

POKYNY PRO PODSTATNOU ÚPRAVU

NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU

RP1 CHÝNĚ – POD HOROU

PO PROJEDNÁNÍ

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, starostkou města Mgr. Annou Chvojkovou, vypracoval pokyny pro podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou z listopadu 2024 (dále také jen „návrh RP Pod Horou“) v souladu s vyhodnocením výsledků společného jednání a veřejného projednání konaného dne 16. ledna 2025 a závěry pořizovatele k **uplatněným stanoviskům a připomínkám** tak, jak je uvedeno ve „Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“, podle § 102 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a **stanovuje pro jeho podstatnou úpravu, před opakovaným projednáním** podle § 103 odst. 1 stavebního zákona, **následující pokyny** (dále jen „Pokyny“):

Poznámka: Označení položek pokynů „SJ-VP*...“ je zvoleno v kontextu s fázemi pořizování návrhu RP Pod Horou **pro pokyny určující podstatnou úpravu návrhu RP Pod Horou z 11/2024** po fázi společného jednání a veřejného projednání, **před fází opakovaného společného jednání a veřejného projednání**. V případě, že pokyn vyplývá z „Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“ – je v hranaté závorce uváděno pořadové číslo příslušného stanoviska či připomínky dle citovaného vyhodnocení, v případě, že pokyn vyplývá ze spolupráce s určeným zastupitelem podle § 98 odst. 1, 2 a 6 a § 102 odst. 1 stavebního zákona, je v hranaté závorce uvedeno „určený zastupitel“, jinak se jedná o pokyn pořizovatele.

- SJ-VP*1.** Textovou část návrhu RP Pod Horou **doplnit o podmínka orgánu ochrany veřejného zdraví**, Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, **požadující**, aby za účelem ochrany zdraví před hlukem byl v následných řízeních, v rámci povolenacích procesů konkrétních záměrů, **řešen vliv hluku** z provozu na přilehlé komunikaci III/00513 (*ul. U Chýně*) a z provozu stávajících (*sousední komerční areál*) či nově navržených stacionárních zdrojů hluku (*VZT, rekuperace, parkoviště...*) bylo **prokázáno splnění hygienických hlukových limitů** v chráněném venkovním prostoru stávajících nebo navrhovaných staveb pro bydlení, **v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb.**, o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. [2]
- SJ-VP*2.** Subkapitolu F.1 „Modrozelená infrastruktura (MZI)“ kapitoly F „PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚSES“ textové části návrhu RP Pod Horou **doplnit podle požadavku orgánu ochrany přírody** o podmínku: „Pro výsadbu dřevin plochách (31) SM-ZV a (37) ZV, nacházejících se na okrajích řešeného území, budou použity domácí druhy dřevin vhodné na dané stanoviště; přitom nemohou být použity kultivary těchto dřevin s nepřírodním habitem (sloupovité, s olistěním nepřírodních barev apod.).“. [4/OOP]
- SJ-VP*3.** Textovou část odůvodnění návrhu RP Pod Horou **doplnit o kapitolu „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“** podle požadavků Ministerstva obrany z titulu, že **celé řešené území RP Pod Horou se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany, jevu 102a** (ochranné pásmo radiolokačního zařízení) a zasahuje do něj zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, **jevu 82a** (koridor radioreléových směrů). Současně je na celém řešeném území RP Pod Horou **zájem Ministerstva obrany** posuzován z hlediska

povolování vyjmenovaných druhů staveb, **jevu 119**, podle ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona. [9]

