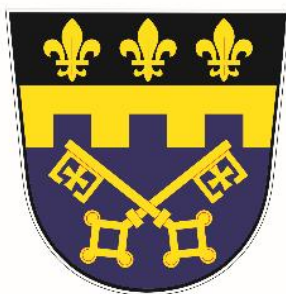


ÚZEMNÍ PLÁN CHÝNĚ



- úplné znění po změně č. 2



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

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

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Označení zakázky

č. zakázky: 85.2
název: Změna č. 2 územního plánu Chýně
kraj: Středočeský
datum vyhotovení: prosinec 2025

Identifikační údaje objednatele

Obec Chýně
se sídlem: Hlavní 200, 253 03 Chýně

Identifikační údaje pořizovatele

Obec Chýně prostřednictvím kvalifikované osoby
PRISVICH s.r.o.
se sídlem: Nad Orionem 140, 252 06 Davle
korespondenční adresa: Zelený pruh 99, 140 02 Praha 4

Identifikační údaje projektanta

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

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.2 ÚP CHÝNĚ		
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č.2 ÚP VYDAL	ZASTUPITELSTVO MĚSTA CHÝNĚ	otisk úředního razítka pořizovatele:
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY	2	
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI		
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD CHÝNĚ	
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA JMÉNO, PŘÍJMENÍ, FUNKCE	MGR. ANNA CHVOJKOVÁ starostka obce	
PODPIS (oprávněná úřední osoba pořizovatele)		

ČÁST A

A/I - TEXTOVÁ ČÁST:

A/I.1 Vymezení zastavěného území

A/I.2 Základní koncepce rozvoje území města

A/I.2a - Základní koncepce rozvoje města

A/I.2b - Ochrana a rozvoj hodnot

A/I.3 Urbanistická koncepce

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

A/I.3b - Vymezení zastavitelných ploch

A/I.3c - Vymezení transformačních ploch

A/I.3d - Systém sídelní zeleně

A/I.4 Koncepce veřejné infrastruktury

A/I.4a - Koncepce dopravní infrastruktury

A/I.4b - Koncepce technické infrastruktury

A/I.4c - Koncepce občanského vybavení

A/I.4d - Koncepce veřejného prostranství

A/I.5 Koncepce uspořádání krajiny

A/I.5a - Koncepce uspořádání krajiny

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

A/I.5c - Prostupnost krajiny

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

A/I.5e - Rekreace

A/I.5f - Dobývání ložisek nerostných surovin

A/I.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

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

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

A/I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

A/I.7a - Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS)

A/I.7b - Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO)

A/I.8 Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

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

A/I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- A/I.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**
- A/I.12 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**
- A/I.13 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech**
- A/I.14 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

A/II - GRAFICKÁ ČÁST:

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

Č Á S T A

A/I -Textová část

A/I.1 Vymezení zastavěného území

Územní plán Chýně (dále také jen „ÚP Chýně“ nebo „ÚP“ nebo „územní plán“) vymezuje na katastrálním území Chýně (dále také jen „řešené území“) zastavěné území k datu 1.8.2024.

A/I.2 Základní koncepce rozvoje území města

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

Koncepce rozvoje města Chýně:

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

A/I.2b Ochrana a rozvoj hodnot

Ochrana a rozvoj hodnot:

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

A/I.3 Urbanistická koncepce

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

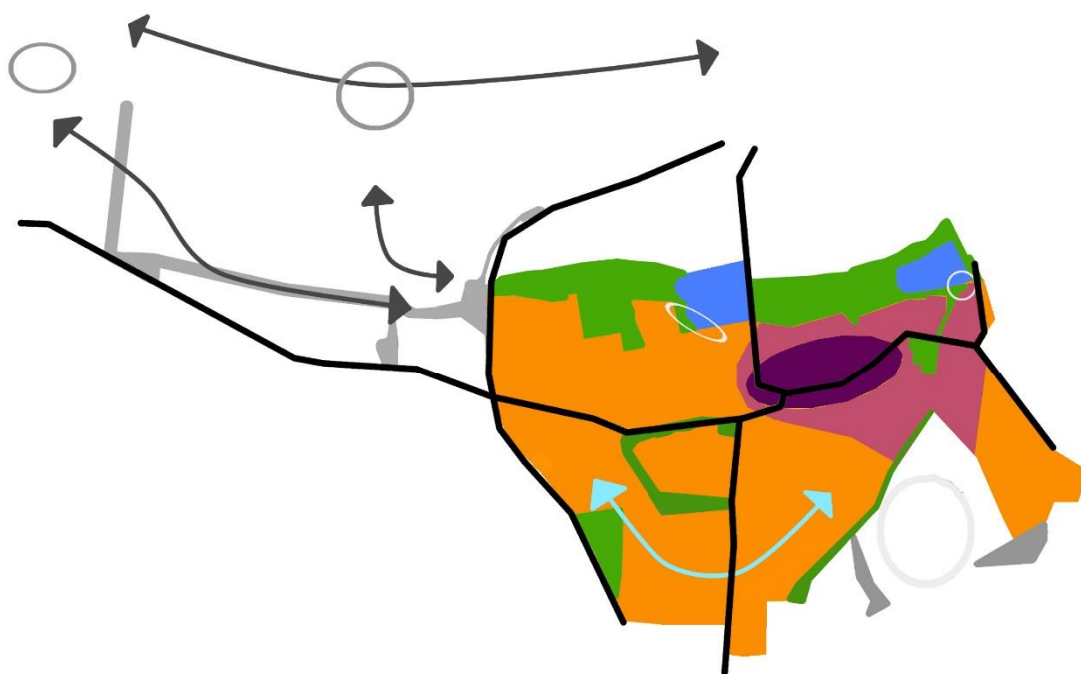
Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice:

