

NÁVRH PRO OPAKOVANÉ PROJEDNÁNÍ

Autor projektované části:



MS plan s.r.o.
U Nikolajky 1085/15, 150 03 Praha 5
IČO: 16190513
tel: 226 203 710
www.msgroup.cz

Objednatel:

Město Chýně,
IČO 00241296

Pořizovatel:

Městský úřad Chýně,
Hlavní 200,
253 03 Chýně



Zástupce pořizovatele:

Ing. Ladislav Vich
PRISVICH, s.r.o.
IČO 27101053

Název akce:

Regulační plán RP1 CHýně - Pod Horou

Místo:

k.ú. Chýně 655465, parc. č. 742, 755, 756/122, 756/123, 756/124, 756/125,
756/126, 756/127, 756/128, 756/129, 756/130, 756/131, 756/132, 756/133,
756/134, 756/135, 759/1, 759/2, 761, 762, 763/1, 764/1, 764/2 a 809

Fáze:

Návrh Regulačního plánu pro společné projednání

Objekt:

Projektová část:

**Architektonické
a stavební řešení:
MS architekti s.r.o.**

Paré:

**Zodpovědný
projektant:**

ing. arch. Alexandr Verner
ing. Martin Studnička

Vypracoval:

ing. arch. Alexandr Verner
ing. arch. David Hlaváč

Kontroloval:

Datum:

28.7.2025

Formát: A4

Měřítko:

Č. výkresu:

C

Obsah:

**TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ
REGULAČNÍHO PLÁNU**

Obsah

(1) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	3
A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....	3
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA.....	4
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ,	4
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	6
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM RP1 Chýně – Pod Horou.....	13
F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY,.....	16
G. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU,.....	18
H. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY	19
I. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	24

(1) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

A.1 DŮVODY POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

- A.1.1 Lokalita Pod Horou představuje významnou rozvojovou plochu pro expanzi města. Jedná se o velký rozvojový potenciál, který má předpoklady výrazně změnit současné rozvrstvení obce po stránce obyvatel, vybavenosti, dopravy, služeb apod. Jedná se o příležitost správně nastavit na dlouhou dobu dopředu rozvoj obce.
- A.1.2 Regulační plán vychází z návrhu urbanisticko-architektonické studie, která určila urbanistické principy řešení území. Z nich vycházejí stanovené regulativy, které představují mantinely pro rozvoj území. Zajistí kontrolovatelný rozvoj území a zamezí negativnímu využití území.
- A.1.3 Regulativy zajistí nejen vznik struktury rodinných domů, ale především plnohodnotnou rezidenční strukturu s odpovídajícími veřejnými prostranstvími, vybaveností, dopravním napojením apod. Veřejné prostranství představuje základ funkční struktury (regulativy určují uliční profily, dávající podmínky pro funkce v území a zeleň). Zároveň regulativy ochraňují základní architektonické a urbanistické principy lokality, které byly definovány urbanisticko-architektonickou studií.
- A.1.4 Regulační plán vyjma vlastních regulativů a podmínek přebírá podmínky a regulativy stávajících nadřazených územně plánovacích dokumentací a podmínky určené orgány státní správy.

A.2 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Návrh na pořízení regulačního plánu „RP1 Chýně – Pod Horou“ (dále jen „RP1“) byl předložen Zastupitelstvu města Chýně ke schválení dne 17. 4. 2024. Zastupitelstvo obce na tomto zasedání pod číslem usnesení UZ-22-3/24 návrh na pořízení RP1 schválilo. RP1 je pořizován z podnětu Czech Investment Fond SICAV, a.s., IČO 02789027, a ČSNF SICAV, a.s., IČO 06561705 (v textu dále jen investor). Investor lokality navazuje na urbanisticko-architektonickou studii. Návrh zastavovacího plánu území Pod Horou v Chýni, která byla prezentována 12/2023. Pořízení RP1 probíhá v souladu s požadavky zákona 283/2021 Sb. Stavební zákon (dále jen Stavební zákon nebo SZ) a v návaznosti na zákonem citované prováděcí vyhlášky.

A.3 POUŽITÉ PODKLADY:

- Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod Horou (MS plan s.r.o., 12/2023)
- Zaměření území
- Dostupné archivní dokumentace a mapy
- Inženýrsko-geologický průzkum, Mgr. Jeroným Lešner, Geotechnik.cz, 11/2024
- Výskyt sítí – kanalizace a vodovod (Technické služby Chýně s.r.o., 07/2024)
- Výskyt sítí – plyn (GasNet, s.r.o., 04/2024)
- Výskyt sítí – energetické zařízení (ČEZ Distribuce, a.s., 04/2024)
- Změna č.1 Územní plán města Chýně (sw architekti s.r.o., 04/2024)
- Měření hluku, Akustika Praha, 14.10.2024

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

- B.1 RP1 je v souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 38 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb.
- B.1.1 V souladu s cíli územního plánování řeší RP1 podrobněji funkční využití území a stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání, které vytvářejí předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- B.1.2 Struktura zástavby a členění veřejných komunikací umožní harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel
- B.1.3 RP1 s ohledem na cíle územního plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na míru využití zastavěného území,
- B.2 RP1 je v souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 39 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb.
- B.2.1 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, jsou stanovena zadáním RP1,
- B.2.2 RP1 uplatňuje požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu a stanovuje podmínky pro uplatnění modrozelené infrastruktury a zelených střech,
- B.2.3 RP1 nemění podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany, která jsou v území uplatněna,
- B.2.4 RP1 určuje v souladu se zadáním nutné asanační a rekultivační zásahy do území,
- B.3 RP1 je v souladu se zněním Stavebního zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění a v souladu s jeho prováděcími předpisy,

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ,

- C.1 Stanoviska dotčených orgánů (§94 odst. 3 stavebního zákona) jsou obsaženy v příloze č. P02 textové části s označením Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou.
- C.1.1 Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, HSKL-860-2/2025-PCNP ze dne 30. 1. 2025, vydal souhlasné stanovisko,
- C.1.2 Krajská hygienická stanice, Čj. KHSSC 03545/2025 ze dne 22. 1. 2024 s návrhem RP RP1 – Pod Horou se souhlasí. V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258 se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a § 77 odst. 2 zákona č. 258 a dále dle požadavků § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení č. 272“). 1. Ke stavbám pro bydlení, bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu přilehlé komunikace III/00513 (ul. U Chýně) a z provozu stávajících (sousední komerční areál) či nově navržených stacionárních zdrojů hluku a případně navržené vhodné protihlukových opatření pro splnění platných hygienických limitů. Požadavek byl doplněn do odstavce textové části regulačního plánu B.1.6, ve kterém kompletně nahradil

původní text. Současně byl zrušen odstavec C.10 textové části regulačního plánu, který vložením nového textu do odstavce B.1.6 textové části regulačního plánu je duplicitní a nepřesný.

- C.1.3 Krajská veterinární správa, Státní veterinární správa pro Středočeský kraj, Stanovisko nebylo uplatněno ve stanovené lhůtě,*
- C.1.4 Krajský úřad Středočeského kraje, 166878/2024/KUSK ze dne 17. 1. 2025, bere návrh regulačního plánu RP1 na vědomí,*
- C.1.5 Městský úřad Černošice oddělení dopravy a správy komunikací a úsek památkové péče se nevyjádřili ve stanovené lhůtě,*
- C.1.6 Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí MUCE 12077/2025 OŽP/Bo ze dne 28. 1. 2025, Orgán ochrany přírody (dále OOP) požaduje z hlediska ochrany krajinného rázu doplnit v odd. F.1 textové části návrhu RP tuto 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 nepřírodným habitem (sloupovitě, s olistěním nepřírodných barev apod.) Navržené rozmístění staveb na (přibližně) západním a jižním okraji řešeného území tak, že domy jsou situovány směrem do zástavby a plochy zeleně směrem ven, je z hlediska ochrany krajinného rázu vhodné. Rovněž etapizace zástavby od severu k jihu je z hlediska zájmů chráněných OOP příznivá. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona. Podmínka byla doplněna k textu odstavce F.1.7 textové části regulačního plánu*
- C.1.7 Ministerstvo dopravy, odbor strategie se ve stanovené lhůtě nevyjádřilo,*
- C.1.8 Ministerstvo obrany sekce majetková, MO 2235/2025-1322 ze dne 2. 1. 2025, vydali ve svém stanovisku pokyny k doplnění regulačního plánu, které byly doplněny do pokynů pro podstatnou úpravu a v rámci aktualizace zpracovány,*
- C.1.9 Ministerstvo průmyslu a obchodu MPO 114791/2024 ze dne 10. 1. 2025, souhlasí bez připomínek,*
- C.1.10 Ministerstvo vnitra MV-1414-4/OSM-2025 ze dne 29. 1. 2025, neuplatňuje žádné námitky,*
- C.1.11 Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřidel, se ve stanovené lhůtě nevyjádřilo,*
- C.1.12 Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, ochrana nerostného bohatství, se ve stanovené lhůtě nevyjádřilo,*
- C.1.13 Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, SBS 56663/2024/OBÚ- 02/1 ze dne 2. 1. 2025, vydali souhlasné stanovisko,*
- C.1.14 Státní energetická inspekce se ve stanovené lhůtě nevyjádřili,*
- C.1.15 Státní pozemkový úřad se ve stanovené lhůtě nevyjádřili,*
- C.1.16 Státní úřad pro jadernou bezpečnost se ve stanovené lhůtě nevyjádřili,*

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1 Soulad návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje

- D.1.1 Řešené území se dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.7 schválené usnesením vlády ČR č. 89/2024 ze dne 7. 2. 2024 nachází v metropolitní rozvojové oblasti a specifické oblasti SOB9.
- D.1.2 RP1 respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot. Návrh ploch podporuje cíle a úkoly a naplňuje republikové priority stanovené PÚR ČR.
- D.1.3 Regulační plán RP1 je v souladu s platnou **Politikou územního rozvoje České republiky**, schválenou usnesením vlády ČR č. 89/2024 ze dne 7. 2. 2024, včetně všech následných aktualizací.

D.2 Soulad návrhu regulačního plánu se zásadami územního rozvoje

- D.2.1 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. února 2012. **Dne 26.6.2025 nabyla účinnosti 15. a 16. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Platným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje se myslí úplné znění po těchto aktualizacích.**
- D.2.2 RP1 je v rámci řešeného území a všech následných aktualizací v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Pro řešení nevyplývají ze ZÚR žádné požadavky.

D.3 Vyhodnocení návrhu se zásadami územního rozvoje

D.3.1 STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ STŘEDOČESKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

- D.3.1.1 „RP1“ respektuje krajské priority územního plánování. RP1 sleduje především vyváženost, udržitelnost a reálnost navrhovaného rozvoje. Navrhovaný RP1 vytváří citlivé doplnění stávající struktury sídla bez výrazného narušení kvality prostředí. RP1 výrazně nezatíží území hlukem ani škodlivými látkami v ovzduší.