- SJ-VP*4.** Pod legendu výkresu č. D.1 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“ grafické části odůvodnění návrhu RP Pod Horou **doplnit textové poznámky** „Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“ a „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ **podle požadavku Ministerstva obrany**. [9]
- SJ-VP*5.** Návrh RP RP1 Chýně – Pod Horou **doplnit** v textové i grafické části o **stanovení pořadí provádění změn v území (etapizaci)** podle § 86 odst. 6 stavebního zákona k zajištění splnění podmínek **rozšíření ČOV** (čistírny odpadních vod) před kolaudací jakékoliv bytu i komerčních prostor a **dostavby ul. Pražské** před zahájením jakékoliv výstavby v lokalitě Pod Horou. [18/1]
- SJ-VP*6.** V ploše SM-OK (05, 24) a v ploše náměstí (27) návrh RP Pod Horou **upravit a rozšířit či doplnit stavební čáry** dle zákresu v příloze připomínky, tzn. **v ploše (27) změnit** vyznačenou část stavební čáry z otevřené na uzavřenou – **viz příloha tohoto pokynu**, **v ploše (05) doplnit** stavební čáru otevřenou, a to ve vztahu k ulici Hlavní, a **v ploše (24) doplnit** stavební čáru uzavřenou, a to též ve vztahu k ulici Hlavní. [18/2]
- SJ-VP*7.** V návrh RP Pod Horou, doplněném o stanovené pořadí provádění změn v území (etapizaci) podle § 86 odst. 6 stavebního zákona, **upřesnit podmíněnost etapizace i s ohledem na občanskou vybavenost území** tak, že investoři zajistí kolaudaci prvních 2 tříd **Mateřské školy** nejpozději společně s kolaudací první fáze Rodinné a komerční výstavby v rozsahu prvních 250 bytů. První 2 třídy **Mateřské školy** musí být zkolaudovány před tím, než dojde ke kolaudaci kterékoliv z prvních 250 bytů. **Druhá fáze – Městský dům** bude kolaudován nejpozději společně s kolaudací 350 bytů. V případě, že Mateřská škola bude na základě vyhodnocení demografického vývoje území rozšiřována (další 2 třídy), zajistí investoři kolaudaci rozšíření nejpozději společně s kolaudací 350 bytů v rámci Rodinné a komerční výstavby. **Plochu (24) vyjmout** z etapizace. [18/3]
- SJ-VP*8.** Pro plochu (24) SM-OK návrh RP Pod Horou **upřesnit regulativy** stanovením maximální hrubé podlažní plochy (HPP) jako součet všech hrubých podlažních ploch nadzemních i podzemních částí objektu/ů vystavěných na ploše (24), a to na **max. 3000 m² HPP**. Zároveň zachovat ostatní stávající regulativy pro tuto plochu (zejména její funkční zařazení a min. a max. výšku zástavby). [18/4]
- SJ-VP*9.** Vymezení plochy (25) SM-BH návrhu RP Pod Horou **upřesnit s ohledem na majetkové poměry**. Stavby i zastavitelná (oplotitelná) část plochy by měly zasahovat pouze do pozemků majoritního investora a případně města Chýně. [18/5]
- SJ-VP*10.** Pro základní orientaci ve výkresech návrhu RP Pod Horou **je doplnit o více kót šířek a délek ploch, odstupů zástavby apod., určujících velikosti a vzdálenosti v území** (např. min. a max. šířky a délky ploch, min. a max. odstupy apod.). [18/6]
- SJ-VP*11.** V názvu kapitoly P „VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH“ textové části návrhu RP Pod Horou **nahradit text** „V TOMTO“ textem „VE STAVEBNÍM“ a tuto **kapitolu doplnit** o vymezení definic pojmů „**výškový limit**“ a „**výška stavby**“, pro který se použije definice pojmu vymezená v připomínce města Chýně, a to „**Výška stavby je výška od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu po vršek atiky (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy). Výška stavby takto měřená musí být stejná nebo menší než maximální povolená výška či výškový limit pro danou plochu**“

regulačního plánu“. V souvislosti s tím je nutné se vypořádat v textové části používaným a nevymezeným pojmem „*objekt*“ či „*výška objektu*“. [18/7]

SJ-VP*12. Pro pěší průchody v řešeném území návrhu RP Pod Horou **stanovit min. šíři 3 m**, z důvodu jejich údržby. [18/8]

SJ-VP*13. Regulativy plochy SM-OK, uvedené v subkapitole B.3 „Občanská vybavenost“ kapitoly B „**PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ**“ a v subkapitole C.11.3 „Pro občanské vybavení (SM-OV, SM-OK):“ kapitoly C „**PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**“ textové části návrhu RP Pod Horou **zpřesnit v souladu s připomínkou města Chýně**, a to [18/9]

1. nepřípustné jsou samostatné nízkopodlažní (1-2 NP) zařízení (zejména pro obchod a služby) a „slepé fasády“ bez výkladů a oken vyjma takového urbanisticko-architektonického řešení, kdy tato „halová část“ nenavazuje na veřejná prostranství ani z nich není viditelná (tj. je ohraničena objekty splňujícími požadovaný charakter);
2. u pozemků přímo navazujících na Hlavní ulici jsou přípustné zařízení o 2 NP, pokud jinak splňují ostatní podmínky – zejména podmínku minimální výšky, podmínku dominant, podmínku parteru, oken apod., výjimkou jsou objekty technické infrastruktury (např. trafostanice) v případě, že je není, jakkoliv možné zakomponovat jako součást vyšších objektů. V takovém případě musí být umístěny a architektonicky řešeny tak, aby se zcela minimalizoval jejich vliv na veřejná prostranství, zejména ulice (např. umístěním za vyšší objekt s možností příjezdu);
3. tvary střech (regulaci střešní krajiny) určit tak, aby střešní krajina vytvářela estetický celek. Preferují se „užitné“ střechy, tj. využitě jako pobytové terasy, jako zelené střechy (extenzivní/intenzivní), pro fotovoltaiku apod.;
4. v plochách SM-OK není přípustné bydlení.