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

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

V něm jsou zobrazeny:

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



A/I.3b – Vymezení zastavitelných ploch

ÚP Chýně vymezuje následující zastavitelné plochy:

Označení plochy, název lokality Bydlení individuální (BI, BI.1, BI.2)		Výměra (ha)
Z.2a	„Kamenice“	0,34
Z.3	„Kamenice“	0,82
Z.5	„Kaliště“	0,09
Z.6a	„Za Ovčínem“	0,48
Z.6b	„Za Ovčínem“	1,14
Z.6c	„Za Ovčínem“	0,08
Z.7a	„Háje“	0,19
Z.8j	„Opatovka“	0,36
Z.9a	„Opatovka“	0,59
Z.9b	„Opatovka“	0,28
Z.9c	„Opatovka“	0,37
Z.9d	„Opatovka“	0,91
Z.9e	„Opatovka“	1,38
Z.9f	„Opatovka“	0,34
Z.9g	„Opatovka“	1,06
Z.9i	„Opatovka“	0,43
Z.9j	„Opatovka“	0,91
Z.11a	„V Roklích 2“	2,56
Z.11b	„V Roklích 2“	1,75
Z.11c	„V Roklích 2“	0,26
Z.12e	„V Roklích 1“	0,21
Z.12f	„V Roklích 1“	0,75
Z.12g	„V Roklích 1“	0,33
Z.12j	„V Roklích 1“	2,04
Z.12k	„V Roklích 1“	2,36
Z.13a	„Za humny“	2,50
Z.22	„Nad Baštou“	0,20
Z.30a	„Pod zahradnictvím“	0,30
Z.31	„Opatovka“	0,32
Z.33	„Kamenice“	0,47
Z.35	„Kamenice“	0,14
Z.38	„Opatovka“	0,93

	Celkem	24,93
S m í š e n é o b y t n é m ě s t s k é (S M)		
Z.16	„Při malém okruhu“	0,38
Z.17a	„Pod horou“	0,29
Z.17b	„Pod horou“	0,56
Z.17d	„Pod horou“	13,80
	Celkem	15,03
S m í š e n é o b y t n é v e n k o v s k é (S V)		
Z.21b	„Starý mlýn“	0,87
	Celkem	0,87
O b ě a n s k é v y b a v e n í k o m e r č n í (O K)		
Z12n	„V Roklích 1“	0,72
Z.18	„U křižovatky“	1,14
Z.30b	„Zahradnictví a dopravní napojení“	0,52
	Celkem	2,38
O b ě a n s k é v y b a v e n í v e ř e j n é (O V)		
Z.7b	„Háje“	0,17
Z.8a	„Opatovka“	0,40
Z.8h	„Opatovka“	0,75
Z.11g	„V Roklích 2“	0,12
Z.21a	„Starý mlýn“	0,41
Z.21c	„Starý mlýn“	0,35
Z.36	„Pod horou“	3,53
	Celkem	5,73
O b ě a n s k é v y b a v e n í h ř b i t o v y (O H)		
Z.23	„Nový hřbitov“	0,36
Z.29	„Nový hřbitov“	1,29
	Celkem	1,65
Z e l e ň p a r k o v á a p a r k o v ě u p r a v e n á (Z P)		
Z.4	„Park Na Kališti“	0,14
Z.8i	„Opatovka – park na sídlišti“	0,76
Z.9h	„Opatovka – park, workoutové hřiště“	0,15
Z.11h	„V Roklích 2 – park“	0,04
Z.11i	„V Roklích 2 – park“	0,06
Z.12p	„V Roklích 1 – park“	0,09
Z.20	„Hřiště“	1,30
Z.40	„Pod horou“	1,01

	Celkem	3,55
Veřejná prostranství všeobecná (PU)		
Z.2b	„Kamenice – cesta“	0,01
Z.6d	„Za Ovčínem – cesta k parku“	0,01
Z.7c	„Opatovka – ulice“	0,04
Z.9k	„Opatovka – ulice, parkoviště, chodník“	1,70
Z.11e	„V Roklích 2 – propojka ven“	0,02
Z.11f	„V Roklích 2 – propojka vnitřní“	0,04
Z.12l	„V Roklích 1 - ulice“	0,34
Z.13b	„Za humny - vnitřní páteřní síť místních komunikací“	0,41
Z.15	„Malý okruh – prostranství“	0,47
Z.24a	„Prostranství – rozšíření“	0,02
Z.24b	„Prostranství – propojka“	0,03
Z.24d	„Prostranství – rozšíření“	0,01
Z.24e	„Prostranství – rozšíření“	0,02
Z.24f	„Opatovka - propojka“	0,01
Z.28	„Hřiště“	0,48
Z.37	Opatovka - chodník	0,16
Z.39	„Opatovka - propojka“	0,07
	Celkem	4,18
Doprava silniční (DS)		
Z.25a	„Cesta – na západě“	0,17
Z.25b	„Cesta – na západě“	0,07
Z.25c	„Cesty - k Újezdu“	2,09
Z.25d	„Cesty – jižní pěší okruhy“	0,45
Z.26	„Parkoviště u vlaku“	0,33
Z.27	„Silniční obchvat“	0,84
Z.32	„Cyklostezka“	0,13
	Celkem	4,09
Technická infrastruktura všeobecná (TU)		
Z.19	„Rozšíření ČOV“	0,20
	Celkem	0,20
Celkem zastavitelné plochy		cca 62,60

A/I.3c - Vymezení transformačních ploch

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

ÚP Chýně vymezuje následující transformační plochy:

