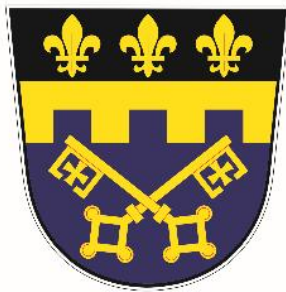


ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝNĚ



- část B/I

Textová část odůvodnění

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Označení zakázky

č. zakázky: 85.2
název: Změna č. 2 územního plánu Chýně
kraj: Středočeský
datum vyhotovení: leden 2025
úprava: ---

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 a č. 2: 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

O B S A H:

ČÁST B – TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

B/I - TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ:

- B/I.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona
- B/I.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů
- B/I.3 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
- B/I.4 Vyhodnocení souladu se zadáním změny
- B/I.5 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
- B/I.6 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- B/I.7 Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí
- B/I.8 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona
- B/I.9 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje
- B/I.10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- B/I.11 Výčet prvků regulačního plánu, s odůvodněním jejich vymezení
- B/I.12 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

B - TEXTOVÁ ČÁST (PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ):

- Srovnávací znění změny č. 2

B/II - GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ:

- | | | |
|--------|--|---------|
| B/II.1 | Koordinální výkres | 1:5 000 |
| B/II.2 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5 000 |
| B/II.3 | Výkres základního členění území – přehled věcných změn | 1:5 000 |
| B/II.4 | Hlavní výkres – přehled věcných změn | 1:5 000 |
| B/II.5 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – přehled věcných změn | 1:5 000 |

B/I.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

Návrh změny č. 2 ÚP je v souladu s cíli územního plánování (§ 38 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon) a úkoly územního plánování (§ 39 č. 283/2021 Sb., stavební zákon).

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně**, účinnost dne **3. 1. 2023**.

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

Návrh změny č. 2 ÚP je v souladu s **cíli územního plánování, § 38 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon**, tzn. že především:

- I vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území města – zohlednění současně zastavěného území a postupné realizace zástavby
- I zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území města 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), také směrem k lepší čitelnosti zapracováním podmínek jednotného standardu územně plánovací dokumentace)
- I stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území byly zohledněny a jsou nadále rozvíjeny – řešení změny č. 2 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 návazností na koncepci ÚP Chýně. Přírodní hodnoty v území jsou i nadále zohledněny v rámci nezastavěného území.
- I respektováno je stávající zastavěné území města.

a naplňuje **úkoly územního plánování § 39 zákona č. 283/2021 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. 2 ÚP byl prověřen z hlediska cílů a úkolů dle § 38 a 39 stavebního zákona. Změna je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování a koncepcí ochrany nezastavěného území. Urbanistická koncepce a Koncepce řešení krajiny se v rámci Změny nemění. ÚP Chýně se v rámci změny č. 2 ÚP Uvádí do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace.

Změna č. 2 ÚP je zpracována **v souladu se zákonem 283/2021 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 § 12 stavebního zákona. Význam dalších pojmů, která nemají jednoznačný výklad v jiných právních předpisech, je jasný z odůvodnění změny č. 2 ÚP. Podkladem pro změnu č. 2 ÚP byly územně analytické podklady ORP Černošice, katastrální mapa a vlastní

průzkum území. Změna č. 2 ÚP respektuje aktuální nadřazenou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem i Politiku územního rozvoje České republiky. Podrobný soulad je popsán v samostatných kapitolách.

Územní plán je zpracován v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Obrana státu

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

Ochrana veřejného zdraví obyvatel

Změna č. 2 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně. I nadále je v koncepci ÚP Chýně ve znění změny č. 2 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. 2 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Protipovodňová ochrana a ochrana vod

Změna č. 2 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Památková péče

Změna č. 2 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně, účinnost dne 3. 1. 2023.**

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

B/I.3a - Vyhodnocení souladu s politikou 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, Aktualizace č. 4 PUR ČR byla schválena usnesením Vlády České republiky dne 12. 7. 2021, Aktualizace č. 6 PUR ČR byla schválena usnesením Vlády České republiky dne 19. 7. 2023 a Aktualizace č. 7 PUR ČR byla schválena usnesením Vlády České republiky dne 7. 2. 2024 (dále také jen „**aktualizovaná PUR ČR**“ nebo „**PUR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7**“).

Nedávno vydanou změnu (č. 1) **ÚP Chýně vydalo Zastupitelstvo města 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 **3. 1. 2023**.

- V době vydání změny č. 1 ÚP Chýně byla v platnosti PUR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5. Aktualizace č. 6 a 7 PUR ČR se netýká území města Chýně a pro řešené území **nevyplyvají žádné požadavky**.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1** územního plánu Chýně, účinnost dne **3. 1. 2023**.

