



Územní plán Kytín

Textová část

říjen 2010

Záznam o účinnosti územního plánu Kytín	
vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo obce Kytín
datum vydání: 12.10.2010	
číslo usnesení: 2	
datum nabytí účinnosti: 11.11.2010	
jméno a funkce:	Jakub Hučín, starosta
podpis:	otisk úředního razítka:
	
pořizovatel:	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, Černošice
jméno oprávněné úřední osoby:	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby:	referent odboru územního plánování a stavebního řádu MěÚ Černošice
podpis:	otisk úředního razítka:
	
projektant a číslo autorizace:	ing.arch. Michal Schwarz autorizovaný architekt ČKA 03027
podpis:	otisk úředního razítka:
	

Zadavatel: Obec Kytín
252 10 Kytín 65

Pořizovatel: Městský úřad Černošice,
Úřad územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Michal Schwarz
Finská 5, 101 00 Praha 10

Autorský kolektiv:

Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Tomáš Havrda
Ing. arch. Michal Schwarz

Spolupráce: Ing. arch. Jan Kolář

Vodní hospodářství:
Energetika, spoje: Ing. Marie Matějková
Ing. Jan Bayerle

Krajina, ochrana přírody, ÚSES: Ing. Jan Šteflíček

Obsah:

strana

a)	Vymezení zastavěného území	1
b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
b.1)	Koncepce rozvoje území obce	1
b.2)	Ochrana a rozvoj hodnot území	1
I.	Urbanistické hodnoty	1
II.	Kulturní a architektonické hodnoty	2
III.	Přírodní hodnoty	2
c)	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
c.1)	Urbanistická koncepce	2
I.	Prostorové uspořádání – Kytín	2
II.	Prostorové uspořádání – Chouzavá, Na Rovinách	3
III.	Využití území	3
IV.	Koncepce dopravní sítě	3
c.2)	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	4
c.3)	Systém sídelní zeleně	9
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	10
d.1)	Dopravní infrastruktura	10
I.	Silniční doprava	10
II.	Místní komunikace	10
III.	Pěší doprava	10
IV.	Pěší turistika	11
V.	Cyklistická doprava	11
VI.	Doprava v klidu	11
VII.	Hromadná doprava	11
d.2)	Technická infrastruktura	12
I.	Zásobování vodou	12
II.	Kanalizace splašková	12
III.	Likvidace dešťových vod	13
IV.	Vodní toky	13
V.	Zásobování elektrickou energií	13
VI.	Zásobování plynem	14
VII.	Elektronické komunikace	14
VIII.	Nakládání s odpady	14
d.3)	Občanské vybavení	14
d.4)	Veřejná prostranství	14
e)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	15
e.1)	Koncepce uspořádání krajiny a vymezení ploch	15
e.2)	Plochy změn v krajině	15
e.3)	Územní systém ekologické stability	17
e.4)	Prostupnost krajiny	18
e.5)	Protierozní opatření	18
e.6)	Ochrana před povodněmi	19
e.7)	Rekreace	19

f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	20
	plochy bydlení	20
	plochy rekreace	22
	plochy občanského vybavení	23
	plochy veřejných prostranství	25
	plochy smíšené obytné	26
	plochy dopravní infrastruktury	27
	plochy technické infrastruktury	28
	plochy výroby a skladování	28
	plochy systému sídelní zeleně	29
	plochy vodní a vodohospodářské	31
	plochy v nezastavěném území	31
g)	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 a vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	34
g.1)	Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva podle §170 a §101 stavebního zákona	34
g.2)	Plochy veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva podle §170 a §101 stavebního zákona	35
g.3)	Plochy veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva podle §101 stavebního zákona	35
g.4)	Plochy veřejně prospěšných opatření s možností uplatnění předkupního práva podle §101 stavebního zákona	35
h)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	36
i)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	36
j)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování	36
k)	Stanovení pořadí změn v území	36
l)	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	36
m)	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	37
n)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	37
	Příloha č. 1	
	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva podle §170 a §101 stavebního zákona	38
	Příloha č. 2	
	Vymezení pozemků veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva podle §170 a §101 stavebního zákona	41
	Příloha č. 3	
	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva podle §101 stavebního zákona	43
	Příloha č. 4	
	Vymezení pozemků veřejně prospěšných opatření s možností uplatnění předkupního práva podle §101 stavebního zákona	44

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2010,

kterým se vydává

ÚZEMNÍ PLÁN KYTÍN

Zastupitelstvo obce Kytín, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona, a v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

vydává

na základě usnesení zastupitelstva obce č. ze dne

Územní plán Kytín.

Nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy končí platnost Územního plánu sídelního útvaru Kytín schváleného dne 14.5.1997 včetně všech schválených nebo vydaných nebo projednávaných změn, vydaných obecně závaznou vyhláškou č.2/1997, kterou byla vymezena závazná část Územního plánu sídelního útvaru Kytín.

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno podle § 58 Stavebního zákona č. 183/06 Sb. v rámci zpracování tohoto územního plánu a zachycuje stav katastrální mapy ze dne 18. 3. 2009. Je zakresleno ve výkresové dokumentaci ve výkresech č. 01 Základní členění území a č. 02 Hlavní výkres.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Koncepce rozvoje území obce

Obec Kytín se bude rozvíjet jako svébytné venkovské sídlo převážně obytného charakteru s velmi klidným životním a přírodním prostředím. Rekreační lokality budou stabilizovány bez dalšího extenzivního rozvoje.

Rozvojové plochy bydlení, rekreace i ostatních funkcí dotvářejí dosavadní osídlení, nemění jeho strukturu a nenaruší krajinný ráz. Územní plán umožňuje rozvoj bydlení i ekonomických aktivit, ale zachovává dosavadní charakter obce.

Historická část zastavěného území bude mít i nadále charakter smíšeného obytného území venkovského typu, novější obytná zástavba a zastavitelné plochy budou mít charakter venkovského bydlení v rodinných domech.

Budou stabilizovány dosavadní plochy určené jinému využití než k bydlení za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na kvalitu životního prostředí. S výjimkou zemědělství se nebudou rozvíjet plochy výroby a skladování.

Poloha obce na okraji přírodního lesního masivu Hřebený dáva významné předpoklady pro zájem o turistické služby. Územní plán navrhuje na okraji obce záchytné parkoviště se zázemím a umožní tak regulovat automobilový provoz návštěvníků v obytném i přírodním území. Služby pro turisty mohou vznikat ve smíšeném obytném území, aniž by bylo třeba měnit územní plán.

Rozvojové plochy jsou situovány především na jihu a jihozápadě obce, v malé míře se doplňuje stávající osídlení na severu. K rozvoji bydlení se využívají také volné plochy zastavěného území.

V nezastavěném území se vymezují změny ploch v krajině pro ochranu před povodněmi a zvýšení retenční schopnosti, pro posílení ekologické stability a pro propojení cestní sítě.

Veškeré přírodní hodnoty a krajinný ráz územní plán respektuje a zachovává.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

I. Urbanistické hodnoty

Urbanistickou hodnotou obce Kytín je dobře zachovaná historická osnova osídlení a cestní síť, které budou i nadále respektovány. Charakter a měřítko zástavby nesmí být narušeno novou výstavbou, proto územní plán určuje podmínky prostorového uspořádání, které zajistí ochranu urbanistických hodnot.

II. Kulturní a architektonické hodnoty

Zachovává se nemovitá kulturní památka č. 15930/2-3407 kostel Nanebevzetí P. Marie a jeho areál bývalého hřbitova, ohradní zeď a studánka v ohradní zdi (dnes bez vody). Kostel zůstává dominantou obce, okolní náves s rybníky bude mít zachované měřítko a prostorové uspořádání.

Dále je třeba zachovat řadu hodnotných venkovských stavení, která jsou typickou lidovou architekturou a jsou součástí kulturního dědictví obce.

Na návrší jižně od obce je vyhlídkové místo a Boží muka, okolí bude upraveno jakou pietní a odpočinkové místo.

III. Přírodní hodnoty

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu přírodních hodnot, kterými jsou jednak prvky ÚSES, dva památné stromy a Významné krajinné prvky, jednak hodnotné krajinné celky, krajinné dominanty, stromořadí a vodoteče, včetně pramenných lokalit a nivních půd. Všechny tyto prvky jsou zakomponovány do územního plánu. Rozvoj přírodních hodnot posilují plochy změn v krajině.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1) Urbanistická koncepce

Kompaktní osídlení obce tvoří tři části – vlastní obec Kytín, osada Chouzavá a chatová osada Na Rovinách. Kromě toho existuje několik menších skupin chat a také chaty roztroušené na okraji lesů v okolí. Základním principem urbanistické koncepce je rozvoj vlastní obce, doplnění proluk v chatové osadě Na rovinách a stabilizace všech ostatních rekreačních lokalit a objektů bez jakéhokoli rozvoje.

I. Prostorové uspořádání – Kytín

Na území nepravidelné osnovy historické vsi bude důsledně respektována cestní síť, charakter parcelace a prostorové vztahy původní zástavby. To znamená, že při obnově nebo dostavbě budou přípustná půdorysná a hmotová řešení, vycházející z proporcí středočeské venkovské usedlosti a chalupy. Nové objekty budou vždy respektovat urbanistický kontext dané lokality tak, aby nebyl narušen charakter a měřítko zástavby stávající.