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

A/I.3d - Systém sídelní zeleně

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

A/I.4 Koncepce veřejné infrastruktury

A/I.4a - Koncepce dopravní infrastruktury

● **Silniční doprava**

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

● **Místní komunikace, účelové komunikace**

Síť místních a účelových komunikací zásadních pro prostupnost a dopravní obslužnost území včetně zastavěného je stabilizována zejména v plochách PU (více charakteru veřejných prostranství) a DS (více charakteru dopravního). Ostatní místní a účelové komunikace jsou přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití (dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím). Navrženy jsou zastavitelné plochy PU - **Z.13b** a plochy v rámci území regulačního plánu (SM - **Z.17a, Z.17b, Z.17d**, PU - **Z.16**) pro realizaci vnitřní páteřní sítě místních komunikací včetně prostoru pro realizaci dopravních napojení na nadřazený komunikační systém. Navržena je k doplnění síť ulic PU – **Z.7c (mezi ulicemi Bolzanova a U Dráhy/Točivá, Z.24f (úprava stání a propojení na prodlouženou ulici Ecksteinova), Z.9k (prodloužení ulice Ecksteinova), Z.12l mezi ulicemi**

Turonská – Pražská a část OK – Z.30b (dopravní napojení plochy Z.30a). Navrženy jsou plochy pro zajištění potřebných parametrů skladebných prvků místních komunikací - **Z.24a, Z.24d, Z.24e**. Pro zajištění dopravní obslužnosti se dále územním plánem nenavrhují jiné samostatné zastavitelné plochy dopravní infrastruktury (související dopravní infrastruktura bude řešena v rámci ploch s rozdílným způsobem využití). Pátevní síť cest v krajině je stabilizována v plochách DS a doplněna o zastavitelné plochy DS - **Z.25a – Z.25d**.

- **Doprava v klidu**

Doprava v klidu je řešena v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy (zejména PU, DS). Při vlakové zastávce je navržena plocha DS – **Z.26 a v lokalitě Opatovka část plochy PU – Z.9k, kde se uvažuje prodloužení ulice Ecksteinova rozšířit o plochy pro osobní automobily**. ÚP Chýně nenavrhuje další samostatné zastavitelné plochy určené k hromadnému parkování – bude řešeno převážně ve stabilizovaných plochách DS, PU. Procentuální korekce (dle přílohy č. 1 čl. 1.1. vyhl. č. 146/2024 Sb.) pro minimální požadovaný počet stání se územním plánem Chýně určuje jako 200 % pro bydlení v rodinných domech a 300 % pro bydlení v bytových domech. V návaznosti na stání pro rodinné a bytové domy budou vymezena veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových nebo rodinných domech.

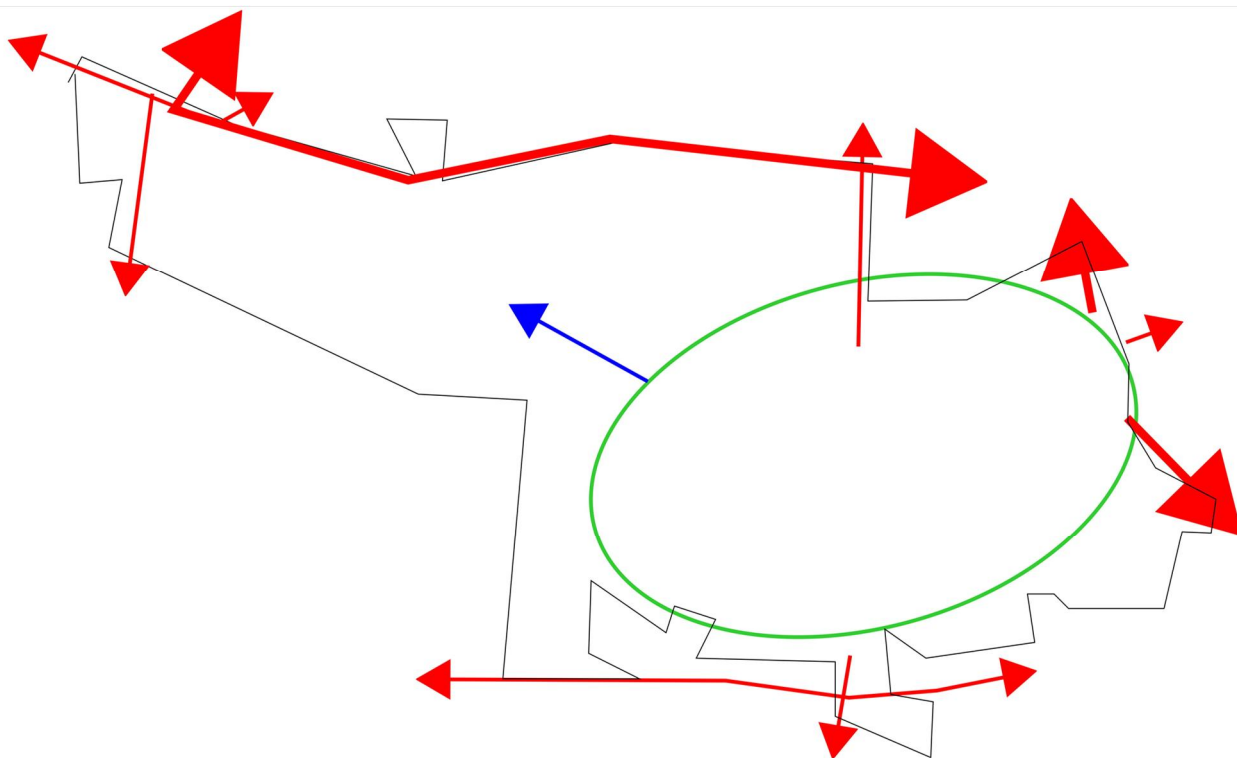
- **Cyklistická doprava**

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

Základní koncepce cyklodopravy města Chýně je také patrná z následujícího schématu.

