

NÁVRHY NA POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP CHÝNĚ

jak byly uplatněny do března 2023 u pořizovatele, Městského úřadu Chýně, které pořizovatel posoudil a předložil je se svým stanoviskem Zastupitelstvu města Chýně k rozhodnutí podle § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Pořizovatel při zpracování stanovisek k jednotlivým návrhům vycházel zejména:

- z § 18 odst. 4 stavebního zákona
- z § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona
- z § 55 odst. 4 stavebního zákona
- z čl. 11 písm. i) a čl. 12 písm. d) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací
- z čl. 14 až 32 republikových priorit územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací

Č.	Navrhovatel	Návrh na pořízení	Pozemek parc. č.	Výměra pozemku v m ²	Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem dle ÚP Chýně	Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce	Důvody navrhovatele pro pořízení změny ÚP Chýně	Stanovisko pořizovatele podle § 46 odst. 3 stavebního zákona	ROZHODNUTÍ Zastupitelstva města Chýně ze dne 17. dubna 2024 (návrh)
		čj. ze dne							ROZHODNUTÍ Zastupitelstva města Chýně ze dne 17. dubna 2024 (návrh)
1	Martin Beran, Polní 459, 33022 Zbůch	ze dne 9. 12. 2022; zapsán pod čj. 3381/ASu/22/Ch ze dne 9. 12. 2022	185/317	798	BI – bydlení v rodinných domech	BI – bydlení v rodinných domech	Podle ÚP má být v těsné blízkosti pozemku, na ploše Z24b, zřízen chodník. Je pravděpodobné, že tento chodník bude nutné překonávat při vstupu a vjezdu na pozemek. Žádám, aby v rámci připravované změny č. 2 ÚP bylo do ÚP zapracováno upřesňující doplnění tak, že i po zřízení chodníku na ploše Z24b zůstane zachována možnost vstupu a vjezdu na pozemek parc. č. 185/317, k.ú. Chýně	Vzato na vědomí. Tato uvedená problematika přístupu na pozemek je pod podrobností územního plánu. Takže jí nelze řešit v územním plánu. Je to věcí samotné realizace chodníku.	Vzato na vědomí.
2	Martin Beran, Polní 459, 330 22 Zbůch	ze dne 12. 12. 2022; zapsán pod čj. 3396/PGR/22/Ch ze dne 12. 12. 2022	185/351	61	PV – veřejné prostranství - veřejné prostory	BI – bydlení v rodinných domech	Pozemek bezprostředně navazuje na další mnou vlastněné pozemky.	Vzato na vědomí. Navrhovatel dle údajů z katastru nemovitostí není již vlastníkem uvedeného pozemku.	Vzato na vědomí.
3	Martin Beran, Polní 459, 33022 Zbůch; JUDr. Marcel Stehlik, Strašinská 3454/4, 100 00 Praha 10	ze dne 9. 12. 2022; zapsán pod čj. 3361/ASu/22/Ch ze dne 9. 12. 2022	185/308	898	VZ – veřejné prostranství - veřejná zeleň	BI – bydlení v rodinných domech + požadavek na více bytů.	Všude na okolních pozemcích jsou rodinné domy.	Doporučuje se! Navrhovaný záměr je možný a bude prověřen v rámci projednávané změny územního plánu.	Vyhovuje se částečně! Za podmínky umístění jednoho RD s jednou bytovou jednotkou. Pozn. Návrhem ROZHOD-

