýně, ve vlastnictví podatele připomínky, nebo zastavitelnou plochu Z.15 plochy veřejného prostranství všeobecného (PU-návrh), rovněž na pozemcích parc. č. 1923 a st. 22/31, k. ú. Chýně, k uvedeným plochám veřejného prostranství všeobecného uplatňuje připomínky, nelze jim vyhovět, protože jejich vymezení nebylo předmětem návrhu Změny č. 2 a podle § 108 odst. 1 stavebního zákona platí, že se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí, a tou vymezení ploch veřejného prostranství všeobecného na pozemcích ve vlastnictví podatele připomínky není, protože tyto byly vymezeny již</i></p>
--	--	--

	<p>č. 128/2000 Sb., o obcích. Nerespektování skutečného stavu území je v rozporu jak s výše uvedenými zákonnými požadavky, tak se zásadou materiální pravdy, která je základním principem správního řízení i územně plánovací činnosti.</p> <p>Z tohoto důvodu pořizovatel pochybil, neboť určení soukromých pozemků v ÚP jako veřejného prostranství je v rozporu se skutkovým stavem.</p> <p>Veřejné prostranství na předmětných pozemcích nikdy fakticky neexistovalo a pouhou změnou ÚP ani vzniknout nemohlo – neboť pořizovatel ÚP nikdy nezískal od vlastníků těchto soukromých pozemků souhlas se zřízením veřejného prostranství – a proto nemohlo dojít ke vzniku veřejného prostranství ve smyslu zákona. V této souvislosti odkazujeme na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2378/2016, podle něhož „samotný souhlas se vyžaduje pouze pro vznik veřejného prostranství, nevyžaduje se však nezbytně pro jeho existenci.“ V projednávané věci se však pořizovatel ÚP pokusil vymezit veřejné prostranství na pozemcích, které nikdy nebyly veřejností využívány a na nichž nebyla existence veřejného prostranství fakticky ani právně založena. Z toho jednoznačně plyne, že bez projeveného souhlasu vlastníků nemohlo veřejné prostranství na těchto pozemcích vůbec vzniknout.</p> <p>Skutečnost, že zákonná definice veřejného prostranství nezohledňuje vlastnické právo k danému prostoru, neznamená, že by k jeho vzniku nebyl potřeba souhlas vlastníka. Tato část definice pouze umožňuje, aby veřejné prostranství vzniklo i na pozemku soukromé osoby, avšak nikoli bez jejího souhlasu. Právní teorie i judikatura (např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1472/2020 a 22 Cdo 2442/2021) považují souhlas vlastníka za nezbytnou podmínku pro platné ustavení veřejného prostranství (srov. Huneš, K. – Randusová, E. – Mácha, A.: <i>Veřejné prostranství a jeho platný vznik</i>, Právní rozhledy, 2017, č. 10, s. 366 a násl.).</p> <p>Historická i aktuální evidence v katastru nemovitostí, stejně jako historický i současný faktický stav, jednoznačně potvrzují, že se vždy jednalo – a i nadále musí jednat – o soukromé stavební pozemky, které v minulosti sloužily hospodářským účelům JZD Chýně a dnes jsou ve vlastnictví soukromých osob.</p> <p>c) Absence zákonných znaků veřejného prostranství u předmětných pozemků dle § 34 zákona o obcích</p> <p>Podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), je veřejným prostranstvím „všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“</p> <p>Předmětné pozemky však nikdy žádnou z uvedených funkcí neplnily a neplní je ani v současnosti. Fakticky se jedná o neveřejné plochy.</p> <p>Aby bylo možné určitý prostor (pozemek či jeho část) považovat ex lege za veřejné prostranství, musí být splněny všechny zákonné znaky vyplývající z výše uvedeného ustanovení. Tento požadavek jednoznačně potvrzuje i rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1472/2020 ze dne 14. 8. 2020.</p> <p>Prvním znakem veřejného prostranství je, že prostor je přístupný každému bez omezení.</p> <p>Druhým znakem, dovoditelným z demonstrativního výčtu v zákoně, je, že tento prostor slouží veřejně prospěšnému účelu. Může se jednat například o účel dopravní (ulice, chodníky, cesty), hospodářský a sociální (náměstí, tržiště) či rekreační (parky, veřejná zeleň). Pokud prostor takový účel nenaplňuje, nelze jej považovat za veřejné prostranství.</p> <p>Ústavní soud k této otázce výslovně uvedl, že část definice „a další prostory přístupné každému bez omezení“ je třeba vykládat restriktivně – nejde o jakékoliv jiné prostory, ale pouze o ty, které mají obdobný charakter jako výslovně uvedená místa, tedy např. náměstí, tržiště, silnice, místní komunikace, parky a veřejná</p>	<p>platným ÚP Chýně v roce 2021. Podatel připomínky může uplatnit podnět na změnu ÚP Chýně podle § 109 stavebního zákona.</p>
--	---	---