D.3.2 ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM ROZSAHEM PŘESAHOJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ (NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI)

- D.3.2.1 ZÚR stanovují v oblasti rozvojovou oblastí OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha – ve správním obvodu ORP Černošice. RP1 svým návrhem reaguje na následné potřeby kapacitních rozvojových ploch a navrhuje převážně plochy obytné.

D.3.3 ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

- D.3.3.1 ZÚR vymezují v souladu s PÚR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve kterém se projevuje aktuální problém ohrožení územím suchem.

D.3.4 ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU OVLIVŇUJÍCÍCH ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

D.3.4.1 ZÚR vymezují hlavní cyklotrasu po hranici katastrálního území mezi městy Hostivice a Chýně. Do RP1 je cyklotrasa zakomponována.

D.3.5 ŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

D.3.5.1 Řešené území se nachází v nezastavěném území na katastrální hranici s městy Hostivice a Chrástany. Leží mimo přírodní hodnoty území kraje. RP nenarušuje krajinný ráz území stanovením maximální možné výšky staveb a lokálních dominant.

D.3.5.2 V blízkosti RP se nachází nadregionální biokoridor Údolí Vltavy – NK177 a regionálního biokoridor RC1466 – Břevská rákosina.

D.3.6 STANOVENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY A ÚKOLŮ PRO KRAJINNÉ CELKY

D.3.6.1 ZÚR na řešeném území vymezují typ krajiny sídelní. RP rozvíjí obytný a obslužný standard sídel. Rozvíjí systém sídelní zeleně a podporuje rekreaci obyvatel přilehlých sídel.

D.3.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

D.3.7.1 Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny vyvolané přeložky inženýrských sítí. Opatření ve veřejném zájmu nebyla v zadání RP1 požadována.

D.3.8 STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘÍHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM ODBOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY

D.3.8.1 Pro plochy Z17b, Z17d: Umožnit souběžné vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ (formou cyklostezky apod.) mimo silnici III/00513. Objekty v plochách Z17b, Z17d musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00513 (ul. U Chýně). U ploch pro realizaci vnitřní páteřní sítě místních komunikací v rámci území regulačního plánu (Z17a, Z17b, Z17d) musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.

D.3.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚZEMNÍ STUDIÍ DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

D.3.9.1 ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit územní studii.

D.3.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU A JEHO PŘEDLOŽENÍ ZASTUPITELSTVU KRAJE

D.3.10.1 ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit regulační plán.

D.3.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ PORÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST

D.3.11.1 ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit a vydat regulační plán na žádost.

D.3.12 ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č.9 PRO PLOCHU NEBO KORIDOR VYMEZENÝ PODLE BODŮ B.10 A B.11.

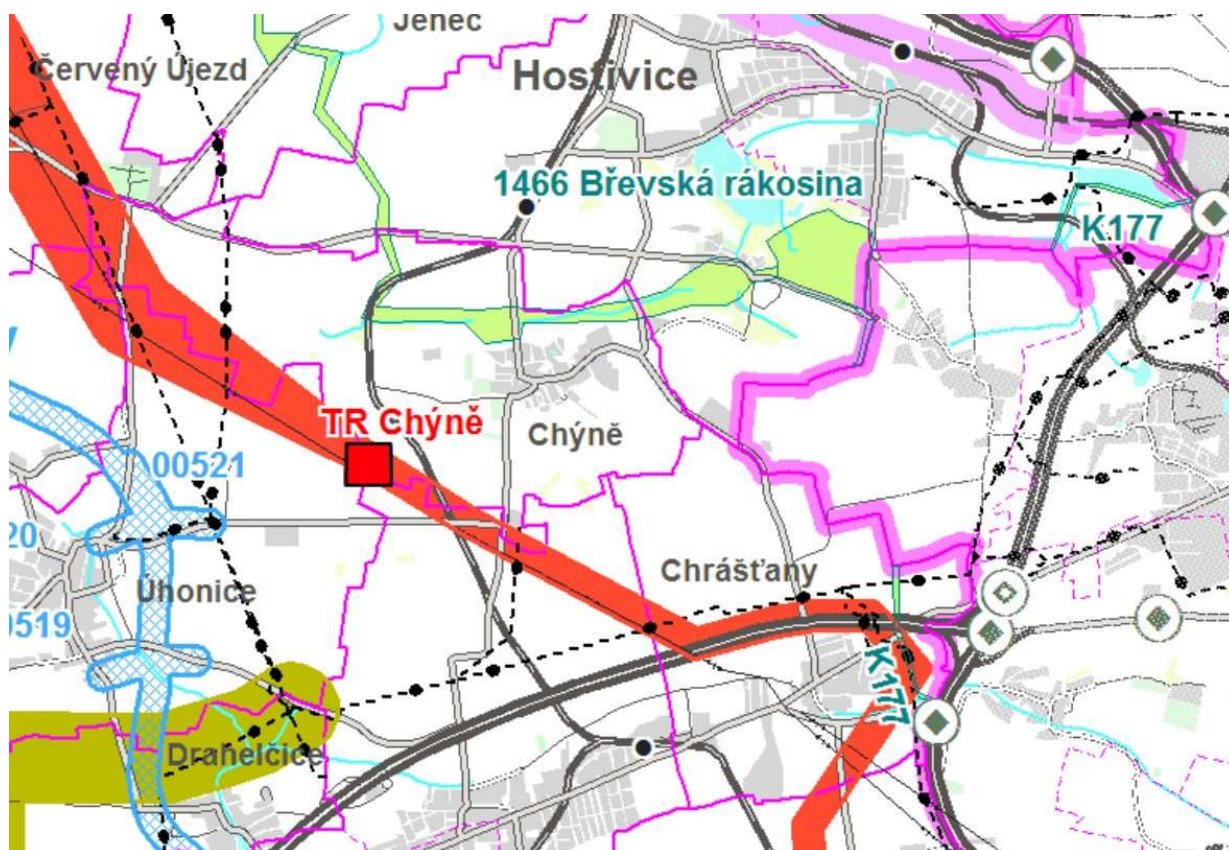
D.3.12.1 ZÚR nestanovují zadání zpracování regulačního plánu.

D.3.13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

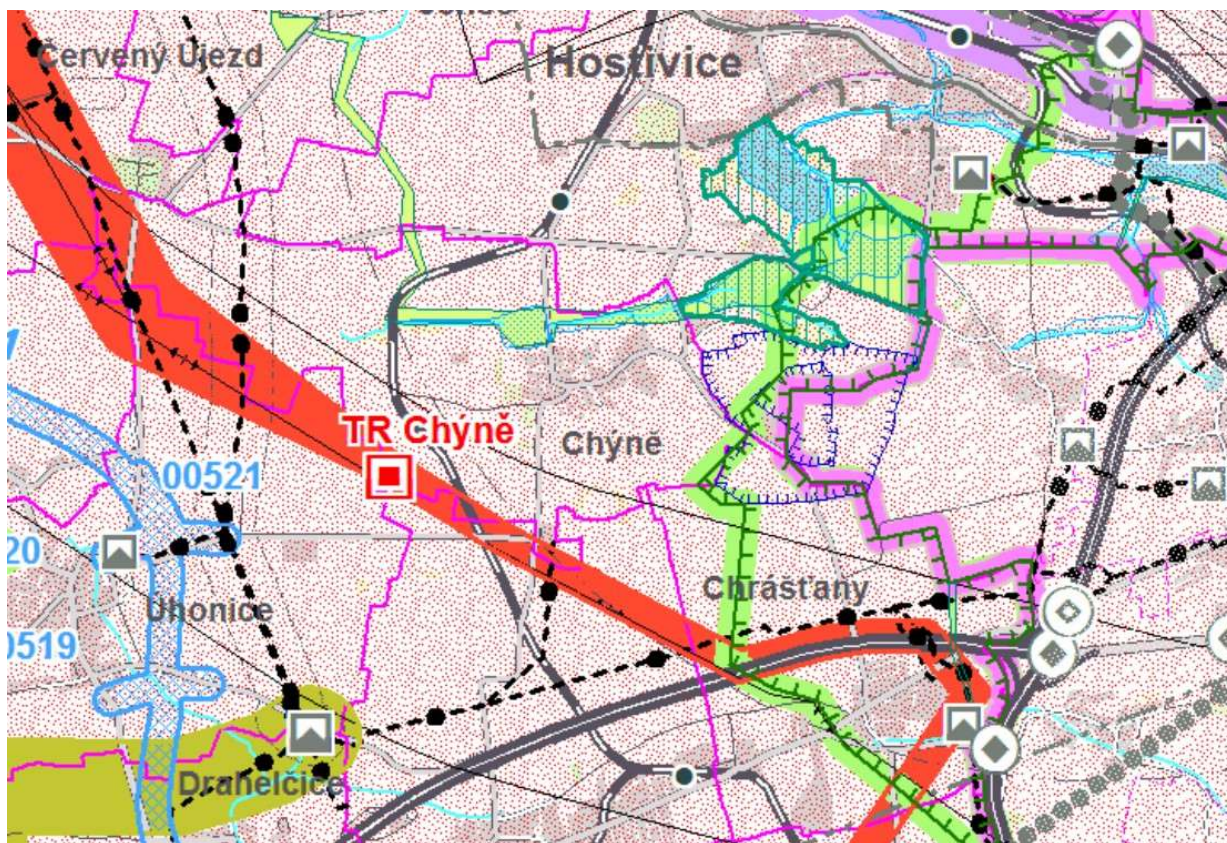
D.3.13.1 ZÚR pořadí změn nestanovuje.

D.3.13.2 Podstatné zásady pro územní rozvoj obce Chýně jsou graficky znázorněny ve výřezu č. 12

D.3.13.3 Plochy a koridory nadmístního významu a ve výřezu výkresu č. II2 – Koordinační výkres.



Výřez výkresu č. 12 – Plochy a koridory nadmístního významu



Výřez výkresu č. II2 – Koordinační výkres

D.4 Soulad návrhu regulačního plánu s územním plánem obce

Územní plán Chýně byl schválen Zastupitelstvem města Chýně. Změna č. 1 územního plánu Chýně nabyla účinnosti ke dni 3. 1. 2023 pod číslem jednací: 3451/MBe/22/Ch. Regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou včetně všech následných aktualizací respektuje příslušné regulativy a zachovává koherenci s grafickou i textovou částí platného územního plánu Chýně. Všechny požadované funkční a prostorové regulativy jsou dodrženy a není navrhován žádný prvek v rozporu platným územním plánem Chýně.

D.4.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

D.4.1.1 Řešené území RP1 je z velké části mimo současné zastavěné území ÚP obce Chýně.

D.4.1.2 Řešené území RP1 obsahuje zastavitelné plochy SM a PV resp. ZV.