Č.	Navrhovatel	Návrh na pořízení		Pozemek parc. č.	Výměra pozemku v m ²	Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem dle ÚP Chýně	Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce	Důvody navrhovatele pro pořízení změny ÚP Chýně	Stanovisko pořizovatele podle § 46 odst. 3 stavebního zákona	ROZHODNUTÍ Zastupitelstva města Chýně ze dne 17. dubna 2024 (návrh)
		čj. ze dne								
										<i>NUTÍ Zastupitelstva města Chýně uvedeným v posledním sloupci tabulky není zastupitelstvo města vázáno a může se rozhodnout bez odůvodnění odlišně. Zastupitelstvo obce není vázáno stanoviskem pořizovatele.</i>
4	Martin Beran, Polní 459, 33022 Zbůch; JUDr. Marcel Stehlik, Strašinská 3454/4, 100 00 Praha 10	ze dne 9. 12. 2022; <i>zapsán pod čj. 3380/ASu/22/Ch ze dne 9. 12. 2022</i>		185/308	898	VZ – veřejné prostranství - veřejná zeleň	BI – bydlení v rodinných domech + požadavek na více bytů.	Všude na okolních pozemcích jsou rodinné domy.	Doporučuje se! Navrhovaný záměr je možný a bude prověřen v rámci projednávané změny územního plánu.	Vyhovuje se částečně! Za podmínky umístění jednoho RD s jednou bytovou jednotkou.
5	Czech Investment Fund SICAV, a.s., Počernická 272/96, 10800 Praha 10 ČSNF SICAV, a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4	ze dne 6. 3. 2023; <i>zapsán pod čj. 614/ASu/23/Ch ze dne 8. 3. 2023</i>		soubor pozemků v ploše Z17d dle ÚP	cca 138000	Pro lokality Z16, Z17a, Z17b a Z17d je požadavek na pořízení regulačního plánu z podnětu.	Regulační plán na žádost a úprava některých podmínek v zadání regulačního plánu.	Efektivní a optimální využití lokality.	Nedoporučuje se! Požadavek na pořízení regulačního plánu z podnětu byl stanoven zpracovatelem a zastupitelstvem takto vydán. Pro takto velkou lokalitu je zapotřebí detailnější řešení v souladu s potřebami města.	Nevyhovuje se!
6	Ing. Petr Dušek, Lidečská 127/21, 155 21 Praha 5	ze dne 28. 11. 2022; <i>zapsán pod čj. 3264/PGR/22/Ch ze dne 28. 11. 2022</i>		186/181	9243	NS – plochy smíšené nezastavěného území	BI – bydlení v rodinných domech	Výstavba RD o max. zastavitelné ploše 180 m ² .	Nedoporučuje se! Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení není důvodné. Plochy pro bydlení nejsou v obci dosud vyčerpány, a proto se rozšiřování těchto ploch jeví v tento moment jako nežádoucí. Dle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových	Vyhovuje se částečně! Za podmínky vymezení plochy BI o velikosti jedné stavební parcely, tedy 800 m ² a to v přímé návaznosti na konec ulice Topolová.

Č.	Navrhovatel	Návrh na pořízení	Pozemek parc. č.	Výměra pozemku v m ²	Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem dle ÚP Chýně	Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce	Důvody navrhovatele pro pořízení změny ÚP Chýně	Stanovisko pořizovatele podle § 46 odst. 3 stavebního zákona	ROZHODNUTÍ Zastupitelstva města Chýně ze dne 17. dubna 2024 (návrh)
		čj. ze dne							
								zastavitelných ploch.	
7	Jitka Eichlerová, U Dráhy 320, 253 03 Chýně	ze dne 25. 3. 2022; zapsán pod čj. 1006/ASu/22/Ch ze dne 28. 3. 2022	st. 22/26 915/15 27/12 27/13 1369	4463	Pozemky jsou součástí územní studie US 3b	Vypuštění požadavku na zpracování územní studie US 3b	Uvolnění blokáce pozemků.	Nedoporučuje se! Požadavek na zpracování územní studie byl stanoven zpracovatelem a zastupitelstvem vydán i pro jiné lokality na území města Chýně. V případě, že by došlo k přehodnocení takto stanoveného požadavku, je zapotřebí to řešit komplexně na všechny dotčené pozemky, aby byla zachována proporcionalita k jednotlivým vlastníkům.	Nevyhovuje se!
8a	EMBALADOR Real Estate s.r.o., Arbesovo náměstí 1064/3, 150 00 Praha 5	ze dne 20. 6. 2022; zapsán pod čj. 1897/ASu/22/Ch ze dne 21. 6. 2022	816/366	7207	OK – občanské vybavení - komerční	SM – smíšené obytné - městské	Naplnění plánovací smlouvy.	Doporučuje se! Navrhovaný záměr je možný a bude prověřen v rámci projednávané změny územního plánu.	Vyhovuje se částečně! Za podmínky výstavby max. 12 BJ (bytů).
8b	EMBALADOR III. s.r.o., Arbesovo náměstí 1064/3, 150 00 Praha 5	ze dne 20. 6. 2022; zapsán pod čj. 1897/ASu/22/Ch ze dne 21. 6. 2022	816/512	1301	BI – bydlení v rodinných domech	BI – bydlení v rodinných domech s velikostí pozemku pod 800 m ²	Umístění dvou RD.	Nedoporučuje se! Celé to lze považovat za nekoncepční změnu, dle platného ÚP lze postavit dům s 2 byty. Urbanistická koncepce v územním plánu stanovuje od roku 2021 min. velikost pozemku 800 m ² pro 1 RD s 1 bytovou jednotkou. Takto bylo stanoveno zpracovatelem a zastupitelstvem vydáno pro všechny plochy BI. V případě, že by došlo k přehodnocení takto stanoveného limitu, je zapotřebí to řešit komplexně na celé plochy BI, aby byla zachována proporcionalita k jednotlivým vlastníkům.	Nevyhovuje se!