	<p>zeleň (nález Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 21/02).</p> <p>Z výše uvedeného vyplývá, že předmětné pozemky – tvořící součást areálu bývalého JZD, na kterých se donedávna nacházela nelegální skládka odpadů, sutí a náletových dřevin ve zcela havarijním stavu a na nestabilním podloží – nespĺňují ani jeden ze znaků veřejného prostranství. Tyto pozemky nikdy nebyly přístupné každému bez omezení, a nelze je považovat ani za prostory sloužící veřejně prospěšnému účelu. Naopak, jejich využití jako deponie a černé skládky jednoznačně svědčí o jejich nevhodnosti pro obecné užívání.</p> <p>Závěr: Žádáme, aby pořizovatel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • upustil od označení předmětných pozemků jako veřejného prostranství, • a respektoval jejich faktický i právní charakter jako neveřejných, neveřejně využívaných ploch v soukromém vlastnictví. 	
<p>Ing. Petr Dušek, Lidečská 127/21, 155 21 Praha 5 (č. 32; D 4. 4. 2025; čj. 876/AVe/25/Ch)</p>	<p>PŘIPOMÍNKA k návrhu změny č. 2 ÚP Chýně Návrh změny Z2-2: Návrh zastavitelné plochy ZP na pozemku č. 186/181 v k. ú. města Chýně o celkové ploše 800 m² je umístěn v těsné návaznosti na stávající zastavitelné území ze západní strany pozemku s navazující přístupovou ulicí Topolová s orientací sever-jih. Požadovaná změna hranic ZP: Požadavkem připomínky je změna orientace ZP o přibližně stejných rozměrech s orientací západ-východ. Požadovaná změna hranic ZP zachovává původní celkovou plochu 800 m² a navazuje na stávající přístupovou ulici a zastavitelné území v západní straně. Odůvodnění připomínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Do navržené ZP není možné optimálně umístit investorem uvažovanou stavbu. Ve střední části ZP se nachází stávající studna (vrt 15 m realizovaný roku 2021). • V přední části navržené ZP se nachází také podzemní elektrické napájecí vedení čerpací stanice studny napojené na přípojku u vjezdu z ulice Topolová. • V přední části navržené ZP jsou vedeny stávající přístupové hospodářské cesty umožňující vjezd zemědělské techniky do navazujícího území pozemku č. 186/181. Tyto cesty jsou zpevněny provozem zemědělské techniky po dobu více jak 30 let. V okolním prostoru stávajících cest se nachází vzrostlé stromy, který majitel pozemku chce v maximální možné míře zachovat. 	<p>Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Zastavitelné plochy Z.41 pro bydlení individuální (BI-návrh) a Z.42 pro veřejné prostranství všeobecné (PU-návrh) v lokalitě Z2-2 návrhu Změny č. 2 budou vypouštěny. Orgán ochrany ZPF, Krajský úřad Středočeského kraje, nesouhlasil podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, s jejich zemědělským využitím s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., podle kterého je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v ÚPD pouze v nezbytném odůvodněném případě. Nezbytnost navrženého řešení nebyla v předložené dokumentaci prokázána. Skutečnost, že byla předmětná lokalita určena v minulosti k zastavění, není samo o sobě důvodem k tomu, aby se mezi zastavitelné plochy vrátila. Vyřazena byla pravděpodobně z důvodu ochrany ZPF. Připomínce na změnu orientace zastavitelné plochy Z.41 nelze po vypuštění lokality Z2-2 vyhovět.</i></p>
<p>Eva Hrnčířová, Naardenská 666/5, 162 00 Praha 6 (č. 33; D 17. 4. 2025; čj. 1013/AVe/25/Ch)</p>	<p>Vyjádření vlastníků pozemku parc. č. st. 22/16 Paní Eva Hrnčířová a společnost ATEA PRAHA, s.r.o., a společnost MENTEM, spol. s r.o., jako spoluvlastníci pozemku parc. č. st. 22/16 – zastavěná plocha a nádvoří – o výměře 4188 m², zapsaného na LV č. 2555, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, pro k. ú. Chýně, tímto uplatňují své připomínky k návrhu změny č. 2 ÚP Chýně, uvedené veřejnou vyhláškou ze dne 6. 3. 2025 pod čj. 608/Mbe/25/Ch: Se změnou, která se týká části pozemku parc. č. st. 22/16 a spočívá v zařazení do kategorie veřejná komunikace, nesouhlasíme. Shora uvedený, společně vlastněný pozemek jsme pořídili s tím, že se jedná o pozemek, který je veden v souladu s platným ÚP v kategorii OK – Občanské vybavení komerční, a v tomto smyslu požadujeme celou jeho plochu ponechat i nadále. Území je v návrhu vymezeno jako lokalita Z2-bez č. Odůvodnění: Navrhovaná změna by pozemek, který jsme nabyli s určitým investičním záměrem, znehodnotila. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, do budoucna jej uvažujeme v součinnosti s návrhem a požadavkem Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj změnit na ostatní plochu, ale rozhodně nesouhlasíme s jeho zařazením do</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Na části pozemku parc. č. st. 22/16, k. ú. Chýně, ve spoluvlastnictví předkladatele připomínky, je vymezena ve výkresu A/II.2 „Hlavní výkres“ návrhem Změny č. 2 v zastavěném území stabilizovaná plocha veřejného prostranství všeobecného (PU-stav), ulice U Váhy, a to v souladu s rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu, Obecního úřadu Chýně, čj. 836/AK1/16/Ch ze dne 20. 6. 2016, o zařazení pozemních komunikací do kategorie místní komunikace obce Chýně, které nabylo právní moci dne 21. 7. 2016, na základě „Pasportu místních komunikací správního území obce Chýně“, zpracovaného společností Geosense s.r.o., ve kterém je ulice U Váhy označena dle citovaného pasportu evidenčním číslem 37c a dle výše uvedeného rozhodnutí zařazena do kategorie místních komunikací III. třídy podle § 6 odst. 2 písm. c) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozděj-</i></p>