V něm jsou zobrazeny:

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



● **Pěší doprava**

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

● **Hromadná doprava**

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

● **Železniční doprava**

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

● **Letecká doprava**

Na celém katastrální území města je:

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

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

A/I.4b - Koncepce technické infrastruktury

● Vodní hospodářství - zásobování vodou

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

● Vodní hospodářství - kanalizace

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

● Energetika - zásobování el. energií

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

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

● Energetika - zásobování plynem

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

● Energetika - zásobování teplem

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

- **Elektronické komunikace**

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

- **Nakládání s odpady**

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

A/1.4c - Koncepce občanského vybavení

ÚP Chýně stabilizuje stávající plochy základního (veřejného) občanského vybavení v plochách OV a BI, BI.1, BI.2 (mateřské školy apod.). Stabilizace i rozvoj občanské vybavenosti v obci jsou přípustné v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy a charakterem – plochy BH, BI, BI.1, BI.2, SM, SV, OK, OK.1 a OV, a to stabilizované i návrhové. ÚP Chýně navrhuje pro další rozvoj občanského vybavení plochy OV (event. OK, OK.1) - **Z.7b, Z.8a (mateřská (základní) škola Ecksteinova), Z.8h (škola, soc. vybavenost Uherova/Rudenská), Z.11g (mateřská škola Pražská), Z12n, Z.21a, Z.21c, Z.36 a T.2, T.3** a vymezuje plochy OK, OK.1 (stabilizované i návrhové pro postupnou přeměnu území na budoucí centrum města (také s odpovídajícím občanským vybavením – např. základní školou, apod.) Objekty a zařízení hromadné rekreace, tělovýchovy a sportu a občanského vybavení musí být vždy slučitelné s charakterem konkrétního území (tj. s venkovským charakterem, charakterem ploch pro bydlení, apod.). Hřbitov v obci je stabilizován v rámci ploch OH, další rozvoj (tj. nové hřbitovy) je navržen jako zastavitelné plochy OH – **Z.23, Z.29**, event. v rámci transformace sběrného dvora (OV – **T.3**). V plochách občanského vybavení není přípustné bydlení. (Vybrané podmínky pro ubytování jsou uvedeny v podmínkách ploch.)

A/1.4d - Koncepce veřejných prostranství

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

A/I.5 Koncepce uspořádání krajiny

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

A/I.5a - Koncepce uspořádání krajiny

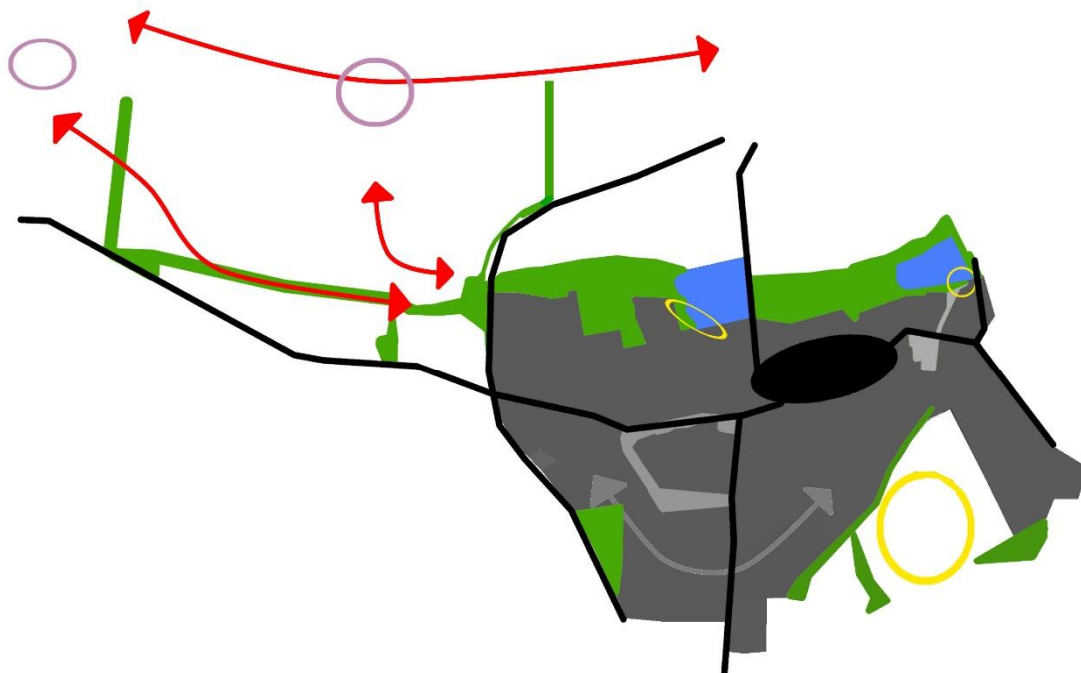
Koncepce uspořádání krajiny:

- krajina jako nezastavěné území sídla venkovského charakteru
- stabilizace a rozvoj přírodního prostředí a krajiny - ochrana pozemků zemědělského půdního fondu a krajinné zeleně, vymezení a doplnění prvků územního systému ekologické stability
- revitalizace krajiny (stabilizace krajiny z ekologického a produkčního hlediska, eliminace důsledků nevhodného zemědělského obhospodařování)
- stanovení drobnějšího měřítka krajiny
- jasný charakter měřítka krajiny v plochách MU (stabilizované měřítko krajiny) a AU (více charakteru produkční krajiny s potřebou doplnění zeleně)
- ochrana přírodně i krajinně rozmanitých formací a nejhodnotnějších částí v plochách MU a ZK, včetně zákazu zalesňování v těchto plochách
- vytvoření podmínek pro ochranu krajiny před zalesňováním v blízkosti sídla
- zajištění pěší prostupnosti okolo sídla, v okolí sídla i do navazujícího území
- krajina jako rekreační zázemí města Chýně i Prahy
- ochrana nezastavěného území před oplocováním
- ochrana krajinného rázu sídla před stavbami, zařízeními a opatřeními, které snižují nebo do budoucna mohou snižovat venkovský charakter území, včetně těch staveb, zařízení a opatření, které v dnešní době nejsou známy
- vyloučení dobývání nerostů a těžby