Č.	Navrhovatel	Návrh na pořízení		Pozemek parc. č.	Výměra pozemku v m ²	Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem dle ÚP Chýně	Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce	Důvody navrhovatele pro pořízení změny ÚP Chýně	Stanovisko pořizovatele podle § 46 odst. 3 stavebního zákona	ROZHODNUTÍ Zastupitelstva města Chýně ze dne 17. dubna 2024 (návrh)
		čj. ze dne								
9	Ing. Anzhela Koroleva, Turonská 978, 253 03 Chýně	ze dne 10. 3. 2023; zapsán pod čj. 647/ASu/23/Ch ze dne 10. 3. 2023		st. 1235	219	BI – bydlení v rodinných domech	BI – bydlení v rodinných domech s vypuštěním podmínky „Pozemky před zahrádek u řadových rodinných domů v plochách BI, jsou neplotitelné“.	Ochrana majetku před krádeží a vběhnutí nezletilých dětí do silnice.	Nedoporučuje se! Nekoncepční změna řešící pouze jeden pozemek. V případě, že by došlo k přehodnocení takto stanoveného limitu, je zapotřebí to řešit komplexně na celé plochy BI, aby byla zachována proporcionalita k jednotlivým vlastníkům.	Nevyhovuje se!
10	Ivan Matějovič, Na Celné 712/6, 150 00 Praha 5; Alena Matějovičová, Sluneční 280, 253 03 Chýně; Ing. Miroslav Netrefa, Hřebenová 219/11, 165 00 Praha 6; Ing. Alexandra Netrefová, Sluneční 281, 253 03 Chýně; Ing. Miloš Strnad, Pod Skalkou 330, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry Helena Strnadová, Pod Skalkou 330, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry	ze dne 9. 3. 2022; zapsán pod čj. 1254/ASu/22/Ch ze dne 25. 4. 2022		61/1 61/18 61/19 61/20	13161	BI – bydlení v rodinných domech Z13a – Pozemky jsou součástí územní studie US 3a	1. Vypuštění požadavku na zpracování územní studie US 3a; 2. Část na plochy SM - plochy smíšené obytné – městské 3. Část kde se navrhuje SM zvýšení výškové hladiny. 4. „Pod družstvem“ na správné označení lokality „Za Humny“ 5. uvedena minimální velikost pozemků pro dvojdom - 1300 m ² , tato podmínka je v rozporu s podmínkou, kde RD se 2 byty musí mít pozemek minimálně 1100 m ² .	Uvolnění blokace pozemků. Lépe využitelné území a souladu s platnou Plánovací smlouvou a dohodou o spolupráci.	Nedoporučuje se! Ad1. Požadavek na zpracování územní studie byl stanoven zpracovatelem a zastupitelstvem vydán i pro jiné lokality na území města Chýně. V případě, že by došlo k přehodnocení takto stanoveného požadavku, je zapotřebí to řešit komplexně na všechny dotčené pozemky, aby byla zachována proporcionalita k jednotlivým vlastníkům. Ad2. Nekoncepční řešení jenom na jednotlivé pozemky. Ad3. Viz bod výše. Ad4. a Ad5. je vzato na vědomí, jelikož bylo již řešeno ve změně č. 1.	Nevyhovuje se!
11	Jan Kácha, Jasanová 1949, 253 01 Hostovice; Zahradnické centrum Chýně, s.r.o., Jasanová 1949, 253 01 Hostovice	ze dne 14. 3. 2022; zapsán pod čj. 953/ASu/22/Ch ze dne 22. 3. 2022		815/1 815/2	8231	OK – občanské vybavení – komerční BI – bydlení v rodinných domech	Posunutí hranice mezi plochami OK a BI více na sever.	Umožnění dlouhodobě plánovaného záměru.	Vzato na vědomí. Posun hranice mezi plochami OK a BI více na sever byl vyřešen změnou č. 1	Vzato na vědomí.

celkem 12

všechny pozemky v kat. území Chýně

Vypracoval: Bc. Ladislav Vich, DiS., a Ing. Ladislav Vich, výkonní pořizovatelé, PRISVICH, s.r.o.
Bc. Lukáš Vich, asistent

V Chýni dne 17. dubna 2024

Mgr. Anna Chvojková
starostka města