

Odůvodnění Změna č. 1 územního plánu Kytín

Příloha: Srovnávací text měněného výroku opatření obecné povahy

k projednání dle § ~~50-52~~ stavebního zákona

U-24, s.r.o.

~~Únor 2017~~ Duben 2018

Objednatel	Obec Kytín
Určený zastupitel	Ing. Jaroslav Šlégr, místostarosta
Pořizovatel	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Riegrova 1209, 252 28 Černošice
Odpovědná osoba	Ing. Helena Ušiaková
Zhotovitel	U-24, s.r.o., Ateliér pro urbanismus a územní plánování Perucká 11a, 120 00 Praha 2
Řešitelský tým	Ing. arch. Helena Stejskalová, č. aut. 4099 v ČKA Mgr. David Třešňák

Formou revize jsou vyznačeny změny pro návrh pro společné jednání (§ 50 zákona č. 183/2006 Sb.).

Formou revize a žlutým zvýrazněným jsou vyznačeny změny pro návrh pro veřejné projednání (§ 52 zákona č. 183/2006 Sb.).

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno podle § 58 ~~sStavebního~~ zákona č. 183/2006 Sb. a zachycuje stav ~~katastrální mapy ze dne 18. 3. 2009.~~ ke dni ~~15.11.2015~~ 16.3.2018. 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 jsou~~ stabilizovány, v lokalitě Na rovinách jsou vymezeny ~~ya nová tři zastavitelné plochy~~ 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 Hřebeny dává 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. [V lokalitě Na rovinách je vymezena plocha pro rozhlednu \(Z22\).](#)

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 nepřipustná. 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 plocha 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.

III. 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 [21-23](#) zastavitelných ploch s těmito parametry:

Z 01 Navržené využití: BV

Podmínky využití:

- 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

Z 02 Navržené využití: BV

Podmínky využití:

- 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

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 [např.](#) pro výstavbu obecní požární zbrojnice [či školského zařízení \(např. mateřské či základní školy\)](#)
- maximální výška zástavby na celé lokalitě je 1 nadzemní podlaží, případně podkroví
- [zástavba doprovodnými stavbami \(šatny, pohostinství\) v ploše OS je podmíněna realizací vlastních hřišť a sportovišť](#)
- 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 zachytné 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: BV₁, ZO

Podmínky využití:

- podmínkou zahájení výstavby je založení ochranné zeleně, která bude tvořena převážně vysokými dřevinami, [uvedená podmínka neplatí pro realizaci školského zařízení, která je v rámci regulativu BV1 v ploše Z 05 umožněna](#)
- 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 umístěvané 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 samotně 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 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

Z 08 Navržené využití: BV, ZO

Podmínky využití:

- 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

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 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

Z 13 Navržené využití: BV

Podmínky využití:

- 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

Z 14 Navržené využití: BV

Podmínky využití:

- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zástavba bude mít formu samotně 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 samotně 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 respektovaná 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 umísťování 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 nevyužitě 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 umísťování nových nadzemních staveb zástavba bude v minimální vzdálenosti 30 metrů 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 nevyužitě 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
- **zástavba bude v minimální vzdálenosti 30 metrů 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
- 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 nevyužitých ploch pro rodinnou rekreaci
- přístup po stávající komunikaci
- ~~zástavba bude v minimální vzdálenosti 30 metrů od hranice lesního pozemku při umístění 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~~ technické zázemí obce – manipulační dvůr, zařízení technické údržby, maximální zastavitelnost 30 % a oplocení
- ~~nebude sloužit pro nakládání s odpady (např. sběrný dvůr)~~
- plocha je v záplavovém území potoka, stavby a provoz na této ploše budou řešeny tak, aby nemohlo dojít ke znečištění povrchových a podzemních vod
- ~~bude umožněna údržba břehů vodotečí~~

Z 22 Navržené využití: RX

Podmínky využití:

- ~~plocha vymezená pro stavbu rozhledny o maximální výšce 45 m~~
- ~~součástí objektu i technické zázemí, infocentrum, mobilní WC~~
- ~~součástí je travnaté parkoviště pro maximálně 5 stání (zejm. pro účely zásobování, parkování invalidů)~~