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

V něm jsou zobrazeny:

	<i>zelené body a linie a jejich prostupnost ze sídla do krajiny</i>
	<i>velké vodní plochy</i>
	<i>základní směry a prostupnost v krajině</i>
	<i>posílení atraktivity určených míst ve vazbě na plánované zelené pásy okolo Prahy</i>
	<i>uzlové body (vybrané části ploch ZK a WU) a plochy (určený celek plochy MU) posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (v režimu dle §122 stavebního zákona)</i>
	<i>návaznosti na schéma urbanistické koncepce</i>



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

ÚP Chýně navrhuje tyto plochy změn v krajině:

Označení plochy, název lokality Zeleň krajinná (ZK)		Výměra (ha)
K.1	„LBK.25 – na sever“	2,01
K.2	„LBC.1“	1,17
K.3	„LBK.25 – na západ“	4,22
K.4	„RBK.1142“	cca 3,18
K.5	„LBK.1 – v Roklích“	0,11
K.6	„Horka“	1,72
K.7	„LBK.1 – u nové školy“	0,35
K.8	„Na rohu k nové škole“	0,06
	Celkem	cca 12,62
Celkem plochy změn v krajině		cca 12,62

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

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

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

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

A/I.5c - Prostupnost krajiny

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

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

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

Samostatná protipovodňová opatření nejsou navrhována.

A/I.5e - Rekreace

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

A/I.5f - Dobývání ložisek nerostných surovin

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

A/I.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

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

ÚP Chýně vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
Plochy REKREACE	
REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	RI
Plochy BYDLENÍ	
BYDLENÍ HROMADNÉ	BH
BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	BI, BI.1, BI.2
Plochy SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	SV
SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ	SM
Plochy VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
VÝROBA VŠEOBECNÁ	VU
Plochy OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	OK, OK.1
OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	OV
OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY	OH
Plochy VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ	PU
Plochy DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
DOPRAVA SILNIČNÍ	DS
DOPRAVA DRÁŽNÍ	DD
Plochy TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ	TU
Plochy VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
VODNÍ A VODOHODPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ	WU
Plochy ZEMĚDĚLSKÉ	
ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ	AU
Plochy SMÍŠENÉ KRAJINNÉ	NS
SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ	MU
Plochy ZELENĚ	

ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ	ZP
ZELEŇ KRAJINNÁ	ZK

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

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

V rámci celého území města Chýně obsahuje územní plán Chýně také **prvky regulačního plánu**. Jednotlivé regulativy jsou součástí této kapitoly (A/II.6b).

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

- umístování objektů či staveb
- staveb, jejich změn a úprav a změn užívání
- v plochách **OK, OK.1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ** podmínky, které se týkají:
 - počtu bytů
 - počtu ubytovaných osob
 - sklonu střech
 - výšky objektů či staveb a půdorysné plochy
 - umístování objektů či staveb
 - povolení, užívání či kolaudace staveb
 - staveb, jejich změn a úprav a změn užívání
- v plochách **VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ** podmínky, které se týkají:
 - počtu bytů
 - sklonu střech
 - výšky objektů či staveb a půdorysné plochy
 - staveb, jejich změn a úprav a změn užívání
- v plochách **OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ** podmínky, které se týkají:
 - sklonu střech
 - výšky objektů či staveb a půdorysné plochy
 - umístování objektů či staveb
 - staveb, jejich změn a úprav a změn užívání
- v plochách **ZP – ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ** podmínky, které se týkají:
 - prostorového uspořádání staveb
- v plochách **PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ** a **DS – DOPRAVA SILNIČNÍ** podmínky, které se týkají:
 - umístování objektů či staveb.

Koncepční teze jmenované v kapitolách textové části definují **charakter nezastavěného území** ve smyslu § 41 a §122 stavebního zákona.

RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	
Hlavní využití	Individuální rekreace
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní využití, s výjimkou staveb pro reklamu Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření pro zemědělství Zahrady a extenzivně využívaný zemědělský půdní fond Zemědělství slučitelné s hlavním využitím

	Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod. Veřejná prostranství, zeleň
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné Nepřípustné využití jsou také rodinné domy, bytové domy
Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška je max. 9m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity. Počet nadzemních podlaží: Max 1 nadzemní podlaží + podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navýšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Pro každou stavbu pro rodinnou (individuální) rekreaci (resp. ubytovací jednotku) musí být zřízena stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace. Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.

