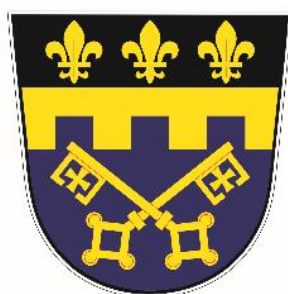


ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝNĚ



- část B Příloha odůvodnění

Srovnávací znění

vyznačení změn v textové části ÚP Chýně, ve znění po změně č. 1, provedené textovou částí změny č. 2

původní text

nový text

vypuštěný text



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna č.2 územního plánu Chýně
byla spolufinancována z prostředků
státního rozpočtu ČR, z programu
Ministerstva pro místní rozvoj ČR

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Označení zakázky

č. zakázky: 80.8
název: Úplné znění po změně č. 1 územního plánu Chýně
kraj: Středočeský
datum vyhotovení: listopad 2022

Identifikační údaje objednatele

Obec Chýně
se sídlem: Hlavní 200, 253 03 Chýně

Identifikační údaje pořizovatele

změna č. 1 a úplné znění: 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
územní plán: Městský úřad Černošice
se sídlem: Karlštejská 259, 252 28 Černošice

Identifikační údaje projektanta

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

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.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	otisk úředního razítka pořizovatele:
DATA 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)		

ČÁST A – VÝROK

A/I - TEXTOVÁ ČÁST:

A/I.1 Vymezení zastavěného území

A/I.2 Základní koncepce rozvoje území ~~obce města, ochrany a rozvoje jeho hodnot~~

A/I.2a – Základní koncepce rozvoje ~~obce města~~

A/I.2b - Ochrana a rozvoj hodnot

A/I.3 Urbanistická koncepce, ~~vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

A/I.3a - Urbanistická koncepce ~~včetně urbanistické kompozice~~

A/I.3b - Vymezení zastavitelných ploch

A/I.3c - Vymezení ~~transformačních ploch přestavby~~

A/I.3d - Systém sídelní zeleně

A/I.4 Koncepce veřejné infrastruktury, ~~včetně podmínek pro její umístění~~

A/I.4a - Koncepce dopravní infrastruktury

A/I.4b - Koncepce technické infrastruktury

A/I.4c - Koncepce občanského vybavení

A/I.4d - Koncepce veřejného prostranství

A/I.5 Koncepce uspořádání krajiny, ~~včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně~~

A/I.5a - Koncepce uspořádání krajiny

A/I.5b - ~~Zelená infrastruktura~~. Územní systém ekologické stability

A/I.5c – Prostupnost krajiny

A/I.5d - Protierozní opatření a ochrana před povodněmi ~~a suchem~~

A/I.5e – Rekreace

A/I.5f - Dobývání ložisek nerostných surovin

A/I.6 ~~Stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití~~

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

A/I.6a - Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

A/I.6b - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání ~~a charakteru území~~

A/I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, ~~pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

~~A/I.7a - Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

~~A/I.7b - Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

~~A/I.8 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 katastrálního zákona~~

A/I.89 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona o ochraně přírody a krajiny

A/I.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

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

A/I.110b ~~V~~vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, ~~zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání~~

A/I.124 ~~Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření~~

A/I.13 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

A/I.142 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

A/II - GRAFICKÁ ČÁST:

A/II.1	Výkres základního členění území	1:5 000
A/II.2	Hlavní výkres	1:5 000
A/II.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

Č Á S T A – ~~V ý r o k~~

A/I -Textová část

A/I.1 Vymezení zastavěného území

Územní plán Chýně (dále také jen „ÚP Chýně“ nebo „ÚP“ nebo „územní plán“) vymezuje na katastrálním území Chýně (dále také jen „řešené území“) zastavěné území k datu 1.38.2024.

A/I.2 Základní koncepce rozvoje území ~~obce města, ochrany a rozvoje jeho hodnot~~

A/I.2a - Základní koncepce rozvoje území ~~obce města~~

Koncepce rozvoje ~~obce města~~ Chýně:

- postupná organizovaná přeměna sídla na malé město ~~či městys~~ při zachování prvků venkovského charakteru sídla i krajiny
- malé soběstačné a samostatné sídlo v dosahu Prahy s vyváženou skladbou bydlení, krátkodobé rekreace a možností pracovních příležitostí
- zastavení dosavadního nekoordinovaného rozvoje území
- stabilizace a posílení přírodní složky nezastavěného území, včetně její krajinné a rekreační funkce
- volná krajina jako prvek oddělující vlastní sídlo od okolních obcí a Prahy

A/I.2b Ochrana a rozvoj hodnot

Ochrana a rozvoj hodnot:

- stabilizace a rozvoj přírodního prostředí a krajiny - ochrana pozemků zemědělského půdního fondu a krajinné zeleně, vymezení a doplnění prvků územního systému ekologické stability
- ochrana nezastavěného území před umisťováním staveb, zařízení a opatření, které nejsou v souladu s venkovským a rezidenčním charakterem ~~sídla obce~~
- zástavba v zastavěném území i v rozvojových plochách bude smíšená (polyfunkční), přičemž se nebude navzájem negativně ovlivňovat a nebude ani vizuálně ovlivňovat architektonický a urbanistický ráz sídla
- respektovat veřejná prostranství a plochy zeleně v zastavěném území a podpořit jejich rozšiřování
- ochrana charakteru historické zástavby a urbanistické struktury původní obce

- zástavba v rozvojových plochách nesmí negativně vizuálně ovlivňovat architektonické dominanty a charakter stabilizovaného území

A/1.3 Urbanistická koncepce, ~~vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~








A/1.3a - Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

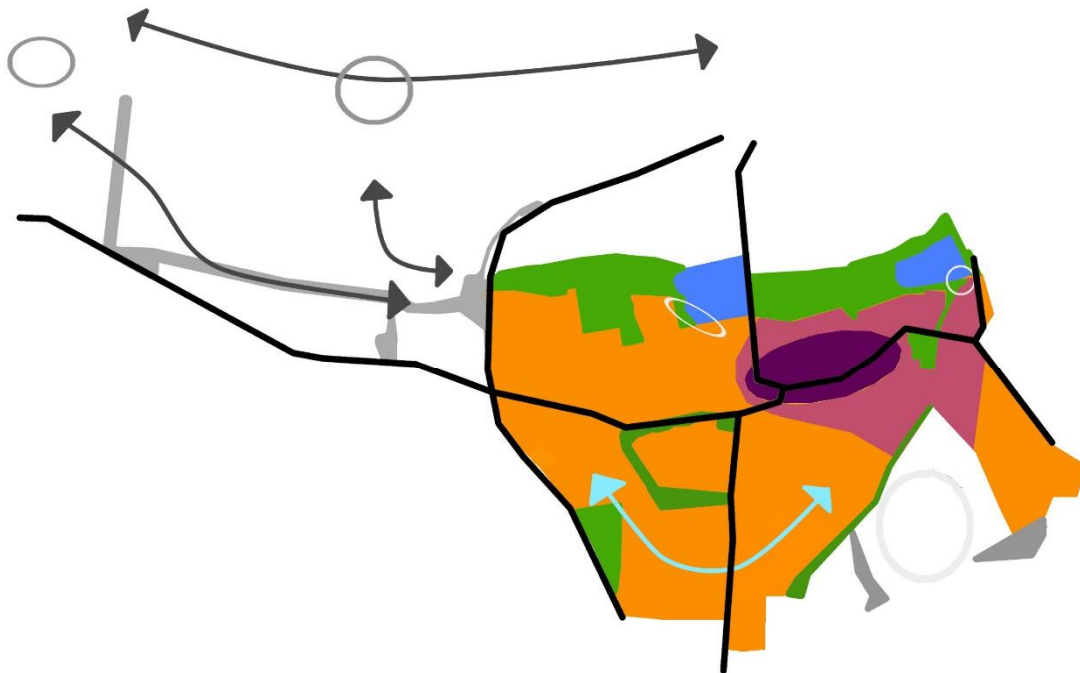
Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice:

- Organizované doplnění zástavby v dosud nezastavěných částech vlastního sídla
- Vytvoření centrálních prostorů ~~obce~~sídla
- Definována jsou veřejná prostranství a veřejná zeleň jako významný prvek urbanistického charakteru sídla
- Respektování charakteru historické zástavby a urbanistické struktury
- Střední objemy staveb v plochách OK, OK.1, OV, menší objemy v SV, BI, BI.1, BI.2
- Plochy SV jsou charakteristické zástavbou s převládajícími sedlovými střechami. Pokud se v tradiční struktuře vyskytují valbové střechy, tak výhradně nad velkými stavbami (ne nad jednopodlažními domy), jsou větších sklonů, a dohromady se zděnou částí tvoří velké objemy staveb
- Průměrná výšková hladina zástavby v rámci ploch OK, OK.1 je 10m nad přirozeným (původním) terénem
- Nová zástavba v zastavěném území i v rozvojových plochách nesmí negativně architektonicky a vizuálně ovlivňovat charakter stabilizovaného území

Základní urbanistická koncepce ~~obce~~města Chýně je také patrná z následujícího schématu.

V něm jsou zobrazeny:

	zástavba příměstského typu
	dotvoření centra obce (budoucího malého města či městyse) – zejména plochami OK, OK.1, OV
	centrální část obce (budoucího malého města či městyse) se zahuštěnou strukturou venkovské zástavby – v plochách SV
	velké vodní plochy
	pátevní síť parků a zelených pásů prolínajících se zástavbou nebo v přímém kontaktu se zástavbou
	dotvoření sítě základní prostupnosti (jedná se o dotvoření prostupnosti významné pro celou obec)
	návaznosti na schéma koncepce uspořádání krajiny



A/1.3b – Vymezení A/1.3b – Vymezení zastavitelných ploch

ÚP Chýně vymezuje následující zastavitelné plochy:

Označení plochy, název lokality		Výměra (ha)
Bydlení v rodinných domech individuální (BI, BI.1, BI.2)		
Z1	„Kamenice“	0,09
Z.2a	„Kamenice“	0,34
Z.3	„Kamenice“	0,82
Z.5	„Kaliště“	0,09
Z.6a	„Za Ovčínem“	0,48
Z.6b	„Za Ovčínem“	1,14
Z.6c	„Za Ovčínem“	0,08
Z.7a	„Háje“	0,19
Z8b	„Opatovka“	0,08
Z8c	„Opatovka“	0,09
Z8g	„Opatovka“	0,75
Z.8j	„Opatovka“	0,36
Z.9a	„Opatovka“	0,59
Z.9b	„Opatovka“	0,28
Z.9c	„Opatovka“	0,37