SJ-VP*14. Regulativy ploch SM-BI, SM-BH a SM-OK, uvedenými v kapitole C „**PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**“ textové části návrhu RP Pod Horou **zajistit dostatečné množství parkovacích míst**, stanovením, že **plochy SM-BI** budou mít min. 2 parkovací místa na byt na vlastním pozemku, **plochy SM-BH** bude mít 2 parkovací místa na byt v garážích, kde 1 místo může být využito v parkovacím domě (02), a **plochy SM-OK** parkovací místa v počtu odpovídajícím kapacitě staveb občanského vybavení v ploše. [18/10]

SJ-VP*15. Napojení páteřní komunikace na severozápadě řešeného území návrhu RP Chýně – Pod Horou, větve V1 místní obslužné komunikace MO2, **na silnici III/00513**, ulici Hlavní, **provést okružní křižovatkou**, která bude celá, včetně příslušných přechodů pro chodce, **součástí řešeného území** návrhu RP Pod Horou. [27, 28, 29, 30, 31, 32, 33/3, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103]

SJ-VP*16. Napojení páteřní komunikace na jihovýchodě řešeného území návrhu RP Pod Horou, větve V5 místní obslužné komunikace MO2p, **na silnici III/00513**, ulici U Chýně, **nahradit** průsečnou křižovatkou **okružní křižovatkou**, která bude včetně příslušných přechodů pro chodce, **zčásti v řešeném území** návrhu RP Pod Horou, a to **až po hranici území města Chýně**, a v části **na území města Hostivice** bude zajištěna koordinace se současně pořizovaným návrhem ÚP Hostivice. [27, 28, 29, 30, 31, 32, 33/2, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103]

- SJ-VP*17. Řešení veřejné autobusové dopravy** návrhem RP Pod Horou **zrevidovat**, protože deklarovaná docházková vzdálenost 400 m k autobusovým zastávkám, pokrývající podle návrhu RP Pod Horou celé řešené území, **je na hranici doporučené docházkové vzdálenosti 500 m**, a proto, vzhledem k plánovanému počtu obyvatel v lokalitě Pod Horou, ale i v lokalitě Nové Hostivice na území města Hostivice, **je třeba systém veřejné hromadné dopravy prověřit**, a to i četnost a vzdálenost zastávek veřejné autobusové dopravy, navržené řešení řádně **odůvodnit**. [27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103]
- SJ-VP*18. Podle Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod horou**, vypracované Ing. arch. Michalem Šourkem, a schválené usnesením č. UZ-82-7/23 Zastupitelstva města Chýně ze dne 13. prosince 2023, **doplnit 5 prostupů řešeným územím označených plovoucí značkou a šíří prostupů 3 m**. Pozemky jednotlivých budov jsou neoplotitelné, ale bude vhodné v návrhu RP Pod Horou prostupy lokalizovat grafickou značkou a jejich šíří. [33/4]
- SJ-VP*19. Část větve V2 obslužné komunikace**, vymezené návrhem RP Pod Horou v ploše SM-PV na pozemku parc. č. 755, k. ú. Chýně, **vypustit a nahradit plochou (31) SM-ZV**. [34/1]
- SJ-VP*20. Pro řešení dopravního připojení ploch (24) SM-OK a (31) SM-ZV** dle návrhu RP Pod Horou v navazující dokumentaci pro povolení záměru, **použít plovoucí značku se stanovením parametrů** dopravního připojení a prostupu na sousední pozemek parc. č. 369/8, k. ú. Chrášťany u Prahy. [34/2]
- SJ-VP*21. Upravit velikost funkčních ploch (24) SM-OK a (31) SM-ZV** vymezených návrhem RP Pod Horou, a to výměru u funkční plochy (24) SM-OK z 2373 m² **na 2970 m²** a u funkční plochy (31) SM-ZV z 2637 m² **na 2436 m²** – viz příloha tohoto pokynu. [34/3]
- SJ-VP*22. Regulativy návrhu RP Pod Horou umožnit konkrétní umístění a tvar jednotlivých staveb** na pozemku v navazující dokumentaci pro povolení záměru a **definovat vymezení pojmu „plovoucí čára“** v kapitole P „VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH“ návrhu RP Pod Horou se současnou **opravou názvu této kapitoly** nahrazením textu „V TOMTO ZÁKONĚ“ textem „VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ“. [34/4]
- SJ-VP*23. V návrhu RP Pod Horou definovat uzavřenou stavební čáru 3 m** od hranice rozšířeného veřejného prostranství ulice U Chýně **pro pozemek parc. č. 755**, k. ú. Chýně. [34/5]
- SJ-VP*24. Ve znění odstavce C.9 kapitoly C „PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB“** textové části návrhu RP Pod Horou **opravit údaj** o požadované kapacitě intenzifikované ČOV z „8000 EO“ na „9900 EO“ v souladu s ÚP Chýně. [30/1]
- SJ-VP*25. Ve znění bodu C.11.3.2 odstavce C.11 „Podmínky prostorového uspořádání:“** textové části návrhu RP Pod Horou **opravit údaj** o minimální ploše zeleně na rostlém terénu z uváděných „20 %“ na „30 %“ v souladu s ÚP Chýně. [30/2]
- SJ-VP*26. Body C.11.3.4, C.11.3.5 a C.11.3.6 pododstavce C.11.3 „Pro občanské vybavení (SM-OV, SM-OK):“** odstavce C.11 „Podmínky prostorového uspořádání:“ textové části návrhu RP Pod Horou **uvést do souladu s ÚP Chýně**. [30/3]
- SJ-VP*27. Z odstavce D.4 „Soulad návrhu regulačního plánu s územním plánem obce“** textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou **vypustit větu „Změna č. 2 územního plánu Chýně ze dne 24. 6. 2024 je poslední verzí územního plánu.“, která neplatí**, protože změna č. 2 ÚP Chýně není vydaná. [30/4]