BH - BYDLENÍ HROMADNÉ	
Hlavní využití	Bydlení v bytových domech
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Bydlení v rodinných domech, změna užívání bytových domů na řadové rodinné domy. Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím Hromadná rekreace slučitelná s hlavním využitím Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod. Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné

Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Maximální počet bytů v bytovém domě musí být menší než velikost pozemku / 150m² (jeden byt na 150m² stavebního pozemku). Výšková hladina: Maximální výška objektu je 15m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit. Počet nadzemních podlaží: Max 3 nadzemní podlaží + podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Navýšení počtu stávajících bytů jejich rozdělením je nepřipustné. Pro rodinné domy v ploše BH se uplatní regulativy pro rodinné domy plochy BI. Tyto regulativy se neuplatní při změně užívání stávajících bytových domů na rodinné domy. Součástí této změny užívání nesmí být současně změny těchto staveb (přístavby, nástavby). Ke každému bytu musí být zřízena stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých bytových nebo rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových domech nebo rodinných domech. Pozemky předzahrádek u bytových a řadových rodinných domů jsou neoplotitelné (prostor mezi uliční fasádou a komunikací). Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím max. výška 1,8 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty. Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.
---	--

BI, BI.1, BI.2 – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím Hromadná a individuální rekreace slučitelné s hlavním využitím Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektrárn, apod. Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím

	Veřejná prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	<i>U staveb v plochách Z.9a, Z.9b, Z.9d, Z.9f, Z.31, Z.38 bude prokázáno splnění venkovních limitů hluku z železniční dopravy.</i> <i>Objekty v plochách Z.11a, Z.8j musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00518 Rudenská.</i> <i>Objekty v plochách Z.12h, Z.12j, Z.11b, Z.11c, Z.12d, Z.11a musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu ul. Pražská a plánované páteří místní komunikace na plochách Z.13b a v rámci území regulačního plánu (SM - Z.17a, Z.17b, Z.17d, PV - Z.16).</i> <i>Objekty určené k bydlení v plochách Z.13a musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu na páteřní komunikaci.</i>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné Nepřípustné využití jsou také bytové domy Řadové rodinné domy o počtu větším než 2 domy v jedné řadě jsou nepřípustné.
Podmínky prostorového uspořádání	Výšková hladina, objemové řešení a měřítko zástavby budou respektovat charakter převládající okolní zástavby Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška objektu se šikmou střechou se sklonem nad 40 stupňů je 12m od původního terénu, jinak max. 10m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity. Počet nadzemních podlaží: Max. 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navýšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Maximální počet bytů v rodinném domě musí odpovídat min. velikosti pozemku: Rodinný dům s 1 bytem musí mít stavební pozemek o min. velikosti 800 m². Rodinný dům se 2 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 1300 m². Rodinný dům se 3 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 1800 m². Min. velikost pozemků pro dvojdom (tj. v součtu pro dva rodinné domy, které mezi sebou nevytvářejí volný prostor) je 1300 m². Dvojdomy mohou mít pouze jeden byt v každém z domů. <i>Minimální velikosti pozemků se neuplatní v plochách BI.1 – zde je přípustné rozdělení rodinných domů o dvou či třech bytech na řadové rodinné domy. Součástí této změny užívání nesmí být současně změny těchto staveb (přístavby, nástavby) nebo novostavby doplňkových staveb na pozemcích rodinných domů.</i> <i>Výjimka z min. velikost pozemků pro dvojdom je stanovena v plochách BI.2 – zde je min. velikost pozemků pro dvojdom (tj. v součtu pro dva rodinné domy, které mezi sebou nevytvářejí volný prostor) 1100 m². Dvojdomy mohou mít pouze jeden byt v každém z domů. Pozemky předzahrádek u řadových rodinných domů v plochách BI, BI.1, BI.2 (a rodinných domů v plochách BI.1, BI.2) jsou neoplořitelné (prostor mezi uliční fasádou a komunikací).</i>

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

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

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

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

*Plocha **Z.5** je určena pro stavbu jednoho rodinného domu s jednou bytovou jednotkou.*

*Užívání staveb rodinných domů v plochách **Z.31**, **Z.38** je podmíněno umístěním a povolením komunikace v ploše **Z.9k** propojující ulici Ecksteinova a U Dráhy a vyřešením veřejného prostoru tak, aby byl zajištěn přístup ke všem i k zemědělsky obdělávaným pozemkům. Kolaudace této komunikace je podmínkou pro kolaudaci rodinných domů. Nejdříve se bude moci zastavět lokalita **Z.31** a pak lokalita **Z.38**. Podmínkou pro zástavbu v ploše **Z.38** je kolaudace nejméně 2 rodinných domů v ploše **Z.31**.*

*V plochách **Z.9a – Z.9j**, **Z.8j** je možné umístit stavby až po intenzifikaci ČOV Chýně na 9900 EO.*

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

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

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

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

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

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

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech

Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím Hromadná a individuální rekreace slučitelné s hlavním využitím Zemědělství slučitelné s hlavním využitím Výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod. Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	<i>Pro pozemky parc. č. 525/1, 525/2, 525/5, 525/4, st. 314, st. 780, st. 262, st. 261, st. 260, st. 358:</i> <i>Výstavba je přípustná před intenzifikací ČOV</i>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné Nepřípustné využití jsou také bytové domy, řadové domy, dvojdomy
Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška objektu se šikmou střechou se sklonem nad 40 stupňů je 12m od původního terénu, jinak max. 10m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity. Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Rodinný dům s 1 bytem musí mít stavební pozemek o min. velikosti 800 m². Rodinný dům se 2 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 1300 m². Rodinný dům se 3 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 2000 m². Ke každému bytu musí být zřízena stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace. Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v rodinných domech. Pozemky předzahrádek u řadových rodinných domů jsou neoplotitelné (prostor mezi uliční fasádou a komunikací). Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím max. výška 1,8 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty. Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO. <i>Pro plochu Z.21b:</i>

Maximální počet rodinných domů: 9. Všechny domy v této ploše (kromě domu na parc. č. 14/30) budou o jednom bytě. Užívání staveb rodinných domů v této ploše je podmíněno umístěním a povolením komunikace propojující ulici Rybníční a Ke školce. Kolaudace této komunikace je podmínkou pro kolaudaci rodinných domů.