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

- **Pro řešení návrhu změny č. 2** územního plánu Chýně (dále také jen „změna č. 2 ÚP“) **z aktualizované PUR ČR vyplývají následující požadavky**:

Z úkolů pro územní plánování nevyplyvají z aktualizované PUR ČR pro řešené území města Chýně **žádné konkrétní požadavky** na řešení. Řešené území města Chýně je dle aktualizované PUR (i ZÚR) i nadále součástí **Metropolitní rozvojové oblasti OB1 - Rozvojová oblast Praha** a i ve znění **změny č. 2 ÚP Chýně se nemění podmínky v území ve vztahu k rozvojové oblasti**. Z aktualizovaných PUR ČR pro území města Chýně (pro řešení změny č. 2 ÚP) **nevyplyvají 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. 2 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně, jejíž součástí je podpora přirozeného režimu krajiny a retence vod.

ÚP Chýně ve znění změny č. 2 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. 2 ÚP v dílčích částech upravována na základě zkušeností s aplikací nového ÚP (i jeho předchozí změny č. 1), zapracována je tak zpětná vazba koncepce a jejího naplňování.

Návrh změny č. 2 ÚP Chýně je v souladu s aktualizovanou Politikou územního rozvoje České republiky.

B/I.3b - Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

První územní rozvojový plán (dále také jen „**URP**“) vydala podle § 20 písm. e) stavebního zákona Vláda ČR usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024. S ohledem na § 319 odst. 5 stavebního zákona se na první ÚRP ustanovení o závaznosti ÚPD ve smyslu § 73 odst.2 a 3 stavebního zákona nepoužijí, tzn. soulad navrhované změny ÚP s prvním ÚRP se nevyhodnocuje, neboť jeho obsahem jsou nepřekoumatelné záměry dopravní a technické infrastruktury, ÚSES nadregionálního významu a veřejně prospěšné stavby apod., které jsou již zpřesněné v ZÚR SČK.

B/I.3c - Vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje

Území města Chýně je řešeno Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, vydanými Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011. Následně byl zpracován návrh Aktualizace č.1 (o vydání 1. aktualizace ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením ze dne 27. 7. 2015). Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání 2. Aktualizace ZUR SK dne 26. 4. 2018. O vydání 3. Aktualizace rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 26. 6. 2023, vydání 6. Aktualizace dne 12. 9. 2022, vydání 7. Aktualizace dne 30. 5. 2022, vydání 8. Aktualizace dne 18. 9. 2023, vydání 10. Aktualizace dne 26. 6. 2023 a vydání 11. Aktualizace dne 18. 9. 2023 (dále také jen „**aktualizované ZÚR SČK / ZÚR SK / ZUR**“). Projednávají se i další aktualizace ZUR SČK.

Nedávno vydanou změnu (č. 1) ÚP Chýně vydalo Zastupitelstvo města 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 3. 1. 2023.

- V době vydání ÚP Chýně byla v platnosti ZUR SK ve znění aktualizací č. 1 a 2. Z aktualizací č. 3, 6, 7, 8, 10, 11 ZUR SČK pro řešené území **nevyplývají žádné konkrétní požadavky kromě priorit územního plánování a vztahu k jednotlivým krajinným typům.** (ty jsou vyhodnoceny dále v textu jako součást vyhodnocení změny č. 2)
- Řešeného území města Chýně **se netýkají ani projednávané aktualizace ZUR SČK č. 15 a 16.**

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně, účinnost dne 3. 1. 2023.**

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

- V rámci **změny č. 2 ÚP Chýně** je pro území města vyhodnocen soulad navrženého řešení s aktualizovanými ZUR SK:

Řešené území města Chýně je dle aktualizovaných ZÚR (i PÚR) i nadále součástí **Metropolitní rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha** a řešení Změny č. 2 ÚP Chýně **nemění poměry v území ani ve vztahu k rozvojové oblasti. Veřejně prospěšné stavby byly komplexně zohledněny v nedávno vydaném ÚP Chýně (včetně jeho změny č. 1 ÚP), stejně tak jako vztah k jednotlivým úkolům pro územní plánování a ve vztahu ke koncepčním dokumentům. Změna č. 2 ÚP Chýně tak navazuje na koncepci ÚP Chýně.**

Územní plán Chýně ve znění změny č. 2 ÚP i nadále respektuje **priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanovené aktualizovaných ZÚR SČK, a to především:

(04a) *Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu*

ÚP Chýně i ve znění změny č. 2 ÚP jako strategická koncepce rozvoje města i nadále přispívá k realizaci všech pilířů udržitelného rozvoje, tedy i přispívá k realizaci cílů vytváření podmínek pro vyvážený rozvoj území. Změna č. 2 ÚP Chýně posiluje funkčnost krajinné složky také posílením její pěší prostupnosti.