Zvláštní důraz na zachování historických prostorových vztahů bude kladen při stavebním vývoji objektů tvořících náves a v jejím bezprostředním okolí.

Také u novodobé zástavby a u zastavitelných ploch bude vyžadováno zachování hodnotného charakteru a přiměřené struktury zástavby v krajině. Zde se předpokládá pravidelná parcelace, ale s přiměřeným měřítkem zástavby a dostatek vzrostlé zeleně na vlastním pozemku.

Pro zachování charakteru obce a měřítka zástavby jsou stanoveny regulativy prostorového uspořádání, které připouštějí pouze jednopodlažní zástavbu a podkroví v tradičním půdním prostoru šikmých střech a jen výjimečně jiné prostorové řešení.

II. Prostorové uspořádání – Chouzavá, Na Rovinách

Zásadním požadavkem prostorového uspořádání je zde vizuální potlačení staveb v krajině, tj. drobné měřítko objektů a dostatek vzrostlé zeleně. Nová výstavba nebo dostavba rekreačních objektů v nezastavěném území je zcela nepřípustná. Stávající rozptýlené rekreační objekty je možno pouze udržovat v dosavadním rozsahu a objemu. Pouze Na Rovinách jsou vymezeny rozvojové plochy pro individuální rekreaci v prolukách podle předchozího územního plánu.

Nově umísťované stavby, nástavby a přístavby v lokalitě Na Rovinách budou posuzovány příslušným orgánem ochrany přírody z hlediska ochrany krajinného rázu.

III. Využití území

Obec Kytín už dávno ztratila svůj někdejší ryze zemědělský charakter a dnes je převažující funkcí bydlení. Tento charakter si zachová i nadále.

Z původní venkovské zástavby zůstala prostorová struktura, která v mnoha případech umožňuje kromě bydlení provozovat zařízení zahrnutá do ploch smíšených obytných. Proto se historická část zastavěného území vymezuje pro využití ploch smíšených obytných venkovského typu.

Novější pravidelná obytná zástavba a zastavitelné plochy jsou určeny pro bydlení v rodinných domech venkovského typu. Kromě toho jsou stabilizovány stávající plochy občanského vybavení, dopravní i technické infrastruktury a výroby. Stabilizovaná je také jediná plochy bydlení v bytových domech stávajícího objektu, nové plochy tohoto druhu se nevymezují.

Na Rovinách, na Chouzavé a v menších stabilizovaných chatových lokalitách se vymezují plochy pro rodinnou rekreaci, Na Rovinách ještě pohostinství a na Chouzavé je stabilizovaná plocha malého komerčního občanského vybavení pro soukromé rekreační zařízení.

V nezastavěném území se vymezuje územní systém ekologické stability, přírodní hodnoty územní plán chrání příslušnými regulativy využití území.

IV. Koncepce dopravní sítě

Silniční a uliční síť je převážně daná historickou osnovou. Šířkové parametry jsou na řadě míst kritické, ale nelze je zásadně měnit. Obslužná síť bude stabilizovaná s doplněním veřejných komunikací na lokalitách Z09, Z12 a Z18.

Bude zajištěna průchodnost a dostatečné rozměrové parametry obslužné komunikační sítě podle platných předpisů pro dopravní obsluhu i pro přístup požární techniky a provedení jejího zásahu.

Vnější doprava silnic III. třídy v obci končí, průjezdná doprava je jen rekreační a účelová pro údržbu lesů. Cílem územního plánu je dopravní zklidnění obytného území obce. Problém průjezdu těžké nákladní dopravy spojené s údržbou lesů a těžbou dřeva přes obec řeší nová propojovací komunikace na jihu, která částečně po historických cestách umožní radiální lesní cesty napojit přímo na silnice III/11624 a III/11625. Tato komunikace bude také sloužit pro propojení turistických tras.

Případná nutná protihluková opatření z provozu na silnicích budou realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

Pro četné pěší, nebo cykloturisty, kteří přijíždějí automobilem a dosud parkují na návsi, na cestách a často i v lese, je navrženo kapacitní parkoviště na jižním okraji obce. Nabídku doplňuje plocha pro služby turistům. Zároveň se navrhuje omezení průjezdu obcí s povolením jen pro rezidenty, dopravní obsluhu a vybrané servisní uživatele.

Cestní síť pro pěší turistiku a cykloturistiku se doplňuje o trasu směrem do Mníšku pod Brdy, které také zlepší místní propojení obyvatelům Kytína do nejbližšího spádového centra.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán nevymezuje plochy přestavby.

Územní plán vymezuje 21 zastavitelných ploch s těmito parametry:

Z 01 Navržené využití: BV

Podmínky využití:

- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zástavba bude mít formu samostatně stojícího rodinného domu
- přístup ze stávající komunikace
- napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
- dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

Z 02 Navržené využití: BV

Podmínky využití:

- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zástavba bude mít formu samostatně stojícího rodinného domu
- přístup ze stávající komunikace
- napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
- dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

Z 03 Navržené využití: OS, OV, DS, ZO

Podmínky využití:

- plocha OS je určena pro otevřená hřiště a sportoviště, přípustná je výstavba jen nezbytného příslušenství (šatny, klubovny, občerstvení)
- plocha OV je určena pro výstavbu obecní požární zbrojnice
- maximální výška zástavby na celé lokalitě je 1 nadzemní podlaží, případně podkroví
- podél ploch pro bydlení bude na ploše OS zřízen pás vzrostlé izolační zeleně o šířce minimálně 10 metrů
- podél komunikací bude izolační zeleň
- na ploše OS bude koeficient zeleně KZ minimálně 0,2
- parkoviště o potřebné kapacitě pro provoz na lokalitě bude výhradně na vlastním pozemku
- napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
- dešťové vody s možnou kontaminací ropnými látkami budou před likvidací vyčištěny v odlučovači ropných látek

Z 04 Navržené využití: DS, OM, ZO

Podmínky využití:

- lokalita je určena pro záchytné parkoviště sloužící turistům
- plocha DS sloužící jako parkoviště bude řešena tak, aby běžné dešťové vody byly zachyceny a vsakovány na vlastním pozemku, popřípadě zadrženy a vypouštěny do recipientů tak, aby nezvyšovaly stávající odtokové množství; realizace parkoviště bude podmíněna schválením takového řešení příslušným vodohospodářským orgánem
- výstavba na ploše OM je možná jen jako součást výstavby parkoviště na ploše DS
- na ploše parkoviště bude koeficient zeleně KZ minimálně 0,1
- maximální výška zástavby na celé lokalitě je 1 nadzemní podlaží, případně podkroví
- podél komunikací bude izolační zeleň s vysokými dřevinami, v místech sousedících s plochami bydlení o minimální šířce 10 m.
- napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
- dešťové vody s možnou kontaminací ropnými látkami budou před likvidací vyčištěny v odlučovači ropných látek
- realizace parkoviště bude schváleno příslušným vodohospodářským orgánem

Z 05 Navržené využití: BV, ZO

Podmínky využití:

- podmínkou zahájení výstavby je založení ochranné zeleně, která bude tvořena převážně vysokými dřevinami
- zástavba bude situovaná při stávající komunikaci
- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zástavba bude mít formu samotně stojícího rodinného domu
- přístup ze stávající komunikace
- napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
- dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

- nově umísťované stavby, nástavby a přístavby na celé ploše budou posuzovány příslušným orgánem ochrany přírody z hlediska ochrany krajinného rázu
- Z 06** Navržené využití: BV, OH, PV
Podmínky využití:
- plochy pro bydlení mají přístup ze stávající komunikace
 - maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví
 - zástavba bude mít formu samostatně stojícího rodinného domu
 - na severním konci cesty PV bude upravené vyhlídkové místo
 - napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
 - dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku
- Z 07** Navržené využití: BV
Podmínky využití:
- dostavba plochy pro bydlení
 - zástavba bude mít formu samostatně stojícího rodinného domu
 - přístup ze stávající komunikace
 - napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
 - dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku
- Z 08** Navržené využití: BV, ZO
Podmínky využití:
- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví
 - zástavba bude mít formu samostatně stojícího rodinného domu
 - přístup ze stávající komunikace
 - napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
 - dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku
- Z 09** Navržené využití: BV, PV
Podmínky využití:
- plochy bydlení budou mít přístup z upravené stávající komunikace
 - napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
 - dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku
 - při umístění staveb bude hlukovou studií prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu na sousední ploše zemědělské výroby
- Z 11** Navržené využití: BV
Podmínky využití:
- plochy bydlení na zahradách historické zástavby
 - dopravní obsluha bude řešena jako součást provozu na příslušných přilehlých pozemcích, přičemž bude zajištěn samostatný přístup ke každému novému domu
 - zástavba bude mít formu samostatně stojícího rodinného domu
 - tvar zástavby bude odpovídat charakteru sousedních staveb na ploše SV
 - napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
 - dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

Z 12 Navržené využití: BV, PV, TI

Podmínky využití:

- úprava přístupové cesty v západní části lokality podmiňuje výstavbu na přilehlých pozemcích této cesty
- vytvoření pásu přírodní zeleně podél vodoteče podmiňuje výstavbu na přilehlé ploše BV
- na západním okraji plochy je nutné respektovat stávající vodovodní řad a umožnit výstavbu nového nebo rekonstrukci stávajícího
- stabilizuje se stávající trafostanice

pro objekty na ploše mezi vodotečí a komunikací platí dále tyto podmínky:

- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zástavba bude mít formu samostatně stojícího rodinného domu
- přístup ze stávající komunikace
- napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
- dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

Z 13 Navržené využití: BV

Podmínky využití:

- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zástavba bude mít formu samostatně stojícího rodinného domu
- přístup ze stávající komunikace
- napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
- dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

Z 14 Navržené využití: BV

Podmínky využití:

- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zástavba bude mít formu samostatně stojícího rodinného domu
- přístup ze stávající komunikace, každý rodinný dům bude mít zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace
- napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
- dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

Z 15 Navržené využití: BV, ZP, W

Podmínky využití:

- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zástavba bude mít formu samostatně stojícího rodinného domu
- přístup ze stávající komunikace, každý rodinný dům bude mít zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace
- podmínkou výstavby na této lokalitě je založení přírodní zeleně podél potoka a úprava potoka tak, aby byly bezpečně odvedeny přívalové vody a aby byla zajištěna bezpečná ochrana před těmito vodami na této lokalitě i na sousedních plochách; úprava potoka bude provedena na základě hydrologické studie, schválené příslušným vodohospodářským orgánem
- na jižní části plochy bude respektována kanalizační stoka
- napojení na kanalizaci s likvidací splaškových vod v ČOV, žumpy nejsou přípustné ani jako stavby dočasné
- dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

Z 16 Navržené využití: VZ, ZO

Podmínky využití:

- plocha pro zemědělskou výrobu s přístupem po stávající komunikaci
- při umístování nových nadzemních staveb bude minimální vzdálenost od hranice lesního pozemku 30 metrů, nové oplocení bude od hranice lesního pozemku vzdáleno minimálně 5 metrů

Z 17 Navržené využití: RI

Podmínky využití:

- doplnění dosud nevyužité proluky plochy pro rodinnou rekreaci
- přístup po stávající komunikaci
- případná vnitřní parcelace a oplocení umožní dopravní obsluhu a přístup na všechny okolní pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci
- při umístování nových nadzemních staveb bude minimální vzdálenost od hranice lesního pozemku 30 metrů, nové oplocení bude od hranice lesního pozemku vzdáleno minimálně 5 metrů
- povolení žumpy je podmíněno zajištěním příjezdu pro fekální vůz
- dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

Z 18 Navržené využití: RI, PV

Podmínky využití:

- doplnění dosud nevyužité proluky plochy pro rodinnou rekreaci
- přístup po stávající a navržené komunikaci
- případná vnitřní parcelace a oplocení umožní dopravní obsluhu a přístup na všechny okolní pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci
- při umístování nových nadzemních staveb bude minimální vzdálenost od hranice lesního pozemku 30 metrů, nové oplocení bude od hranice lesního pozemku vzdáleno minimálně 5 metrů
- povolení žumpy je podmíněno zajištěním příjezdu pro fekální vůz
- dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

Z 19 Navržené využití: RI

Podmínky využití:

- doplnění dosud nevyužité proluky plochy pro rodinnou rekreaci
- přístup po stávající komunikaci
- při umístování nových nadzemních staveb bude minimální vzdálenost od hranice lesního pozemku 30 metrů, nové oplocení bude od hranice lesního pozemku vzdáleno minimálně 5 metrů
- povolení žumpy je podmíněno zajištěním příjezdu pro fekální vůz
- dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

Z 20 Navržené využití: TI, PV

Podmínky využití:

- plocha vyhrazená pro technickou infrastrukturu – vodní zdroje obecního vodovodu
- přístup z komunikace napojené na stávající cestu

Z 21 Navržené využití: TI, W

Podmínky využití:

- plocha vymezená pro technickou infrastrukturu – areál čistírny odpadních vod a její provozní zázemí
- plocha je v záplavovém území potoka, stavby a provoz na této ploše budou řešeny tak, aby nemohlo dojít ke znečištění povrchových a podzemních vod.

Význam zkratk využití území:

BV	bydlení v rodinných domech – venkovské
RI	plochy staveb pro rodinnou rekreaci
OV	občanské vybavení – veřejná infrastruktura
OM	občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
OS	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
OH	hřbitov
PV	veřejná prostranství
SV	plochy smíšené obytné – venkovské
DS	dopravní infrastruktura – silniční
TI	technická infrastruktura – inženýrské sítě
VZ	výroba a skladování - zemědělská výroba
ZO	zeleň ochranná a izolační
ZP	zeleň přírodního charakteru
W	plochy vodní a vodohospodářské

c.3) Systém sídelní zeleně

Vymezují se plochy systému sídelní zeleně, který v zastavěném území i v zastavitelných plochách zahrnuje plochy zeleně na veřejných prostranstvích, zeleň soukromou a vyhrazenou, zeleň ochrannou a izolační a zeleň přírodního charakteru. Plochy systému sídelní zeleně jsou definovány jako plochy s rozdílným způsobem využití s přesně vymezenými podmínkami využití.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d.1) Dopravní infrastruktura

I. Silniční doprava

V obci jsou stabilizované dvě silnice III. třídy. Připojení na rychlostní silnici I/4 tvoří silnice III/11625 od křižovatky Malá Sv. Hora, prochází obcí k severu a končí na kraji lesa V jesení. Od Mníšku pod Brdy vede do obce silnice III/11624, prochází okrajem obce k jihu a končí na Chouzavé.

Územní plán navrhuje novou trasu silnice III/11624 po jižním okraji zastavitelného území a s propojením silnice III/11625. Dále navrhuje obnovení historické cesty pokračováním nové silnice západním směrem na lesní cestu u Kytínské hájovny, která bude sloužit turistům a ke svážení vytěženého dřeva.

Počet připojení na komunikace bude omezen na minimum. Mimo zastavěné území obce nebudou v tělesech silnic a v silničních pomocných pozemcích podélně umístována vedení technické infrastruktury.

Mimo území obce vede rychlostní komunikace I/4, která je hlavní dopravní trasou regionu v okolí Kytína. Souběžně s touto komunikací vede místní propojení od Malé sv. Hory do Mníšku pod Brdy silnicí III/11626.

II. Místní komunikace

Dosavadní síť místních komunikací je stabilizovaná a na několika místech doplněná o potřebná propojení – u zastavitelných ploch Z 09, Z 12, Z 18.

Dále jsou stabilizované místní komunikace jako veřejná prostranství pro dobrou dopravní obsluhu v některých místech, kde nejsou dosud uspořádány jako veřejná infrastruktura. Jedná se o stabilizaci veřejné dopravní infrastruktury Na Rovinách, na Chouzavé i v obci.

V rekreační osadě Na Rovinách je stanoven dopravní režim komunikací D1 – obytná zóna. Obdobně dopravní zklidnění je žádoucí také na celém zastavěném a zastavitelném území obce Kytín i osady Chouzavá.

Zklidnění automobilového provozu umožní zřízení záchytného parkoviště na ploše Z 04 na jižním okraji obce u obou příjezdových silnic III/11624 a III/11625 pro automobily turistů pěších i cyklistů. Vjezd těchto automobilů do obce bude vhodné omezit.

III. Pěší doprava

V Kytíně jsou chodníky jen na několika místech na návsi, pěší doprava je v naprosté většině na místních komunikacích společná s automobilovou.

Některá nebezpečná místa je třeba řešit zřízením chodníku. Zejména trasa od záchytného parkoviště na lokalitě Z 04 na návěs do centra obce po trase silnice III/11625 by měla být vybavena nejméně jednostranným chodníkem.

V obytném území je vhodné upravit komunikace jako obytné zóny se smíšeným provozem, kde řidiči nesmí ohrozit chodce a rychlost automobilů je omezena na 20 km/hod.

IV. Pěší turistika

Kytín je a nadále bude oblíbeným výchozím místem pěší turistiky. Dálková značená turistická cesta po vrcholových partiích Hřebenů prochází přes osadu Na Rovinách, dvě další cesty vedou přes náves od severu k jihu a od severozápadu k jihovýchodu. Všechny tyto cesty jsou územním plánem stabilizované.

Nově se navrhuje pěší a cyklistická cesta z centra Kytína podél potoka do Mníšku pod Brdy.

Dále jsou stabilizované další neznačené cesty, které zajišťují dobrou průchodnost krajiny jak v otevřené krajině, tak v lesních partiích.

Důležitým výchozím místem pro turistiku je záchytné parkoviště na ploše Z 04.

V. Cyklistická doprava

Podobně je v Kytíně oblíbená cykloturistika, a to jako tranzitní i výchozí místo. Také pro cyklisty jsou stabilizované veřejné cesty, některé značené trasy jsou společné s trasami pěšími.

Nová společná pěší a cykloturistická trasa se navrhuje do Mníšku pod Brdy.

Důležitým výchozím místem pro cykloturistiku je parkoviště na ploše Z 04.

VI. Doprava v klidu

Veřejné parkoviště je stabilizované na návsi. U příjezdových silnic od Mníšku pod Brdy a od Malé Sv. Hory je navrženo záchytné parkoviště pro návštěvníky a turisty, které vytvoří předpoklady pro omezení dopravy uvnitř obce a může zabránit neorganizovanému parkování na návsi kolem kostela. Kapacita parkoviště je dostatečná i pro špičkovou návštěvnost. U parkoviště je plocha pro občerstvení a sociální zázemí a pro odpočinkové posezení jako jeho nedílná součást. Areál parkoviště bude mít velký podíl zeleně a ochrannou zezeň okolo.

