



O B S A H

změny č. 2

územního plánu

CHÝNĚ

zpracovaný podle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“).

okres Praha-západ; kraj Středočeský

konečné znění

červen 2024

(toto znění bylo schváleno Zastupitelstvem města Chýně dne 24. června 2024)

Vydává pořizovatel:
Městský úřad Chýně
Hlavní 200, 253 03 Chýně

Mgr. Anna Chvojková v. r.
starostka města

O B S A H

1. Důvody k pořízení změny č. 2 ÚP Chýně a vymezení řešeného území	3
2. Obsah změny č. 2 ÚP Chýně.....	3
3. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)	4
4. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 2 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....	5
5. Grafická příloha obsahu změny č. 2 ÚP Chýně	5

1. Důvody k pořízení změny č. 2 ÚP Chýně a vymezení řešeného území

Důvodem pro pořízení Změny č. 2 územního plánu Chýně (dále také jen „ÚP Chýně“) z vlastního podnětu je požadavek změnu pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených územním plánem Chýně (dále jen „ÚP Chýně“), vydaným dne 26. října 2021 a účinným dne 16. listopadu 2021, ve znění **změny č. 2**, vydané dne 14. prosince 2022 a účinné dne 3. ledna 2023, a **změny č. 3 s Konverzí**, účinnou před vydáním **změny č. 2**, v souladu s návrhy na pořízení změny a vlastními podněty města Chýně.

O pořízení změny č. 2 ÚP Chýně **zkráceným postupem pořizování** rozhodlo Zastupitelstvo města Chýně usnesením č. UZ-29-2/23 ze dne 15. března 2023.

Pořizovatelem změny č. 2 je Městský úřad Chýně, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, právnickou osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČO 27101053, jejíž pracovník, **Bc. Ladislav Vich, DiS.**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800062677 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o., oprávněnou k územně plánovací činnosti, schválila usnesením č. UR-65-7/23 Rada města Chýně ze dne 27. března 2023 podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

2. Obsah změny č. 2 ÚP Chýně

Změnou se požaduje **prověřit následující** (jedná se o návrhy na pořízení změny č. 2 schválené zastupitelstvem města Chýně usnesením č. UZ-24-3/24 ze dne 17. dubna 2024 a podněty města schválené zastupitelstvem města Chýně usnesením č. UZ-25-3/24 ze dne 17. dubna 2024). Lokality zakreslené v příloze obsahu.

ZMĚNA Č. 2 ÚP CHÝNĚ – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN					
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. k. ú. Chýně	Rozloha lokality cca [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
			dle platného ÚP	navrhované změnou č. 2	
Z2-1	185/308	898	ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň	BI – bydlení v rodinných domech za podmínky umístění jednoho RD s jednou bytovou jednotkou.	–
Z2-2	186/181	9243	NS – plochy smíšené nezastavěného území	BI – bydlení v rodinných domech Za podmínky vymezení plochy BI o velikosti jedné stavební parcely, tedy 800 m ² a to v přímé návaznosti na konec ulice Topolová.	+800
Z2-3	816/366	7207	OK – občanské vybavení – komerční	SM – smíšené obytné – městské za podmínky výstavby max. 12 BJ (bytů).	–
Z2-4	zejména st. 200/1 st. 2012 st. 292 st. 218 st. 219/1 st. 415	48609	OK – občanské vybavení – komerční	OK – občanské vybavení – komerční s bydlením (ubytovna)	–
Z2-5	816/335	168	ZV – veřejné prostranství –	BI – bydlení v rodinných do-	–

ZMĚNA Č. 2 ÚP CHÝNĚ – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN					
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. k. ú. Chýně	Rozloha lokality cca [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
			dle platného ÚP	navrhované změnou č. 2	
			veřejná zeleň	mech	

Dále se požaduje (bez grafického zákresu v příloze):

- Provéřit zakreslení stálých cest kolem školky, sádky, biokoridorů.
- Změnou č. 2 se požaduje do územního plánu zahrnout prvky regulačního plánu, zejména v zastavěném území a v zastavitelných plochách, v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, určující především podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, a dále se požaduje zpracovat změnu č. 2 a úplné znění ÚP Chýně po změně č. 2 v jednotném standardu podle § 20a stavebního zákona.

3. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)

Řešené území, které je obsahem změny č. 2 ÚP Chýně, **nezasahuje** do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

K návrhu obsahu změny č. 2 ÚP Chýně vydal stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, čj. 061949/2024/KUSK ze dne 4. června 2024, **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. 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.

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.

4. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 2 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Požadavky na vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 ÚP Chýně na udržitelný rozvoj území se nestanovují. Změnou č. 2 ÚP Chýně se nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

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. 061949/2024/KUSK ze dne 4. června 2024 **k návrhu obsahu změny č. 2 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. 2 ÚP Chýně na životní prostředí (tzv. SEA).**

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 pořízení 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.