(04b) *Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití*

Nezastavěné území města bylo návrhem změny č. 2 ÚP respektováno, součástí změny č. 2 ÚP Chýně je aktualizace zastavěného území i respektování urbanistické koncepce ÚP Chýně.

Dále jsou ve změně č. 2 ÚP Chýně vyhodnoceny v ZÚR stanovené **zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot**, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost

- *ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;*

ve změně č. 2 ÚP Chýně jsou řešeny dílčí okruhy témat, která byla v rámci procesu projednání ÚP Chýně komplexně vyhodnocena a nyní v rámci změny č. 2 ÚP dochází na základě zpětné vazby z plnění jednotlivých částí ÚP na zapracování vybraných témat, jako jsou zohlednění tras stávajících cest v krajině (v zeleném pásu podél potoka i volné krajiny okolo města), přitom je v podstatných otázkách plně navázáno na koncepci ÚP Chýně.

Řešené území je i nadále součástí **krajiny přírodně rekreační PR14 / krajiny sídelní S20 / krajiny výrazně polyfunkční N05**. ÚP Chýně ve znění změny č. 2 i nadále respektuje hlavní cílové využití krajiny, zásady pro činnost v území a zásady pro rozhodování o změnách v území a to:

- *rozvíjet obytný a obslužný standard sídel*

Územní plán i nadále stabilizuje vyvážený podíl zástavby a volné krajiny, zohledněny jsou požadavky krajinné i urbanistické, také s ohledem na principy udržitelného rozvoje, a to i nadále ve znění územního plánu Chýně v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace.

- *rozvíjet systémy sídelní zeleně, chránit dochované segmenty přírodních krajinných struktur, akceptovat intenzivnější zásahy do volné krajiny posilující jejich ekologickou stabilitu a zvyšující možnosti pro každodenní rekreaci obyvatel přilehlých sídel*

Územní plán ve znění změny č. 2 ÚP i nadále navazuje na Koncepci uspořádání krajiny a Urbanistickou koncepci ÚP Chýně, kdy jsou i nadále zohledněny přirozené typy krajiny i přirozeně formované urbanistické celky.

- optimalizovat prostupnost území pro pěši a cyklisty, posilovat využitelnost území pro nepobytovou rekreaci doplňováním mobiliáře a sportovně přírodních ploch (např. naučné stezky, hřiště, rozhledny, altány, informační systémy aj.)

Změna č. 2 územního plánu Chýně zlepšuje podmínky prostupnosti krajiny jako bezprostředního rekreačního zázemí města.

- *plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň)*

Změna č. 2 územního plánu Chýně navazuje na Urbanistickou koncepci i Koncepci uspořádání krajiny ÚP Chýně, kdy i nadále ve znění změny č. 2 ÚP je zohledněn udržitelný rozvoj území.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně**, účinnost dne **3. 1. 2023**.

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

B/I.3d - Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změnou č. 2 ÚP není zasahováno do koncepce zastavitelných ploch ÚP Chýně, změnou jsou měněny dílčí podmínky využití jednotlivých ploch (úprava rozhraní podmínek využití v ÚP Chýně již vymezených zastavitelných ploch, vymezení plochy pro jeden stavební pozemek, apod.). Není zasahováno do koncepce místních komunikací (stabilizovány jsou pouze cesty v krajině). Upravena jsou dílčí vymezení ploch. Aktualizováno je zastavěné území. Směrem k sousedním katastrálním územím nejsou přidávány rozvojové plochy. Podmínky upravované změnou č. 2 ÚP (v rámci zastavěného území či zastavitelných ploch) se týkají výhradně řešeného území (tj. katastrálního území Chýně). **Změna č. 2 ÚP tedy nemá vliv na území sousedních obcí.**

Řešení změny č. 2 územního plánu tak i nadále navazuje na koncepci založenou vydaným územním plánem Chýně.