Z.9d	„Opatovka“	0,91
Z.9e	„Opatovka“	1,38
Z.9f	„Opatovka“	0,34
Z.9g	„Opatovka“	1,06
Z.9i	„Opatovka“	0,43
Z.9j	„Opatovka“	0,91
Z.11a	„V Roklích 2“	2,56
Z.11b	„V Roklích 2“	1,75
Z.11c	„V Roklích 2“	0,26
Z.12e	„V Roklích 1“	0,21
Z.12f	„V Roklích 1“	0,75
Z.12g	„V Roklích 1“	0,33
Z.12i	„V Roklích 1“	0,80
Z.12j	„V Roklích 1“	2,04
Z.12k	„V Roklích 1“	2,3436
Z.13a	„Za humny“	2,50
Z.22	„Nad Baštou“	0,20
Z.30a	„Pod zahradnictvím“	0,30
Z.31	„Opatovka“	0,32
Z.33	„Kamenice“	0,47
Z.35	„Kamenice“	0,14
Z.38	„Opatovka“	0,93
	Celkem	26,63 24,93
S m í š e n é o b y t n é m ě s t s k é (S M)		
Z.16	„Při malém okruhu“	0,38
Z.17a	„Pod horou“	0,29
Z.17b	„Pod horou“	0,56
Z.17d	„Pod horou“	13,80
	Celkem	15,03
S m í š e n é o b y t n é v e n k o v s k é (S V)		
Z.21b	„Starý mlýn“	0,87
	Celkem	0,87
O b ě a n s k é v y b a v e n í – k o m e r č n í (O K)		
Z12n	„V Roklích 1“	0,72
Z.18	„U křižovatky“	1,14
Z.30b	„Zahradnictví a dopravní napojení“	0,52
	Celkem	2,38

Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)		
Z.7b	„Háje“	0,17
Z.8a	„Opatovka“	0,40
Z.8h	„Opatovka“	0,75
Z.11g	„V Roklích 2“	0,12
Z.21a	„Starý mlýn“	0,41
Z.21c	„Starý mlýn“	0,35
Z.36	„Pod horou“	3,53
	Celkem	5,73
Občanské vybavení – hřbitovy (OH)		
Z.23	„Nový hřbitov“	0,36
Z.29	„Nový hřbitov“	1,29
	Celkem	1,65
Veřejná prostranství – veřejná zeleň parková a parkově upravená (ZVZP)		
Z.4	„Park Na Kališti“	0,14
Z5	„Park Na Kališti“	0,09
Z.8i	„Opatovka – park na sídlišti“	0,76
Z.9h	„Opatovka – park, workoutové hřiště“	0,15
Z.11h	„V Roklích 2 – park“	0,04
Z.11i	„V Roklích 2 – park“	0,06
Z.12p	„V Roklích 1 – park“	0,1109
Z.20	„Hřiště“	1,30
Z.40	„Pod horou“	1,01
	Celkem	3,6655
Veřejná prostranství – veřejné prostory všeobecná (PVPU)		
Z.2b	„Kamenice – cesta“	0,01
Z.6d	„Za Ovčínem – cesta k parku“	0,01
Z.7c	„Opatovka – ulice“	0,04
Z.9k	„Opatovka – ulice, parkoviště, chodník“	2,271,70
Z.11e	„V Roklích 2 – propojka ven“	0,02
Z.11f	„V Roklích 2 – propojka vnitřní“	0,04
Z.12l	„V Roklích 1 - ulice“	0,34
Z.13b	„Za humny - vnitřní páteřní síť místních komunikací“	0,41
Z.15	„Malý okruh – prostranství“	0,47
Z.24a	„Prostranství – rozšíření“	0,02
Z.24b	„Prostranství – propojka“	0,03

Z.24d	„Prostranství – rozšíření“	0,01
Z.24e	„Prostranství – rozšíření“	0,02
Z.24f	„Opatovka - propojka“	0,01
Z.28	„Hřiště“	0,48
Z.37	Opatovka - chodník	0,16
Z.39	„Opatovka - propojka“	0,07
	Celkem	4,7518
Dopravní infrastruktura – silniční (DS)		
Z.25a	„Cesta – na západě“	0,17
Z.25b	„Cesta – na západě“	0,07
Z.25c	„Cesty - k Újezdu“	2,09
Z.25d	„Cesty – jižní pěší okruhy“	0,45
Z.26	„Parkoviště u vlaku“	0,33
Z.27	„Silniční obchvat“	0,84
Z.32	„Cyklostezka“	0,13
	Celkem	4,09
Technická infrastruktura – inženýrské sítě všeobecná (TIU)		
Z.19	„Rozšíření ČOV“	0,20
	Celkem	0,20
Celkem zastavitelné plochy		cca 64,9862,60

A/I.3c - Vymezení transformačních ploch přestavby

Navržena je **přestavba transformace** v plochách **PT.1, PT.2, PT.3**. ÚP Chýně navrhuje **přestavbu transformaci** sběrného dvora (**PT.3**) s tím, že je možné jeho dosavadní využití. S využitím **přestavbové transformační** plochy **PT.1** je neslučitelná přestavba na rodinné či bytové domy.

ÚP Chýně vymezuje následující **transformační** plochy **přestavby**:

Označení plochy, název lokality		Výměra (ha)
Občanské vybavení – komerční (OK)		
PT.1	„Hájek“	3,19
	Celkem	3,19
Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)		
PT.2	„U hřbitova“	0,20
PT.3	„U hřbitova“	0,42
	Celkem	0,62
Celkem transformační plochy přestavby		3,81

A/I.3d - Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je vymezen zejména jako součást stabilizovaných ploch **PVPU**, **ZVZP**, **OV**, **NSMU** a **ZPK**. Nové samostatné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny zejména jako návrh zastavitelných ploch **ZVZP - Z.4, Z.5, Z.8i, Z.9h, Z.11h, Z.11i, Z.12p, Z.20, Z.40**. ~~Systém~~ Základní systém je také zobrazen ve schématu urbanistické koncepce.

A/I.4 Koncepce veřejné infrastruktury, ~~včetně podmínek pro její umístění~~

A/I.4a - Koncepce dopravní infrastruktury

● Silniční doprava

Koncepce silniční dopravy je dána uspořádáním a rozvojem komunikační sítě. ÚP Chýně respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicemi III. třídy. Řešeným územím prochází silnice III/0056, III/00521, III/00518, III/00514 a III/00513. ÚP Chýně navrhuje zastavitelnou plochy dopravní infrastruktury DS – **Z.27** pro vnější silniční obchvat (přeložka silnice III/00514). Územním plánem jsou dále vytvořeny podmínky pro realizaci opatření pro zklidnění dopravy v průjezdných úsecích silnic.

● Místní komunikace, účelové komunikace

Síť místních a účelových komunikací zásadních pro prostupnost a dopravní obslužnost území včetně zastavěného je stabilizována zejména v plochách **PVPU** (více charakteru veřejných prostranství) a DS (více charakteru dopravního). Ostatní místní a účelové komunikace jsou přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití (dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím). Navrženy jsou zastavitelné plochy **PVPU - Z.13b** a ~~a~~ plochy v rámci území regulačního plánu (SM - **Z.17a, Z.17b, Z.17d, PVPU - Z.16**) pro realizaci vnitřní páteřní sítě místních komunikací včetně prostoru pro realizaci dopravních napojení na nadřazený komunikační systém. Navržena je k doplnění síť ulic **PVPU - Z.7c (mezi ulicemi Bolzanova a U Dráhy/Točivá, Z.24f (úprava stání a propojení na prodlouženou ulici Ecksteinova), Z.9k (prodloužení ulice Ecksteinova), Z.12l mezi ulicemi Turonská – Pražská a část OK – Z.30b (dopravní napojení plochy Z.30a)**. Navrženy jsou plochy pro zajištění potřebných parametrů skladebných prvků místních komunikací - **Z.24a, Z.24d, Z.24e**. Pro zajištění dopravní obslužnosti se dále územním plánem nenavrhují jiné samostatné zastavitelné plochy dopravní infrastruktury (související dopravní infrastruktura bude řešena v rámci ploch s rozdílným způsobem využití). Páteřní síť cest v krajině je stabilizována v plochách DS a doplněna o zastavitelné plochy DS - **Z.25a – Z.25d**.

● Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy (zejména **PVPU**, DS). Při vlakové zastávce je navržena plocha DS – **Z.26 a v lokalitě Opatovka část plochy PVPU – Z.9k, kde se uvažuje prodloužení ulice Ecksteinova rozšířit o plochy pro osobní automobily**. ÚP Chýně nenavrhuje další samostatné zastavitelné plochy určené k hromadnému parkování – bude řešeno převážně ve stabilizovaných plochách DS, **PVPU**. ~~Stupeň automobilizace v území (dle ČSN 73 6110) je 1 : 1,43 pro bytové domy a 1 : 2,5 pro rodinné domy. Stání pro bytové domy – požadováno je minimálně 2 stání / 1 byt, pokud normový výpočet nestanoví více. Pro ostatní typy zástavby se stupeň automobilizace odvodí dle stavu v území. Procentuální korekce (dle přílohy č. 1 čl. 1.1. vyhl. č. 146/2024 Sb.) pro minimální požadovaný počet stání se územním plánem Chýně určuje jako 200 % pro bydlení v rodinných domech a 300 % pro bydlení v bytových domech.~~ V návaznosti na stání pro rodinné a bytové domy budou vymezena veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových nebo rodinných domech.

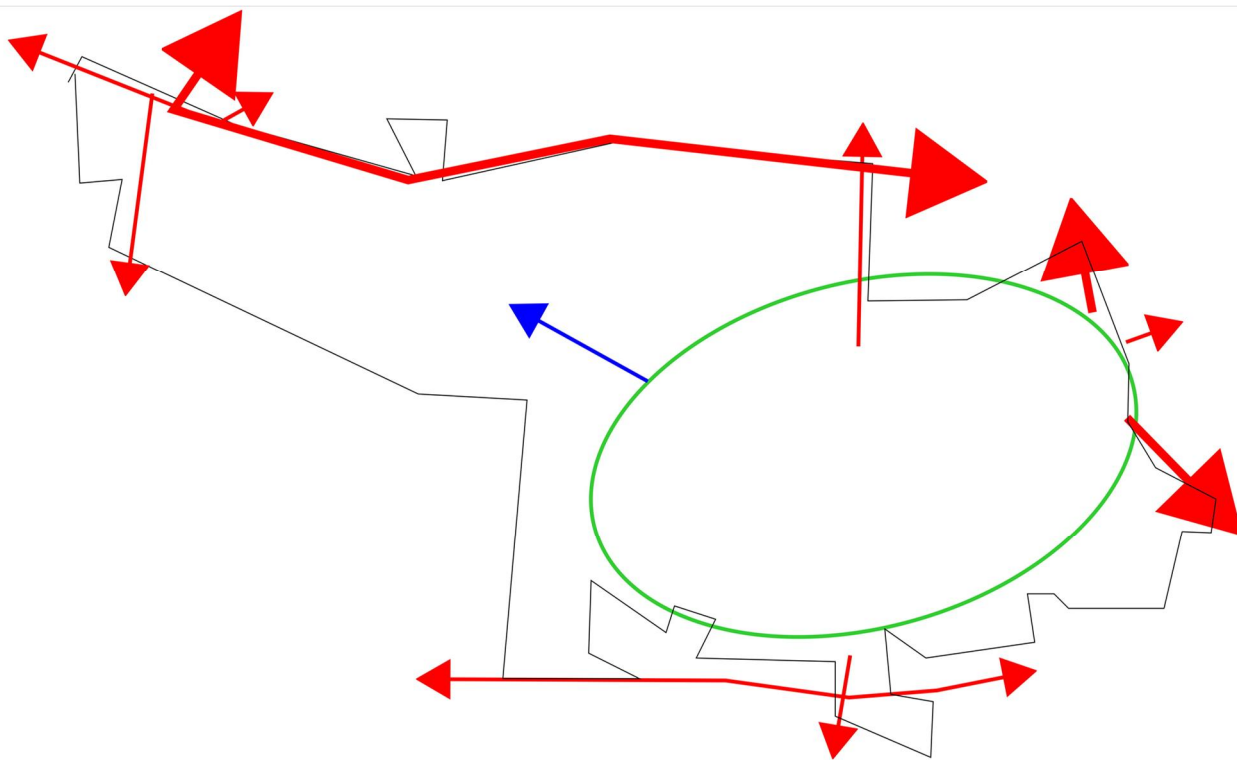
● Cyklistická doprava

Cyklistická doprava je stabilizována v plochách s rozdílným způsobem využití (zejména DS, **PV-PU** a v plochách nezastavěného území). Pro cyklistiku budou využity také navrhované cesty v krajině **Z.25a – Z.25d**. Další rozvoj je umožněn v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy. Vybraný úsek cyklostezky je také navržen jako zastavitelná plocha DS – **Z.32**. Je navržen prostor pro zřízení chodníku s cyklostezkou podél západního okraje dráhy **Z.37** k vlakové zastávce Chýně - jih. Je požadováno zajistit souběžné vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ (formou cyklostezky apod.) mimo vozovku silnice III/00513.