Z 23 Navržené využití: RI, OV, PV

Podmínky využití:

- ~~plocha vymezená pro rodinnou rekreaci a občanskou vybavenost~~
- ~~přístup po stávající komunikaci (část vymezena jako VPS WD20), přicházející jako lesní cesta ze sousedního k. ú. Stříbrná Lhota; nová přístupová cesta z jihu vymezena jako VPS WD22~~
- ~~případná vnitřní parcelace a oplocení umožní dopravní obsluhu a přístup na všechny okolní pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci~~
- ~~zástavba bude v minimální vzdálenosti 30 metrů od hranice lesního pozemku při umístění 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~~
- ~~podmínkou využití plochy je napojení na splaškovou kanalizaci pro veřejnou~~

potřebu zakončenou centrální ČOV a na veřejný vodovod pro veřejnou potřebu (odpadní jímky, studny a domovní ČOV nejsou přípustné ani jako stavby dočasné)

- v ploše OV je možné zřídit lesní školku
- dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku

Z 24 Navržené využití: OS1, OS2

Podmínky využití:

- plocha určená pro otevřená hřiště a sportoviště, přípustná je výstavba jen nezbytného příslušenství (šatny, klubovny, občerstvení) a i požární nádrže (v rámci OS2)
- v rámci OS1 je přípustná realizace otevřeného hřiště a sportoviště, max. 1 hřiště o rozměrech volejbalového hřiště a 1 okružní cesty max. 3 m šíře s povrchem umožňující vsak dešťových vod a dále umístění objektu pro základní údržbu, obsluhu a využívání sportoviště, popř. přístřešek jako možnost ochrany před deštěm
- v rámci OS1 je možné umístit vodní nádrž
- koeficient zeleně KZ minimálně 0,20,80
- parkoviště o potřebné kapacitě pro provoz na lokalitě bude výhradně na vlastním pozemku
- nápojení 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 25 Navržené využití: BVZS

Podmínky využití:

- platí podmínky pro způsob využití BVZS

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 umístování

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 návěs 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 bude 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 zeď 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 návsí.

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 m³ a bude zachycovat srážky přitékající od severu úvozovou cestou, která nahrazuje vodoteč.

V lokalitě K02 bude vytvořen suchý polder o kapacitě nejméně 20 000 m³. 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 plynofikací 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 plocha pro občanskou vybavenost, např. pro výstavbu obecní požární zbrojnice či školského zařízení (např. mateřské či základní školy). V plochách Z03 a Z05 a Z23 je umožněna realizace školského zařízení. V lokalitě Podevsí je řešen návrh plochy pro sportoviště (Z24) a plocha pro rozhlednu (Z22).

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: Podmínky západní okraj obce
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: Podmínky jižní okraj Kytína
 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: Podmínky Velký Rochot
 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: Podmínky U vypáleného
 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 Rovinách
 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

K 11	Navržené využití:	OS2
	Poloha:	Podevsí
	Podmínky využití:	

- Plocha občanského vybavení – nezastavěné plochy pro tělovýchovu a sport, nepobytová rekreace.

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. [Pro zachování dobré prostupnosti je řešeno oplocování ploch ve volné krajině.](#)

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.
- Koeficient 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.
- Koeficientem zastavitelnosti vyjádřeným v procentech se rozumí maximální podíl zastavěné plochy pozemku ku ploše stavebního pozemku.
- Veřejnou technickou infrastrukturou se rozumí vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody (viz § 2, odstavec (1), písmeno k) zákona č. 183/2006 Sb.).

Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití:

- Umísťovat veřejnou technickou infrastrukturu (kromě staveb a zařízení pro nakládání s odpady) lze na celém území obce.
- V nezastavěném území se výslovně vylučuje umístění staveb (v souladu s § 18 odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb.):
 - pro lesnictví jinde než v lese (PUPFL) a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa; podmínka se netýká oplocení;
 - pro zemědělství, a to kromě nepodsklepených staveb do 50 m² a do 4 m výšky (typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.).
- Oplocení pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. (5) stavebního zákona je výslovně vyloučeno, a to kromě ploch do 2 000 m², pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.), příp. jako ochrana před zvěří (zejm. divoká prasata). Oplocení musí vždy souviset s využitím uvedeným v předchozí větě a může být realizováno po dobu trvání tohoto využití.