Návrh změny č. 2 ÚP je v souladu s aktualizovanými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

B/I.4 Vyhodnocení souladu se zadáním změny

Obsah Změny č. 2 ÚP Chýně byl schválen na zasedání Zastupitelstva města Chýně dne 24. 6. 2024, pod č. usnesení UZ-44-6/24. Obsah Změny č. 2 Územního plánu města Chýně byl zpracován pořizovatelem a je zásadním a závazným dokumentem pro zpracování změny č. 2 ÚP. Je v něm definován požadovaný rozsah i způsob zpracování. Požadavky na řešení a způsob zpracování vyplývající ze schváleného zadání změny č. 2 ÚP pak byly respektovány následovně:

Předmětem změny č. 2 Územního plánu Chýně je:

- Lokalita **Z2-1**

- parc. č. 185/308 (898 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň

Požadované využití změnou č. 2:

BI – bydlení v rodinných domech za podmínky umístění jednoho RD s jednou bytovou jednotkou

Ve změně č. 2 ÚP zapracováno:

Zpracováno jako přeměna zastavitelné plochy **Z.5** (ve znění jednotného standardu) zeleně parkové a parkově upravené (ZP) na bydlení individuální (BI), včetně podmínky (jeden RD, jeden byt) v kap. A/I.6b. Návazně na změnu funkčního využití byla zrušena veřejná prospěšnost **PP2**.

- Lokalita **Z2-2**

- parc. č. 186/181 (9 247 m²), rozšíření zastavitelné plochy 800 m²

Stávající využití dle platného ÚP:

NS – plochy smíšené nezastavěného území

Požadované využití změnou č. 2:

BI – bydlení v rodinných domech Za podmínky vymezení plochy BI o velikosti jedné stavební parcely, tedy 800 m² a to v přímé návaznosti na konec ulice Topolová

Ve změně č. 2 ÚP zapracováno:

Zpracováno návrhem zastavitelné plochy (ve znění jednotného standardu) bydlení individuálního BI **Z.41**, cca 800 m², včetně souvisejícího veřejného prostranství a dopravní obsluhy PU **Z.42**.

- Lokalita **Z2-3**

- parc. č. 816/366 (7 207 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

OK – občanské vybavení – komerční

Požadované využití změnou č. 2:

SM – smíšené obytné – městské za podmínky výstavby max. 12 BJ (bytů)

Ve změně č. 2 ÚP zapracováno:

Pro potřeby požadované regulace je ponecháno stávající využití OK (občanské vybavení komerční), požadovaná kapacita je zapracována stanovením podmínek pro zastavitelnou plochu **Z.12n** (12 bytů) v kap. A/I.6b.

- Lokalita **Z2-4**

- zejména parc. č. st. 200/1, st. 212, st. 292, st. 218, st. 219/1, st. 415 (48 609 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

OK – občanské vybavení – komerční

Požadované využití změnou č. 2:

OK – občanské vybavení – komerční s bydlením (ubytovna)

Ve změně č. 2 ÚP zpracováno:

Přípustnost ubytovny zpracována jako plocha na parc. č. st. 212, k.ú. Chýně, ve výkresové části označené jako **OK.1**, textové podmínky doplněny do kap. A/I.6b (76 ubytovaných osob) a obecně do textové části.

- **Lokalita Z2-5**

- parc. č. 816/335 (168 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň

Požadované využití změnou č. 2:

BI – bydlení v rodinných domech

Ve změně č. 2 ÚP zpracováno:

Zpracována přeměna části zastavitelné plochy (ve znění jednotného standardu) ve využití ZP (parky a parkově upravená prostranství) na bydlení individuální (BI), jako změna hranice mezi plochami **Z.12p** a **Z.12k**.

- **Prověřit zakreslení stálých cest kolem školky, sádky, biokoridorů.**

Ve změně č. 2 ÚP zpracováno:

Cesty stabilizovány v plochách PU (navíc část cest byla součástí ploch veřejných prostranství apod. již nyní, vybraný úsek může být dále řešen i v rámci územní studie). V rámci plochy **Z.21b** není účelné podrobnější členění plochy, stanovena je tak textová podmínka požadující zajištění prostupnosti. Dále bylo z důvodu návaznosti cest provedeno nepatrné rozšíření zastavitelné plochy PU (veřejná prostranství všeobecná), plocha PU **Z.9k** se rozšiřuje cca o 30 m², jedná se přesnější návaznosti na prostupnosti města.

- **Do územního plánu zahrnout prvky regulačního plánu, zejména v zastavěném území a v zastavitelných plochách, § 43 odst. 3 stavebního zákona, určující především podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

Ve změně č. 2 ÚP zpracováno:

Územní plán Chýně (ve vazbě na dřívější § 43 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., nově ve vazbě na § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.) i nadále obsahuje prvky regulačního plánu, ve znění aktuální legislativy je i nadále v platnosti úvod kapitoly A/I.6b a touto změnou č. 2 ÚP je textové i výkresové znění zpřesněno směrem k lepší přehlednosti i jednoznačnosti.

- **a dále se požaduje zpracovat změnu č. 2 a úplné znění ÚP Chýně po změně č. 2 v jednotném standardu podle § 20a stavebního zákona**

Ve změně č. 2 ÚP zpracováno:

Splněno, změnou č. 2 je ÚP Chýně převeden do jednotného standardu.