Základní koncepce cyklo dopravy **obce-města** Chýně je také patrná z následujícího schématu.

V něm jsou zobrazeny:

- vytvoření samostatných tras (stezek apod.) pro cyklisty (zejména jejich vymístěním z přetížených silničních úseků do samostatných tras)
- vytvoření samostatné páteřní trasy („Pražské kolo“) pro cyklisty (vymístěním z přetížených silničních úseků do samostatných tras)
- podpora opatření pro cyklistiku ve vlastním sídle a v přímé návaznosti na něj (včetně zajištění návazností v rámci stabilizovaných ploch na trasy mimo vlastní sídlo)
- vedení tras pro cyklisty západně od **obce-města**



● **Pěší doprava**

Provoz pěších je stabilizován a navrhován v plochách s rozdílným způsobem využití (zejména **PV-PU**, **ZVZP**, DS). Pro zajištění pěší dostupnosti (a zlepšení podmínek pro pohyb pěších) jsou také navrženy plochy **PV-PU – Z.2b, Z.6d, Z.8i, Z.37, Z.11e, Z.11f, Z.14b, Z.24b**. V krajině jsou navrženy cesty DS - **Z.25a – Z.25d**. Schéma cyklo dopravy obdobně platí i pro pěší dopravu. Je navržen prostor pro zřízení chodníku s cyklostezkou podél západního okraje dráhy **Z.37** k vlakové zastávce Chýně - jih.

- **Hromadná doprava**

Návrh ÚP Chýně stabilizuje plochy pro stavby a zařízení hromadné dopravy (autobusové zastávky) v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách – DS, **PVPU**. V zastavitelných plochách je třeba zohlednit podmínky pro realizaci zastávek při zohlednění celkové sítě hromadné dopravy.

- **Železniční doprava**

Návrh ÚP Chýně stabilizuje železniční dráhu celostátní (trať č. 122 Praha – Hostivice – Rudná u Prahy) v plochách **DZDD**.

- **Letecká doprava**

Na celém katastrální území **ebce-města** je:

- ochranné pásmo přehledového zařízení s výškovým omezením staveb a ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení veřejného mezinárodního letiště Praha - Ruzyně (spravuje Letiště Praha, a.s.).
- vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby - vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (spravuje Ministerstvo obrany).

Na území **ebce-města** jsou ochranná pásma leteckých pozemních zařízení kabelové trasy leteckých zařízení včetně jejich ochranných pásem (spravuje Řízení letového provozu, a.s.)

A/I.4b - Koncepce technické infrastruktury

- **Vodní hospodářství - zásobování vodou**

Základní systém zásobování vodou: obec Chýně je a nadále bude zásobována z veřejného vodovodu a z individuálních zdrojů. V současné době je v provozu nová stavba vodojemu, zajišťující dostatečnou akumulaci ze systému pražského vodovodu. Rozvoj do nových zastavitelných lokalit je umožněn v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy s napojením z veřejného vodovodu, tak i zásobováním z vlastních studní. Obec bude rozdělena do dvou tlakových pásem. V ploše SM je pro zajištění dostatečného tlaku z dolního tlakového pásma nutno současně se zprovozněním řadů uvést do provozu i AT stanici. Výstavba v ploše **Z.17d** je možná pouze po vybudování dolního tlakového pásma a lokální AT stanice.

- **Vodní hospodářství - kanalizace**

Základní systém likvidace splaškových vod: obec Chýně je v současné době odkanalizována splaškovou kanalizační sítí (částečně gravitační, částečně tlaková), event. výjimečně individuálně. Splaškové vody z kanalizace jsou odváděny na ČOV Chýně. ČOV je momentálně kapacitně vyčerpaná (i když byla v minulosti intenzifikována na 6 000 EO). ÚP Chýně navrhuje další intenzifikaci ČOV – navržena je plocha **TI-TU Z.19**. Předpokládaná intenzifikace ČOV je na 9900 EO. Do doby vybudování celkové kanalizační sítě se u stávajících objektů (tj. ke dni vydání územního plánu zkolaudovaných a s již povoleným individuálním odkanalizováním) připouští likvidace splaškových odpadních vod individuálním způsobem. Individuální likvidaci splaškových vod je v ostatních případech nepřipustná, případně jsou v textu uvedeny podmínky (vždy pro určité území), které podmínky pro likvidaci splaškových vod upravují. Rozvoj kanalizace je řešen v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy. Likvidace dešťových vod – přednostně zasakováním na jednotlivých pozemcích. Jestliže z hydrogeologických a hydrologických důvodů není možné na lokalitě zasakovat, je nutno srážkové vody, co nejvíce zadržovat a poté je řízeně odvádět.

- **Energetika - zásobování el. energií**

Zásobování el. energií – ÚP Chýně vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících vedení a zařízení distribuční soustavy. Rozvoj distribuční soustavy je umožněn v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy. Rozvoj sítě VN pro kapacitně náročné plochy musí být řešen při v dalších stupních.

Veřejné osvětlení – ÚP Chýně vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících vedení veřejného osvětlení. Samostatné plochy technické infrastruktury pro veřejné osvětlení se územním plánem nevymezují. Rozvoj soustavy veřejného osvětlení je umožněn v jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy. Veřejným osvětlením musí být vybavena veřejná prostranství, která to z povahy užívání vyžadují (komunikace, chodníky, parkové cesty v zastavěném území),

- **Energetika - zásobování plynem**

ÚP Chýně vytváří podmínky pro rozvoj vedení a zařízení plynárenské soustavy a vytváří podmínky pro plynofikaci **obce města**. Samostatné plochy technické infrastruktury pro plynovod se územním plánem nevymezují. Trasy VTL, STL a NTL plynovodů mohou být umístěny v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy.

- **Energetika - zásobování teplem**

V řešeném území se nenachází objekty soustavy zásobování teplem a ÚP Chýně nejsou navrhovány samostatné plochy pro zásobování teplem.

- **Elektronické komunikace**

ÚP Chýně vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě. Nové plochy nejsou navrhovány. Rozvoj je řešen v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy.

- **Nakládání s odpady**

Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím individuálních nádob a sběrných míst). Stávající sběrné místo je umístěno v ploše OV – **PT.3**. ÚP Chýně navrhuje přesunutí sběrného dvora (**PT.3**) s tím, že je možné jeho dosavadní využití. Stavby, zařízení a terénní úpravy pro sběr, třídění a recyklaci tuhého komunálního odpadu (sběrné dvory apod.) a pro nakládání s biologickým odpadem (komunitní kompostárna, kompostárna, apod.) jsou umožněny v rámci ploch **TTU, VU, OK, OK.1**, event. OV. Maximální kapacita těchto staveb, zařízení či terénních úprav musí odpovídat potřebám **obce města** Chýně. Umístění zařízení pro nakládání s biologickým odpadem (kapacitně pro potřeby **obce města**) je přípustné i v nezastavěném území v souladu s §~~48 odst. 5~~**122** stavebního zákona v souladu s charakterem konkrétního území.

A/I.4c - Koncepce občanského vybavení

ÚP Chýně stabilizuje stávající plochy základního (veřejného) občanského vybavení v plochách OV a BI, **BI.1, BI.2** (mateřské školy apod.). Stabilizace i rozvoj občanské vybavenosti v obci jsou přípustné v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy a charakterem – plochy **BH, BI, BI.1, BI.2, SM, SV, OK, OK.1** a OV, a to stabilizované i návrhové. ÚP Chýně navrhuje pro další rozvoj občanského vybavení plochy OV (event. **OK, OK.1**) - **Z.7b, Z.8a (mateřská (základní) škola Ecksteinova), Z.8h (škola, soc. vybavenost Uherova/Rudenská), Z.11g (mateřská škola Pražská), Z12n, Z.21a, Z.21c, Z.36 a PT.2, PT.3** a vymezuje plochy **OK, OK.1** (stabilizované i návrhové pro postupnou přeměnu území na budoucí centrum **obce města** (také s odpovídajícím občanským vybavením – např. základní školou, apod.) Objekty a zařízení hromadné rekreace, tělovýchovy a sportu a občanského vybavení musí být vždy slučitelné s charakterem konkrétního území (tj. s venkovským charakterem, charakterem ploch pro bydlení, apod.). Hřbitov v obci je stabilizován v rámci ploch OH, další rozvoj (tj. nové hřbitovy) je navržen jako zastavitelné plochy OH – **Z.23**,

Z.29, event. v rámci **přestavby-transformace** sběrného dvora (OV – **PT.3**). V plochách občanského vybavení není přípustné bydlení. (Vybrané podmínky pro ubytování jsou uvedeny v podmínkách ploch.)

A/1.4d - Koncepce veřejných prostranství

Vymezená veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně (**PVPU**, **ZV-ZP** - stabilizované i navrhované) jsou určeny především pro zajištění základní prostupnosti území pro pěší, základní dopravní obslužnost (včetně obslužnosti zastavitelných ploch) a inženýrské sítě. Veřejná prostranství jsou přípustnou funkcí ploch s rozdílným způsobem využití, a je třeba respektovat i ta prostranství, která nejsou stabilizována v plochách **PVPU**, **ZV-ZP** a **DS**. Je třeba respektovat a zachovat stávající systém cest zvykově takto užívaných, a to i těch, které nemají oporu v katastru nemovitostí (nebo nejsou součástí základní kostry prostupnosti veřejných prostranství stabilizovaných v rámci ploch **PVPU**, **ZV-ZP** a **DS**). Navržena je k doplnění sítě ulic či komunikačních propojení **PVPU – Z.7c, Z.9k, Z.37, Z.12l, Z.39**, doplněna je vnitřní páteřní komunikace **obce-města** (také s významnou funkcí celkové prostupnosti vlastního sídla) návrhem plochy **PVPU - Z.13b** a ploch v rámci území regulačního plánu (**SM - Z.17a, Z.17b, Z.17d, PVPU - Z.16**). ÚP Chýně vymezuje zastavitelné plochy veřejných prostranství zejména jako **PVPU – Z.15**, a **ZV-ZP - Z.4, Z.5, Z.8i, Z.20, Z.9h, Z.11h, Z.11i, Z.12p, Z.40**. Součástí veřejných prostranství a veřejné zeleně mohou být i slučitelné stavby či zařízení (autobusové zastávky, dětská hřiště, apod). Plocha **ZV-ZP – Z.20** je navržena jako veřejné prostranství s vesnickým fotbalovým hřištěm, plocha **PVPU - Z.28** pro sportoviště v krajině.