V souvislosti se zřízením záchytného parkoviště pro turisty bude vhodné omezit vjezd jejich automobilů do obce.

Parkování a odstavování automobilů na zastavěném území i zastavitelných plochách bude vždy na vlastním pozemku.

VII. Hromadná doprava

Autobusová doprava má stabilizovanou koncovou zastávku na návsi u kostela. Další zastávky budou stavebně upraveny způsobem zajišťujícím bezpečnost cestujících.

d.2) Technická infrastruktura

I. Zásobování vodou

Stabilizovaným zdrojem pitné vody obecního vodovodu jsou vrtané studny v lokalitě Na skoutí a úpravna vody s čerpací stanicí.

Stávající vodovodní síť se bude rozšiřovat tak, že pokryje zastavěné a navazující zastavitelné území obce Kytín. Osady Na Rovinách a Chouzavá, ani rozptýlené chaty v okolí, nebudou na tento systém napojeny.

Výhledové řešení

Protože dosavadní zdroje pitné vody mají omezenou kapacitu, bude nutné zajistit zdroje rezervní. Navrhují se dvě varianty:

- potenciální zdroje vody mohou být prokázány poblíž stávajících v lokalitě Na skoutí. Bude-li celková kapacita dostatečná i pro dlouhodobý výhled, pak bude vybudován buď podzemní vodojem s novou úpravnou vody a čerpací stanicí v místech stávajících zdrojů na lokalitě Z20, nebo gravitační vodojem Na Rovinách na ploše územní rezervy R7 přibližně na kótě 500 m n.m., který bude zásobovat celou obec, v případě dostatečných zdrojů vody též osadu Na Rovinách.
- pokud se nepodaří v lokalitě Na Skoutí zajistit dostatečné zdroje, bude třeba zajistit nové zdroje v území podél potoka Chouzavá; v tomto případě se vybuduje gravitační vodojem jižně od obce na ploše územní rezervy R8 přibližně na kótě 480 m n.m. a odtud bude napájena síť obecního vodovodu, v případě dostatečných zdrojů vody také osada Chouzavá.

O konečném řešení bude rozhodnuto po vyhodnocení průzkumných vrtů nových zdrojů vody. Poloha předpokládaných zdrojů vody a gravitačních vodojemů je vymezena jako územní rezervy územního plánu.

U stávajících i nových zdrojů vody bude stanoveno ochranné pásmo.

Požární voda

Obecní vodovod bude sloužit jako zdroj požární vody a bude splňovat příslušné technické parametry pro tento účel. Na vodovodní síti budou zřizovány požární hydranty. Jako zdroj vody budou plnit funkci požárních nádrží také stávající rybníky.

II. Kanalizace splašková

Na zastavěném území a na přilehlých zastavitelných plochách v Kytíně se bude rozšiřovat veřejná kanalizační síť s likvidací splaškových vod ve stávající čistírně. V osadách Chouzavá a Na Rovinách se s kanalizační sítí nepočítá.

Objekty, které jsou zdrojem splaškových vod a nejsou napojeny na veřejnou kanalizaci budou mít zajištěnu likvidaci splaškových vod buď shromažďováním v nepropustných žumpách a se smluvně zajištěným vyvážením do určených míst likvidace (v Kytíně je to čistírna odpadních vod), nebo budou mít vlastní systém čištění, který zaručí ekologicky zcela nezávadnou likvidaci splaškových vod, schválenou vodohospodářským orgánem.

III. Likvidace dešťových vod

V obci není souvislý systém odvádění dešťových vod, existuje jen povrchová kanalizace a úprava rybníků na návsi.

Dešťové vody v zastavěném území a na zastavitelných plochách budou především podle možností vsakovány na místě, např. na plochách zeleně, ve vsakovacích příkopech, nebo s využitím v nádržích na zalévání. Vody z komunikací budou buď funkčními příkopy, nebo dešťovou kanalizací odvedeny do potoka pod obcí.

Dešťové vody ze zpevněných ploch, které nebude možno likvidovat na vlastním pozemku, budou zachyceny v retenčních nádržích s řízeným odtokem do vodotečí.

Dešťové vody s možnou kontaminací ropnými produkty budou před likvidací vyčištěny v odlučovači ropných látek.

IV. Vodní toky

Kytín je pramennou oblastí místních vodních toků. Při přívalových deštích dochází k zaplavení okolí vodotečí, zejména na návsi kolem Bojovského potoka a kolem jeho levostranného přítoku. Na vodotečích nejsou stanovena záplavová území.

Nepříznivé následky přívalových srážek budou snižovány využitím přirozené retence území. Koryta vodotečí budou vyčištěna, upravena přírodě blízkým způsobem se zpomalením průtoku a udržována tak, aby v nezastavěném území bezpečně převedla průtok minimálně Q_{20} .

V zastavěném území budou odstraněny všechny překážky, které zadržují průtok přívalových dešťů. V nezastavěném území, zejména v nivních polohách, bude udržován půdní kryt zpomalující odtokové poměry.

Na vodotečích bude upraveno koryto potoka v zastavěném území a v zastavitelných plochách na průtok Q_{100} v zatrubněných úsecích a Q_{50} v otevřených korytech. Podél vodotečí bude vytvořen břehový pás zeleně přírodního charakteru.

Na Bojovském potoce a na jeho levostranném přítoku budou nad obcí zřízeny dva suché poldry ve formě terénních úprav s travnatým povrchem. V lokalitě K01 bude mít retenční objem nejméně $5\,500\text{ m}^3$ a bude zachycovat srážky přítékající od severu úvozovou cestou, která nahrazuje vodoteč.

V lokalitě K02 bude vytvořen suchý polder o kapacitě nejméně $20\,000\text{ m}^3$. Bude zachycovat přívalové vody z pramenných oblastí Bojovského potoka.

V. Zásobování elektrickou energií

V obci je stabilizovaná rozvodná síť elektrické energie 22 kV a umístění trafostanic. V případě potřeby zvýšit kapacitu distribuční sítě bude zvýšen výkon stávajících trafostanic.

Pro chatovou osadu Na kopaninách bude zřízena nová distribuční trafostanice s připojením kabelového a venkovního vedení 22 kV.

Nové a rekonstrukce stávajících distribučních rozvodů budou formou kabelové sítě nízkého napětí.

VI. Zásobování plynem

Obec není napojena na rozvody zemního plynu a ani do budoucna se s plynifikací nepočítá.

VII. Elektronické komunikace

Kabelové sdělovací a datové služby jsou napojeny na SR14 u Malé Sv. Hory, kde je dostatečná kapacita i pro rozšiřování sítě. Přívodní kabel do Kytína má však kapacitu omezenou, pro rozšíření a zkvalitnění služeb v obci bude třeba přívodní kabel posílit.

Nová výstavba bude respektovat stávající telekomunikační zařízení. Nové kabelové rozvody budou ukládány do země.

Bude umožněn rozvoj sdělovacích a datových služeb šířených vzduchem.

VIII. Nakládání s odpady

V obci je zajištěn sběr komunálního odpadu, svoz a likvidaci zajišťuje smluvní partner mimo území obce. Obdobně je zajištěn sběr a likvidace tříděného a nebezpečného odpadu.

Na území obce není a nebude provozována skládka nebo jiné zařízení na likvidaci odpadu.

d.3) Občanské vybavení

Územní plán stabilizuje plochy pro veřejnou infrastrukturu: pro veřejnou správu – obecní úřad, pro sociální služby – stávající domov důchodců a pro areál kostela. Pro sportovní zařízení jsou stabilizovány plochy fotbalového hřiště a dětského hřiště u bytového domu, navržena je sportovně rekreační plocha Z03. Její součástí je nová plocha a pro hasičskou zbrojnicí.

Stávající hřbitov má navrženou plochu pro rozšíření v rámci lokality Z06.

Jako malá komerční zařízení občanského vybavení jsou stabilizované restaurace na návsi u kostela, Na Rovínách a rekreační areál na Chouzavé. Nové zařízení – občerstvení a služby pro turisty je navrženo u parkoviště na ploše Z04.

Ostatní malá zařízení mohou být součástí ploch bydlení a smíšených obytných ploch za podmínek stanovených v regulativech.

d.4) Veřejná prostranství

Centrální veřejné prostranství zůstává náves, vč. veřejně přístupné zeleně.

Další veřejná prostranství jsou stávající a navržené cesty a veřejná zeleň.

- e) **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně**

e.1) Koncepce uspořádání krajiny a vymezení ploch

Hodnotná krajina v Kytíně je územním plánem stabilizovaná. Osídlení zůstává v dosavadním rozsahu a doplňuje se jen o menší rozvojové plochy, navazující na zastavěné území. Krajinný ráz je chráněn objemovými regulativy pro novou výstavbu, omezením zastavitelného území a ochranou doprovodné zeleně, nivních partií a stromořadí. Doplňuje se zeleň na horizontu jižní hranice základního krajinného celku Kytín. Doplňuje se cestní síť pro turistiku. Nepřipouští se nová výstavba rekreačních objektů ve volné krajině. Stanovují se podmínky pro ochranu vodotečí před znečišťováním splaškovými vodami. Údržba vodotečí bude chránit břehové porosty a přírodní charakter koryta.