D.4.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

D.4.2.1 RP1 je v souladu s koncepcí rozvoje města. Návrh podporuje rozvoj bydlení v řešeném území. Zároveň umožňuje zlepšit podmínky pro rozvoj veřejné vybavenosti. RP1 plně respektuje přírodní, kulturní a urbanistické hodnoty území.

D.4.3 URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

D.4.3.1 RP1 v souladu s územním plánem Chýně vymezuje nové centrální prostranství obce, které svým měřítkem odpovídá řešenému území a jejímu okolí. Centrální prostor náměstí je vymezen

pozemkem (27) a stavebními čarami okolních budov. Jeho prostranství bude základních rozměrů 47 x 55 m.

D.4.3.2 RP1 v souladu s územním plánem Chýně definuje veřejná prostranství a veřejnou zeleň, která budou mít charakter procházkových parků, a která jsou vymezena mezi jednotlivými stavebními pozemky na podélné ose severozápad – jihovýchod. Tato vymezená veřejná prostranství budou spojuvat oba okraje řešeného území a umožní prostupnost celou osou řešeného území. Na plochy veřejné zeleně vhodnou formou naváží plochy dětských hřišť a hřišť pro teenagery na stavebních pozemcích.

D.4.3.3 RP1 v souladu s územním plánem Chýně respektuje příměstský charakter řešeného území a v souladu s ochranou hodnot urbanistické struktury obce stanovuje podmínky orientace nové zástavby, jejich výškových limitů a typu a tvaru střech.

D.4.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

D.4.4.1 RP1 je v souladu s koncepcí dopravní infrastruktury. Z dopravního hlediska dochází k napojení lokality na stávající komunikaci III/00513 U Chýně pomocí dvou křižovatek. Dále dle zadání RP1 dochází k napojení nové páteřní komunikace na účelovou komunikaci na pozemku parc. č. st. 236. RP1 rozšiřuje cyklistickou dopravu, kdy vytváří podmínky pro vedení oddělené cyklostezky podél komunikace III/00513 U Chýně.

D.4.4.2 RP1 respektuje zásady dopravy v klidu stanovené územním plánem Chýně, které definují potřebné počty parkovacích stání pro jednotlivé typy zástavby. V návaznosti na stání pro rodinné a bytové domy vymezuje RP1 veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových nebo rodinných domech. V souladu s územním plánem Chýně vymezuje RP1 zastavitelnou plochu určenou pro hromadné parkování na stavebním pozemku č. (02) v rámci občanské vybavenosti, a nikoliv v rámci plochy veřejného prostranství komunikací. Objekt hromadného parkování bude částečně sloužit také pro potřeby rezidentů bytových domů na pozemcích SM-BH v rámci řešeného území RP1.

D.4.4.3 V souladu s územním plánem Chýně vymezuje RP1 novou uliční síť tak, aby ji mohli bezpečně využívat cyklisté. Podél páteřní komunikace V1 a ulice Hlavní vymezuje RP1 obousměrnou oddělenou cyklostezku v rámci cyklotrasy „Pražské kolo“.

D.4.4.4 RP1 respektuje stávající ochranná pásma silnice III/00513 a letecké dopravy,

D.4.4.5 RP1 je v souladu s koncepcí technické infrastruktury. Návrh na parcele (02) SM – OK podmiňuje vybudování lokální AT stanice. Lokalita je gravitačně odkanalizována do ČOV Chýně. Srážkové vody jsou z velké části zadržovány na jednotlivých pozemcích. Z důvodu odvádění srážkových vod z pozemních komunikací a jiných zpevněných ploch tohoto typu je navržena retenční nádrž, která následně odvádí srážkové vody do Strahovského rybníka.

D.4.5 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

D.4.5.1 V souladu s územním plánem Chýně vymezuje RP1 plochy veřejného a komerčního občanského vybavení v plochách SM-OK a SM-OV. Na pozemku (23) vymezuje RP1 pozemek pro výstavbu mateřské školky v sousedství základní školy a zeleně a v krátké docházkové vzdálenosti na novou autobusovou zastávku u vymezeného prostoru náměstí na pozemku (27). Pozemky pro výstavbu komerčního občanského vybavení vymezuje RP1 na pozemcích (02, 04, 05 a 24), kde budou navazovat na ulici Hlavní (III/00513) a novou páteřní komunikaci V1. Nezbytnou součástí těchto ploch bude parkovací dům na pozemku (02) a dům pro seniory na pozemku (04).

D.4.5.2 Navíc oproti podmínkám územního plánu Chýně vymezuje RP1 dvojici pozemků č. (01 a 25) pro výstavbu městských domů s polyfunkčním charakterem. Oba pozemky jsou v souladu s územním plánem Chýně určeny pro výstavbu domů s byty v ploše SM-BH, protože územní plán neumožňuje výstavbu bytů v ploše občanské vybavenosti. Oba pozemky reguluje RP1 k výstavbě polyfunkčních domů s podílem bytových jednotek v nadzemních podlažích určených pro účely města, a nikoliv pro komerční účely a současně požaduje RP1 u objektů na obou pozemcích v úrovni 1 NP veřejnou vybavenost pro účely města tak jak je definuje plánovací smlouva.

D.4.6 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

D.4.6.1 V souladu s územním plánem Chýně vymezuje RP1 síť veřejných prostranství a veřejné zeleně, které zajistí prostupnost celým územím a doplní sousedící vymezené stavební pozemky. Dětská hřiště a hřiště pro teenagery budou umisťována na stavebních pozemcích tak, aby plynule navazovali na plochy veřejné zeleně v rámci vymezených veřejných prostranství.

D.4.7 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

D.4.7.1 V souladu s územním plánem Chýně chrání RP1 charakter krajiny nezastavitelného území obce venkovského charakteru. RP1 stanovuje požadavky na vhodnou vzrostlou zeleň s výrazně převládajícím zastoupením listnatých stromů a dále chrání nezastavitelné území před oplocováním.

D.4.8 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

D.4.8.1 Podmínky pro využití ploch a podmínky podrobného prostorového uspořádání jednotlivých stavebních pozemků vymezených RP1 jsou v souladu s podmínkami územního plánu Chýně. Navíc oproti územnímu plánu Chýně vymezuje RP1 pro některé pozemky výškové omezení tak, že max. výška staveb je proti podmínkám územního plánu Chýně snížena, zde se jedná zejména o okolí sousedství základní školy, a dále oproti územnímu plánu Chýně stanovuje RP1 pro některé pozemky tzv. min. výšku, zde zejména s ohledem na sousedství s ulicí Hlavní.

D.4.9 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA POZEMKŮ A STAVBÁM VYVLASTNIT

D.4.9.1 V rámci vymezených veřejně prospěšných staveb (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se RP1 dotýká podmínek územního plánu Chýně pouze nepřímo a to tím, že napojení na ČOV bude umožněno pouze v případě, že investor zajistí intenzifikaci ČOV dle platné PD s vydaným SP o min. 2 000 EO (tj. na 8 000 EO) a to dle podmínek TS Chýně.

D.4.9.2 V rámci vymezených veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se RP1 podmínek územního plánu Chýně nedotýká.

D.4.10 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

D.4.10.1 V rámci vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona se v rámci řešeného území RP1 nachází plocha PO2 vymezená na parcelách 756/122 a 762. Tato plocha je v územním plánu Chýně označena jako občanské vybavení – školská či komunitní zařízení a RP1 v této ploše v souladu s podmínkami uvedenými pro tuto plochu vymezuje pozemky občanské vybavenosti a polyfunkčních městských domů s povinností občanské vybavenosti v 1 NP obou objektů a bytových jednotek sloužících výhradně účelům obce.

D.4.11 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA (V AKTUÁLNÍM ZNĚNÍ)

D.4.11.1 V ÚP Chýně se nestanovují žádná kompenzační opatření.

D.4.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

D.4.12.1 Územní plán Chýně vymezuje lokality US 3 a a US 3 b, které jsou mimo řešené území RP1.

D.4.13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEB NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

D.4.13.1 Územní plán Chýně vymezuje lokalitu Pod Horou, která je řešeným územím RP1. Splnění podmínek zadání RP1 je popsáno v odstavcích E.

D.4.14 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

D.4.14.1 V ÚP Chýně nejsou vymezeny územní rezervy.

D.5 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

D.5.1 celé řešené území RP Pod Horou se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany, jevu 102 a (ochranné pásmo radiolokačního zařízení) a zasahuje do něj zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, jevu 82 a (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]

D.5.1.1 OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. O civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v

kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon) - viz ÚAP jev 102 a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

D.5.1.2 Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82 a. V případě kolize může být výstavba omezena.

D.5.1.3 Na celém území dotčeném regulačním plánem je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

D.5.1.3.1 výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. Třídy

D.5.1.3.2 výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů

D.5.1.3.3 výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení

D.5.1.3.4 výstavba vedení VN a VVN

D.5.1.3.5 výstavba větrných elektráren

D.5.1.3.6 výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)

D.5.1.3.7 výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)

D.5.1.3.8 výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM RP1 Chýně – Pod Horou

E.1 Zastupitelstvo města schválilo dne 17.4.2024 usnesením pod číslem UZ-22-3/24 pořízení regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou z podnětu uplatněného dne 8. 3. 2024 pod čj. 668/Ave/24Ch právníky osobami Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO 02789027, a ČSNF SICAV, a.s., IČO 06561705, podle § 6 odst. 5 písm. a) § 62 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které uhradí veškeré náklady spojené s pořízením regulačního plánu prostřednictvím oprávněné osoby k územně plánovací činnosti a zajistí na vlastní náklady zpracování návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou autorizovaným architektem, kterému se tímto předává jeho zadání dle ÚP Chýně, upravené 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. 12. 2023.