A/1.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

V návrhu ÚP Chýně jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a jsou stanoveny koncepční podmínky pro jejich využití včetně vymezení územního systému ekologické stability krajiny a vyloučení staveb podle § 48, odst. 5 122 stavebního zákona.

A/1.5a - Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny:

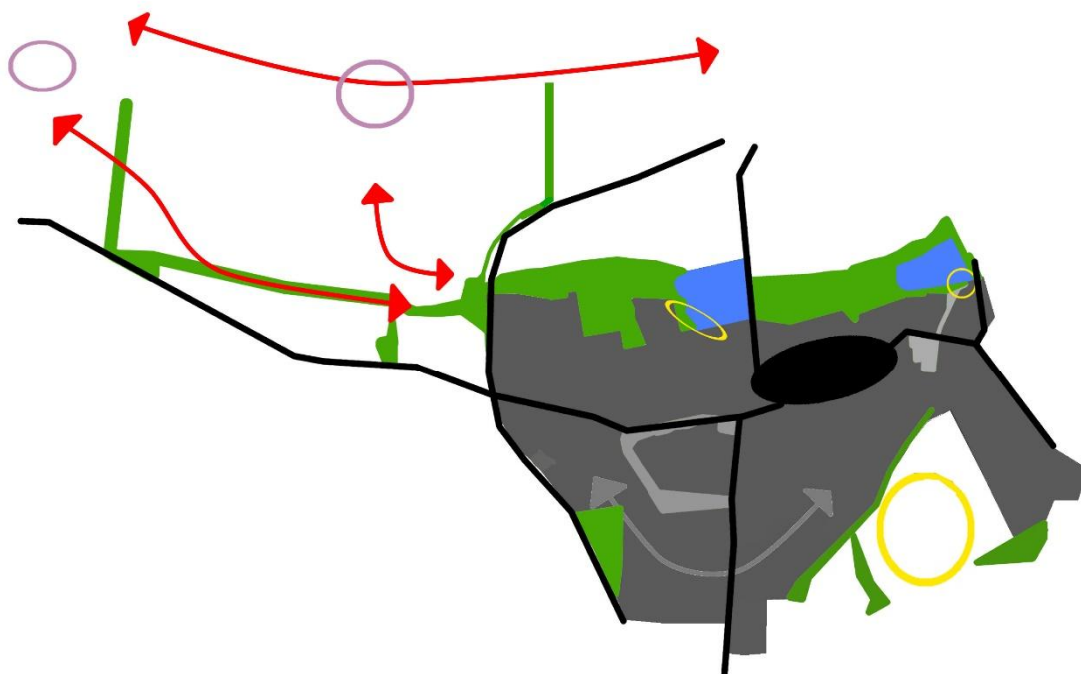
- krajina jako nezastavěné území **obce-sídla** venkovského charakteru
- stabilizace a rozvoj přírodního prostředí a krajiny - ochrana pozemků zemědělského půdního fondu a krajinné zeleně, vymezení a doplnění prvků územního systému ekologické stability
- revitalizace krajiny (stabilizace krajiny z ekologického a produkčního hlediska, eliminace důsledků nevhodného zemědělského obhospodařování)
- stanovení drobnějšího měřítka krajiny
- jasný charakter měřítka krajiny v plochách **NS-MU** (stabilizované měřítka krajiny) a **NZ-AU** (více charakteru produkční krajiny s potřebou doplnění zeleně)
- ochrana přírodně i krajinně rozmanitých formací a nejhodnotnějších částí v plochách **NS-MU** a **ZPKZ**, včetně zákazu zalesňování v těchto plochách
- vytvoření podmínek pro ochranu krajiny před zalesňováním v blízkosti sídla
- zajištění pěší prostupnosti okolo sídla, v okolí sídla i do navazujícího území
- krajina jako rekreační zázemí **obce-města** Chýně i Prahy
- ochrana nezastavěného území před oplocováním

- ochrana krajinného rázu **obce-sídla** před stavbami, zařízeními a opatřeními, které snižují nebo do budoucna mohou snižovat venkovský charakter území, včetně těch staveb, zařízení a opatření, které v dnešní době nejsou známy
- vyloučení dobývání nerostů a těžby

Základní koncepce uspořádání krajiny **obce-města** Chýně je také patrná z následujícího schématu.

V něm jsou zobrazeny:

- zelené body a linie a jejich prostupnost ze **obce-sídla** do krajiny
- velké vodní plochy
- základní směry a prostupnost v krajině
- posílení atraktivity určených míst ve vazbě na plánované zelené pásy okolo Prahy
- uzlové body (vybrané části ploch **ZP-ZK** a **WU**) a plochy (určený celek plochy **NSMU**) posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (v režimu dle §18 odst. 5122 stavebního zákona)
- návaznosti na schéma urbanistické koncepce



Návrhem ÚP Chýně jsou posíleny významné body a směry v krajině návrhem ploch OH - **Z.23** (nový hřbitov), OK - **PT.1** (**přestavba transformace** areálu u silnice na Újezd) a **ZP-ZK – K.6** (kultivace Horky).

ÚP Chýně navrhuje tyto plochy změn v krajině:

Označení plochy, název lokality		Výměra (ha)
Z e l e ň přírodního charakteru krajinná (ZPZK)		
K.1	„LBK-.25 – na sever“	2,01
K.2	„LBC-.1“	1,17
K.3	„LBK-.25 – na západ“	4,22

K.4	„RBK-.1142“	cca 3,18
K.5	„LBK-.1 – v Roklích“	0,11
K.6	„Horka“	1,72
K.7	„LBK-.1 – u nové školy“	0,35
K.8	„Na rohu k nové škole“	0,0706
	Celkem	cca 12,6362
Celkem plochy změn v krajině		cca 12,6362

AI.5b - Zelená infrastruktura. Územní systém ekologické stability

V návrhu ÚP Chýně jsou vymezeny prvky regionálního a lokálního ÚSES, převážně na přirozených funkčních společenstvech. Prvky jsou tvořeny biocentry a biokoridory nivního až kombinovaného typu (vodní toky, plochy a zamokřené plochy, krajinná zeleň, extenzivně udržované trvalé travní porosty). V ÚP Chýně jsou na řešeném území vymezeny: regionální biokoridor **RBK-.1142**, lokální biocentra **LBC-.1**, **LBC-.42**, **LBC-.43** **Rybník Bašta** a lokální biokoridory **LBK-.25** a **LBK-.1**.

NÁVRH CHYBĚJÍCÍCH PRVKŮ ÚSES – ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES chybějící části biocenter a biokoridorů

Označení a název lokality podmínka pro využití		Charakteristika lokality, případné podmínky pro využití lokality, poznámka
K.1	Založení chybějící větve LBK-.25	Přeměnit ornou půdu na trvalé travní porosty a doplnit stano- vištěně vhodnými nelesními dřevinami
K.2	Založení LBC-.1	
K.3	Založení chybějící větve LBK-.25	
K.4	Založení chybějící větve RBK-.1142	
K.5	Založení chybějící větve LBK-.1	
K.7	Založení chybějící větve LBK-.1	

AI.5c - Prostupnost krajiny

Návrhem ÚP Chýně jsou vytvořeny podmínky pro prostupnost krajiny. V krajině je třeba respektovat a zachovat stávající systém cest zvykově takto užívaných, a to i těch, které nemají oporu v katastru nemovitostí (nebo nejsou součástí základní kostry prostupnosti krajiny stabilizované v rámci ploch **PV-PU** a **DS**). Prostupnost krajiny je chráněna také zákazem oplocování v plochách nezastavěného území. (Vyloučeno není pastevní oplocení, oplocenky lesních školek, oplocení pro založení prvků ÚSES, apod.) Ke zlepšení prostupnosti krajiny jsou navrženy základní cesty v krajině **DS - Z.25a - Z.25d** také prvky ÚSES **K.1 – K.5**, **K.7**. Základní směry a prostupnost v krajině jsou patrné také ze schématu uspořádání krajiny.

AI.5d - Protierozní opatření a ochrana před povodněmi a suchem

Jako protierozní opatření a opatření ke zlepšení retenčních schopností krajiny jsou vymežovány plochy **NSMU**, **ZPK-~~NP~~** a **WU**, a to stabilizované i návrhové (**K.1 - K.8**). Realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení umožňují i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití, nejsou tedy navrhovány další samostatné plochy.

Samostatná protipovodňová opatření nejsou navrhována.

AI.5e - Rekreace

Návrh ÚP Chýně stabilizuje plochy WU, ZPZK, NZ-AU a NS-MU (v souladu s charakterem území) jako rekreační zázemí ~~obce-města~~ Chýně i regionu Prahy. V krajině je preferována hromadná rekreace - v souladu s charakterem a regulativy jednotlivých ploch. Přípustný způsob a měřítko hromadné rekreace v krajině představují stavby, zařízení, opatření a terénní úpravy, jako jsou veřejné rozhledny na významných vrcholcích, cyklo-, hypo- a lyžařské běžecké trasy, neoplocená lanová centra, dětské tábory, apod. Nepřípustné je využití krajiny pro golfová hřiště. Uzlové body (vybrané části ploch ZPZK, WU) a plochy (určený celek plochy NSMU) posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (jak vyplývá ze schématu uspořádání krajiny) představují nejhodnotnější místa pro hromadnou rekreaci, s maximálním vyloučením oplocení, zato s preferencí zařízení hromadné rekreace.

AI.5f - Dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán Chýně nevymezuje žádné plochy těžby nerostů (tedy plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin, těžbu nerostů, pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu, apod.).