	<p>kategorie veřejné komunikace. V lokalitě by došlo navrhovanou změnou ke zvýšení hlučnosti, prašnosti, emisí apod. Jedná se zde o část obce, která není běžně přístupná veřejnosti, není zde důvod ke zřízení veřejné komunikace, pozemek bude sloužit k využití v rámci areálem shora uvedených společných vlastníků.</p>	<p>ších předpisů. Připomínce se nevyhovuje, protože návrh Změny č. 2 v lokalitě Z2-bez č. uvádí ÚP Chýně do souladu s právním stavem.</p>
<p>Použité zkratky: *) V kulaté závorce je uvedeno pořadové číslo (č.) připomínky dle „Vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Chýně z 12/2024“, dále datum doručení pořizovateli (D) a číslo jednací, pod kterým bylo podání zapsáno (čj). stavební zákon = zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů k. ú. = katastrální území ÚPD = územně plánovací dokumentace ÚP = územní plán (Chýně) Změna č. 2 = změna č. 2 ÚP Chýně ZÚR = Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací</p>		

B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Grafickou část odůvodnění změny č. 2 ÚP Chýně tvoří výkresy:

- a) B/II.1 Koordinační výkres 1:5 000
- b) B/II.2 Výkres širších vztahů 1:25 000
- c) B/II.4 Výkres základního členění území – přehled věcných změn 1:5 000
- d) B/II.5 Hlavní výkres – přehled věcných změn 1:5 000
- e) B/II.6 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – přehled věcných změn 1:5 000

kteřé jsou nedílnou součástí odůvodnění změny č. 2 ÚP Chýně.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy č. 1/2025/OOP, tj. proti změně č. 2 územního plánu Chýně, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

* * *

Mgr. Anna Chvojková v. r.

starostka obce

Marcela Czerwinski v. r.

místostarostka obce