Pro plochu **Z.21b**:

V rámci plochy **Z.21b** umožnit pěší propojení mezi všemi třemi plochami PU, které s plochou **Z.21b** sousedí

SM – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Bydlení v bytových domech slučitelné s hlavním využitím Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím Hromadná a individuální rekreace slučitelné s hlavním využitím Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím a dopravní infrastruktura pro doplnění páteřní sítě místních komunikací města Veřejná prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	<i>Pro plochy Z.17b, Z.17d: Umožnit souběžné vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ (formou cyklostezky apod.) mimo silnici III/00513</i> <i>Objekty v plochách Z.17b, Z.17d musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00513 (ul. U Chýně).</i> <i>U ploch pro realizaci vnitřní páteřní sítě místních komunikací v rámci území regulačního plánu (Z.17a, Z.17b, Z.17d musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.</i>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné
Podmínky prostorového uspořádání	Pro bydlení v rodinných domech: - Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.

- Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.
- Výšková hladina: Maximální výška objektu se šikmou střechou se sklonem nad 40 stupňů je 12m od původního terénu, jinak max. 10m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity.
- Počet nadzemních podlaží: Max. 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navýšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.

Pro bydlení v bytových domech:

- Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.
- Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.
- Výšková hladina: Maximální výška objektu je 15m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit.
- Počet nadzemních podlaží: Max 3 nadzemní podlaží + podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navýšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.

Pro občanské vybavení:

- Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.
- Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.
- Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 12m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit.
- Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navýšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.

Navýšení počtu stávajících bytů v bytových domech jejich rozdělením je nepřipustné

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

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

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

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

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

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

OK, OK.1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	
Hlavní využití	Občanské vybavení, výrobní a nevýrobní služby
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu, samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod. Základní veřejné vybavení sídla (jako jsou základní školy, apod.) Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím Zemědělství a lesnická výroba slučitelné s hlavním využitím Stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem, slučitelné s hlavním využitím Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	<i>Pro pozemky parc. č. 751/10, 751/9, st. 1325: Výstavba je přípustná před intenzifikací ČOV</i> <i>Pro plochu T.1: Přípustná je individuální likvidace splaškových vod</i> <i>Pro plochu Z.30b: Vyloučeno je služební i pohotovostní bydlení</i> <i>Objekty určené pro služební i pohotovostní bydlení nebo ubytování v plochách Z.18 musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb.</i> <i>Pro plochu Z.11c: Umožnit pěší propojení z plochy PU (ul. Pražská) do plochy ZK. (Přitom se nepočítávají propojení umístěná v koncových úsecích plochy)</i> <i>Pro plochu Z.12n: Umožnit prostupnost z plochy PU (ul. Pražská) do všech ploch (stabilizovaných i návrhových) PU, které navazují na tuto plochu (Z.12n). Maximální kapacita bydlení v rámci plochy Z.12n je 12 bytů. Užívání staveb v ploše Z.12n je podmíněno dokončením parků v plochách Z.11h, Z.11i, Z.12p, kolaudací mateřské školy v ploše Z.11g či Z.11c a kolaudací komunikace v ploše Z.13b</i> V halových objektech není přípustná změna užívání na jakýkoliv způsob bydlení nebo ubytování. (Výjimka, včetně maximální kapacity, je v ploše OK.1) <i>V ploše OK.1 je přípustná ubytovna, její maximální kapacita je 76 ubytovaných osob</i>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné Nepřípustné využití jsou také rodinné a bytové domy, byty v nebytových domech (Výjimky i upřesňující podmínky jsou součástí Podmíněně přípustného využití)
Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 20 % z celkové plochy stavebního pozemku.

	Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 12m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit. Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Počet stání je dán pro příslušné stavby hodnotami z obecně závazných předpisů. Stání musí být umístěna na pozemku stavby, nikoliv ve veřejném prostranství pozemních komunikací. Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.
--	--

VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ	
Hlavní využití	Výrobní a nevýrobní služby
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu, fotovoltaických elektráren, apod. Služební a pohotovostní bydlení (max. 3 byty na budovu, pokud je budova součástí jednoho areálu pak max. 3 byty na areál. Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Zemědělství a lesnická výroba slučitelné s hlavním využitím Stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem, slučitelné s hlavním využitím Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřipustné Nepřípustné využití jsou také rodinné a bytové domy
Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 20 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 10m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit. Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.

Počet stání je dán pro příslušné stavby hodnotami z obecně závazných předpisů. Stání musí být umístěna na pozemku stavby, nikoliv ve veřejném prostranství pozemních komunikací.

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

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Hlavní využití	Občanské vybavení, tělovýchova a sport
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné (či podmíněně přípustné) využití, s výjimkou staveb pro reklamu Zemědělství slučitelné s hlavním využitím Výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod. Veřejná prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	<i>Pro plochu T.3: Dosavadní využití, tedy stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem</i> <i>Pro plochu T.3: Veřejná pohřebiště</i> <i>Plocha přestavby T.3 musí být umístěna tak, aby byly splněny hygienické limity hluku z provozu sběrného dvora k nejbližší obytné zástavbě.</i> <i>Objekty v plochách Z.8a musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu železniční tratě.</i>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné Nepřípustné využití jsou také rodinné a bytové domy
Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 12m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit. Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.