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.
- [V plochách se způsobem využití BV1 lze realizovat školská zařízení \(např. mateřskou či základní školu\).](#)

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.
- [Minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v zastavitelných plochách činí 700 m².](#)
- [Maximální výška oplocení činí 2 m.](#)

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.
- ~~zástavba bude v minimální vzdálenosti 30 metrů od hranice lesního pozemku~~~~Při umístění 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.

RX Plochy staveb pro rekreaci se specifickým využitím - rozhledna

Hlavní využití:

- Objekt rozhledny.

Přípustné využití:

- Technické zázemí rozhledny, infocentrum, mobilního WC.
- Inženýrské sítě související s provozem rozhledny a jejího zázemí.
- Maximálně 5 zatravněných parkovacích stání.

Nepřípustné využití:

- Veškeré činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím. Nepřípustné je restaurační ani ubytovací zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální celková výška rozhledny 45 m nad terénem.
- Maximální zastavitelnost 30 %.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- Pozemky staveb pro občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, sociální služby, školy, církve, 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 římsě.
- 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.

OS1 Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - specifické

Hlavní využití:

- Otevřené hřiště a sportoviště

Přípustné využití:

- Objekt pro základní údržbu, obsluhu a využívání sportoviště, jako je přístřešek pro ukládání sportovních potřeb, náradí pro údržbu hřiště, popř. přístřešek jako možnost ochrany před deštěm
- Mobiliář

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.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- Parkoviště.
- Motoristický sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Otevřeného hřiště a sportoviště - maximálně 1 hřiště o rozměrech volejbalového hřiště.
- 1 okružní cesta max. 3 m šíře s povrchem umožňující vsak dešťových vod.
- Koeficient zeleně KZ minimálně 0,80.

OS2 Občanské vybavení – nezastavěné plochy pro tělovýchovu a sport

Hlavní využití:

- Pozemky pro tělovýchovu a sport, bez staveb.
- Otevřená sportoviště a hřiště, charakter pobytové louky, veřejná zeleň, nepobytová rekreace.

Přípustné využití:

- Požární Vodní nádrže.
- Stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- Veškeré činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- Motoristický sport.
- Parkoviště, oplocení.
- Nelze provádět změnu vodního režimu pozemků a dále činnosti, které by negativně ovlivnily odtokové poměry v území, vyjma realizace vodní nádrže.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nejsou stanoveny.

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.
- Umíst'ování pomníků a hrobek podle podrobnějšího řešení a provozního řádu.
- Umíst'ování 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 nadzemní 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.](#)
- [Technické zázemí obce – manipulační dvůr, zařízení technické údržby.](#)
- [Veřejná technická infrastruktura - vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační](#)

[zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody apod.](#)

Přípustné využití:

- Plochy související dopravní infrastruktury.
- [Izolační zeleň.](#)
- [Oplocení.](#)

Nepřípustné využití:

- [Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím.](#)
- [Nakládání s odpady \(např. sběrný dvůr\).](#)

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.).

- Mobiliář pro rekreaci a relaxaci.

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.

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).

Přípustné využití:

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

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.

ZO Zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

- Plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech.

Přípustné 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.

ZP Zeleň přírodního charakteru

Hlavní využití:

- Plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu.

Přípustné 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. [Platí podmínky uvedené v úvodu kapitoly f\), odstavec Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití \(vycházející z § 18, odstavce 5 stavebního zákona\).](#)
- 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, [platí podmínky uvedené v úvodu kapitoly f\), odstavce Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití \(vycházející z § 18, odstavce 5 stavebního zákona\).](#)
- 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 zlepší podmínky využití území pro účely veřejné (nepobytové) rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. [Platí podmínky uvedené v úvodu kapitoly f\), odstavce Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití \(vycházející z § 18, odstavce 5 stavebního zákona\).](#)

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)
- [w vodohospodářské \(určeno pouze pro suché poldry\)](#)
- 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