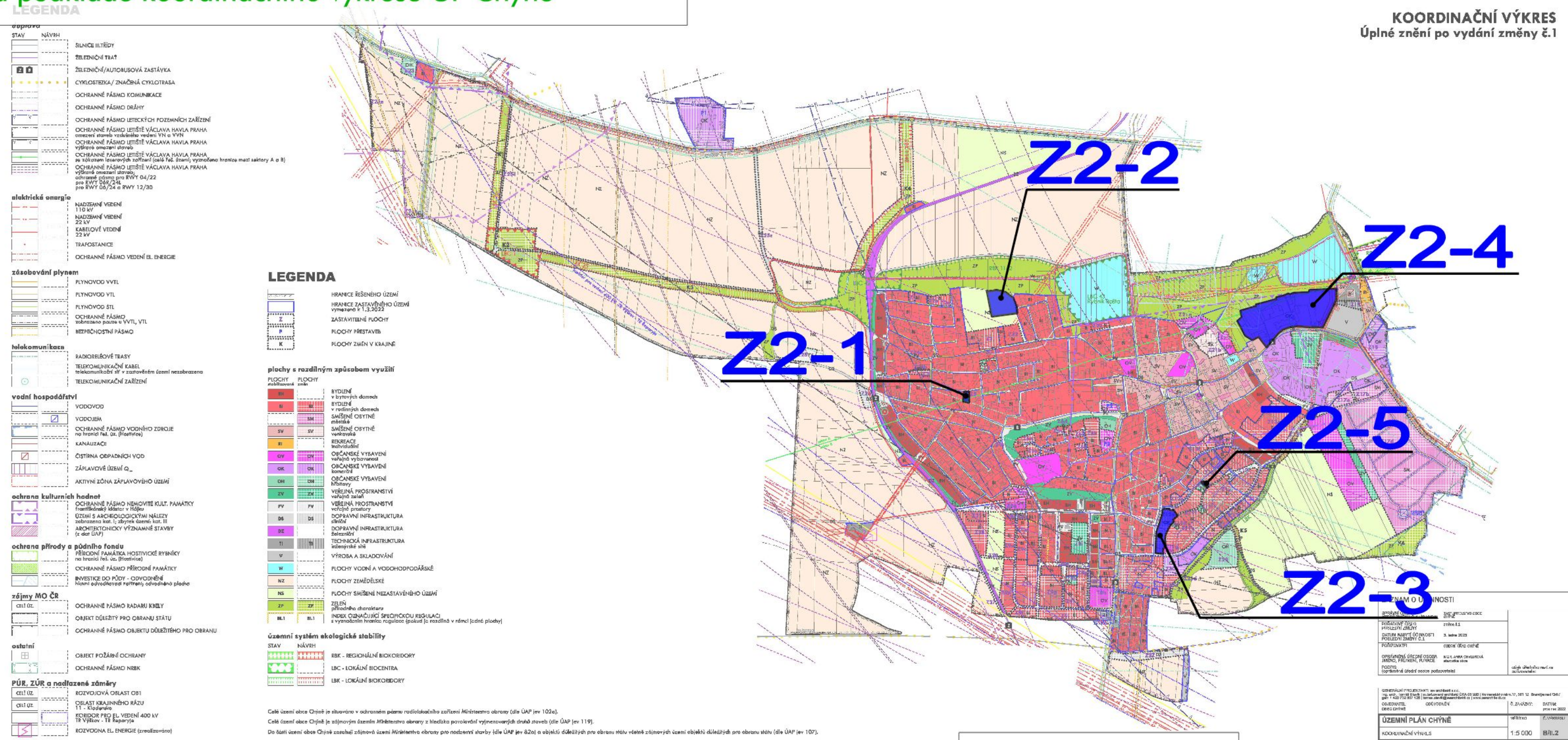
5. Grafická příloha obsahu změny č. 2 ÚP Chýně

Příloha A: Vymezení lokalit změny Z2-1 až Z2-5 na podkladě koordinačního výkresu ÚP Chýně po změně č. 1, bez měřítka

Příloha A

ÚP Chýně
Obsah změny č. 2

Vymezení lokalit změn na podkladě koordinačního výkresu ÚP Chýně



Vyznačení lokalit změn

Praha: 4. 6. 2024
Číslo jednací: 061949/2024/KUSK
Spisová značka: SZ_061949/2024/KUSK
Vyřizuje: Bc. Hana Křížová / I. 510
Značka: OŽP/HK

PRISVICH, s. r. o.
Nad Orionem 140
252 06 Davle

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e), v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném k 31. 12. 2023, resp. v souladu s ustanovením § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, tato

STANOVISKA

k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu

Chýně

Změna je pořizována ve zkráceném postupu.

Dne 8. 5. 2024 obdržel Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, od společnosti PRISVICH, s. r. o., žádost o níže uvedená stanoviska ke zkrácenému postupu pořizování změny územního plánu.