AI.6 Stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

AI.6a - Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

ÚP Chýně vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
Plochy REKREACE	
PLOCHY REKREACE -individuální INDIVIDUÁLNÍ	RI
Plochy BYDLENÍ	
BYDLENÍ -v bytových domech HROMADNÉ	BH
BYDLENÍ -v rodinných domech INDIVIDUÁLNÍ	BI, BI.1, BI.2
Plochy SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ -venkovské VENKOVSKÉ	SV
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ -městské MĚSTSKÉ	SM

Plochy VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ VŠEOBECNÁ	VU
Plochy OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OBČANSKÉ VYBAVENÍ —komerční KOMERČNÍ	OK, OK.1
OBČANSKÉ VYBAVENÍ —veřejná vybavenost VEŘEJNÉ	OV
OBČANSKÉ VYBAVENÍ —hřbitovy HŘBITOVY	OH
Plochy VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ —veřejné prostory VŠEOBECNÁ	PVPU
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ —veřejná zeleň	ZV
Plochy DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
DOPRAVA ANÍ INFRASTRUKTURA —silniční SILNIČNÍ	DS
DOPRAVA ANÍ INFRASTRUKTURA —železniční DRÁŽNÍ	ĐZDD
Plochy TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA —inženýrské sítě VŠEOBECNÁ	TI TU
Plochy VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	W
VODNÍ A VODOHODPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ	WU
Plochy ZEMĚDĚLSKÉ	NZ
ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ	AU
Plochy SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ KRAJINNÉ	NS
SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ	MU
Plochy ZELENĚ	
ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ	ZP
ZELEŇ —přírodního charakteru KRAJINNÁ	ZPZK

A/1.6b - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání a charakteru území

V ÚP Chýně jsou v Hlavním výkrese (výkres č. A/II.2) vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V uvedených plochách platí stanovené regulativy (Hlavní využití, Přípustné využití, Podmíněně přípustné využití, Podmínky prostorového uspořádání, Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § ~~48 odst. 5~~ 122 stavebního zákona).

— V rámci celého území ~~obce~~ města Chýně obsahuje územní plán Chýně také **prvky regulačního plánu**. Jednotlivé regulativy (~~podmínky umístění staveb~~) jsou součástí této kapitoly (A/1.6b).

- v plochách **RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ** podmínky, které se týkají:
 - výšky objektů či staveb a půdorysné plochy
 - staveb, jejich změn a úprav a změn užívání

- v plochách **BH - BYDLENÍ HROMADNÉ** podmínky, které se týkají:
 - počtu bytů
 - výšky objektů či staveb a půdorysné plochy
 - prostorového uspořádání (neoplotitelnosti) předzahrádek
 - výšky a architektonické regulace plotů
 - umístování objektů či staveb
 - povolení, užívání či kolaudace staveb
 - staveb, jejich změn a úprav a změn užívání

- v plochách **BI, BI.1, BI.2 – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ** a **SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ** podmínky, které se týkají:
 - počtu rodinných domů
 - počtu bytů
 - sklonu střech
 - výšky objektů či staveb a půdorysné plochy
 - prostorového uspořádání (neoplotitelnosti) předzahrádek
 - výšky a architektonické regulace plotů
 - umístování objektů či staveb
 - povolení, užívání či kolaudace staveb
 - staveb, jejich změn a úprav a změn užívání

- v plochách **SM – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ** podmínky, které se týkají:
 - počtu bytů
 - sklonu střech
 - výšky objektů či staveb a půdorysné plochy
 - prostorového uspořádání (neoplotitelnosti) předzahrádek
 - výšky a architektonické regulace plotů
 - umístování objektů či staveb
 - staveb, jejich změn a úprav a změn užívání

- v plochách **OK, OK.1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ** podmínky, které se týkají:
 - počtu bytů
 - počtu ubytovaných osob
 - sklonu střech
 - výšky objektů či staveb a půdorysné plochy
 - umístování objektů či staveb
 - povolení, užívání či kolaudace staveb
 - staveb, jejich změn a úprav a změn užívání

- v plochách **VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ** podmínky, které se týkají:
 - počtu bytů
 - sklonu střech
 - výšky objektů či staveb a půdorysné plochy
 - staveb, jejich změn a úprav a změn užívání

- v plochách **OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ** podmínky, které se týkají:

- sklonu střech
 - výšky objektů či staveb a půdorysné plochy
 - umístování objektů či staveb
 - staveb, jejich změn a úprav a změn užívání
- v plochách **ZP – ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ** podmínky, které se týkají:
 - prostorového uspořádání staveb
 - v plochách **PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ** a **DS – DOPRAVA SILNIČNÍ** podmínky, které se týkají:
 - umístování objektů či staveb.

Koncepční teze jmenované v kapitolách [výroku textové části](#) definují **charakter nezastavěného území** ve smyslu § ~~18 odst. 5~~ [41](#) a [§122](#) stavebního zákona.

RI – PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	
Hlavní využití	Individuální rekreace
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní využití, s výjimkou staveb pro reklamu</p> <p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření pro zemědělství</p> <p>Zahrady a extenzivně využívaný zemědělský půdní fond</p> <p>Zemědělství slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod.</p> <p>Veřejná prostranství, zeleň</p>
Nepřípustné využití	<p>Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřipustné</p> <p>Nepřípustné využití jsou také rodinné domy, bytové domy</p>
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Výšková hladina: Maximální výška je max. 9m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity.</p> <p>Počet nadzemních podlaží: Max 1 nadzemní podlaží + podkrovní. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.</p> <p>Pro každou stavbu pro rodinnou (individuální) rekreaci (resp. ubytovací jednotku) musí být zřízena 2-stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace.</p>

Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.

BH - BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH HROMADNÉ	
Hlavní využití	Bydlení v bytových domech
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu</p> <p>Bydlení v rodinných domech, změna užívání bytových domů na řadové rodinné domy.</p> <p>Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Hromadná rekreace slučitelná s hlavním využitím</p> <p>Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení</p> <p>Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod.</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Veřejná prostranství, zeleň</p>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Maximální počet bytů v bytovém domě musí být menší než velikost pozemku / 150m² (jeden byt na 150m² stavebního pozemku).</p> <p>Výšková hladina: Maximální výška objektu je 15m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit.</p> <p>Počet nadzemních podlaží: Max 3 nadzemní podlaží + podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.</p> <p>Navýšení počtu stávajících bytů jejich rozdělením je nepřípustné.</p> <p>Pro rodinné domy v ploše BH se uplatní regulativy pro rodinné domy plochy BI. Tyto regulativy se neuplatní při změně užívání stávajících bytových domů na rodinné domy. Součástí této změny užívání nesmí být současně změny těchto staveb (přístavby, nástavby).</p> <p>Ke každému bytu musí být zřízena 2 stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace</p>

Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých bytových nebo rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových domech nebo rodinných domech.

Pozemky předzahrádek u bytových a řadových rodinných domů jsou neoplotitelné (prostor mezi uliční fasádou a komunikací).

Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím max. výška 1,8 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty.

Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.

BI, BI.1, BI.2 – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu</p> <p>Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Hromadná a individuální rekreace slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení</p> <p>Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod.</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Veřejná prostranství, zeleň</p>
Podmíněně přípustné využití	<p><i>Pro plochu Z.12i: Umožnit pěší propojení z plochy DS (ul. Pražská) do plochy ZP. (Přitom se naza-počítávají propojení umístěná v koncových úsecích plochy)</i></p> <p><i>U staveb v plochách Z.8b, Z.9a, Z.9b, Z.9d, Z.9f, Z.31, Z.38 bude prokázáno splnění venkovních limitů hluku z železniční dopravy.</i></p> <p><i>Objekty v plochách Z.11a, Z.8j musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráně-ném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00518 Rudenská.</i></p> <p><i>Objekty v plochách Z.12h, Z.12j, Z.12i, Z.11b, Z.11c, Z.12d, Z.11a musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu ul. Pražská a plánované páteřní místní komunikace na plochách Z.13b a v rámci území regulačního plánu (SM - Z.17a, Z.17b, Z.17d, PV - Z.16).</i></p> <p><i>Objekty určené k bydlení v plochách Z.13a musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu na páteřní komunikaci.</i></p>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné

<p>Podmínky prostorového uspořádání</p>	<p>Nepřípustné využití jsou také bytové domy</p> <p>Řadové rodinné domy o počtu větším než 2 domy v jedné řadě jsou nepřípustné.</p> <p>Výšková hladina, objemové řešení a měřítko zástavby budou respektovat charakter převládající okolní zástavby</p> <p>Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Výšková hladina: Maximální výška objektu se šikmou střechou se sklonem nad 40 stupňů je 12m od původního terénu, jinak max. 10m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity.</p> <p>Počet nadzemních podlaží: Max. 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.</p> <p>Maximální počet bytů v rodinném domě musí odpovídat min. velikosti pozemku:</p> <p>Rodinný dům s 1 bytem musí mít stavební pozemek o min. velikosti 800 m².</p> <p>Rodinný dům se 2 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 1300 m².</p> <p>Rodinný dům se 3 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 1800 m².</p> <p>Min. velikost pozemků pro dvojdům (tj. v součtu pro dva rodinné domy, které mezi sebou nevytvářejí volný prostor) je 1300 m². Dvojdomy mohou mít pouze jeden byt v každém z domů.</p> <p><i>Minimální velikosti pozemků se neuplatní v plochách BI.1 – zde je přípustné rozdělení rodinných domů o dvou či třech bytech na řadové rodinné domy. Součástí této změny užívání nesmí být současně změny těchto staveb (přístavby, nástavby) nebo novostavby doplňkových staveb na pozemcích rodinných domů.</i></p> <p><i>Výjimka z min. velikost pozemků pro dvojdům je stanovena v plochách BI.2 – zde je min. velikost pozemků pro dvojdům (tj. v součtu pro dva rodinné domy, které mezi sebou nevytvářejí volný prostor) 1100 m². Dvojdomy mohou mít pouze jeden byt v každém z domů.</i></p> <p>Pozemky předzahrádek u řadových rodinných domů v plochách BI, BI.1, BI.2 (a rodinných domů v plochách BI.1, BI.2) jsou neoplotitelné (prostor mezi uliční fasádou a komunikací).</p> <p>Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím max. výška 1,8 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty.</p> <p>Ke každému bytu musí být zřízena 2 stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace</p> <p>Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých bytových nebo rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových domech nebo rodinných domech.</p> <p>Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím nároky na kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený nebo kolaudovaný stav je možné realizovat nejdříve po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.</p> <p><i>Plocha Z.5 je určena pro stavbu jednoho rodinného domu s jednou bytovou jednotkou.</i></p> <p><i>Užívání staveb rodinných domů v plochách Z.31, Z.38 je podmíněno umístěním a povolením komunikace v ploše Z.9k propojující ulici Ecksteinova a U Dráhy a vyřešením veřejného prostoru tak, aby byl zajištěn přístup ke všem i k zemědělsky obdělávaným pozemkům. Kolaudace této komunikace je podmínkou pro kolaudaci rodinných domů. Nejdříve se bude moci zastavět lokalita Z.31 a pak lokalita Z.38. Podmínkou pro zástavbu v ploše Z.38 je kolaudace nejméně 2 rodinných domů v ploše Z.31.</i></p>
--	---

V plochách **Z.9a – Z.9j, Z8j** je možné umístit stavby až po intenzifikaci ČOV Chýně na 9900 EO.

V plochách **Z.11b, Z.12k, Z.12j, Z.12i** je počet rodinných domů stanoven stávající parcelací pozemků pro rodinné domy provedené na podkladě územních rozhodnutí vydaných před účinností územního plánu, min. velikost pozemku pro rodinný dům se stanovují pro tyto plochy 200m². Podmínky pro pozdější změny parcelace, změny stavebních povolení a navazující umístování staveb a jejich změny se řídí dle regulativů plochy B1 bez výjimek a podmínkami dokončení parků v plochách **Z.11h, Z.11i, Z.12p**, kolaudací mateřské školky v ploše **Z.11g** či **Z.11c** a kolaudací komunikace v ploše **Z.13b**.