Respektován je **rozsudek Krajského soudu** č.j. 54 A 93/2022 – 45, upraveny jsou podmínky ve vztahu k pozemku parc. č. 14/30, v rámci zastavitelné plochy **Z.21b**.

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

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně, účinnost dne 3. 1. 2023.**

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zpracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

Ve sledovaném období od vydání změny č. 1 ÚP Chýně (2023 – 2024) nebyly zjištěny negativní dopady ÚP na URÚ ani podstatné aktualizace UAP. Územní plán i nadále vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj města s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel území. Změna č. 2 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. 2 ÚP je zpracována v souladu se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění a dle přílohy č. 8 stavebního zákona.

Výkresová část dokumentace změny č. 2 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.

Výkresy jsou strukturované tak, že výkresy označují převedení ÚP Chýně do Jednotného standardu včetně zobrazení věcných změn, věcné změny jsou pak samostatně vyznačeny v analogických výkresech odůvodnění.

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 obsahu změny.

Zpracování dokumentace změny č. 2 ÚP vychází z metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj „Zpracování změny ÚP a právní stav po změně“ (Ing. Tomáš Sklenář).

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

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.

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).

Nebyla tak tedy ani stanovována kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Dle uvedeného zadání nebylo třeba provést ani posouzení koncepce řešení změny č. 2 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 § 40 zákona č. 283/2021 Sb. a informace o výsledcích se tedy neuvádějí.

B/I.6 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováváno, neboť dotčeným orgánem byl vyloučen významný vliv na ptačí oblasti a na evropsky významné lokality a dotčený orgán neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

B/I.7 Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Nebylo prováděno vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle §10i a přílohy č.9 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ani vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj území dle § 40 zákona č. 283/2021 Sb., stanoviska ani prohlášení se tedy neuvádějí.

B/I.8 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona

Na základě zhodnocení a zdůvodnění záměrů v dílčích kapitolách odůvodnění byly zformulovány následující základní teze odůvodnění návrhu. Tyto tvoří podklad pro formulaci jednotlivých dílčích částí Návrhu změny č. 1 ÚP (část A/I).

V těchto kapitolách odůvodnění a částech dokumentace jsou citovány veškeré materiály (podklady, metodiky, koncepce, dosud zpracované studie, projekty a posouzení, apod.), o které se opírá odůvodnění změny č. 2 ÚP.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně, účinnost dne 3. 1. 2023.**

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

B/I.8a - Vymezení zastavěného území

Změnou č. 1 ÚP je aktualizováno zastavěné území – v rámci aktualizace zastavěného území jsou z návrhu ÚP Chýně vyřazeny ty plochy (včetně souvisejících podmínek), které jsou v plném či podstatném rozsahu zastavěny (vyřazovány jsou ty plochy, které jsou plně nebo v podstatném rozsahu součástí aktualizovaného zastavěného území dle § 116 stavebního zákona).

B/I.8b - Základní koncepce rozvoje území města

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně, účinnost dne 3. 1. 2023.**

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

Změnou č. 2 ÚP není zasahováno do základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot, zohledněn v celém textu je status Chýně jako města.

B/I.8c - Urbanistická koncepce

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně, účinnost dne 3. 1. 2023.**

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem**

územně plánovací dokumentace, zpracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

• **Urbanistická koncepce**

Změnou č. 2 ÚP není zasahováno do urbanistické koncepce ÚP Chýně. Upravena jsou dílčí vymezení ploch. Zpracovány jsou požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace, zohledněna je aktualizace zastavěného území.

I **Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch**

Změnou č. 2 ÚP jsou vymezovány zastavitelné plochy jen v minimálním nutném rozsahu (v souladu s požadavky na rozsah změny č. 2 ÚP či potřeby veřejně prospěšných staveb) a jsou navrženy převážně úpravou v ÚP Chýně již vymezených zastavitelných ploch či ploch změn v krajině a zpracovány jsou požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace, zohledněna je aktualizace zastavěného území.

B/I.8d - Koncepce veřejné infrastruktury

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně**, účinnost dne **3. 1. 2023**.

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zpracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

• **Koncepce dopravní infrastruktury**

Změnou č. 2 ÚP není zasahováno do koncepce dopravní infrastruktury ÚP Chýně. Zpracovány jsou požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace i aktuální legislativa (výpočet dopravy v klidu dle vyhl. č. 146/2024 Sb.).