E.2 V subkapitolách E.2.1 až E.2.19 je kurzívou a šedým textem opsán text zadání RP1 Chýně – Pod Horou a černý text bez kurzívy popisuje vyhodnocení souladu RP1 se zadáním,

- E.2.1 *Území leží na jihovýchodním okraji obce. Je zařazeno do zastavitelných ploch SM a PV, řešená lokalita je vymezena zastavitelnými plochami Z16, Z17a, Z17b a Z17d. Řešené území má rozlohu 15,23 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu A/II.1. Navržený RP1 respektuje hranice řešeného území stanovené v podkladu dle bodu E.1. Dále v souladu s výkresem územního plánu Chýně č. A/II.1 zahrnuje plochu Z40. Plochu na pozemcích parc. č. 763/2 a 763/3 řešené území nezahrnuje, protože spadá do funkční skupiny OK a zastavění této plochy bude řešeno na základě jiného opatření v území.*
- E.2.2 *Plocha je vymezena jako smíšená. RP vymezí jednotlivé stavební pozemky a stanoví pro každý pozemek jeho funkční využití podle funkčních ploch územního plánu a to tak, že celková výměra stavebních pozemků bytových domů nepřekročí 4,6 ha, pozemků rodinných domů nepřekročí 4,7 ha, pozemků pro občanské vybavení nepřekročí 2,8 ha. Celková kapacita území bude 509 bytů v rodinných a bytových domech. V souladu se zadáním vymezuje RP1 jednotlivé stavební pozemky a stanovuje pro každý pozemek jeho funkční využití podle funkčních ploch územního plánu a to tak, že celková výměra stavebních pozemků bytových domů je stanovena 4,35 ha, pozemků rodinných domů je stanovena 4,55 ha a pozemků pro občanské vybavení je stanovena 2,66 ha. Celková kapacita území je 509 bytů v rodinných a bytových domech a 10 bytů v Městském domu na pozemku (01).*
- E.2.3 *RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků. V souladu se zadáním vymezil RP1 soustavu veřejných prostorů podle schválené Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod Horou. Průchodnost územím je zajištěna pomocí systému veřejných prostranství, která plynule prochází řešenou lokalitou a volně na sebe navazují. Mezi hlavní prvky veřejných prostranství patří: náměstí, park a menší odpočinkové plochy, které jsou distribuovány ve funkčních plochách rodinných domů.*
- E.2.4 *Bude vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací), tj. náměstí, parky, koridory zeleně na každé 2 hektary pozemků bytových domů, pozemků rodinných domů, pozemků občanského vybavení. V souladu se zadáním vymezil RP1 plochy veřejných prostranství o výměře 1,07 ha (mimo výměry pozemních komunikací a plochu (37)), Celková výměra veřejných prostranství včetně plochy Z40 a pozemních komunikací je 4,53 ha.*
- E.2.5 *Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími. V některé z ploch pro občanskou vybavenost bude vymezen pozemek pro mateřskou školu pro min. 50 dětí. V jedné z ploch pro bytové domy bude vymezen min. jeden pozemek pro stavbu veřejného dětského hřiště. V jedné z ploch pro rodinné domy bude vymezen min. jeden pozemek pro stavbu veřejného dětského hřiště. Minimální plocha každého pozemku pro dětské hřiště bude 500 m² a minimální plocha všech pozemků dětských hřišť musí být v součtu min. 1500 m². V souladu se zadáním rozčlenil RP1 řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které jsou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími podle schválené Architektonicko-urbanistické studie Pod Horou. V ploše číslo (23), určenou pro občanskou vybavenost, je vymezen pozemek pro mateřskou školu pro min. 50 dětí s možností rozšíření na kapacitu 100 dětí. V plochách číslo (03) a (20) pro bytové domy jsou vymezeny plochy pozemku pro stavbu veřejných dětských hřišť, každé o ploše min. 500 m², celkem 1000 m². V ploše číslo (17) pro rodinné domy je vymezena část plochy pozemku pro stavbu veřejného dětského hřiště o ploše min. 500 m². V ploše (01) a (02) pro bytové domy a parkovací dům je vymezena část plochy pozemku pro stavbu veřejného dětského hřiště společně o ploše min. 500 m². Celkem RP1 vymezuje čtyři plochy pro stavbu veřejných dětských hřišť o celkové ploše min. 2000 m², přesná*

poloha v rámci uvedených pozemků není v RP1 vymezena a bude podrobněji zkoumána v rámci řízení o povolení záměrů,

- E.2.6 *Navržená struktura zástavby naváže vhodně na plochy stávajícího a budoucího zastavěného území. V souladu se zadáním ukládá RP1 aby, struktura zástavby vhodně navázala na plochy stávajícího zastavěného území. RP1 respektuje navrženou strukturu zástavby podle schválené Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod Horou, která prověřila podmínky prostorového uspořádání budoucí zástavby a stanovila podrobné prostorové regulativy, mezi kterými jsou mimo jiné zahrnuty základní podmínky o rozmístění a vymezení ploch veřejných prostranství a zeleně, druhu a výšce zástavby a tvarování střech, podmínky rovnoměrného rozmístění výškových dominant podél Hlavní ulice a odclonění ulice objekty občanské vybavenosti, povinností min. délek aktivního parteru a jeho povinné rozmístění v rámci navržených ulic, poloha pozemku pro mateřskou školu a náměstí,*
- E.2.7 *RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody. V souladu se zadáním stanovuje RP1 podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména vymezuje jednotlivé stavební pozemky pomocí uliční čáry dle odstavce m) §12 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb., a stanovuje nezastavitelnou část pozemků s ohledem na ochranná pásma technické infrastruktury, kompoziční záměr a přístupnost zelených veřejných prostranství a záměr ochrany přírody.*
- E.2.8 *Regulační plán vymezí dále trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Páteřní komunikace bude vymezena o šířce uličního prostoru min. 12 m. Bude navržena nová komunikace pro propojení účelové komunikace na pozemku parc. č. st. 236 s novou páteřní komunikací nahrazující komunikaci na pozemku p. č. 762. Slepé komunikace jsou nepřipustné s výjimkou komunikací určených k budoucímu prodloužení. V souladu se zadáním vymezuje RP1 trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Páteřní komunikace je označena jako větev V1 a její šířka uličního prostoru je větší než 12 m. Dále RP1 navrhuje novou komunikaci označenou jako větev V4, která slouží pro propojení účelové komunikace na pozemku parc. č. st. 236 s novou páteřní komunikací V1. Slepé komunikace RP1 nenavrhuje s výjimkou komunikací určených k budoucím prodloužením,*
- E.2.9 *Nedílnou součástí toho uličního profilu je řešení oplocení pozemků v uliční čáře, popřípadě řešení případných částí území bez oplocení. RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků. V souladu se zadáním stanovuje RP1 pravidla pro oplocení pozemků, jeho maximální výšku, materiálové řešení a podmínky umístění, maximální výšku oplocení RP1 dále snižuje na max. výšku 1,6 m,*
- E.2.10 *RP bude respektovat regulativy pro plochy SM stanovené v ÚP pro řešenou lokalitu, veřejných prostranství stanovené v ÚP s výjimkou minimálních ploch pozemků, které budou definovány v RP. RP1 respektuje v souladu s podklady dle bodu E.1 regulativy pro plochy SM stanovené v ÚP pro řešenou lokalitu, veřejných prostranství stanovené v ÚP s výjimkou minimálních ploch pozemků, které RP1 definuje,*
- E.2.11 *Bytové a rodinné domy musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00513 U Chýně. V souladu se zadáním byla podmínky doplněna do textové části regulačního plánu,*
- E.2.12 *V řešeném území bude vytvořena trasa pro vedení cyklostezky „Pražské kolo“ mimo silnici III/00513, včetně dopravních návazností. V souladu se zadáním vymezil RP1 v rámci páteřní*

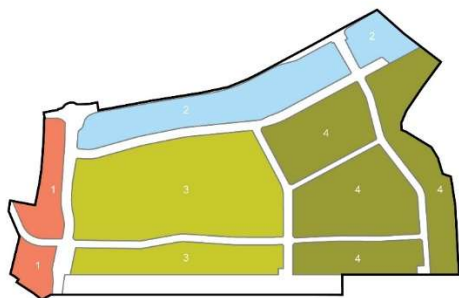
komunikace cyklostezku a dále vymezil uliční čáru mezi stavebními pozemky v sousedství komunikace III/00513 v takovém odstupu, který umožní realizaci nové cyklostezky podél této komunikace. Tato plocha se částečně nachází mimo Území RP1,

- E.2.13 *Požadavky na řešení technické infrastruktury: „RP vyřeší napojení všech stavebních pozemků na inženýrské sítě (vodovod, splašková kanalizace, plynovod, vedení elektrické energie, datové sítě). RP vyřeší umístění trafostanic. RP vyřeší umístění AT stanice pro zajištění dostatečného tlaku vody pro zásobování z dolního tlakového pásma obce. RP vyřeší hospodaření se srážkovými vodami, jejich využití a likvidaci.“* V souladu se zadáním vymezil RP1 podmínky a prostorové uspořádání všech sítí technické infrastruktury a napojení všech stavebních pozemků na tyto technické sítě, dále vymezil umístění trafostanic a AT stanice pro zajištění dostatečného tlaku vody pro zásobování z dolního tlakového pásma obce. RP1 dále v rámci hospodaření se srážkovými vodami vymezil polohu retenčního objektu na dešťové kanalizaci navržených zpevněných prostranství a ulic a určil podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami, jejich využitím a likvidací v rámci jednotlivých stavebních pozemků,
- E.2.14 *Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní splaškové kanalizace a ČOV a napojené na veřejný vodovod obce.* RP1 odvádí kanalizaci řešeného území do stokové sítě obecní splaškové kanalizace, která bude vybudována jako nová a ČOV a napojuje řešené území na veřejný vodovod obce,
- E.2.15 *Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.* V souladu se zadáním je prostorové uspořádání technické infrastruktury řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně,
- E.2.16 *Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby: Vyvolané přeložky inženýrských sítí. Opatření ve veřejném zájmu nejsou požadována.* Jako veřejně prospěšné stavby vymezuje RP1 vyvolané přeložky inženýrských sítí,
- E.2.17 *Budou navrženy plošné asanace stávajících pozemků od navážek a odpadu a staveb rušených komunikací.* RP1 v souladu se zadáním požaduje plošné asanace stávajících pozemků od navážek a odpadu a staveb rušených komunikací,
- E.2.18 *Vydaný regulační plán nenahradí v řešené lokalitě žádná územní rozhodnutí.* RP1 nenahrazuje v řešené lokalitě žádná územní rozhodnutí,
- E.2.19 *Jedná se o regulační plán z podnětu, u kterého se stanovuje lhůta k pořízení s ohledem na vlastnické vztahy v území do 5 ti let od nabytí účinnosti územního plánu.* RP1 má stanovenou lhůtu k pořízení s ohledem na vlastnické vztahy v území do 5 ti let od nabytí účinnosti územního plánu,

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY,

- F.1 Základní principy vycházejí z předchozí 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. 12. 2023).
- F.2 Kompozice území sleduje mimo jiné tyto základní prostorové a funkční principy.
- F.2.1 Měřítko navržené zástavby. Přechází plynule od Hlavní ulice směrem k pozemku školy. Zatímco podél Hlavní ulice je povolena výstavba větších bloků s lokálními dominantami, na druhé strany u školy bude zástavba drobnější s výškou, kterou RP1 ještě navíc oproti územnímu plánu snižuje.