Užívání staveb rodinných domů v plochách **Z.11b, Z.12k, Z.12j, Z.12i** a jejich změn je podmíněno dokončením (kolaudací) parků v plochách **Z.11h, Z.11i, Z.12p**, kolaudací mateřské školky v ploše **Z.11g** či **Z.11c** a kolaudací komunikace v ploše **Z.13b**.

Užívání staveb rodinných domů v ploše **Z.11c** je podmíněno kolaudací chodníku podél této plochy (souběžně s vozovkou komunikace) a v ploše **Z.11e** a je podmíněno dokončením parků v plochách **Z.11h, Z.11i, Z.12p**, kolaudací mateřské školky v ploše **Z.11g** či **Z.11c** a kolaudací komunikace v ploše **Z.13b**.

Užívání staveb rodinných domů v plochách **Z.9a, Z.9b, Z.9c, Z.9d, Z.9e, Z.9f** je podmíněno dokončením (kolaudací) parku v ploše **Z.8i** a kolaudací dvou vodovodních řadů mezi vodojemem a ulicí Severní pro horní a dolní tlakové pásmo a posílením intenzifikací ČOV Chýně na 9900 EO.

Užívání staveb rodinných domů v plochách **Z.9g, Z.9i, Z.9j** (nevztahuje se na pozemky 156/754, 156/755, 156/756, 156/757, 156/758, 156/801) je podmíněno dokončením (kolaudací) workoutového hřiště v ploše **Z.9h** a posílením intenzifikací ČOV Chýně na 9900 EO.

Užívání staveb rodinných domů v ploše **Z.35** je podmíněno oddělením pozemku pro plochu **Z.24b** a kolaudací chodníku v ploše **Z.24b**.

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ

Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím Hromadná a individuální rekreace slučitelné s hlavním využitím Zemědělství slučitelné s hlavním využitím Výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod. Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
	<i>Pro pozemky parc. č. 525/1, 525/2, 525/5, 525/4, st. 314, st. 780, st. 262, st. 261, st. 260, st. 358: Výstavba je přípustná před intenzifikací ČOV</i>

Podmíněně přípustné využití	
Nepřípustné využití	<p>Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné</p> <p>Nepřípustné využití jsou také bytové domy, řadové domy, dvojdomy</p>
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Výšková hladina: Maximální výška objektu se šikmou střechou se sklonem nad 40 stupňů je 12m od původního terénu, jinak max. 10m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity.</p> <p>Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.</p> <p>Rodinný dům s 1 bytem musí mít stavební pozemek o min. velikosti 800 m².</p> <p>Rodinný dům se 2 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 1300 m².</p> <p>Rodinný dům se 3 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 2000 m².</p> <p>Ke každému bytu musí být zřízena 2 stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace.</p> <p>Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v rodinných domech.</p> <p>Pozemky předzahrádek u řadových rodinných domů jsou neoplotitelné (prostor mezi uliční fasádou a komunikací).</p> <p>Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím max. výška 1,8 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty.</p> <p>Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.</p> <p><i>Pro plochu Z.21b:</i> Maximální počet rodinných domů: 9. Všechny domy v těchto plochách této ploše (kromě domu na parc. č. 14/30) budou o jednom bytě. Užívání staveb rodinných domů v této ploše je podmíněno umístěním a povolením komunikace propojující ulici Rybniční a Ke školce. Kolaudace této komunikace je podmínkou pro kolaudaci rodinných domů.</p> <p><i>Pro plochu Z.21b:</i> V rámci plochy Z.21b umožnit pěší propojení mezi všemi třemi plochami PU, které s plochou Z.21b sousedí</p>

SM – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ

Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu</p> <p>Bydlení v bytových domech slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Hromadná a individuální rekreace slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení</p> <p>Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím a dopravní infrastruktura pro doplnění páteřní sítě místních komunikací eBee města</p> <p>Veřejná prostranství, zeleň</p>
Podmíněně přípustné využití	<p><i>Pro plochy Z.17b, Z.17d: Umožnit souběžné vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ (formou cyklostezky apod.) mimo silnici III/00513</i></p> <p><i>Objekty v plochách Z.17b, Z.17d musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00513 (ul. U Chýně).</i></p> <p><i>U ploch pro realizaci vnitřní páteřní sítě místních komunikací v rámci území regulačního plánu (Z.17a, Z.17b, Z.17d musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.</i></p>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřipustné
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Pro bydlení v rodinných domech:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. - Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. - Výšková hladina: Maximální výška objektu se šikmou střechou se sklonem nad 40 stupňů je 12m od původního terénu, jinak max. 10m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity. - Počet nadzemních podlaží: Max. 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. <p>Pro bydlení v bytových domech:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. - Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.

- Výšková hladina: Maximální výška objektu je 15m od původního terénu, 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 + podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.

Pro občanské vybavení:

- Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.
- Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.
- Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 12m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit.
- Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví 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.

Navýšení počtu stávajících bytů v bytových domech jejich rozdělením je nepřipustné

Ke každému bytu musí být zřízena 2 stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace.

Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých bytových nebo rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových domech nebo rodinných domech.

Pozemky předzahradek u řadových rodinných domů jsou neoplotitelné (prostor mezi uliční fasádou a komunikací).

Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím max. výška 1,8 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty.

Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.

Uvedené regulativy se neuplatní pro stavbu základních, mateřských a speciálních škol.

OK, OK.1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ –KOMERČNÍ

Hlavní využití	Občanské vybavení, výrobní a nevýrobní služby
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu, samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod.</p> <p>Základní veřejné vybavení ebce-sídla (jako jsou základní školy, apod.)</p> <p>Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Zemědělství a lesnická výroba slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem,</p>

	<p>slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Veřejná prostranství, zeleň</p>
Podmíněně přípustné využití	<p><i>Pro pozemky parc. č. 751/10, 751/9, st. 1325: Výstavba je přípustná před intenzifikací ČOV</i></p> <p><i>Pro plochu PT.1: Přípustná je individuální likvidace splaškových vod</i></p> <p><i>Pro plochu Z.30b: Vyloučeno je služební i pohoťovostní bydlení</i></p> <p><i>Objekty určené pro služební i pohoťovostní bydlení nebo ubytování v plochách Z.18 musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb.</i></p> <p><i>Pro plochu Z.11c: Umožnit pěší propojení z plochy DS-PU (ul. Pražská) do plochy ZPZK. (Přitom se nazapočítávají propojení umístěná v koncových úsecích plochy)</i></p> <p><i>Pro plochu Z.12n: Umožnit prostupnost z plochy DS-PU (ul Pražská) do všech ploch (stabilizovaných i návrhových) PVPU, které navazují na tuto plochu (Z.12n). Maximální kapacita bydlení v rámci plochy Z.12n je 12 bytů. Užívání staveb v ploše Z.12n je podmíněno dokončením parků v plochách Z.11h, Z.11i, Z.12p, kolaudací mateřské školky v ploše Z.11g či Z.11c a kolaudací komunikace v ploše Z.13b</i></p> <p>V halových objektech není přípustná změna užívání na jakýkoliv způsob bydlení nebo ubytování. (Výjimka, včetně maximální kapacity, je v ploše OK.1)</p> <p><i>V ploše OK.1 je přípustná ubytovna, její maximální kapacita je 76 ubytovaných osob</i></p>
Nepřípustné využití	<p>Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné</p> <p>Nepřípustné využití jsou také rodinné a bytové domy, byty v nebytových domech</p> <p>(Výjimky i upřesňující podmínky jsou součástí Podmíněně přípustného využití)</p>
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 20 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 12m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit.</p> <p>Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví 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>Počet stání je dán pro příslušné stavby normovými hodnotami z obecně závazných předpisů. Stání musí být umístěna na pozemku stavby, nikoliv ve veřejném prostranství pozemních komunikací.</p> <p>Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.</p>

Hlavní využití	Výrobní a nevýrobní služby
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu, fotovoltaických elektráren, apod.</p> <p>Služební a pohotovostní bydlení (max. 3 byty na budovu, pokud je budova součástí jednoho areálu pak max. 3 byty na areál.</p> <p>Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Zemědělství a lesnická výroba slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem, slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Veřejná prostranství, zeleň</p>
Nepřípustné využití	<p>Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné</p> <p>Nepřípustné využití jsou také rodinné a bytové domy</p>
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 20 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 10m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit.</p> <p>Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví 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>Počet stání je dán pro příslušné stavby normovými hodnotami z obecně závazných předpisů. Stání musí být umístěna na pozemku stavby, nikoliv ve veřejném prostranství pozemních komunikací.</p> <p>Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat nejdříve po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.</p>

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ VYBAVENOST	
Hlavní využití	Občanské vybavení, tělovýchova a sport
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné (či podmíněně přípustné) využití, s výjimkou staveb pro reklamu

	<p>Zemědělství slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod.</p> <p>Veřejná prostranství, zeleň</p>
Podmíněně přípustné využití	<p><i>Pro plochu PT.3: Dosavadní využití, tedy stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem</i></p> <p><i>Pro plochu PT.3: Veřejná pohřebiště</i></p> <p><i>Plocha přestavby PT.3 musí být umístěna tak, aby byly splněny hygienické limity hluku z provozu sběrného dvora k nejbližší obytné zástavbě.</i></p> <p><i>Objekty v plochách Z.8a musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu železniční tratě.</i></p>
Nepřípustné využití	<p>Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné</p> <p>Nepřípustné využití jsou také rodinné a bytové domy</p>
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.</p> <p>Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 12m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit.</p> <p>Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví 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>Počet stání je dán pro příslušné stavby normovými hodnotami z obecně závazných předpisů. Parkovací stání musí být umístěna na pozemku stavby, nikoliv ve veřejném prostranství pozemních komunikací.</p> <p>Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.</p> <p>Uvedené regulativy se neuplatní pro stavbu základních, mateřských a speciálních škol.</p>

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY	
Hlavní využití	Veřejná pohřebiště
	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití,

Přípustné využití	<p>s výjimkou staveb pro reklamu</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod.</p> <p>Veřejná prostranství, zeleň</p> <p>Při vymezení rozsahu území hřbitova musí být zachována nebo nově vymezena plocha pro přístup k navazujícím zemědělsky využívaným pozemkům min. v šířce stávajících přístupových pozemků.</p>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřipustné

ZV-ZP – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ

Hlavní využití	Parky a veřejná zeleň
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné (či podmíněně přípustné) využití, s výjimkou staveb pro reklamu</p> <p>Tělovýchova, sport a rekreace slučitelné s účelem veřejného prostranství</p> <p>Doplňkové stavby a zařízení veřejného prostranství</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod.</p> <p>Veřejná prostranství</p>
Podmíněně přípustné využití	<p><i>Pro plochu Z.20: Plocha je určena pro vesnické fotbalové hřiště včetně odpovídajícího zázemí</i></p> <p>Stavby stravovacích služeb a stavby pro obchod (stánky, kavárny) na dobu určitou s demontovatelnou, přemístitelnou nebo mobilní konstrukcí hlavní stavby a zastavěnou plochou hlavní stavby do 40 m². Vedlejší stavby nesmí přesáhnout v součtu zastavěnou plochu 80 m². Součet zastavěných ploch těchto staveb nesmí přesáhnout 120 m² na každých 3000 m² pozemku plochy ZV</p>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřipustné

PV-PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÉ PROSTORY VŠEOBECNÁ

Hlavní využití	Veřejná prostranství

Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu</p> <p>Tělovýchova, sport a rekreace slučitelné s účelem veřejného prostranství</p> <p>Doplňkové stavby a zařízení veřejného prostranství</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod.</p> <p>Zeleň</p>
Podmíněně přípustné využití	<p><i>U plochy Z.13b a v části plochy Z.16 (pro realizaci vnitřní páteřní sítě místních komunikací) musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.</i></p>
Nepřípustné využití	<p>Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřipustné</p>
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých bytových nebo rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových domech nebo rodinných domech.</p>

DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ	
Hlavní využití	<p>Pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství</p>
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu</p> <p>Ostatní dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických, solárních a slunečních elektráren, větrných elektráren, apod.</p> <p>Veřejná prostranství včetně zařízení pro veřejnou rekreaci a sport v rámci veřejných prostranství, zeleň</p>
Podmíněně přípustné využití	<p><i>U plochy Z.27 musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.</i></p>
Nepřípustné využití	<p>Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřipustné</p>

DZ-DD – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – ŽELEZNIČNÍ DRÁŽNÍ

Hlavní využití	Železniční dráha včetně staveb dopravního zařízení a dopravního vybavení
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu</p> <p>Související občanské vybavení a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Ostatní dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických, solárních a slunečních elektráren, větrných elektráren, apod.</p> <p>Veřejná prostranství, zeleň</p>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřipustné

TI-TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ VŠEOBECNÁ

Hlavní využití	Stavby a zařízení pro energetiku, komunikace, vodovod a kanalizaci
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu a fotovoltaických, solárních a slunečních elektráren, větrných elektráren, apod.</p> <p>Stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem, slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Dopravní a ostatní technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím</p> <p>Veřejná prostranství, zeleň</p>
Podmíněně přípustné využití	Při intenzifikaci čistírny odpadních vod (dále jen ČOV) bude respektována zákonná ochrana zvláště chráněných organismů (viz § 49 a 50 zákona č. 114/1992 Sb.), vázaných na Litovický potok a související vodní ekosystémy (vodní nádrže, tůně v jeho nivě apod.). U záměru na intenzifikaci ČOV bude buď odborným posudkem doloženo, že intenzifikace ČOV nebude mít škodlivý dopad na zvláště chráněnou biotu, nebo bude nezbytné získat povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných rostlin a živočichů podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb.
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřipustné

WU – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití	Vodní plochy a toky
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná zeleň, ÚSES
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §48-odst. 5122 stavebního zákona	Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod. Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasněho charakteru Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství Ekologická a informační centra Pozemní stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud jsou umístěny mimo uzlové body a plochy posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (dle schématu koncepce uspořádání krajiny)

NZ-AU – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití	Zemědělský půdní fond
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Zeleň a ÚSES Vodní toky, malé vodní plochy Pěstební plochy, stromové školky
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §48-odst. 5122	Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod. Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasněho charakteru Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství a s výjimkou sezónního oplocení pěstebních ploch (od výsevu po sklizeň) Ekologická a informační centra Pozemní stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu

stavebního zákona	
-------------------	--

NS-MU – PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
Hlavní využití	Extenzivně udržovaný zemědělský půdní fond a zeleň obhospodařována přírodě blízkým způsobem
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím</p> <p>ÚSES</p> <p>Vodní toky, malé vodní plochy</p> <p>Pěstební plochy, stromové školky</p>
Podmíněně přípustné využití	Dosavadní způsob organizace ZPF za předpokladu nenarušení biodiverzity a ekologicko-stabilizační funkce krajiny
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 48 odst. 5 122 stavebního zákona	<p>Zalesňování (PUPFL)</p> <p>Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů</p> <p>Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod.</p> <p>Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasněho charakteru</p> <p>Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství a s výjimkou sezónního oplocení pěstebních ploch (od výsevu po sklizeň)</p> <p>Ekologická a informační centra</p> <p>Pozemní stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud jsou umístěny mimo uzlové body a plochy posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (dle schématu koncepce uspořádání krajiny)</p>

ZP-ZK - ZELEŇ – PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU KRAJINNÁ	
Hlavní využití	Zeleň obhospodařována přírodě blízkým způsobem a ÚSES
Přípustné využití	<p>Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu</p> <p>Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím</p>

	Vodní toky, malé vodní plochy
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 122 stavebního zákona	<p>Zalesnění (PUPFL)</p> <p>Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů</p> <p>Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod.</p> <p>Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasného charakteru</p> <p>Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství</p> <p>Ekologická a informační centra</p> <p>Pozemní stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud jsou umístěny mimo uzlové body a plochy posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (dle schématu koncepce uspořádání krajiny)</p>

VŠECHNY OSTATNÍ ČINNOSTI, STAVBY, ZAŘÍZENÍ, TERÉNNÍ ÚPRAVY A OPATŘENÍ, KTERÉ NESOUVISÍ S HLAVNÍM, PŘÍPUSTNÝM A PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÝM VYUŽITÍM, JSOU NEPŘÍPUSTNÉ

VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ

Výrobní služby — výkony určené pro trh, které mají materializovanou podobu hmotných statků

~~Nevýrobní služby~~ — výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků

Související, souvislost — vzájemný vnitřní vztah, příčinná a významová spojitost mezi funkcemi, jevy

Podmiňující, podmíněnost — vlastnost funkce platící za určitých podmínek nebo závislost na splnění určitých podmínek

Slučitelný, slučitelnost — schopnost vzájemné koexistence (snášlivosti, správné činnosti a systémové spolupráce funkcí) bez nežádoucího vzájemného ovlivňování

Služební bydlení — slouží k trvalému či dočasnému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

Pohotovostní bydlení — slouží k dočasnému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

Halový objekt — budova nebo část budovy tvořená zastřešeným prostorem větších rozměrů; stavebně, konstrukčně i provozně je určen pro výrobu, skladování, občanské vybavení sport, apod.

Zeleň v souvislých plochách — nejedná se o zeleň liniového charakteru (nebo výrazně podlouhle obdélného tvaru) při pozemních komunikacích

Zeleň a ÚSES — jedná se také o vzrostlou keřovou a stromovou zeleň

Charakter převládající okolní zástavby — jedná se o výškovou hladinu, objemové řešení a měřítko převládající okolní zástavby; jedná se také o soubor převládajících znaků (architektonických, urbanistických, krajinných), a to i včetně detailů

Výšková hladina, výška — je vztažena ke stávajícímu (původnímu) terénu,

Podkroví — prostor v rámci budovy převážně v prostoru pod šikmou střechou. Svislý úhel střešní roviny výrazně ustupuje od svislé roviny fasády (pokud toto není přiměřeně splněno, považuje se podkroví již za podlaží)

Plocha zeleně na rostlém terénu — je plochou na stavebním pozemku, na které se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby. Do ploch zeleně se počítá vodní plocha (zahradní jezírko) nebo tok. Zeleň na konstrukci (např. zatravněná střecha), v nádobách nebo zatravněvací dlaždice se do plochy zeleně nezapočítává.

Zeleň obhospodařovaná přírodě blízkým způsobem. Extenzivně udržovaný zemědělský půdní fond — s tímto způsobem hospodaření je neslučitelné intenzivní obhospodařování orné půdy

Drobné stavby dočasného charakteru — jedná se o stavby, jako jsou krmelce, posedy, apod.

Pozemní stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu – jedná se
— vysloveně o stavby pozemní; ~~nejedná se tedy o stavby dopravní či inženýrské (jako jsou cyklostezky~~
— ~~apod.) či o terénní úpravy~~

Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny – ~~nejedná se o zařízení umístěná na střechách budov určená~~
~~pro potřeby vlastní budovy, event. s budovou souvisejícího areálu~~

Oplocení – ~~nejedná se o pastevní oplocení, lesní oplocenky a oplocení obor, oplocení pro založení prvků~~
~~ÚSES, apod.~~

AI.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, ~~pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

AI.7a - Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení veřejně prospěšné stavby, popis
VD.1 – přeložka silnice III/00514
W VT.1 – rozšíření ČOV
VD.2 – vybraný úsek cyklostezky
VO.1 – občanské vybavení- založení hřbitova
VO.2 – občanské vybavení – školská či komunitní zařízení
VP.1 – veřejné prostranství- založení parku
VP.3 – veřejné prostranství- rozšíření prostranství
VP.4 – veřejné prostranství- zachování pěšího propojení
VP.6 – veřejné prostranství- zachování pěšího propojení
VP.8 – veřejné prostranství- rozšíření prostranství
VP.10 – veřejné prostranství- rozšíření prostranství
VP.11 – veřejné prostranství- vytvoření pěšího propojení i uličního prostranství
VP.12 – propojka ul, U Dráhy
VP.13 – chodník s cyklostezkou podél dráhy
VP.14 – veřejné prostranství - vytvoření veřejného prostranství
VP.15 – veřejné prostranství - vytvoření veřejného prostranství

AI.7b - Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení veřejně prospěšného opatření, popis

VU.1 - ÚSES (regionální biokoridor) – veřejná prospěšnost vyplývá ze ZÚR Středočeského kraje
VU.2 - ÚSES (lokální biokoridor)
VU.3 - ÚSES (lokální biokoridor)
VU.4 - ÚSES (lokální biocentrum)

ÚP Chýně nevymezuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

~~A/1.8 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 katastrálního zákona~~

Označení	Ve prospěch	Číslo parcely dle katastru nemovitostí	Název katastrálního území
PO1 – občanské vybavení – založení hřbitova	Obec Chýně, IČ 00241296, se sídlem Hlavní 200, 253 03 Chýně	806, 807	Chýně
PO2 – občanské vybavení – školská či komunitní zařízení		756/122, 762	Chýně
PO5 – občanské vybavení – školská či komunitní zařízení		156/762, 1635, 156/770, 156/771, 1373, 1893	Chýně
PP1 – veřejné prostranství – založení parku		185/264, 185/263, 185/21	Chýně
PP2 – veřejné prostranství – založení parku		185/307, 185/308	Chýně
PP3 – veřejné prostranství – rozšíření prostranství		568/9, 568/10, 568/11, 568/12, 185/321, 568/13	Chýně
PP4 – veřejné prostranství – zachování pěšího propojení		185/327, 185/326, 185/328, 185/329	Chýně
PP6 – veřejné prostranství – zachování pěšího propojení		171/3	Chýně
PP8 – veřejné prostranství – rozšíření prostranství		186/163, 186/164	Chýně
PP10 – veřejné prostranství – rozšíření prostranství		156/32, st. 1094	Chýně

PP11—veřejné prostranství—vytvoření pěšího propojení i uličního prostranství	306/1, 156/1, 156/891, 156/892	Chýně
WT1—rozšíření ČOV	527/1	Chýně
PP12—propojka ul. U Dráhy	156/155, 156/701, 156/702	Chýně
PP13—chodník s cyklostezkou podél dráhy	828	Chýně
PP14—veřejné prostranství—vytvoření veřejného prostranství	156/94	Chýně

AI.9.8 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona o ochraně přírody a krajiny

V ÚP Chýně se nestanovují žádná kompenzační opatření.