Procentuální korekce (dle přílohy č. 1 čl. 1.1. vyhl. č. 146/2024 Sb.) pro minimální požadovaný počet stání se územním plánem Chýně (ve znění změny č. 2 ÚP) určuje jako 200 % pro bydlení v rodinných domech a 300 % pro bydlení v bytových domech – tedy 200 % představuje dvojnásobek základního počtu parkovacích stání, 300 % představuje trojnásobek základního počtu parkovacích stání. Základní počet parkovacích stání se určuje dle přílohy č. 1 tab. č. 1 vyhl. č. 146/2024 Sb.

Procentuální korekce jsou určeny v návaznosti na koncepci platného znění ÚP. Starší výpočet byl vázán na ČSN 73 6110. Stupeň automobilizace v území (dle ČSN 73 6110) v ÚP Chýně byl 1 : 1,43 pro bytové domy (BD) a 1 : 2,5 pro rodinné domy (RD). Nadto bylo určeno stání pro bytové domy (a podmínkami ploch i pro rodinné domy) – požadováno bylo minimálně 2 stání / 1 byt, pokud by normový výpočet nestanovil více.

Nový způsob výpočtu dle vyhl. č. 146/2024 Sb. je procentuálními korekcemi v ÚP Chýně navázán na koncepci platného ÚP – novým způsobem výpočtu se ve znění procentuálních korekcí dosáhne obdobného počtu stání, jako tomu bylo v platném ÚP. Odlišnost ve změně č. 2 ÚP pro jednotlivé dílčí účely staveb dle přílohy č. 1 čl. 1.1. vyhl. č. 146/2024 Sb. (tedy odlišnost pro RD a BD) kromě toho, že navazuje na platný ÚP, kde stupeň automobilizace pro RD i BD byl také odlišný, je odůvodněn způsobem výpočtu. Tedy shodného cíle (obdobného počtu stání ve znění staršího i novějšího výpočtu) je dosaženo jinou procentuální korekcí u RD (RD jsou zpravidla vyšších výměr a v kombinaci s nižší korekcí je dosaženo obdobného počtu stání jako u BD) a jinou u BD (byty v BD jsou zpravidla nižších výměr a v kombinaci s vyšší korekcí je dosaženo obdobného počtu stání jako u RD).

Stabilizovány jsou cesty v krajině, včetně souvisejících podmínek v ÚP.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně**, účinnost dne **3. 1. 2023**.

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

- **Koncepce technické infrastruktury**

Změnou č. 2 ÚP je respektována stávající koncepce technické infrastruktury ÚP Chýně včetně ochranných pásem. Návrhem změny č. 2 ÚP není měněna koncepce technické infrastruktury ÚP Chýně. Zapracovány jsou jen požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

- **Koncepce občanského vybavení**

Návrhem změny č. 2 ÚP není měněna koncepce občanského vybavení v obci. Mění se jen dílčí proporce v rámci zastavitelných ploch (dílčí úpravy ploch) a územní plán je uveden do souladu s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

- **Koncepce veřejných prostranství. Systém sídelní zeleně**

Návrhem změny č. 2 ÚP není měněna. Upraveno je jen dílčí vymezení či rozsah ploch. Návrh ÚP Chýně i nadále ve znění změny č. 2 ÚP zohledňuje navrženou koncepci veřejných prostranství a systém sídelní zeleně v obci, současně jsou respektovány požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

B/I.8e - Koncepce uspořádání krajiny

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně, účinnost dne 3. 1. 2023.**

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

Návrh Koncepce uspořádání krajiny stanovený územním plánem Chýně zůstává řešením změny č. 2 ÚP zachován. Změna č. 2 uvádí ÚP Chýně do souladu s požadavky jednotného standardu, zohledněna je aktuální legislativa.

B/I.8f - Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně, účinnost dne 3. 1. 2023.**

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

Základní koncepce řešení ÚP Chýně zůstává změnou č. 2 ÚP zachována. Zohledněny jsou požadavky obsahu změny ÚP i plánovací smlouvy, zohledněny jsou požadavky na prostorovou regulaci či kapacitu území, apod.

Promítnuty jsou také požadavky na zohlednění cest v krajině (převážně vymezeny jako stabilizované plochy PU), v rámci plochy **Z.21b** není účelné podrobnější členění plochy, stanovena je tak textová podmínka požadující zajištění prostupnosti.

Prvky územního plánu Chýně, které mohly být považovány za přílišnou podrobnost jsou v rámci změny č. 2 ÚP i nadále ztotožněny s prvky regulačního plánu.

Změna č. 2 uvádí ÚP Chýně do souladu s požadavky jednotného standardu, zohledněna je aktualizace zastavěného území i aktuální legislativa. Respektován je rozsudek Krajského soudu č.j. 54 A 93/2022 – 45, upraveny jsou podmínky ve vztahu k pozemku parc. č. 14/30, v rámci zastavitelné plochy **Z.21b**.