- F.2.2 Lokální centrum v podobě náměstí je obklopeno bytovými domy a občanskou vybaveností v parteru a navazuje na páteřní komunikaci v blízkosti školy. Těžiště centra s obchody je rozloženo v území podél Hlavní ulice, kde mají vzniknout objekty občanské vybavenosti s aktivním parterem.
- F.2.3 Poloha pozemku určeného pro výstavbu mateřské školky je situovaný v sousedství školy.
- F.2.4 Hlavní pás pozemků určených pro výstavbu občanské vybavenosti vytváří přirozené rozhraní mezi stavebními pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů a Hlavní ulicí.
- F.2.5 Struktura bytových domů plynule přechází na strukturu rodinných domů mezi které, jsou vložené viladomy.
- F.2.6 Navržená struktura je ovlivněna tvarem řešeného území. Návrh vytváří soustavu velkých a malých veřejných prostranství, které jsou navzájem propojeny pěšími trasami. Tato soustava propojuje příčně a podélně celou lokalitu. Poměrně hustá síť veřejných prostranství, zabraňuje monotónnosti ulic a zajišťuje potřebnou různorodost veřejných prostranství. Zároveň se jedná o místa podporující společenské soužití, která budou obsahovat dětská hřiště a hřiště pro náctileté.
- F.2.7 Jižní hranice je v celé délce napojena prostřednictvím rodinných domů, které svými zahradami plynule přechází do zelených ploch v okolí. Tento přechod umožňuje přirozené navázání na krajinný ráz a podporuje harmonický vztah mezi zastavěnými a nezastavěnými plochami. Zahrádky představují jemný a postupný přechod, který nevyvolává náhlé změny v krajinném charakteru a zároveň zajišťuje snadnou integraci obytných oblastí do okolní přírody. Tímto způsobem je podpořena udržitelnost a ekologická rovnováha, což je kladně vnímáno nejen z hlediska estetického, ale i funkčního, kdy zůstává zachována biologická diverzita a kvalita životního prostředí.
- F.2.8 Území je pomyslně rozděleno na čtyři zóny. Každá zóna svým charakterem reaguje na své okolí. Jednotlivé zóny přirozeně navazují na okolní zástavbu a zeleň.
- F.2.8.1 Zóna č. 1 navazuje na stávající stav průmyslové části města Chýně. Nachází se zde parkovací dům, městský dům s objektem technických služeb. Městský dům je navržen v návaznosti na náměstí.
- F.2.8.2 Zóna č. 2 kopíruje komunikaci III/00513. Podél ní se rozkládají objekty občanské vybavenosti. Součástí zóny je domov pro seniory a bytový dům.
- F.2.8.3 Zónu č. 3 tvoří rezidenční objekty s převahou bytových domů a je doplněna rodinnými domy a mateřskou školou. Školka je umístěna v návaznosti na sousední školu a náměstí.
- F.2.8.4 Zóna č. 4 je čistě rezidenční. Převládají zde rodinné domy, do kterých jsou volně rozmístěny viladomy.
- F.2.8.5 Schéma rozdělení lokality na zóny:



- F.3 Doprava: Lokalita je dopravně napojena na stávající komunikaci III/00513. Návrh respektuje zadání a propojuje komunikaci III/00513 s ulicí Pražská pomocí páteřní komunikace. Lokalita se dle zadání napojuje na stávající účelovou komunikaci na pozemku parc. č. st. 236. Navrhované dopravní řešení zajišťuje obslužnost všech pozemků. Páteřní komunikace se napojuje na komunikaci III/00513 U Chýně pomocí okružní křižovatky. Pomocí průsečné křižovatky je lokalita napojena na komunikaci III/00513 U Chýně u jihovýchodní hranici řešeného území. Ve dvou bodech je navrženo napojení lokality na plochu značenou územním plánem jako Z40. RP1 si klade za cíl maximálně možné zklidnění dopravy v rámci řešeného území a navržené šířky vozovek z toho důvodu odpovídají minimálním šířkám dle platných norem.
- F.4 Cyklodoprava: Podél komunikace III/00513 a podél páteřní komunikace je vedena oddělená obousměrná cyklostezka „Pražské kolo“. Tato trasa následně pokračuje směrem do města a k základní škole. Cyklotrasa je vedena mimo prostor vozovky. Ve zbývajících větvích je cyklistům zajištěna bezpečnost prostřednictvím sdílených chodníků pro pěší a cyklisty. U ostatních komunikací se jedná o sdílený prostor všech: pěších, cyklistů a vozidel. U takových komunikací je pohyb pěších a cyklistů vůči motorovým vozidlům nadřazen. *Cyklodoprava je řešena s ohledem na zvýšenou bezpečnost. Navržené vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ podél komunikace III/00513 a její pokračování směrem do města a k základní škole zohledňuje bezpečnost, funkčnost a pohodlí uživatelů. Vedení oddělené cyklotrasy mimo vozovku podél hlavní komunikace zajišťuje maximální bezpečnost cyklistů na frekventovaných úsecích. Toto řešení minimalizuje konflikty s motorovou dopravou, což je zvláště důležité pro děti a méně zkušené cyklisty, kteří cyklotrasu využívají například při cestě do školy. U komunikací s nízkou intenzitou provozu je zajištěno bezpečné soužití pěších, cyklistů a vozidel pomocí principu sdíleného prostoru, kde mají pohyb pěších a cyklistů přednost před motorovou dopravou. Toto uspořádání podporuje pomalejší a ohleduplnější chování všech účastníků provozu, což přispívá k bezpečnosti a příjemnému využití těchto ulic. Celkově je navržený systém cyklodopravy řešen s ohledem na bezpečnost, plynulost dopravy a integraci cyklistů do dopravního systému, čímž podporuje udržitelné formy dopravy a zvyšuje kvalitu života v dané lokalitě.*
- F.5 Zeleň: Těžištěm celé lokality je centrální park, který vytváří prostor pro setkávání, sportovní vyžití a odpočinek. Na park je navázán systém pěších tras, které postupně prochází celou lokalitou. Zeleň je také silně zastoupena v uličním profilu. V pásech podélných parkovacích stání je budoucí ulice ozeleněna vzrostlými stromy. Preferována je variabilita různých řešení v různých ulicích a využití i velkých stromů. Požadovány jsou listnaté stromy taxonu, který má průběžný terminál umožňující postupné vyvětvování kmene (koruna stromu, která zasahuje nad vozovku, nesmí mít nasazení níže než 4,5 m a nad chodníkem níže než 2,5 m) a který dobře snáší zhoršené stanovištní podmínky ve městě. *Návrh zelených ploch v lokalitě klade důraz na zvýšení kvality životního prostředí a vytvoření atraktivních veřejných prostorů. Centrální park umístěný mezi bytovými domy slouží jako klíčový prvek pro setkávání obyvatel, odpočinek a relaxaci. Tato plocha poskytuje nejen estetické, ale i funkční benefity, jako je podpora mikroklimatu, zlepšení kvality ovzduší a zvýšení biodiverzity v území. Kromě centrálního parku jsou navrženy stromy podél všech ulic, které přispívají k celkové zelené infrastruktuře a zajišťují příjemnější prostředí pro pohyb a pobyt obyvatel. Stromy v ulicích plní také důležitou roli při stínění, snižování prašnosti a regulaci teploty, což přispívá k udržitelnosti a zdraví obytného prostředí. Tyto zelené plochy jsou zásadním prvkem urbanistického návrhu, který propojuje estetické, ekologické a sociální aspekty, čímž podporují dlouhodobou atraktivitu a obyvatelnost celé lokality.*

G. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU,

- G.1 RP1 nestanovuje žádné požadavky odchylně od žádného prováděcího právního předpisu.

H. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY A

H.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je proveden dle metodického doporučení Odboru územního plánování s přihlédnutím na podrobnost regulačního plánu na základě dokumentace ve fázi hrubopisu po zapracování připomínek,

H.2 Legislativními výchozími podklady jsou:

H.2.1 Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů

H.2.2 Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů

H.3 Velká část řešeného území leží v nezastavěném území. Plochy leží na půdách III. a IV. třídy ochrany. Na těchto půdách leží převážná část města Chýně. V řešené lokalitě se nachází z velké většiny druhy pozemků s ornou půdou. U těchto pozemků dojde k záboru ZPF.

Tabulka
Zábory ZPF

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1a	756/122	OK	0,0009	0,0009	-	-	0,0009	-	-	
1b	756/127	OV	0,0516	0,0516	-	-	0,0516	-	-	
2a	756/123	OK	0,2697	0,2697	-	-	0,2697	-	-	
2b	756/127	OV	0,1354	0,1354	-	-	0,1354	-	-	
3a	756/123	OK	0,2219	0,0198	-	-	0,2219	-	-	
3b	756/127	OV	0,1316	0,1316	-	-	-	0,1316	-	
4a	756/122	OK	0,3501	0,3501	-	-	0,3501	-	-	
5a	756/134	OK	0,0003	0,0003	-	-	0,0003	-	-	
6a	756/133	OK	0,0303	0,0303	-	-	0,0303	-	-	
7a	756/123	OK	1,0011	1,0011	-	-	1,0011	-	-	
8a	756/124	OK	0,1594	0,1594	-	-	0,1594	-	-	
9a	756/132	OK	0,0035	0,0035	-	-	0,0035	-	-	
10a	755	OK	0,3351	0,3351	-	-	0,3351	-	-	
11a	756/134	OK	0,0702	0,0702	-	-	0,0702	-	-	
Plochy OK a OV celkem			2,76				2,5591	0,1316		

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1c	756/134	BH	0,0597	0,0597	-	-	0,0597	-	-	
2c	756/129	BH	0,0023	0,0023	-	-	0,0023	-	-	

3c	756/127	BH	0,1047	0,1047	-	-	0,1047	-	-	
4c	756/127	BH	0,0624	0,0624	-	-	-	0,0624	-	
5c	756/128	BH	0,2455	0,2455	-	-	0,2455	-	-	
6c	756/134	BH	0,0526	0,0526	-	-	0,0526	-	-	
7c	756/129	BH	0,3914	0,3914	-	-	0,3914	-	-	
8c	756/134	BH	0,0542	0,0542	-	-	0,0542	-	-	
9c	756/130	BH	0,3721	0,3721	-	-	0,3721	-	-	
10c	756/134	BH	0,0450	0,0450	-	-	0,0450	-	-	
11c	756/131	BH	0,2495	0,2495	-	-	0,2495	-	-	
12c	756/131	BH	0,2056	0,2056	-	-	0,2056	-	-	
13c	756/131	BH	0,2085	0,2085	-	-	0,2085	-	-	
14c	756/134	BH	0,0468	0,0468	-	-	0,0468	-	-	
15c	756/130	BH	0,3646	0,3646	-	-	0,3646	-	-	
16c	756/134	BH	0,0500	0,0500	-	-	0,0500	-	-	
17c	756/129	BH	0,3620	0,3620	-	-	0,3620	-	-	
18c	756/134	BH	0,0467	0,0467	-	-	0,0467	-	-	
19c	756/128	BH	0,3061	0,3061	-	-	0,3061	-	-	
20c	756/134	BH	0,0680	0,0680	-	-	0,0680	-	-	
21c	756/122	BH	0,0031	0,0031	-	-	0,0031	-	-	
22c	761	BH	0,0720	0,0720	-	-	0,0720	-	-	
23c	756/122	BH	0,1552	0,1552	-	-	0,1552	-	-	
24c	756/125	BH	0,1160	0,1160	-	-	0,1160	-	-	
25c	756/134	BH	0,0065	0,0065	-	-	0,0065	-	-	
26c	756/122	BH	0,0933	0,0933	-	-	0,0933	-	-	
27c	759/2	BH	0,0233	0,0233	-	-	0,0233	-	-	
28c	756/133	BH	0,0117	0,0117	-	-	0,0117	-	-	
29c	756/134	BH	0,0482	0,0482	-	-	0,0482	-	-	
30c	756/127	BH	0,1310	0,1310	-	-	0,1310	-	-	
31c	756/132	BH	0,1151	0,1151	-	-	0,1151	-	-	
32c	756/133	BH	0,0826	0,0826	-	-	0,0826	-	-	
33c	756/134	BH	0,0308	0,0308	-	-	0,0308	-	-	
34c	756/125	BH	0,0012	0,0012	-	-	0,0012	-	-	
35c	756/134	BH	0,0004	0,0004	-	-	0,0004	-	-	
36c	756/133	BH	0,0029	0,0029	-	-	0,0029	-	-	
37c	756/134	BH	0,0510	0,0510	-	-	0,0510	-	-	
38c	756/135	BH	0,0626	0,0626	-	-	0,0626	-	-	
39c	756/134	BH	0,0064	0,0064	-	-	0,0064	-	-	
Plochy BH celkem			4,31					0,0624		