Rodová a druhová skladba navrhované zeleně bude vycházet z původních rostlinných společenstev.

Plochy nezastavěného území se člení na tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy přírodní **NP** – plochy s převažující přírodní funkcí a potřebou ochrany přírodních prvků, jako jsou významné krajinné prvky a vymezená lokální biocentra
- plochy lesní **NL** – s převažujícím využitím pro lesní produkci
- plochy zemědělské **NZ** – pro převažující zemědělské využití
- plochy smíšené nezastavěného území **NSx** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; podmínky využití plochy jsou stanoveny s ohledem na indexy přípustných funkcí, které byly ploše přiřazeny.

Dominantní využití v nezastavěném území mají plochy lesní, v otevřené krajině plochy zemědělské. Plochy přírodní jsou vymezeny u biocenter a u významného krajinného prvku Malý Rochot. Zvyšuje se podíl smíšených ploch nezastavěného území v zemědělské krajině, zejména v údolních nivách, podél vodotečí a podél cest. Druhová skladba bude odpovídat původní skladbě přírodních společenstev, především formou přirozeného vývoje.

e.2) Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

K 01 Navržené využití: NSpvz, NSplz

Poloha: severní okraj obce

Podmínky využití:

- Na ploše bude vytvořen suchý poldr na zachycení přívalových dešťových vod, travnatý povrch umožní dobrou údržbu a příznivé zakomponování v krajině.

K 02 Navržené využití: NSpvz, NSplz

Poloha: západní okraj obce

Podmínky využití:

- Na ploše bude vytvořen suchý poldr na zachycení přívalových dešťových vod, travnatý povrch umožní dobrou údržbu a příznivé zakomponování v krajině.
- Pás přírodní zeleně západním směrem k lesu vytvoří interakční prvek ÚSES.

- K 03** Navržené využití: PV, NSplz, NSpk
 Poloha: jižní okraj Kytína
 Podmínky využití:
- Plocha dotváří krajinu a vymezuje koridor pro novou cestu s doprovodnou zelení na jižním horizontu základního krajinného celku Kytín.
 - Cesta má velký význam pro turistiku a pro dopravu spojenou s údržbou lesa.
 - Plocha zahrnuje vyhlídkové místo a Boží muka s odpočinkovým posezením.
- K 04** Navržené využití: NSplz
 Poloha: jihovýchodní horizont Kytína
 Podmínky využití:
- Plocha vymezuje koridor pro doplnění jižní hranice základního krajinného celku Kytín horizontem zeleně jihovýchodním směrem k lesu.
- K 05** Navržené využití: NP
 Poloha: Malý Rochot
 Podmínky využití:
- Vlhká louka při úpatí brdských lesů v pramenné oblasti Lučního potoka je významným krajinným prvkem č. 220 dle Generelu ÚSES okresu Praha - západ a vymezuje se jako přírodní plocha s přísnými podmínkami využití.
- K 06** Navržené využití: NP
 Poloha: Velký Rochot
 Podmínky využití:
- Vlhká louka při úpatí brdských lesů v pramenné oblasti Lučního potoka se vymezuje jako lokální biocentrum č. 200 ÚSES.
 - Bude omezena rekreační činnost.
- K 07** Navržené využití: NP
 Poloha: U vypáleného
 Podmínky využití:
- Acidofilní buková doubrava, bučina, mokřady v pramenné oblasti levostranného přítoku Voznického potoka se vymezuje jako lokální biocentrum č. 201 ÚSES.
 - Zákaz regulace odvodu vody z lokality.
- K 08** Navržené využití: NP
 Poloha: Chouzavá pod Točnou
 Podmínky využití:
- Bukový a smíšený les na svazích vrcholu Točná, údolí potoka s meandry a potoční olšinou se vymezuje jako lokální biocentrum č. 202 ÚSES.
- K 09** Navržené využití: NP
 Poloha: Chouzavá
 Podmínky využití:
- Luční společenstvo podél dvou malých toků, navazující jedlová bučina a lužní les se vymazuje jako lokální biocentrum č. 205 ÚSES.
 - Bude zde zásadně omezena rekreační činnost a stabilizován jedlový i lužní les.
- K 10** Navržené využití: NSplz
 Poloha: Na Rovínách
 Podmínky využití:
- Plocha vymezuje průchod navržené části lokálního biokoridoru č. 178 ÚSES.

Význam zkratk využití území:

NP	plochy přírodní
NSpvz	plochy smíšené nezastavěného území s přírodní, vodohospodářskou a zemědělskou funkcí
NSplz	plochy smíšené nezastavěného území s přírodní, lesnickou a zemědělskou funkcí
NSpk	plochy smíšené nezastavěného území s přírodní a kulturně historickou funkcí
PV	veřejná prostranství

e.3) Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje lokální biocentra a lokální biokoridory územního systému ekologické stability.

Osa nadregionálního biokoridoru K 62 se nachází nad Kytínem ve vrcholových partiích Hřebenů a do řešeného území územního plánu zasahuje jen na jeho okraji. Ochranná zóna NRBK pokrývá severozápadní polovinu řešeného území.

Všechny vymezené prvky ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

Vymezená lokální biocentra

LBC 200	Velký Rochot
LBC 201	U vypáleného
LBC 202	Chouzavá pod Točnou
LBC 205	Chouzavá

Vymezené lokální biokoridory

Stávající (funkční)

LBK 173	úsek U vypáleného – hranice okresu Příbram
LBK 174	úsek U vypáleného – Chouzavá pod Točnou
LBK 175	úsek U vypáleného – Chouzavá
LBK 176	úsek U vypáleného – Velký Rochot
LBK 177	úsek Velký Rochot – hranice okresu Příbram
LBK 178	úsek Velký Rochot – Na Rovinách
LBK 180	úsek Chouzavá – V korytech

Navržené

LBK 178	úsek Na Rovinách
---------	------------------

Podmínky pro využití ploch biocenter:

Hlavní využití:

- Plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné využití:

- Ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné využití:

- Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin.
- Dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení.

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití.

Podmínky pro využití ploch biokoridorů

Hlavní využití:

- Plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné využití:

- Ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné využití:

- Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory.
- Dopravní infrastruktura s výjimkou účelových komunikací pro údržbu lesa a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení.

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití.

e.4) Prostupnost krajiny

Zalesněná část krajiny zůstává protkaná hustou sítí cest, z nichž je řada využívána pro pěší i cykloturistiku. Otevřená zemědělská část krajiny bude mít stabilizovanou, převážně radiální síť cest, doplněnou o dvě nové důležité pěší a cykloturistické trasy – do Mníšku pod Brdy a po jižním hřebeni ke kytínské hájovně. Prostupnost krajiny tak bude velmi dobrá.

e.5) Protierozní opatření

Protierozní opatření tvoří především přírodní plochy a travní porosty na plochách smíšených nezastavěného území podél vodotečí, v údolních nivách, podél cest a v rozptýlených plochách kolem lesa i ve volné krajině.

e.6) Ochrana před povodněmi

Hlavním úkolem ochrany před povodněmi v obci Kytín je zpomalení a zachycení dešťových vod nad zastavěným územím a zastavitelnými plochami ve dvou suchých poldrech a úpravou vodotečí, břehových partií a údolních niv s cílem umožnit bezpečný rozliv a zpomalení přílivové vlny v nezastavěném území. Uvnitř obce budou upraveny průtokové poměry vodotečí tak, aby bezpečně provedly nejméně 50 letou vodu v otevřených korytech a 100 letou vodu v zatrubněných úsecích. Pod obcí budou zajištěny dostatečné plochy rozlivu v údolních nivách tak, aby zpomalily průběh přívalových vod na dolním toku.

Podrobnosti jsou stanoveny v části d2) IV. Technická infrastruktura – vodní toky.

e.7) Rekreace

Rodinná rekreace je stabilizovaná bez dalšího rozvoje s výjimkou dostavby proluk v osadě Na Rovinách.

Rekreační příležitosti pro návštěvníky poskytuje především příroda v obci a okolí. Zázemí pro turisty mohou nabízet zařízení v zastavěném území na plochách smíšených obytných a občanské vybavení u navrženého parkoviště.

Na přírodních plochách bude pobytová i nepobytová rekreace omezena.

f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Řešené území územního plánu obce Kytín je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.

Ochrana krajinného rázu je zajištěna podmínkami prostorového uspořádání a využití pozemků.

Definice pojmů:

- Hladina zástavby, tj. počet podlaží nebo výška se počítá od nejnižší části přilehlého rostlého terénu.
- Koefficient zeleně **KZ** je minimální podíl zeleně na rostlém terénu, tj. všech nezastavěných a nezpevněných ploch z celkové plochy příslušného pozemku. Do zastavěných a zpevněných ploch se započítávají půdorysy všech budov a staveb, cesty, parkovací stání, altány, bazény apod. Plochy takto vymezené zeleně umožní vsakování dešťových vod.

PLOCHY BYDLENÍ

BH Bydlení v bytových domech

Hlavní využití:

- Bydlení v bytových domech.
- Veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci.
- Dětská hřiště.

Přípustné využití:

- Ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou).
- Zařízení péče o děti, předškolní zařízení.
- Drobné lokální služby obyvatelům.
- Zdravotnická zařízení (ordinace).
- Stavby pro administrativu.
- Nezbytná technická vybavenost.