AI.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

LOKALITA	LHŮTA PRO UZAVŘENÍ
PS.1 (shodné s US.3b)	do 6 let od vydání změny č. 2 ÚP Chýně

Základní obsah plánovací smlouvy v lokalitě PS.1 a podmínky pro její uzavření:

V plánovací smlouvě se město Chýně zaváže k tomu, že:

- k uskutečnění záměru poskytne stavebníkovi součinnost, která spočívá v tom, že město zajistí pořízení územní studie **ÚS.3b**

Stavebník se v plánovací smlouvě zaváže zejména k:

- realizaci veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem
- převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem; to se týká i vyvolaných nákladů mimo řešené území
- realizaci asanace území dotčeného záměrem
- poskytnutí maximální součinnosti městu a současně k aktivní účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem; to se týká i řešení komunikací včetně jejich návazností, dostupnosti území, vytvoření podmínek pro optimální vedení a návaznosti tras technické infrastruktury a vytvoření optimálních podmínek pro dostupnou veřejnou infrastrukturu

A/1.10a Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, ~~stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti~~

LOKALITA	VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE V.R.
US-.3a	do 5 let od vydání ÚP Chýně
US-.3b	do 5-6 let od vydání změny č. 2 ÚP Chýně

Obecné podmínky pro řešení územní studie US-.3a a US.3b:

Řešit postupnou přeměnu zástavby v lokalitě na budoucí součást centra ~~obce~~ (malého města ~~či městyse~~), tj.:

- vytvořit schéma veřejných prostranství – zejména komunikací, poloveřejných a soukromých prostranství
- navrhnout řešení parcelace
- upřesnit podmínky pro funkční využití ploch
- řešit dopravní obsluhu území a dopravu v klidu
- řešit kapacitně technickou obsluhu území, zajistit prostupnost pro technickou infrastrukturu
- navrhnout způsob odvodnění území
- řešit sídelní zeleň a zajistit logický přechod urbanizovaného prostoru do krajiny
- zajistit logické pěší návaznosti a posílit pěší prostupnost z vnitřní obce do krajiny
- řešit průchodnost cyklostezek v území
- stanovit podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby (funkční využití, výškové osazení staveb, objemové řešení staveb, architektonický charakter staveb, plošnou regulaci, aj.)
- zohlednit také (kromě podmínek vyplývajících z ÚP Chýně jako celku) podmínky jednotlivých zastavitelných ploch v kap. A/1.6b

A/1.110b Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, ~~zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání~~

Pro pořízení regulačního plánu **RP-.1** se vymezuje lokalita Pod Horou.

Zadání regulačního plánu:

1. Území leží na jihovýchodním okraji obce. Je zařazeno do zastavitelných ploch SM a PV, řešená lokalita je vymezena zastavitelnými plochami **Z16, Z17a, Z17b a Z17d**. Řešené území má rozlohu 15,23 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu A/II.1.
2. Plocha je vymezena jako smíšená. RP vymezí jednotlivé stavební pozemky a stanoví pro každý pozemek jeho funkční využití podle funkčních ploch územního plánu a to tak, že celková výměra stavebních pozemků bytových domů nepřekročí ~~1,894,6~~ ha, pozemků rodinných domů nepřekročí ~~8,724,7~~ ha, pozemků pro občanské vybavení nepřekročí ~~2,28~~ ha. Celková kapacita území bude ~~351-509~~ bytů v rodinných a bytových domech.
34. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

45. Bude vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací), tj. náměstí, parky, koridory zeleně na každé 2 hektary pozemků bytových domů, pozemků rodinných domů, pozemků občanského vybavení.
56. Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími. V některé z ploch pro občanskou vybavenost bude vymezen pozemek pro mateřskou školu pro min. 50 dětí. V jedné z ploch pro bytové domy bude vymezen min. jeden pozemek pro stavbu veřejného dětského hřiště. V jedné z ploch pro rodinné domy bude vymezen min. jeden pozemek pro stavbu veřejného dětského hřiště. Minimální plocha každého pozemku pro dětské hřiště bude 500 m² a minimální plocha všech pozemků dětských hřišť musí být v součtu min. 1500 m².
67. Navržená struktura zástavby naváže vhodně na plochy stávajícího a budoucího zastavěného území.
78. RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplyne z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
89. Regulační plán vymezí dále trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Páteřní komunikace (~~tj. součástí vnitřní páteřní sítě místních komunikací včetně prostoru pro realizaci dopravních napojení na nadřazený komunikační systém~~) bude vymezena o šířce uličního prostoru min. 12 m. Bude navržena nová komunikace pro propojení účelové komunikace na pozemku parc. č. st. 236 s novou páteřní komunikací nahrazující komunikaci na pozemku p. č. 762. Slepé komunikace jsou nepřipustné s výjimkou komunikací určených k budoucímu prodloužení.
940. Nedílnou součástí toho uličního profilu je řešení oplocení pozemků v uliční čáře, popřípadě řešení případných částí území bez oplocení. RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
104. RP bude respektovat regulativy pro plochy ~~BH bytových domů, BI rodinných domů, OV občanského vybavení~~ **SM stanovené v ÚP pro řešenou lokalitu**, a veřejných prostranství stanovené v ÚP s výjimkou minimálních ploch pozemků, které budou definovány v RP.
112. Bytové a rodinné domy musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00513 U Chýně.
- ~~13. Pro lokality Z17a, Z17b a Z17d je podmínkou zastavění vybudování páteřní komunikace (tj. součástí vnitřní páteřní sítě místních komunikací včetně prostoru pro realizaci dopravních napojení na nadřazený komunikační systém)~~
124. V řešeném území bude vytvořena trasa pro vedení cyklostezky „Pražské kolo“ mimo silnici III/00513, včetně dopravních návazností.
135. Požadavky na řešení technické infrastruktury:
RP vyřeší napojení všech stavebních pozemků na inženýrské sítě (vodovod, splašková kanalizace, plynovod, vedení elektrické energie, datové sítě). RP vyřeší umístění trafostanic. RP vyřeší umístění AT stanice pro zajištění dostatečného tlaku vody pro zásobování z dolního tlakového pásma obce.
RP vyřeší hospodaření se srážkovými vodami, jejich využití a likvidaci.
146. Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní splaškové kanalizace a ČOV a napojené na veřejný vodovod obce.
157. Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

18. — Požadováno je stanovení pořadí změn v území (etapizace), které zajistí souběžnou realizaci veřejné zeleně v zastavitelné ploše Z40 na pozemku parc. č. 759/1, k. ú. Chýně, jako prioritní a podmiňující započítání využívání, popř. kolaudaci, dokončených staveb v plochách smíšených obytných — městských (SM návrh) řešeného území regulačního plánu RP 1.

168. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby: Vyvolané přeložky inženýrských sítí.
Opatření ve veřejném zájmu nejsou požadována.

179. Budou navrženy plošné asanace stávajících pozemků od navážek a odpadu a staveb rušených komunikací.

1820. Vydaný regulační plán nenahradí v řešené lokalitě žádná územní rozhodnutí.

1921. Jedná se o regulační plán z podnětu, u kterého se stanovuje lhůta k pořízení s ohledem na vlastnické vztahy v území do 5ti let od nabytí účinnosti územního plánu.

AI.124 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V ÚP Chýně nejsou vymezeny územní rezervy.

AI.13 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ

Výrobní služby – výkony určené pro trh, které mají materializovanou podobu hmotných statků

Nevýrobní služby – výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků

Související, souvislost - vzájemný vnitřní vztah, příčinná a významová spojitost mezi funkcemi, jevy

Podmiňující, podmíněnost – vlastnost funkce platící za určitých podmínek nebo závislost na splnění určitých podmínek

Slučitelný, slučitelnost – schopnost vzájemné koexistence (snášlivosti, správné činnosti a systémové spolupráce funkcí) bez nežádoucího vzájemného ovlivňování

Služební bydlení - slouží k trvalému či dočasnému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

Pohotovostní bydlení - slouží k dočasnému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

Halový objekt – budova nebo část budovy tvořená zastřešeným prostorem větších rozměrů; stavebně, konstrukčně i provozně je určen pro výrobu, skladování, občanské vybavení sport, apod.

Zeleň v souvislých plochách – nejedná se o zeleň liniového charakteru (nebo výrazně podlouhle obdélného tvaru) při pozemních komunikacích

Zeleň a ÚSES – jedná se také o vzrostlou keřovou a stromovou zeleň

Charakter převládající okolní zástavby – jedná se o výškovou hladinu, objemové řešení a měřítko převládající okolní zástavby; jedná se také o soubor převládajících znaků (architektonických, urbanistických, krajinných), a to i včetně detailů

Výšková hladina, výška – je vztažena ke stávajícímu (původnímu) terénu,

Podkroví – prostor v rámci budovy převážně v prostoru pod šikmou střechou. Svislý úhel střešní roviny výrazně ustupuje od svislé roviny fasády (pokud toto není přiměřeně splněno, považuje se podkroví již za podlaží)

Plocha zeleně na rostlém terénu - je plochou na stavebním pozemku, na které se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby. Do ploch zeleně se počítá vodní plocha (zahradní jezírko) nebo tok. Zeleň na konstrukci (např. zatravněná střecha), v nádobách nebo zatravněvací dlaždice se do plochy zeleně nezapočítává.

Zeleň obhospodařovaná přírodě blízkým způsobem. Extenzivně udržovaný zemědělský půdní fond – s tímto způsobem hospodaření je neslučitelné intenzivní obhospodařování orné půdy

Drobné stavby dočasného charakteru – jedná se o stavby, jako jsou krmelce, posedy, apod.

Pozemní stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu - jedná se výslovně o stavby pozemní; nejedná se tedy o stavby dopravní či inženýrské (jako jsou cyklostezky apod.) či o terénní úpravy

Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny – nejedná se o zařízení umístěná na střechách budov určená pro potřeby vlastní budovy, event. s budovou souvisejícího areálu

Oplocení – nejedná se o pastevní oplocení, lesní oplocenky a oplocení obor, oplocení pro založení prvků ÚSES, apod.

A/II.142 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

ÚP Chýně obsahuje:

- textovou část, která obsahuje 40 stran vydávaného textu
- grafickou část, která obsahuje 3 výkresy:

výkres č. A/II.1 - Výkres základního členění území 1:5000

výkres č. A/II.2 - Hlavní výkres 1:5000

výkres č. A/II.3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000

Poučení:

~~Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.~~

~~Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.~~

~~Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí, vydaného krajem, může podat též obec. Odpůrcem je ten, kdo vydal opatření obecné povahy, jehož zrušení nebo zrušení jeho částí je navrhováno. Návrh lze podle § 101b soudního řádu správního podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.~~

~~O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.~~

~~Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.~~

~~Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.~~

~~Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.~~

~~Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.~~

~~Mgr. Anna Chvojková
starostka obce~~

~~Marcela Czerwinski
místostarostka obce~~