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1d	756/127	BI	0,3089	0,3089	-	-	0,3089	-	-	
2d	756/127	BI	0,1031	0,1031	-	-	0,1031	-	-	
3d	756/129	BI	0,0005	0,0005	-	-	0,0005	-	-	
4d	756/130	BI	0,0030	0,0030	-	-	0,0030	-	-	
5d	756/134	BI	0,1381	0,1381	-	-	0,1381	-	-	
6d	756/134	BI	0,0095	0,0095	-	-	0,0095	-	-	
7d	756/132	BI	0,2107	0,2107	-	-	0,2107	-	-	
8d	756/134	BI	0,0341	0,0341	-	-	0,0341	-	-	
9d	756/133	BI	0,4731	0,4731	-	-	0,4731	-	-	
10d	756/134	BI	0,0267	0,0267	-	-	0,0267	-	-	
11d	756/134	BI	0,0461	0,0461	-	-	0,0461	-	-	
12d	756/126	BI	0,0383	0,0383	-	-	0,0383	-	-	
13d	756/125	BI	0,0007	0,0007	-	-	0,0007	-	-	
14d	756/127	BI	0,0679	0,0679	-	-	0,0679	-	-	
15d	756/126	BI	0,3936	0,3936	-	-	0,3936	-	-	
16d	756/134	BI	0,0258	0,0258	-	-	0,0258	-	-	
17d	756/135	BI	0,0869	0,0869	-	-	0,0869	-	-	
18d	756/132	BI	0,0051	0,0051	-	-	0,0051	-	-	
19d	756/133	BI	0,0076	0,0076	-	-	0,0076	-	-	
20d	756/135	BI	0,0094	0,0094	-	-	0,0094	-	-	
21d	756/126	BI	0,1872	0,1872	-	-	0,1872	-	-	
22d	756/134	BI	0,0018	0,0018	-	-	0,0018	-	-	
23d	756/135	BI	0,0001	0,0001	-	-	0,0001	-	-	
24d	756/134	BI	0,0167	0,0167	-	-	0,0167	-	-	
25d	756/126	BI	0,2988	0,2988	-	-	0,2988	-	-	
26d	756/125	BI	0,1079	0,1079	-	-	0,1079	-	-	
27d	756/125	BI	0,5502	0,5502	-	-	0,5502	-	-	
28d	756/134	BI	0,0234	0,0234	-	-	0,0234	-	-	
29d	756/133	BI	0,3132	0,3132	-	-	0,3132	-	-	
30d	756/134	BI	0,0353	0,0353	-	-	0,0353	-	-	
31d	756/132	BI	0,0299	0,0299	-	-	0,0299	-	-	
32d	756/131	BI	0,0001	0,0001	-	-	0,0001	-	-	
33d	756/134	BI	0,0143	0,0143	-	-	0,0143	-	-	
34d	756/132	BI	0,2123	0,2123	-	-	0,2123	-	-	
35d	756/134	BI	0,0355	0,0355	-	-	0,0355	-	-	
36d	756/133	BI	0,1519	0,1519	-	-	0,1519	-	-	
37d	756/131	BI	0,0364	0,0364	-	-	0,0364	-	-	
38d	756/134	BI	0,0363	0,0363	-	-	0,0363	-	-	
39d	756/132	BI	0,2089	0,2089	-	-	0,2089	-	-	

40d	756/134	BI	0,0346	0,0346	-	-	0,0346	-	-	
41d	756/133	BI	0,2261	0,2261	-	-	0,2261	-	-	
42d	756/134	BI	0,0304	0,0304	-	-	0,0304	-	-	
43d	756/125	BI	0,0015	0,0015	-	-	0,0015			
Plochy BI celkem			4,54							

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1e	759/2	PV	0,0107	0,0107	-	-	0,0107	-	-	
1f	756/128	ZV	0,0325	0,0325	-	-	0,0325	-	-	
2e	759/2	PV	0,0006	0,0006	-	-	0,0006	-	-	
2f	756/134	ZV	0,0048	0,0048	-	-	0,0048	-	-	
3e	759/2	PV	0,0277	0,0277	-	-	-	0,0277	-	
3f	756/129	ZV	0,0396	0,0396	-	-	0,0396	-	-	
4e	756/134	PV	0,0009	0,0009	-	-	-	0,0009	-	
4f	756/134	ZV	0,0062	0,0062	-	-	0,0062	-	-	
5e	756/127	PV	0,0038	0,0038	-	-	-	0,0038	-	
5f	756/130	ZV	0,1316	0,1316	-	-	0,1316	-	-	
6e	756/127	PV	0,0187	0,0187	-	-	0,0187	-	-	
6f	756/134	ZV	0,0229	0,0229	-	-	0,0229	-	-	
7e	756/134	PV	0,1795	0,1795	-	-	0,1795	-	-	
7f	756/131	ZV	0,0475	0,0475	-	-	0,0475	-	-	
8e	756/134	PV	0,0905	0,0905	-	-	0,0905	-	-	
9e	761	PV	0,0121	0,0121	-	-	0,0121	-	-	
10e	756/122	PV	0,2635	0,2635	-	-	0,2635	-	-	
10f	763/1	ZV	0,1163	0,1163	-	-	0,1163	-	-	
11e	756/129	PV	0,0008	0,0008	-	-	0,0008			
11f	761	ZV	0,0079	0,0079	-	-	0,0079	-	-	
12e	761	PV	0,0250	0,0250	-	-	0,0250	-	-	
12f	755	ZV	0,1973	0,1973	-	-	0,1973	-	-	
13e	756/134	PV	0,0331	0,0331	-	-	0,0331	-	-	
13f	756/131	ZV	0,0180	0,0180	-	-	0,0180	-	-	
14e	756/123	PV	0,0972	0,0972	-	-	0,0972	-	-	
14f	759/1	ZV	0,7999	0,7999	-	-	-	0,7999	-	
15e	756/128	PV	0,1796	0,1796	-	-	0,1796	-	-	
15f	759/1	ZV	0,2092	0,2092	-	-	0,2092	-	-	
16e	756/129	PV	0,0545	0,0545	-	-	0,0545	-	-	
17e	756/134	PV	0,0093	0,0093	-	-	0,0093	-	-	
18e	756/130	PV	0,0624	0,0624	-	-	0,0624	-	-	
19e	756/134	PV	0,0209	0,0209	-	-	0,0209	-	-	
20e	756/127	PV	0,0437	0,0437	-	-	0,04368	-	-	

21e	756/131	PV	0,0793	0,0793	-	-	0,0793	-	-	
22e	756/132	PV	0,0361	0,0361	-	-	0,0361	-	-	
23e	756/134	PV	0,0070	0,0070	-	-	0,0070	-	-	
24e	756/133	PV	0,0274	0,0274	-	-	0,0274	-	-	
25e	756/134	PV	0,0219	0,0219	-	-	0,0219	-	-	
26e	756/126	PV	0,0067	0,0067	-	-	0,0067	-	-	
27e	756/135	PV	0,0418	0,0418	-	-	0,0418	-	-	
28e	756/134	PV	0,0088	0,0088	-	-	0,0088	-	-	
29e	756/126	PV	0,0434	0,0434	-	-	0,0434	-	-	
30e	756/126	PV	0,0165	0,0165	-	-	0,0165	-	-	
31e	756/134	PV	0,0110	0,0110	-	-	0,0110	-	-	
32e	756/126	PV	0,0507	0,0507	-	-	0,0507	-	-	
33e	756/125	PV	0,1981	0,1981	-	-	0,1981	-	-	
34e	756/134	PV	0,0310	0,0310	-	-	0,0310	-	-	
35e	756/134	PV	0,0045	0,0045	-	-	0,0045	-	-	
36e	756/133	PV	0,0607	0,0607	-	-	0,0607	-	-	
37e	756/134	PV	0,0052	0,0052	-	-	0,0052	-	-	
38e	756/132	PV	0,0152	0,0152	-	-	0,0152	-	-	
39e	756/133	PV	0,0482	0,0482	-	-	0,0482	-	-	
40e	756/134	PV	0,0063	0,0063	-	-	0,0063	-	-	
41e	756/132	PV	0,0476	0,0476	-	-	0,0476	-	-	
42e	756/134	PV	0,0080	0,0080	-	-	0,0080	-	-	
43e	756/133	PV	0,0303	0,0303	-	-	0,0303	-	-	
44e	756/134	PV	0,0027	0,0027	-	-	0,0027	-	-	
45e	756/132	PV	0,0161	0,0161	-	-	0,0161	-	-	
46e	756/134	PV	0,0027	0,0027	-	-	0,0027	-	-	
47e	756/134	PV	0,0846	0,0846	-	-	0,0846	-	-	
48e	756/124	PV	0,0486	0,0486	-	-	0,0486	-	-	
49e	756/133	PV	0,0727	0,0727	-	-	0,0727	-	-	
50e	756/134	PV	0,0119	0,0119	-	-	0,0119	-	-	
51e	756/132	PV	0,0515	0,0515	-	-	0,0515	-	-	
52e	756/131	PV	0,1207	0,1207	-	-	0,1207	-	-	
53e	756/134	PV	0,2241	0,2241	-	-	0,2241	-	-	
54e	756/130	PV	0,0277	0,0277	-	-	0,0277	-	-	
55e	756/129	PV	0,0232	0,0232	-	-	0,0232	-	-	
56e	756/128	PV	0,0334	0,0334	-	-	0,0334	-	-	
57e	756/134	PV	0,0031	0,0031	-	-	0,0031	-	-	
58e	756/127	PV	0,0066	0,0066	-	-	0,0066	-	-	
59e	756/127	PV	0,0029	0,0033	-	-	-	0,0029	-	
60e	756/134	PV	0,0082	0,0033	-	-	0,0082	-	-	
61e	756/134	PV	0,0030	0,0030	-	-	0,0030	-	-	
62e	756/125	PV	0,0213	0,0213	-	-	0,0213	-	-	
63e	756/132	PV	0,0004	0,0004	-	-	0,0004	-	-	
64e	756/125	PV	0,0011	0,0011	-	-	0,0011	-	-	
65e	756/131	PV	0,0001	0,0001	-	-	0,0001	-	-	

66e	756/122	PV	0,0143	0,0143	-	-	0,0143	-	-	
Plochy PV a ZV celkem			4,3405							

H.4 ODŮVODNĚNÍ ODHADU ZÁBORU PŮDNÍHO FONDU:

H.4.1 Řízení o vynětí příslušných ploch nebo jejich částí ze ZPF bude předmětem jednotlivých povolovacích procesů.