<u>Označení</u>	<u>Typ</u>	<u>Popis</u>	<u>Předkupní právo ve prospěch</u>	<u>Katastrální území</u>	<u>Pozemky č.</u>
WD01	Dopravní infrastruktura	Stabilizace, úprava a doplnění místních obslužných komunikací	Obec Kytín	Kytín	165/1
WD08	Dopravní infrastruktura	Nová propojovací silnice	Obec Kytín	Kytín	423/5
WD09	Dopravní infrastruktura	Nová propojovací silnice	Obec Kytín	Kytín	412/4
WD10	Dopravní infrastruktura	Nová místní komunikace	Obec Kytín	Kytín	338/1, 370/4, 370/5
WT05	Technická infrastruktura	Areál čistírny odpadních vod, technické zázemí obce	Obec Kytín	Kytín	460/7, 460/8, 460/22, 460/26, 460/27, 460/28, 460/29, 460/36, 463/11, st. 621

g.2) Plochy veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění podle §101 stavebního zákona

<u>Označení</u>	<u>Typ</u>	<u>Popis</u>
WU01	ÚSES	Lokální biocentrum č. 200
WU02	ÚSES	Lokální biocentrum č. 201
WU03	ÚSES	Lokální biocentrum č. 202
WU04	ÚSES	Lokální biocentrum č. 205
WU05	ÚSES	Lokální biokoridor č. 177
WU06	ÚSES	Lokální biokoridor č. 178
WU07	ÚSES	Lokální biokoridor č. 176
WU08	ÚSES	Lokální biokoridor č. 173
WU09	ÚSES	Lokální biokoridor č. 174
WU10	ÚSES	Lokální biokoridor č. 175
WU11	ÚSES	Lokální biokoridor č. 180

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

<u>Označení</u>	<u>Typ</u>	<u>Popis</u>	<u>Předkupní právo ve prospěch</u>	<u>Katastrální území</u>	<u>Pozemky č.</u>
WD11	Dopravní infrastruktura	Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací	Obec Kytín	Kytín	413/2, 414/6, 414/10, 414/13, 414/18, 414/19, 414/22, 414/25, 414/46, 414/69, 414/78, 414/79, 414/80, 414/107, 414/114, 414/116, 416/2, 419/3
WD13	Dopravní infrastruktura	Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací	Obec Kytín	Kytín	403, 405/1, 406/5, 406/6, 407
WD14	Dopravní infrastruktura	Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací	Obec Kytín	Kytín	615/27
WD15	Dopravní infrastruktura	Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací	Obec Kytín	Kytín	615/33
WD16	Dopravní infrastruktura	Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací	Obec Kytín	Kytín	630/6, 630/39, 630/40, 630/45, 630/56, 630/118, 630/129, 630/143, 630/163, 630/164, 630/166, 630/168, 630/170, 630/171, 630/172, 630/174, 630/175, 630/179, 645/1
WD17	Dopravní infrastruktura	Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací	Obec Kytín	Kytín	651/38
WD18	Dopravní infrastruktura	Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací	Obec Kytín	Kytín	651/18
WD19	Dopravní infrastruktura	Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací	Obec Kytín	Kytín	653/1, 653/9, 653/10, 653/11, 653/12, st. 128
WD20	Dopravní infrastruktura	Stabilizace a úprava místních obslužných komunikací	Obec Kytín	Kytín	622/23
WD21	Dopravní infrastruktura	Nová místní komunikace	Obec Kytín	Kytín	630/6, 630/39

WD22	Dopravní infrastruktura	Nová místní komunikace	Obec Kytín	Kytín	630/58, 630/136
PO03	Občanská vybavenost	Sportovní fotbalový areál	Obec Kytín	Kytín	419/3, 422/16, st. 569
PO04	Občanská vybavenost	Nová hasičská zbrojnice, školské zařízení	Obec Kytín	Kytín	412/4
PO05	Občanská vybavenost	Nový sportovní areál	Obec Kytín	Kytín	412/4

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 Rovinách
- 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 územního plánu Kytín ~~včetně 4 příloh~~ obsahuje ~~44~~42 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:

- | | | |
|---|---|--------|
| 1 | Základní členění území | 1:5000 |
| 2 | Hlavní výkres | 1:5000 |
| 3 | Veřejně prospěšné stavby a opatření <u>a asanace</u> | 1:5000 |