Podmínky využití:

- Přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu.
- Parkování a odstavování automobilů obyvatel i návštěvníků bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Zastavěná plocha a výška se nezvětší.

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití:

- Pozemky staveb pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech, popřípadě dvojdomech.
- Oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.
- Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení.
- Veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci.

Přípustné využití:

- Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pokud tyto stavby mají charakter trvalého bydlení a odpovídají charakteru okolní zástavby.
- Dětská hřiště.
- Pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování, další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- Další stavby, které je možno umístit na pozemku rodinného domu podle platných předpisů.
- Nezbytná související technická vybavenost.

Podmínky využití:

- Přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu.
- Parkování a odstavování automobilů obyvatel i návštěvníků bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- Nové řadové rodinné domy a bytové domy.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální hladina zástavby: jedno nadzemní podlaží a podkroví.
- Nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximálně však 7 m od rostlého terénu je možno připustit jen na základě individuálního posouzení stavebním úřadem a to za předpokladu splnění všech následujících podmínek: musí se jednat o projekt architektonicky vysoce kvalitního domu (změny dokončené stavby domu), navrhované odlišné řešení výšky stavby bude odpovídat kontextu místa, projekt pro navrhovanou stavbu (změnu dokončené stavby domu) musí být vypracován a autorizován autorizovaným architektem, projektová dokumentace prokáže, že odlišná výšková hladina navrhované stavby (změny dokončené stavby domu) nenaruší krajinný ráz (například stanoviskem příslušného správního orgánu), projektová dokumentace prokáže, že odlišná výšková hladina navrhované stavby (změny dokončené stavby domu) nenaruší všestranný rozvoj obce, potřeby občanů Kytína a veřejný zájem, který hájí obec Kytín (například kladné vyjádření obce Kytín). Na individuální posouzení není právní nárok.

- Tvar střechy: šikmé symetrické se sklonem větším než 35° a menším než 45°, sedlové, valbové nebo polovalbové. U doplňkových staveb při stejném sklonu jako u stavby hlavní je možno použít též střechy pultové.
- Jiný tvar střechy je možno připustit jen na základě individuálního posouzení stavebním úřadem a to za předpokladu splnění všech následujících podmínek: musí se jednat o projekt architektonicky vysoce kvalitního domu (změny dokončené stavby domu), navrhovaný jiný tvar střechy stavby bude odpovídat kontextu místa, projekt pro navrhovanou stavbu (změnu dokončené stavby domu) musí být vypracován a autorizován autorizovaným architektem, projektová dokumentace prokáže, že jiný tvar střechy navrhované stavby (změny dokončené stavby domu) nenaruší krajinný ráz (stanoviskem příslušného správního orgánu), projektová dokumentace prokáže, že jiný tvar střechy navrhované stavby (změny dokončené stavby domu) nenaruší všestranný rozvoj obce, potřeby občanů Kytína a veřejný zájem, který hájí obec Kytín (například kladné vyjádření obce Kytín). Na individuální posouzení není právní nárok.
- Koeficient zeleně KZ u samostatně stojících rodinných domů je 0,6 a u rodinného dvojdomu 0,5. U přestavby stávajících budov se koeficient zeleně neuplatní, pokud se nezmění celková rozloha zastavěných a zpevněných ploch.

PLOCHY REKREACE

RI Plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

- Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.
- Zahrady s funkcí rekreační a okrasnou.

Přípustné využití:

- Nezbytná související technická vybavenost.

Podmínky využití:

- Využití pozemků ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa je možné jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů.
- Při umísťování nových nadzemních staveb bude minimální vzdálenost od hranice lesního pozemku 30 metrů, nové oplocení bude od hranice lesního pozemku vzdáleno minimálně 5 metrů.
- Využití pozemků a veškeré stávající i nové stavby budou splňovat podmínky bodu d.2) II. Kanalizace splašková.

Nepřípustné využití:

- Veškeré činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální hladina zástavby: u nových staveb pro rodinnou rekreaci jedno nadzemní podlaží a podkroví, u přístavby nebo stavební úpravy původní výška objektu, nejvýše však dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- Tvar střechy: šikmé symetrické se sklonem větším než 30° a menším než 45°, sedlové, stanové, valbové nebo polovalbové.

- Maximální zastavěná plocha stavbou pro rodinnou rekreaci je 80 m².
- Koeficient zeleně KZ u nové výstavby a přístavby 0,8. U stavební úpravy stávajících objektů se koeficient zeleně neuplatní, pokud se nezvýší zastavěná ani zpevněná plocha.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- Pozemky staveb pro občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a ochranu obyvatelstva.

Přípustné využití:

- Veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně.
- Nezbytná související technická vybavenost.

Podmínky využití:

- Provoz na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.
- Parkování automobilů bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- Veškeré činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- V případě změny dokončené stavby se charakter staveb a výšková hladina zástavby přizpůsobí okolní zástavbě, nepřekročí dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- Tvar střechy: šikmé symetrické se sklonem větším než 30° a menším než 45°, sedlové, valbové nebo polovalbové.

OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

- Pozemky staveb pro převážně komerční občanské vybavení sloužící pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby.

Přípustné využití:

- Veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně.
- Nezbytná související technická vybavenost.

Podmínky využití:

- Provoz na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.
- Parkování automobilů bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- Veškeré činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, nejvýše však 7 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu k římse.
- V případě změny dokončené stavby se charakter staveb a výšková hladina zástavby přizpůsobí okolní zástavbě, nepřekročí dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- Tvar střechy: šikmé symetrické se sklonem větším než 30° a menším než 45°, sedlové, valbové nebo polovalbové.
- Koeficient zeleně KZ u nové výstavby a přístavby 0,4. U stavební úpravy stávajících budov se koeficient zeleně neuplatní, pokud se nezmění celková rozloha zastavěných a zpevněných ploch.

OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

- Pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště.
- Nezbytné zázemí (šatny, klubovny).
- Stavby pro pohostinství.

Přípustné využití:

- Veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně.
- Nezbytná související technická vybavenost.

Podmínky využití:

- Provoz na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.
- Parkování automobilů bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, vč. související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- Motoristický sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální hladina zástavby: jedno nadzemní podlaží a podkroví.
- Tvar střechy: šikmé symetrické se sklonem větším než 30° a menším než 45°, sedlové, valbové nebo polovalbové.

OH Občanské vybavení - hřbitov

Hlavní využití:

- Hřbitov, prostory pietního významu s parkovou zelení.

Přípustné využití:

- Provozní objekty hřbitova (obřadní síň, technické zázemí).
- Parkově upravená zeleň.
- Umísťování pomníků a hrobek podle podrobnějšího řešení a provozního řádu.
- Umísťování plastik, drobné architektury a mobiliáře souvisejícího s provozem hřbitova.
- Nezbytná související technická vybavenost.
- Parkoviště pro návštěvníky.

Podmínky využití:

- Parkování automobilů bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím nebo jsou v rozporu s pietní funkcí hřbitova.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nejsou stanoveny.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- Náves, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- Místní a účelové komunikace.
- Veřejná parkovací stání.
- Zastávky autobusu.
- Doprovodná a mobilní zeleň, stromořadí.
- Prvky drobné architektury (sochy, pomníky, altánky, odpočinková místa, kašny, fontány).
- Předzahrádky restaurací nebo občerstvení.
- Telefonní budky, prodejní stánky.
- Příležitostné společenské a kulturní akce, příležitostný prodej.
- Drobná dětská hřiště.
- Místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

- Místní informační systémy.
- Nezbytné technické vybavení.

Nepřípustné využití:

- Veškeré činnosti, které mohou poškodit povrch a vybavení.
- Veškeré činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Prostorové uspořádání zajistí bezpečný pohyb pěších.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:

- Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.
- Oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.
- Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení.
- Pozemky staveb občanského vybavení.
- Pozemky staveb drobné a řemeslné nerušící výroby (plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby).
- Veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci.

Přípustné využití:

- Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pokud tyto stavby mají charakter trvalého bydlení a odpovídají charakteru okolní zástavby.
- Dětská hřiště.
- Nezbytná související technická vybavenost.

Podmínky využití:

- Provoz na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.
- Parkování a odstavování automobilů obyvatel i návštěvníků bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, vč. související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- Nové řadové rodinné domy a bytové domy.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální hladina zástavby: jedno nadzemní podlaží a podkroví.
- Nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximálně však 7 m od rostlého terénu je možno připustit jen na základě individuálního posouzení stavebním úřadem a to za předpokladu splnění všech následujících podmínek: musí se jednat o projekt architektonicky vysoce kvalitního domu (změny dokončené stavby domu), navrhované odlišné řešení výšky stavby bude odpovídat

kontextu místa, projekt pro navrhovanou stavbu (změnu dokončené stavby domu) musí být vypracován a autorizován autorizovaným architektem, projektová dokumentace prokáže, že odlišná výšková hladina navrhované stavby (změny dokončené stavby domu) nenaruší krajinný ráz (například stanoviskem příslušného správního orgánu), projektová dokumentace prokáže, že odlišná výšková hladina navrhované stavby (změny dokončené stavby domu) nenaruší všestranný rozvoj obce, potřeby občanů Kytína a veřejný zájem, který hájí obec Kytín (například kladné vyjádření obce Kytín). Na individuální posouzení není právní nárok.