I. **VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.**

I.1 **Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou“**

I.1.1 Návrh regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou z 11/2024, vystavený k nahlédnutí od 19. prosince 2024 do 31. ledna 2025, byl projednán dne 16. ledna 2025 od 14:00 hodin na společném jednání a od 15:00 hodin na veřejném projednání v zasedací místnosti Městského úřadu Chýně, Hlavní 200, Chýně

I.1.2 Na základě společného jednání a veřejného projednání projektant obdržel:

I.1.2.1 Stanoviska dotčených orgánů (§ 94 odst. 3 stavebního zákona) v celkovém počtu 17 s pořadovým číslem 1 až 17

I.1.2.2 Připomínky obce, pro kterou je regulační plán pořizován (§ 94 odst. 3 stavebního zákona) v celkovém počtu 1 s pořadovým číslem 18

I.1.2.3 Připomínky registrovaných oprávněných investorů (§ 42 odst. 2 a § 94 odst. 3 stavebního zákona) v celkovém počtu 8 s pořadovým číslem 19 až 26

I.1.2.4 Připomínky právnických a fyzických osob (§ 97 odst. 1 stavebního zákona) v celkovém počtu 77 s pořadovým číslem 27 až 103

I.1.2.5 Stanoviska dotčených orgánů k návrhu vypořádání připomínek (§ 98 odst. 5 stavebního zákona) v celkovém počtu 17 s pořadovým číslem 104 až 120

I.1.3 „Na základě obdržených připomínek pořizovatel vypracoval souhrn vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu regulačního plánu a pokyny pro podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou, jehož textová i tabulková část je obsažena v příloze textové části číslo P01 a P02. Součástí vyhodnocení bylo mj. posouzení souladu regulačního plánu s vydanými stanovisky a vyjádřeními.

I.1.4 „Výsledkem uvedeného procesu je aktualizovaný návrh RP1, jehož znění, výkresy a přijatá opatření plně odpovídají všem obdrženým připomínkám, stanoviskům dotčených orgánů a zásadám územního plánování, tak jak je požadováno § 68 odst. 1 písm. c) a d) stavebního zákona.“

I.2 Popis splnění pokynů pro podstatnou úpravu společně s doplněním o výčet měněných částí textové a grafické části návrhu RP1 Chýně – Pod Horou, provedených oproti návrhu RP1 Chýně – Pod Horou z 11/2024 z důvodu, že podstatně upravený návrh RP1 Chýně – Pod Horou bude projednán v rozsahu měněných částí podle § 103 odst. 3 stavebního zákona.

I.2.1 Subkapitoly I.2.1.1 až I.2.1.33 obsahují na začátku textu označení položek, které je identické s označením položek dle pokynu pro podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou, který je součástí příloh textové části s označením P01,

- I.2.1.1 SJ-VP*1. Požadavek byl doplněn do odstavce textové části regulačního plánu B.1.6, ve kterém kompletně nahradil původní text. Současně byl zrušen odstavec C.10 textové části regulačního plánu, který vložení nového textu do odstavce B.1.6 textové části regulačního plánu je duplicitní a nepřesný.
- I.2.1.2 SJ-VP*2. Podmínka byla doplněna k textu odstavce F.1.7 textové části regulačního plánu
- I.2.1.3 SJ-VP*3. Textovou část odůvodnění návrhu RP Pod Horou byla doplněna o kapitolu D.5 „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ podle požadavků Ministerstva obrany, které byly doplněny do subkapitol D.5.1, D.5.1.1, D.5.1.2, D.5.1.3, a D.5.1.3.1 až D.5.1.3.8
- I.2.1.4 SJ-VP*4. Pod legendu výkresu č. D.1 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“ grafické části odůvodnění návrhu RP Pod Horou byly doplněny 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.
- I.2.1.5 SJ-VP*5. Návrh RP RP1 Chýně – Pod Horou byl doplněn v textu subkapitoly H.1 v kapitole H. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci) podle § 86 odst. 6 stavebního zákona byl doplněn požadovaný text za stávající jako jeho doplnění,
- I.2.1.6 SJ-VP*6. Ve výkrese č. B.1 Hlavní výkres byly v ploše SM-OK (05, 24) a v ploše náměstí (27) upraveny, rozšířeny a doplněny stavební čáry dle zákresu v příloze připomínky, tzn. v ploše (27) byly změněny vyznačené stavební čáry z otevřené na uzavřenou, v ploše (05) byly doplněny stavební čáry otevřené, a to ve vztahu k ulici Hlavní, a v ploše (24) byla doplněna stavební čára uzavřená, a to též ve vztahu k ulici Hlavní. Navíc oproti pokynu byly v ploše SM-OK (05) doplněny otevřené stavební čáry i ve vztahu k navrhovaným komunikačním větvím V2 a V5. Důvodem je požadavek, aby i podél větve V5, která je druhým vstupním bodem do řešeného území, vznikala kompaktnější a ucelenější zástavba, která bude držet shodnou linii aktivního průčelí. Větší odstup stavební čáry od hranice řešeného území, než je obvyklý odstup do přibližně 3,0 m, je navržen na nároží pozemku SM-OK (05) podél ulice Hlavní a větve V5 z důvodu navrhované polohy zastávky autobusu při ulici Hlavní a zajištění optimální rozptylové plochy pro veřejnost, která bude navštěvovat obchodní plochy na pozemku SM-OK (05). Dále byl v textové části regulačního plánu v subkapitole C.6 doplněn text původního znění odstavce o požadavek na řešení plochy mezi stavební čarou a hranicí řešeného území.
- I.2.1.7 SJ-VP*7. Návrh RP RP1 Chýně – Pod Horou byl doplněn. V textové části regulačního plánu byla upřesněna subkapitola H.2 doplněním textu: „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.“. Dále byla doplněna nová subkapitola H.4.3 s textem: „Městský dům bude kolaudován nejpozději společně s kolaudací 350 bytů,“ a text subkapitoly H.5 byl celý nahrazen novým textem: „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“.
- I.2.1.8 SJ-VP*8. Pro plochu (24) SM-OK v návrhu RP Pod Horou byla do výkresu č. B.1 - Hlavní výkres doplněna značka HPP s vysvětlujícím textem v legendě výkresu a v textové části regulačního plánu byla doplněna nová subkapitola C.11.8 Zároveň zůstali zachovány ostatní stávající regulativy pro tuto plochu (zejména její funkční zařazení a min. a max. výšku zástavby).

- I.2.1.9 SJ-VP*9. Výkres č. B.1 – Hlavní výkres byl upraven. V ploše SM-BH (25) byl upraven obrys nadzemní a podzemní zastavěné plochy stavby a zrušena maximální zastavitelná a oplotitelná plocha. Obrys nadzemní zastavitelné plochy stavby byl upraven tak, aby splňoval odstup 2,0 m od hranice parcely č. 809, k. ú. Chýně. Vymezený prostor pro umístění trafostanice u plochy SM-ZV (26) byl zrušen a přiřazen k ploše SM-ZV (26). Trafostanice byla v návrhu přesunuta jako plovoucí značka s povinností umístění na pozemku SM-BH (01). Na pozemek SM-BH (25) byla doplněna plovoucí značka PR, za účelem možného budoucího umístění stezky či cyklostezky. Označení PR znamená propustnost územím a je vysvětlena v subkapitole P.3 textové části regulačního plánu.
- I.2.1.10 SJ-VP*10. Výkres č. B.1 – Hlavní výkres byl doplněn o velké množství kót definujících šířky a délky pozemků, odstupy zástavby apod.,
- I.2.1.11 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 byl nahrazen text „V TOMTO“ textem „VE STAVEBNÍM“ a tato kapitola byla doplněna o novou subkapitolu P.14, ve které byla vymezena definice pojmů „výškový limit“ a „výška stavby“, a to dle připomínky města Chýně „Výška stavby je výška od nejnižšího bodu přilehlého stávajícího (ve smyslu původního) terénu po vršek atiky (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy). Výjimkou je určení nejnižšího bodu terénu u budov, u kterých se nadzemní část alespoň jedné fasády nachází blíže než 40 m ke střední ose Pražské ulice (větev V1) nebo ke střední ose dnešní Hlavní ulice / ulice U Chýně – u těchto budov se jako výchozí nejnižší (spodní) bod počítá nejnižší bod vozovky příslušné ulice v úseku určeném kolmým průmětem všech částí dané budovy k ose vozovky, nejvyšší bod stavby se určí stejně jako v předchozí větě. Ve všech případech výška stavby takto měřená musí být stejná nebo menší než maximální povolená výška či výškový limit pro danou plochu regulačního plánu“. Dále byly doplněny nové subkapitoly P.15 a P.16, které definují pojmy „objekt“ či „výška objektu“, které se v návrhu regulačního plánu vyskytují.
- I.2.1.12 SJ-VP*12. Všechny peší průchody v řešeném území návrhu RP Pod Horou byly rozšířeny na šířku min. 3 m, z důvodu jejich údržby, viz výkres č. B.1 – Hlavní výkres regulačního plánu a navrhované šířky byly definovány doplněním kót.
- I.2.1.13 SJ-VP*13. Podmínky byly doplněny do nových subkapitol C.11.3.10, C.11.3.11 a C.11.3.12. textové části regulačního plánu. Podmínku, že v plochách SM-OK není přípustné bydlení obsahuje subkapitola C.11.3.8. V souvislosti se zněním nové podmínky týkající se umístění trafostanic, byly tři navržené plochy pro umístění trafostanic u pozemků SM-ZV (26), SM-OK (05) a SM-BH (06) zrušeny, jejich plocha byla přiřazena k ploše těchto stavebních pozemků a na pozemky SM-BH (01) a (06) a SM-OK (05) byly doplněny plovoucí značky povinného umístění trafostanic.
- I.2.1.14 SJ-VP*14. Upřesnění podmínky bylo doplněno úpravou textu subkapitol C. 11.1.10, C.11.2.11 a doplněním nové subkapitoly C.11.3.13.
- I.2.1.15 SJ-VP*15. Podmínka byla doplněna v textu nové subkapitoly D.1.1.1.1. a řešené území RP1 bylo rozšířeno o celou plochu okružní křižovatky, tj. včetně příslušných přechodů pro chodce a plochu opěrné stěny, která bude zajišťovat stabilitu svahu na pozemku parc. č. 754 k. ú. Chýně. Z důvodu rozšíření řešeného území Regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou byl do pozemků řešeného území doplněn pozemek parc. č. 742 k. ú. Chýně, byla upravena plocha řešeného území a plocha pozemků SM-PV (35).