Změna navrhuje prověřit následující:

- převedení do jednotného standardu;
- zahrnutí prvků regulačního plánu do územního plánu (zejména v zastavěném území a v zastavitelných plochách, v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, určující především podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb;
- prověření zakreslení stálých cest kolem školky, sádky, biokoridorů;
- prověření lokality Z2-1 až Z2-5:
 - Z2-1 parc. č. 185/308 z plochy ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň na plochu BI – bydlení v rodinných domech za podmínky umístění jednoho RD s jednou bytovou jednotkou;

- Z2-5 parc. č. 186/181 z plochy NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu BI – bydlení v rodinných domech. Podmínkou je vymezení plochu o velikosti jedné stavební parcely, tedy 800 m² a to v přímé návaznosti na konec ulice Topolová;
- Z2-3 parc. č. 816/366 z plochy OK – občanské vybavení komerční na plochu SM – smíšené obytné – městské. Za podmínky výstavby max. 12 BJ (bytů);
- Z2-4 zejména parc. č. st. 200/1, 2012, 292, 218, 219/1, 415 z plochy OK – občanské vybavení komerční na plochu OK občanské vybavení komerční s bydlením (ubytovna);
- Z2-5 parc. č. 816/335 z plochy Veřejné prostranství – veřejná zeleň na plochu BI – bydlení v rodinných domech.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující:

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Polesná, l. 789)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předloženého „**Návrhu obsahu změny územního 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.

Odůvodnění: Předložený návrh obsahu změny územního plánu řeší několik dílčích změn využití území v rámci stávajícího zastavěného a částečně i nezastavěného území tak, aby byl umožněn další rozvoj bydlení a ubytování. 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.

Nad rámec stanoviska uplatňovaného ke změně územního plánu podle § 55a odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném ke dni 31. 12. 2023, v souladu s ustanovením § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, sděluje Krajský úřad jako orgán ochrany přírody, na základě kompetencí stanovených § 77a zákona č. 114/1992 Sb., v souladu s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů, že z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb. v gesci Krajského úřadu má níže uvedenou připomínku k předloženému „**Návrhu obsahu změny územního č. 2 územního plánu Chýně**“.

Předložená změna územního plánu umožní další nárůst počtu obyvatel a ubytovaných osob na území města Chýně. Na území města došlo v průběhu posledních 20 let ke značnému nárůstu počtu bydlících a ubytovaných osob. Podle údajů evidovaných v Nálezové databázi ochrany přírody je Litovický potok a s ním hydrologicky spojené vodní plochy výskytistěm zvláště chráněných živočichů – vodních a na vodu vázaných ptáků, obojživelníků a plazů. Zvýšený objem splaškových vod vznikajících na území města, likvidovaných (podle dosavadní koncepce nakládání s odpadními

vodami v daném území) v povodí uvedené vodoteče, může negativně ovlivňovat parametry vodního prostředí s potenciálně škodlivým dopadem na zvláště chráněné organismy (přímo, prostřednictvím potravních řetězců apod.) **Orgán ochrany přírody požaduje na úrovni územního plánování prověřit, zda navrhované změny využití území nebudou mít v kontextu s nárůstem objemu splaškových vod a limitujících možnostech jejich likvidace škodlivý dopad na zvláště chráněnou biotu vázanou na Litovický potok a související vodní ekosystémy** (vodní nádrže, tůň v jeho nivě, apod.) a to nejen na území města Chýně, ale též v hydrologicky níže položených částech (např. na území města Hostivice), včetně zohlednění dalších v dané oblasti existujících zátěží pro vodní prostředí. Na základě zjištění tohoto prověření **orgán ochrany přírody požaduje případě usměrnit rozvoj a využití území města Chýně tak, aby neměly škodlivý dopad na zvláště chráněné organismy** (viz § 49 a 50 zákona č. 114/1992 Sb.)

Dále orgán ochrany přírody konstatuje, že řešená změna územního plánu se nedotýká prvků územních systémů ekologické stability regionální a nadregionální úrovně, zvláště chráněných území – přírodních rezervací a přírodních památek či jejich ochranných pásmech.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování 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 (Bc. Křížová, l. 510)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Chýně na životní prostředí (tzv. SEA).**

Odůvodnění: Předmětem navrhovaného obsahu změny územního plánu jsou změnové plochy Z2-1 až Z2-5, spočívající především ve změně ploch s rozdílným funkčním využitím na plochy bydlení v rodinných domech, plochy smíšené obytné či v úpravě regulativu plochy občanského vybavení – umožnění vzniku ubytovny. Dále dojde k zakreslení stálých cest kolem školky, sádky, biokoridorů, zahrnutí prvků regulačního plánu a zpracování změny č. 2 ÚP Chýně a úplně znění ÚP Chýně po změně č. 2 v jednotném standardu.

Změnové plochy se nachází uvnitř sídelní struktury Města Chýně, plocha Z2-2 na zastavitelnou plochu navazuje. Zastavitelná plocha území bude zařazením plochy Z2-2 navýšena o 800 m² oproti současnému stavu.

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 pořízení 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.

Ing. Simona Jandurová
vedoucí Odboru životního prostředí
a zemědělství

v z. Ing. Hana Švingrová
vedoucí oddělení posuzování vlivů
na životní prostředí