- V případě změny dokončené stavby ve stávající zástavbě se přizpůsobí hladina zástavby a prostorové řešení okolní zástavbě, avšak nepřekročí dvě nad-zemní podlaží a podkroví.
- Tvar střechy: šikmé symetrické se sklonem větším než 35° a menším než 45°, sedlové, valbové nebo polovalbové.
- U doplňkových staveb při stejném sklonu jako u stavby hlavní je možno použít též střechy pultové.
- Jiný tvar střechy je možno připustit jen na základě individuálního posouzení stavebním úřadem a to za předpokladu splnění všech následujících podmínek: musí se jednat o projekt architektonicky vysoce kvalitního domu (změny dokončené stavby domu), navrhovaný jiný tvar střechy stavby bude odpovídat kontextu místa, projekt pro navrhovanou stavbu (změnu dokončené stavby domu) musí být vypracován a autorizován autorizovaným architektem, projektová dokumentace prokáže, že jiný tvar střechy navrhované stavby (změny dokončené stavby domu) nenaruší krajinný ráz (stanoviskem příslušného správního orgánu), projektová dokumentace prokáže, že jiný tvar střechy navrhované stavby (změny dokončené stavby domu) nenaruší všestranný rozvoj obce, potřeby občanů Kytína a veřejný zájem, který hájí obec Kytín (například kladné vyjádření obce Kytín). Na individuální posouzení není právní nárok.
- Koeficient zeleně KZ u nové výstavby a přístavby 0,4. U stavební úpravy stávajících budov se koeficient zeleně neuplatní, pokud se nezmění celková rozloha zastavěných a zpevněných ploch.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Dopravní infrastruktura - silniční

Hlavní využití:

- Silnice III. třídy včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, mosty apod.).
- Odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- Chodníky
- Stavby dopravního vybavení (autobusové zastávky, odstavná stání autobusů).
- Doprovodná a izolační zeleň, stromořadí.
- Nezbytná související technická vybavenost.

Podmínky využití:

- Parkoviště budou členěna vzrostlou zelení.
- Silnice budou v krajině doprovázeny liniovou zelení se stromořadím.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Hlavní využití:

- Areály technické infrastruktury.
- Zařízení na sítích technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- Plochy související dopravní infrastruktury.
- Izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití:

- Plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- Související administrativa a stravovací zařízení.
- Pohotovostní nebo služební byty.
- Plochy zeleně.
- Nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

Podmínky:

- Vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.
- Parkování automobilů bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží, nejvýše však 7 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu k římse.
- V případě změny dokončené stavby se prostorové řešení staveb a výšková hladina přizpůsobí měřítku a kontextu okolní zástavby.
- Koeficient zeleně KZ u nové výstavby a přístavby 0,2. U stavební úpravy stávajících budov se koeficient zeleně neuplatní, pokud se nezmění celková rozloha zastavěných a zpevněných ploch.

VZ Zemědělská výroba

Hlavní využití:

- Plochy staveb pro zemědělskou výrobu.
- Plochy staveb pro drobnou nerušící výrobu.
- Výrobní, nevýrobní a servisní služby.

Přípustné využití:

- Plochy staveb pro skladování, související s hlavním využitím.
- Související administrativa a stravovací zařízení.
- Pohotovostní nebo služební byty.
- Plochy zeleně.
- Nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží, nejvýše však 7 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu k římse.
- V případě změny dokončené stavby se prostorové řešení staveb a výšková hladina přizpůsobí měřítku a kontextu okolní zástavby.
- Koeficient zeleně KZ u nové výstavby a přístavby 0,4. U stavební úpravy stávajících budov se koeficient zeleně neuplatní, pokud se nezmění celková rozloha zastavěných a zpevněných ploch.

PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ZV Zeleň na veřejných prostranstvích

Hlavní využití:

- Plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- Pěší a cyklistické stezky.
- Drobná dětská hřiště.
- Vodní plochy.

- Prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.).
- Mobiliiář pro rekreaci a relaxaci.

Nepřipustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nezastavitelné území s výjimkou případů uvedených v přípustném využití.
- Minimalizace zpevněných ploch.

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

- Plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, obvykle oplocené (zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch).

Připustné využití:

- Jedna stavba odpovídající § 103 odst. 1 písm. a) bod 1 stavebního zákona, s omezením zastavěné plochy do 20 m², sloužící pro hlavní využití.

Nepřipustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nezastavitelné území s výjimkou případů uvedených v přípustném využití.
- Minimalizace zpevněných ploch.

ZO Zeleň ochranná a izolační

hlavní využití:

- Plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech.

Připustné využití:

- Vedení pěších a cyklistických stezek.

Nepřipustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nezastavitelné území s výjimkou případů uvedených v přípustném využití.

ZP Zeleň přírodního charakteru

Hlavní využití:

- Plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu.

Připustné využití:

- Vedení pěších a cyklistických stezek.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nezastavitelné území s výjimkou případů uvedených v přípustném využití.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené převážně pro vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- Doprovodná zeleň - břehové porosty.
- Nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nezastavitelné území s výjimkou případů uvedených v přípustném využití.
- Minimalizace zpevněných ploch.

PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití:

- Zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu.

Přípustné využití:

- Stavby, zařízení a jiná opatření nezbytná pro zemědělskou produkci v nezastavěném území.
- Související dopravní a technická infrastruktura.
- Účelové cesty, pěší a cyklistické stezky.
- Doprovodná zeleň.

Nepřípustné využití:

- Veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- Zemědělská účelová výstavba - areály živočišné a rostlinné výroby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nezastavitelné území s výjimkou případů uvedených v přípustném využití.

NL Plochy lesní

Hlavní využití:

- Převažující lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití:

- Stavby a zařízení pro lesní hospodářství.
- Související dopravní a technická infrastruktura.
- Územní systém ekologické stability.
- Vodní plochy.
- Účelové cesty, pěší a cyklistické cesty.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nezastavitelné území s výjimkou případů uvedených v přípustném využití.
- Minimalizace zpevněných ploch.

NP Plochy přírodní

Hlavní využití:

- Plochy s převažující přírodní funkcí.

Přípustné využití:

- Zvláště chráněná území, významné krajinné prvky.
- Územní systém ekologické stability.
- Evropsky významné lokality včetně pozemků smluvně chráněných.
- Vodní plochy.
- Pěší a cyklistické cesty v nezbytném rozsahu s výjimkou Evropsky významné lokality Andělské schody.
- Výjimečně dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení.

Nepřípustné využití:

- Dopravní a technická infrastruktura na ploše Evropsky významné lokality Andělské schody.
- Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s přípustným využitím.
- Činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nezastavitelné území s výjimkou případů uvedených v přípustném využití.
- Minimalizace zpevněných ploch.

NSx Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- Není stanoveno.

Přípustné využití:

- Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely veřejné (nepobytové) rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Indexem (x) je uvedeno přípustné využití:

- p přírodní (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES)
- z zemědělské (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu kromě velkovýrobních forem obhospodařování)
- l dřeviny nelesní - pozemky s porostem stromů a keřů (např. remízky, aleje, porosty podél cest a na mezích)
- v vodohospodářské (pozemky s vodohospodářskou funkcí, záplavová území)
- r rekreační nepobytové (drobné vybavení a stavby pro pěší turistiku a cyklistiku)
- c rekreační pobytové (pozemky u existujících staveb pro rodinnou rekreaci se zákazem povolovat jakékoli nové stavby)
- k kulturně historické (pietní místa v krajině).

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s přípustným využitím.
- Nová chatová výstavba.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nezastavitelné území s výjimkou případů uvedených v přípustném využití.
- Minimalizace zpevněných ploch.
- Cesty v krajině budou ozeleněny dřevinami.

- g) **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 a vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**
- g.1) **Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva podle §170 a §101 stavebního zákona**

I. Dopravní infrastruktura

- WD01** Stabilizace, úprava a doplnění místních obslužných komunikací
- WD02** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD03** Stabilizace, úprava a doplnění místních obslužných komunikací
- WD04** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD05** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD06** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD07** Nové veřejné záchytné parkoviště
- WD08** Nová propojovací silnice
- WD09** Nová propojovací silnice
- WD10** Nová místní komunikace
- WD11** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD12** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD13** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD14** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD15** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD16** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD17** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD18** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD19** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD20** Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací
- WD21** Nová místní komunikace

II. Technická infrastruktura

- WT01** Areál zdrojů pitné vody
- WT02** Trafostanice
- WT03** Úpravna pitné vody
- WT04** Trafostanice
- WT05** Areál čistírny odpadních vod

Seznam pozemků je v příloze č.1.

g.2) Plochy veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva podle §170 a §101 stavebního zákona

I. Opatření ke snižování ohrožení povodněmi

- WK01** Suchý poldr „sever“
- WK02** Suchý poldr „západ“
- WK03** Úprava potoka a břehových partií

II. Založení prvků ÚSES

- WU01** Lokální biocentrum č. 200
- WU02** Lokální biocentrum č. 201
- WU03** Lokální biocentrum č. 202
- WU04** Lokální biocentrum č. 205
- WU05** Lokální biokoridor č. 177
- WU06** Lokální biokoridor č. 178
- WU07** Lokální biokoridor č. 176
- WU08** Lokální biokoridor č. 173
- WU09** Lokální biokoridor č. 174
- WU10** Lokální biokoridor č. 175
- WU11** Lokální biokoridor č. 180