- I.2.1.16 SJ-VP*16. Podmínka byla doplněna v textu nové subkapitoly D.1.1.1.2. Vysvětlení: „Preferované řešení křižovatky jako okružní je investičním záměrem města Hostivice, které se řešeného území regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou dotýká pouze okrajově. Regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou zadává stavebníkovi komunikace větve V5 primárně povinnost koordinace s plánovanou okružní křižovatkou, pokud bude záměr okružní křižovatky v procesu získávání stanovisek dotčených správců sítí, orgánů státní správy a povolení záměru nebo pokud bude stavba okružní křižovatky již zahájena nebo již dokončena. V opačném případě regulační plán RP1 Chýně – Pod Horou umožňuje stavebníkovi komunikace větve V5 připojení na ulici Hlavní formou průsečné křižovatky.
- I.2.1.17 SJ-VP*17. Připomínka byla prověřena v příloze č. P03 – výkres docházkové vzdálenosti k zastávkám BUS (PID). Závěr z vyhodnocení délek docházkové vzdálenosti ke stávající zastávce Chýně, Žitná na ulici Hlavní a nové zastávce, kterou navrhuje regulační plán RP1 u náměstí v sousedství plochy SM-BH (25), když zastávka v opačném směru je součástí řešeného území povolení a realizace stavby „Svazková škola Chýně-Hostivice“, konstatuje, že docházkové vzdálenosti v řešené lokalitě regulačního plánu RP1 jsou v souladu s ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací a v souladu s odstavcem 11.1.3 této normy je docházková vzdálenost max. 300 m pro zastavby 1. etapy a max. 400 m pro navrženou zastavbu 2. a 3. etapy. Text subkapitol D.1.8.1 a D.1.8.2 textové části regulačního plánu tak zůstává bez doplnění nebo úpravy.
- I.2.1.18 SJ-VP*18. Výkres č. B.1 – Hlavní výkres byl doplněn o plovoucí značky PR, které určují požadavek na volný přístup území přes pozemek SM-OK (05) 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. Dále byl v souvislosti s tímto pokynem upraven text popisu prostupnosti území v subkapitole P.3, kapitoly P. VYMEZENÍ DEFINIC A POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH textové zprávy regulačního plánu a současně byl do kapitoly C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, subkapitoly C.11.Podmínky prostorového uspořádání a subkapitoly C.11.3 Pro občanské vybavení (SM-OV, SM-OK) textové části regulačního plánu doplněna subkapitola C.11.3.7.1 s doplněním požadavku na prostupnost přes pozemek SM-OK (05),
- I.2.1.19 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, byla vypuštěna a nahrazena plochou SM-OK (24), úprava byla provedena ve všech grafických přílohách regulačního plánu a doplněna jako podmínka v nové subkapitole C.11.3.14 textové části regulačního plánu. Vysvětlení: Obratiště bude zřízeno v rámci účelové komunikace na pozemku parc. č. 755 v rámci venkovních zpevněných ploch a parkoviště. Původní návrh řešení připomínky, tj. doplnění obratiště do plochy SM-ZV (31), se mění v návaznosti na vypořádání připomínky s označením SJ-VP*21 a SJ-VP*22.
- I.2.1.20 SJ-VP*20. Do podmínek pro stavební pozemek SM-OK (24) byla doplněna plovoucí značka prostupnosti území. Vysvětlení pojmu prostupnosti územím bylo doplněno úpravou textu v subkapitole P.3. Podmínka prostupu na sousední pozemek parc. č. 369/8, k. ú. Chrástany u Prahy byla doplněna novou subkapitolou C.11.3.14 textové části regulačního plánu.
- I.2.1.21 SJ-VP*21. V návrhu regulačního plánu Pod Horou byla upravena velikost funkčních ploch SM-OK (24) a SM-ZV (31). Plocha SM-OK (24) má upravenou výměru 3351 m² s doplněním požadovaného umístění obratiště napojující se na větev V2 a povinného průchodu přes stavební pozemek. Plocha SM-ZV (31) má upravenou plochu 1973 m². Navržená úprava ploch je

v souladu se zadáním regulačního plánu RP1, tj. s požadovanými celkovými kapacitami ploch jednotlivých funkcí. Úprava ploch byla změněna ve všech částech RP1.

- I.2.1.22 SJ-VP*22. Na základě podnětu byly doplněny texty nových subkapitol P.17 a P.18 textové části regulačního plánu.
- I.2.1.23 SJ-VP*23. Ve výkrese č. B.1 - Hlavní výkres byla v ploše SM-OK (24) doplněna uzavřená stavební čára v odstupu přibližně 3,0 m od hranice pozemku s ulicí Hlavní. Stanovená čára je paralelní s okrajem komunikace. Dále byl v textové části regulačního plánu v subkapitole C.6 doplněn text původního znění odstavce o požadavek na řešení plochy mezi stavební čarou a hranicí řešeného území.
- I.2.1.24 SJ-VP*24. Ve znění odstavce C.9 kapitoly C „PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB“ textové části návrhu RP Pod Horou byl opraven údaj o požadované kapacitě intenzifikované ČOV z „8000 EO“ na „9900 EO“ v souladu s ÚP Chýně.
- I.2.1.25 SJ-VP*25. Ve znění bodu C.11.3.2 odstavce C.11 „Podmínky prostorového uspořádání:“ textové části návrhu RP Pod Horou byl opraven údaj o minimální ploše zeleně na rostlém terénu z uváděných „20 %“ na „30 %“ v souladu s ÚP Chýně. Tato oprava byla současně provedena v souhrnné tabulce regulativů prostorového uspořádání pro jednotlivé stavební pozemky, která se nachází v subkapitole C.12 textové části regulačního plánu a výkrese č. B.1 – Hlavní výkres.
- I.2.1.26 SJ-VP*26. Body C.11.3.4, C.11.3.5 a C.11.3.6 pododstavce C.11.3 „Pro občanské vybavení (SMOV, SM-OK):“ odstavce C.11 „Podmínky prostorového uspořádání:“ textové části návrhu RP Pod Horou byly textově upraveny a uvedeny do souladu s ÚP Chýně. Konkrétně byl zachován požadavek na dle ÚP Chýně na max. 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů v pododstavci C.11.3.6 a zrušeny návrhy výjimek pro všechny původně vyjmenované pozemky a v podkapitolách C.11.3.4 a C.11.3.5 byly zrušeny popisy maximálních výšek objektů, neboť jsou obsaženy v opraveném textu podkapitoly C.11.3.6.
- I.2.1.27 SJ-VP*27. Z odstavce D.4 „Soulad návrhu regulačního plánu s územním plánem obce“ textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou byla vypuštěna věta „Změna č. 2 územního plánu Chýně ze dne 24. 6. 2024 je poslední verzí územního plánu.“,
- I.2.1.28 SJ-VP*28. Osnova kapitoly E. byla upravena. Název kapitoly E. byl opraven a vypuštěn text „NEBO ZADÁNÍ ZMĚNY“, byla doplněna vysvětlující subkapitola E.2 a k jednotlivým subkapitolám popisujícím vyhodnocení souladu se zadáním RP1 v subkapitolách E.2.1 až E.2.19 byly doplněny o text zadání. Text subkapitoly E.2.11 byl opraven v souladu s připomínkou SJ-VP*1.
- I.2.1.29 SJ-VP*29. Do výkresu B.2 – Hlavní výkres technická infrastruktura, B.4 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a výkresu číslo D.1 – Koordinační výkres byla doplněna kabelová trasa 22 kV se sdělovacím kabelem a byla uvedena v legendě stávajících sítí těchto výkresů.
- I.2.1.30 SJ-VP*30. Kapitola D „VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ“ textové části odůvodnění návrhu RP Pod Horou byla aktualizována a byl vyhodnocen 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. V mezidobí došlo k aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tyto aktualizace byly prostudovány a nemají do řešeného území regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou

žádný dopad. V souvislosti s vyhodnocením souladu aktualizace regulačního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací byly aktualizovány subkapitoly D.1.3, D.2.1, D.2.2 a D.4.

- I.2.1.31 SJ-VP*31. Pokyn byl již plně obsažen v připomínce s označením SJ-VP*11, u které je také popsán způsob zpracování připomínky do návrhu regulačního plánu Pod Horou,
- I.2.1.32 SJ-VP*32. Všude ve výkresech, kde je použita katastrální mapa, byla v legendě doplněna poznámka s datem platnosti katastrální mapy.
- I.2.1.33 SJ-VP*33. Ve výkrese číslo B.4 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací byla odstraněna kresba stávajících sítí technické infrastruktury a dále byla odstraněna kresba ploch navrhovaných veřejných prostranství a veřejné zeleně. Ponechány byly pouze prvky určené k asanaci podle zadání RP1 dle odstavce č. 19 kapitoly A/1.10 b výrokové části ÚP Chýně. Dále byla ve stejném výkrese opravena legenda s popisem veřejně prospěšných staveb, které jsou vymezeny a popsány ve výkrese A/II.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací územního plánu Chýně a vyvolané přeložky sítí, které mají být zahrnuty do veřejně prospěšných staveb dle zadání RP1 viz odstavec č. 18 kapitoly A/1.10 b výrokové části ÚP Chýně. V textové části regulačního plánu byl upřesněn text subkapitoly G.1 a nově byly doplněny subkapitoly G.1.1, G.1.2 a G.1.3. Subkapitola G.4 byla v textu doplněna o konkrétní síť technické infrastruktury určené k asanaci,

J. POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

- J.1 Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem je provedeno na základě vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, část čtvrtá, hlava VI Jednotný standard regulačního plánu § 34 odstavce (1), (2), (3) a (4).
 - J.1.1 Standardizovaným jevem regulačního plánu je řešené území.
 - J.1.2 Požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí GIS jsou stanoveny v příloze č. 15 k této vyhlášce a požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí CAD jsou stanoveny v příloze č. 16 k této vyhlášce.
 - J.1.3 Požadavky na grafické vyjádření standardizovaného jevu regulačního plánu jsou stanoveny v příloze č. 17 k této vyhlášce.
 - J.1.4 Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu jsou stanoveny v příloze č. 18 k této vyhlášce.
- J.2 Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky výše uvedené vyhlášky dle příloh č. 15, 16, 17 a 18.