B/I.8g - Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Ve změně č. 2 ÚP se vymezení stávajících veřejně prospěšných staveb a opatření uvádí do souladu s metodikou jednotného standardu.

Změnou č. 2 ÚP je vymezena transformační plocha **T.4** s veřejnou prospěšností **VP.15**. Jedná se o ustanovení § 7 písm. a) zák. č. 503/2012 Sb. – veřejně prospěšná stavba veřejného prostranství v zastavěném území.

B/I.8h - 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

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně, účinnost dne 3. 1. 2023.**

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

Změnou č. 2 ÚP jsou z ÚP Chýně plochy s předkupním právem vyřazeny (důvodem je aktualizovaná legislativa) a nahrazeny jsou veřejnou prospěšností. Plně vyřazena byla plocha s podmínkou předkupního práva **PP2** (souvisí se záměrem úpravy funkčního vymezení plochy dle schváleného obsahu změny) a **PO5** dle požadavku města.

B/I.8i - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

Nové plochy a koridory, pro které by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie či regulačního plánu nebyly vymezeny (nebyla shledána jejich potřebnost).

Touto změnou č. 2 ÚP se upravují dílčí podmínky využití území a ÚP Chýně se převádí do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Odstraněny byly překlapy a nesrovnalosti textu, zadání regulačního plánu bylo upraveno dle požadavků města. S ohledem na povinnost zapracování požadavků aktuální legislativy byly prodlouženy lhůty na zpracování územní studie a regulačního plánu.

Změnou č. 2 ÚP se pro rozsáhlé území s podmínkou územní studie **US.3b** přidává povinnost plánovací smlouvy (**PS.1**). Důvodem jsou možnosti efektivní koordinace možností města a činností v rámci rozsáhlého území. Možnost podmínění plánovací smlouvou v ÚP je v platné legislativě zakotvena nově.

B/I.8j - Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změnou č. 2 ÚP nejsou vymezeny (nebyla shledána jejich potřebnost).

B/I.8k - Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 ÚP nebyla posuzována z hlediska vlivů na příznivý stav předmětu ochrany soustavy NATURA 2000 (na území města Chýně se chráněné území soustavy NATURA 2000 nenachází), nemohl být konstatován významný negativní vliv, při němž by za předpokladu převažujícího veřejného zájmu na provedení záměru s významným negativním vlivem byla navrhována kompenzační opatření.

B/I.8l - Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Změnou č. 2 ÚP se upravuje aktuální počet stran návrhu ÚP Chýně.

B/I.9 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje

Na území města Chýně i s ohledem na jeho polohu a postavení ve struktuře osídlení a s přihlédnutím k ochraně krajinného rázu nebyly změnou č. 2 ÚP navrhovány žádné nové zastavitelné plochy pro záměry nadmístního významu.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně**, účinnost dne **3. 1. 2023**.

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

B/I.10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně**, účinnost dne **3. 1. 2023**.

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

Předmětem změny č. 2 ÚP Chýně je úprava rozsahu funkčního využití v rámci zastavitelných ploch:

- přeměna zastavitelné plochy **Z.5** ve využití ZP (zeleň parková a parkově upravená) na bydlení individuální (BI), viz lokalita změny č. **Z2-1**, jedná se o úpravu funkčního využití v ÚP již vymezené zastavitelné plochy v rozsahu jedné parcely;
- přeměna části zastavitelné plochy ve využití ZP (parky a parkově upravená prostranství) na bydlení individuální (BI), viz lokalita změny č. **Z2-5** (změna hranice mezi plochami **Z.12p a Z.12k**), jedná se o drobnou úpravu v rozsahu jedné úzké parcely;
- nepatrné rozšíření zastavitelné plochy PU (veřejná prostranství všeobecná), plocha PU **Z.9k** se rozšiřuje cca o 30 m², jedná se přesnější návaznosti na prostupnosti města.

Změna č. 2 ÚP Chýně vymezuje zastavitelnou plochu bydlení individuálního (BI) **Z.41** o celkové výměře **800 m²** (0,08 ha), tedy o velikosti jedné stavební parcely, včetně souvisejícího veřejného prostranství a dopravní obsluhy (plocha veřejných prostranství PU **Z.42**). Plochy jsou navrženy s ohledem na postupné upřesňování záměrů celkového rozvoje města při **respektování požadavků vlastníků i současném zachování funkčních nezastavěných ploch v návaznosti na bydlení ve městě**. Zábor je navíc kompenzován stabilizací části zastavitelných ploch jako součást zastavěného území.