Seznam pozemků je v příloze č.2.

g.3) Plochy veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva podle §101 stavebního zákona

Občanské vybavení

- PO01** Dětské hřiště
- PO02** Rozšíření hřbitova
- PO03** Sportovní fotbalový areál
- PO04** Nová hasičská zbrojnice
- PO05** Nový sportovní areál
- PO06** Nové služby pro turistiku

Seznam pozemků je v příloze č.3.

g.4) Plochy veřejně prospěšných opatření s možností uplatnění předkupního práva podle §101 stavebního zákona

Rozvoj přírodního dědictví

- PK01** Nový horizont zeleně krajinného celku Kytín
- PK02** Nový horizont zeleně krajinného celku Kytín

Seznam pozemků je v příloze č.4.

h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Jako územní rezervy jsou vymezeny plochy pro zvýšení kapacity systému zásobování pitnou vodou. Jedná se o tyto plochy:

- R01** Potenciální zdroj pitné vody v lokalitě Na skoutí
- R02** Potenciální zdroj pitné vody v lokalitě Chouzavá
- R03** Potenciální zdroj pitné vody v lokalitě Chouzavá
- R04** Potenciální zdroj pitné vody v lokalitě Chouzavá
- R05** Potenciální zdroj pitné vody v lokalitě Chouzavá
- R06** Potenciální zdroj pitné vody v lokalitě Chouzavá
- R07** Plocha pro gravitační vodojem Na Rovínách
- R08** Plocha pro gravitační vodojem Na kopaninách.

Podmínkou prověření a využití těchto rezerv je hydrogeologický průzkum, stanovení kapacit vodního zdroje, koncepční studie a projekt rozšíření systému zásobování pitnou vodou v Kytíně.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Zpracování územní studie se nepředepisuje.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování

Pořízení a vydání regulačního plánu se nepředepisuje, regulativy využití území a prostorového uspořádání v územním plánu jsou dostatečné pro rozhodování.

k) Stanovení pořadí změn v území

Pořadí změn v území se nestanovuje.

l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Tento požadavek bude uplatněn u všech nových staveb a všech změn dokončených staveb občanského vybavení.

Dále bude tento požadavek uplatněn u nových staveb a změn dokončených staveb na plochách smíšených obytných - venkovských, které tvoří historickou strukturu obce.

m) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Jako stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení se určují všechny stavby na plochách:

- občanské vybavení (jedná se o významné soliterní stavby)
- smíšené obytné - venkovské (jedná se o změny historické struktury obce).

n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část návrhu územního plánu Kytín včetně 4 příloh obsahuje 44 číslovaných stran.

Šest listů obsahuje titulní stranu, záznam o účinnosti, údaje o pořizovateli a projektantovi, obsah a údaje o opatření obecné povahy č. 1/2010, kterým se vydává územní plán Kytín.

Grafická část návrhu územního plánu Kytín obsahuje 3 výkresy:

01 Základní členění území	1:5000
02 Hlavní výkres	1:5000
03 Veřejně prospěšné stavby a opatření	1:5000

PŘÍLOHA č. 1

Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva podle §170 a §101 stavebního zákona

Tyto veřejně prospěšné stavby leží zcela, nebo z části, na těchto pozemcích v k.ú. Kytín:

Dopravní infrastruktura

WD01 Stabilizace, úprava a doplnění místních obslužných komunikací

Pozemky č. 148/13, 155/1, 162/9, 162/21, 162/23, 165/1, 701/5, 712

WD02 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemky č. 463/1, 501/1, 502/1, 502/4, 731

WD03 Stabilizace, úprava a doplnění místních obslužných komunikací

Pozemky č. 460/3, 460/4, 460/5, 460/13, 460/14, 460/15, 460/16, 474/1, 474/3, 474/6, 474/7

WD04 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemky č. st. 43/7, 60/4

WD05 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemky č. 15/1, 15/12, 15/14, 347/11, 350/3, 351/4, 351/23, 701/1, 702, 718

WD06 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemek č. 457/12

WD07 Nové veřejné záchytné parkoviště

Pozemek č. 423/5

WD08 Nová propojovací silnice

Pozemek č. 423/5

WD09 Nová propojovací silnice

Pozemek č. 412/4

WD10 Nová místní komunikace

Pozemky č. 320/1, 338/1, 370, 717, 719/1

WD11 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemky č. 413/2, 414/1, 414/6, 414/8, 414/10, 414/13, 414/18, 414/19, 414/22, 414/23, 414/25, 414/32, 414/46, 414/69, 414/78, 414/79, 414/80, 414/99, 414/107, 414/114, 414/115, 414/116, 416/1, 416/2, 419

WD12 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemky č. 406/8, 406/10, 406/12, 406/39, 406/40

WD13 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemky č. 403, 405/1, 406/5, 406/6, 406/31, 407

WD14 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemek č. 615/27

WD15 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemek č. 615/33

WD16 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemky č. 630/1, 630/6, 630/39, 630/40, 630/45, 630/56, 630/118, 630/129, 630/143, 630/149, 630/150, 630/163, 630/164, 630/166, 630/168, 630/170, 630/171, 630/172, 630/174, 630/175, 630/179, 630/180, 630/188, 644, 645/1, 737/1, 737/2

WD17 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemek č. 651/38

WD18 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemek č. 651/18

WD19 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemky č. 653/1, 653/9, 653/10, 653/11, 653/12, st. 128

WD20 Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací

Pozemky č. 622/1, 622/14, 622/21, 622/23, 622/25

WD21 Nová místní komunikace

Pozemky č. 630/6, 630/39

Technická infrastruktura

WT01 Areál zdrojů pitné vody

Pozemek č. 148/1

WT02 Trafostanice

Pozemek č. 154/3

WT03 Úpravna pitné vody

Pozemky č. st. 603, st. 604, st. 605

WT04 Trafostanice

Pozemek č. 471/1

WT05 Areál čistírny odpadních vod

Pozemky č. 460/7, 460/8, 460/22, 460/26, 460/27, 460/28, 460/29, 460/31, 460/32, 460/33, 460/34, 460/35, 460/36, 460/37, 460/38, 463/11, st. 620, st. 621

PŘÍLOHA č. 2

Vymezení pozemků veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva podle §170 a §101 stavebního zákona

Tyto veřejně prospěšné stavby leží zcela, nebo z části, na těchto pozemcích v k.ú. Kytín:

Opatření ke snižování ohrožení povodněmi

WK01 Suchý poldr „sever“

Pozemky č. 143/1, 143/5

WK02 Suchý poldr „západ“

Pozemky č. 254/3, 254/7

WK03 Úprava potoka a břehových partií

Pozemky č. 94, 139/7, 139/9, 139/10, 139/11, 143/1, 143/3, 148/3, 148/4, 148/6, 148/9, 148/12, 148/13, 153, 154/1, 154/2, 154/4, 185/3, 185/4, 502/8, 502/9, 502/10, 502/11, 502/12, 502/16, 502/17, 502/18, 502/19, 502/20, 502/21, 701/5, 701/13, 711, st. 58/2

Založení prvků ÚSES

WU01 Lokální biocentrum č. 200

Pozemky č. 219/1, 220/1, 220/10, 220/11, 220/12, 671/2

WU02 Lokální biocentrum č. 201

Pozemky č. 677, 678, 680

WU03 Lokální biocentrum č. 202

Pozemek č. 680

WU04 Lokální biocentrum č. 205

Pozemky č. 370, 392/1, 394, 397/2, 397/3, 401/2, 403, 404, 406/53, 700

WU05 Lokální biokoridor č. 177

Pozemky č. 220/2, 622/1, 670, 738

WU06 Lokální biokoridor č. 178

Pozemky č. 613/6, 613/13, 622/1

WU07 Lokální biokoridor č. 176

Pozemky č. 671/1, 673, 713/1, 716/1, 739

WU08 Lokální biokoridor č. 173

Pozemky č. 671/1, 680, 716/1

WU09 Lokální biokoridor č. 174

Pozemky č. 680, 681, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5

WU10 Lokální biokoridor č. 175

Pozemky č. 680, 683/1, 683/2, 685/1, 691, 692, 693/1, 694, 696, 698/1, 721

WU11 Lokální biokoridor č. 180

Pozemky č. 403, 419, 722/1

PŘÍLOHA č. 3

Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva podle §101 stavebního zákona

Tyto veřejně prospěšné stavby leží zcela, nebo z části, na těchto pozemcích v k.ú. Kytín:

Občanské vybavení

PO01 Dětské hřiště

Pozemek č. 62/1

PO02 Rozšíření hřbitova

Pozemek č. 457/4

PO03 Sportovní fotbalový areál

Pozemky č. 419, 422/16, st. 569

PO04 Nová hasičská zbrojnice

Pozemek č. 412/4

PO05 Nový sportovní areál

Pozemek č. 412/4

PO06 Nové služby pro turistiku

Pozemek č. 423/5

PŘÍLOHA č. 4

Vymezení pozemků veřejně prospěšných opatření s možností uplatnění předkupního práva podle §101 stavebního zákona

Tyto veřejně prospěšné stavby leží zcela, nebo z části, na těchto pozemcích v k.ú. Kytín:

Rozvoj přírodního dědictví

PK01 Nový horizont zeleně krajinného celku Kytín

Pozemek č. 370

PK02 Nový horizont zeleně krajinného celku Kytín

Pozemek č. 412/4