- SJ-VP*28.** Požaduje se přepracovat kapitola E „VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY“ textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou tak, aby bylo zřejmé, jak byly či nebyly a proč jednotlivé požadavky zadání zapracovány do návrhu RP Pod Horou. V návrhu 11/2024 tomu tak nebylo a citovaná kapitola je zpracována nepřehledně bez vazby na body zadání, současně se požaduje z názvu kapitoly E vypustit text „NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY“. [30/5+pořizovatel]
- SJ-VP*29.** Projektant návrhu RP Pod Horou prověří existenci kabelu ŘLP ČR, s.p., v řešeném území či v jeho sousedství k zajištění jeho ochrany, současně ověří možné dotčení ochranného pásma přehledového systému, pokud k němu může dojít. [71]
- SJ-VP*30.** Kapitulu D „VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ“ textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou aktualizovat a vyhodnotit soulad s platným stavem Politiky územního rozvoje ČR a dále s platným stavem nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. Územním rozvojovým plánem České republiky, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a územním plánem Chýně, ke dni zpracování návrhu RP Pod Horou pro opakované projednání.
- SJ-VP*31.** Pokud je v textové části návrhu RP Pod Horou používán pojem „výška objektu“ namísto „výška stavby“, musí být vymezení tohoto pojmu uvedeno v kapitole P „VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH“, v jejímž názvu je nutné opravit sousloví „V TOMTO ZÁKONĚ“ na znění „VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ“.
- SJ-VP*32.** Všude ve výkresech, kde je použita katastrální mapa, doplnit v legendě datum platnosti.
- SJ-VP*33.** Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymežit v návrhu RP Pod Horou jednotlivě a v textové části i grafické části je popsat a členit podle § 11 stavebního zákona ve vztahu k § 10 stavebního zákona. Stávající sítě technické infrastruktury aj. ve výkrese č. B.4 „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ neuvádět, tam se vymezují pouze navrhované.
- SJ-VP*34.** K textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou připojit „Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“ a „Pokyny pro podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou po projednání“ a v textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou uvést, jak byly pokyny pro podstatnou úpravu splněny.
- SJ-VP*35.** Textovou část odůvodnění návrhu RP Pod Horou doplnit o výčet měněných částí textové a grafické části návrhu RP Pod Horou, provedených oproti návrhu RP Pod Horou z 11/2024 z důvodu, že podstatně upravený návrh RP Pod Horou bude projednán v rozsahu měněných částí podle § 103 odst. 3 stavebního zákona.

* * *

V Chýni dne 4. července 2025

*Za pořizovatele
regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou:*

Ing. Ladislav Vich
zástupce pořizovatele
PRISVICH, s.r.o.



PRISVICH, s.r.o.
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 1560 99, 140 00 Praha 4
IČO: 27101053, DIČ: CZ27101053
tel.: 241 444 053, mob.: 606 638 956

Mgr. Anna Chvojková
starostka města Chýně



Příloha k Pokynu SJ-VP*21