B/I.11 Výčet prvků regulačního plánu, s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán Chýně (ve vazbě na dřívější § 43 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., nově ve vazbě na § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.) i nadále obsahuje prvky regulačního plánu, ve znění aktuální legislativy je i nadále v platnosti úvod kapitoly A/I.6b a touto změnou č. 2 ÚP je textové i výkresové znění zpřesněno směrem k lepší přehlednosti i jednoznačnosti.

B/II.12a - 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.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně**, účinnost dne **3. 1. 2023**.

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

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

- **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. 2 ÚP Chýně je úprava rozsahu funkčního využití v rámci zastavitelných ploch

- přeměna zastavitelné plochy **Z.5** ve využití ZP (zeleň parková a parkově upravená) na bydlení individuální (BI), viz lokalita změny č. **Z2-1**, jedná se o úpravu funkčního využití v ÚP již vymezené zastavitelné plochy v rozsahu jedné parcely;
- přeměna části zastavitelné plochy ve využití ZP (parky a parkově upravená prostranství) na bydlení individuální (BI), viz lokalita změny č. **Z2-5** (změna hranice mezi plochami **Z.12p** a **Z.12k**),
- nepatrné rozšíření zastavitelné plochy PU (veřejná prostranství všeobecná), plocha PU **Z.9k** se rozšiřuje cca o 30 m² (při převodu na hektary se jedná o nulové množství, které není možné vložit do tabulek).

Nejedná se tedy o vyhodnocovaný zásah do záborů ZPF.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně**, účinnost dne **3. 1. 2023**.

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zapracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.

- **Předpokládané zábery půdního fondu – plochy bydlení a veřejných prostranství (BI, PU)**

Změna č. 2 ÚP Chýně vymezuje zastavitelnou plochu bydlení individuálního (BI) **Z.41** o celkové výměře **800 m²** (0,08 ha), tedy o velikosti jedné stavební parcely, včetně souvisejícího veřejného prostranství a dopravní obsluhy (plocha veřejných prostranství PU **Z.42**).

Plochy jsou navrženy s ohledem na postupné upřesňování záměrů celkového rozvoje města při **respektování požadavků vlastníků i současném zachování funkčních nezastavěných ploch v návaznosti na bydlení ve městě**. Zábor je navíc kompenzován stabilizací části zastavitelných ploch jako součást zastavěného území.

Obě plochy **byly součástí zastavitelného území pro bydlení dle ÚPO** (ÚPO r. 2004, změna č. 1 ÚP ÚPO r. 2010, zástavba byla zrušena vydáním platného ÚP Chýně r. 2021).

V souladu s ust. § 4 zákona o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb. bude výstavba v plochách **Z.41, 42** co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu (navrženo je koncepční řešení území při současném zachování funkce zeleně), hydrologické a odtokové poměry v území a sítě zemědělských účelových komunikací (komunikace nejsou dotčeny). Odnímána bude jen nejnutnější 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 bydlení													
Z.41	BI	0,08	0,08			0,00	4.30.01			0,08			
plochy veřejných prostranství													
Z.42	PU	0,01	0,01			0,00	4.30.01			0,01			
součet		0,09	0,09			0,00				0,09			

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

plochy bydlení							
Z.41	BI	0,00	ne	ne	ne	ne	Plocha byla součástí zastavitelného území pro bydlení dle ÚPO (ÚPO r. 2004, změna č. 1 ÚPO r. 2010, zástavba byla zrušena vydáním platného ÚP Chýně r. 2021)
plochy veřejných prostranství							
Z.42	PU	0,00	ne	ne	ne	ne	Dtto

Zábory, na které bude **po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, nejsou navrženy**. Návrh ÚP i v rámci ploch BI, PU předpokládá převládající zeleň (zahrad, zatravněné plochy). Rekultivace nezemědělské činnosti tak není návrhem ploch BI, PU 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. 2 ÚP Chýně zároveň **vyhodnoceno porovnání s jiným řešením, než je navrhované. V porovnání se stavem území bez dílčích úprav využití území 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 a jedné stavební parcely**. Předmět změny č. 2 ÚP je tak **veřejným zájmem, který v daném místě** (právě jediném pro efektivní realizaci záměrů) **převažuje nad zájmem ochrany ZPF**.

B/I.12b - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Navrženým řešením **nedojde k záboru PUPFL**.

Do pásma 30 m od lesa nezasahují (dle dat ÚAP ORP Černošice) žádné zastavitelné plochy.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydanou změnu č. 1 územního plánu Chýně**, účinnost dne **3. 1. 2023**.

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování změny č. 1 ÚP Chýně.

Tato změna č. 2 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně. Současně se ÚP Chýně uvádí **do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace**, zpracovává se aktuální legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace a aktualizuje se zastavěné území.