	Počet stání je dán pro příslušné stavby hodnotami z obecně závazných předpisů. Parkovací stání musí být umístěna na pozemku stavby, nikoliv ve veřejném prostranství pozemních komunikací. Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO. Uvedené regulativy se neuplatní pro stavbu základních, mateřských a speciálních škol.
--	---

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY	
Hlavní využití	Veřejná pohřebiště
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod. Veřejná prostranství, zeleň Při vymezování rozsahu území hřbitova musí být zachována nebo nově vymezena plocha pro přístup k navazujícím zemědělsky využívaným pozemkům min. v šířce stávajících přístupových pozemků.
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné

ZP – ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ	
Hlavní využití	Parky a veřejná zeleň
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné (či podmíněně přípustné) využití, s výjimkou staveb pro reklamu Tělovýchova, sport a rekreace slučitelné s účelem veřejného prostranství Doplňkové stavby a zařízení veřejného prostranství Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod. Veřejná prostranství
	<i>Pro plochu Z.20: Plocha je určena pro vesnické fotbalové hřiště včetně odpovídajícího zázemí</i>

Podmíněně přípustné využití	Stavby stravovacích služeb a stavby pro obchod (stánky, kavárny) na dobu určitou s demontovatelnou, přemístitelnou nebo mobilní konstrukcí hlavní stavby a zastavěnou plochou hlavní stavby do 40 m ² . Vedlejší stavby nesmí přesáhnout v součtu zastavěnou plochu 80 m ² . Součet zastavěných ploch těchto staveb nesmí přesáhnout 120 m ² na každých 3000 m ² pozemku plochy ZV
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné

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

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ	
Hlavní využití	Pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství

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

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

TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ	
Hlavní využití	Stavby a zařízení pro energetiku, komunikace, vodovod a kanalizaci
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu a fotovoltaických, solárních a slunečních elektráren, větrných elektráren, apod. Stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem,

	slučitelné s hlavním využitím Dopravní a ostatní technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	Při intenzifikaci čistírny odpadních vod (dále jen ČOV) bude respektována zákonná ochrana zvláště chráněných organismů (viz § 49 a 50 zákona č. 114/1992 Sb.), vázaných na Litovický potok a související vodní ekosystémy (vodní nádrže, tůně v jeho nivě apod.). U záměru na intenzifikaci ČOV bude buď odborným posudkem doloženo, že intenzifikace ČOV nebude mít škodlivý dopad na zvláště chráněnou biotu, nebo bude nezbytné získat povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných rostlin a živočichů podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb.
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné

WU – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ	
Hlavní využití	Vodní plochy a toky
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná zeleň, ÚSES
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §122 stavebního zákona	Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod. Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasného charakteru Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství Ekologická a informační centra Pozemní stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud jsou umístěné mimo uzlové body a plochy posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (dle schématu koncepce uspořádání krajiny)

AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ	
Hlavní využití	Zemědělský půdní fond

Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Zeleň a ÚSES Vodní toky, malé vodní plochy Pěstební plochy, stromové školky
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §122 stavebního zákona	Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod. Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasného charakteru Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství a s výjimkou sezónního oplocení pěstebních ploch (od výsevu po sklizeň) Ekologická a informační centra Pozemní stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu

MU – SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ	
Hlavní využití	Extenzivně udržovaný zemědělský půdní fond a zeleň obhospodařována přírodě blízkým způsobem
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím ÚSES Vodní toky, malé vodní plochy Pěstební plochy, stromové školky
Podmíněně přípustné využití	Dosavadní způsob organizace ZPF za předpokladu nenarušení biodiverzity a ekologicko-stabilizační funkce krajiny
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §122 stavebního zákona	Zalesňování (PUPFL) Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod. Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasného charakteru Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství a s výjimkou sezónního oplocení pěstebních ploch (od výsevu po sklizeň) Ekologická a informační centra

	Pozemní stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud jsou umístěné mimo uzlové body a plochy posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (dle schématu koncepce uspořádání krajiny)
--	---

ZK - ZELEŇ KRAJINNÁ	
Hlavní využití	Zeleň obhospodařována přírodě blízkým způsobem a ÚSES
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Vodní toky, malé vodní plochy
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §122 stavebního zákona	Zalesnění (PUPFL) Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod. Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasného charakteru Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství Ekologická a informační centra Pozemní stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud jsou umístěné mimo uzlové body a plochy posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (dle schématu koncepce uspořádání krajiny)

A/1.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

A/1.7a - Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení veřejně prospěšné stavby, popis
VD.1 – přeložka silnice III/00514
VT.1 – rozšíření ČOV
VD.2 – vybraný úsek cyklostezky
VO.1 – občanské vybavení- založení hřbitova

VO.2 – občanské vybavení – školská či komunitní zařízení
VP.1 – veřejné prostranství- založení parku
VP.3 – veřejné prostranství- rozšíření prostranství
VP.4 – veřejné prostranství- zachování pěšího propojení
VP.6 – veřejné prostranství- zachování pěšího propojení
VP.8 – veřejné prostranství- rozšíření prostranství
VP.10 – veřejné prostranství- rozšíření prostranství
VP.11 – veřejné prostranství- vytvoření pěšího propojení i uličního prostranství
VP.12 – propojka ul, U Dráhy
VP.13 – chodník s cyklostezkou podél dráhy
VP.14 – veřejné prostranství - vytvoření veřejného prostranství
VP.15 – veřejné prostranství - vytvoření veřejného prostranství

A/1.7b - Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení veřejně prospěšného opatření, popis
VU.1 - ÚSES (regionální biokoridor) – veřejná prospěšnost vyplývá ze ZÚR Středočeského kraje
VU.2 - ÚSES (lokální biokoridor)
VU.3 - ÚSES (lokální biokoridor)
VU.4 - ÚSES (lokální biocentrum)

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

A/1.8 Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

V ÚP Chýně se nestanovují žádná kompenzační opatření.

A/1.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

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

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

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

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

Stavebník se v plánovací smlouvě zaváže zejména k:

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

A/I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

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

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

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

- vytvořit schéma veřejných prostranství – zejména komunikací, poloveřejných a soukromých prostranství
- navrhnout řešení parcelace
- upřesnit podmínky pro funkční využití ploch
- řešit dopravní obsluhu území a dopravu v klidu
- řešit kapacitně technickou obsluhu území, zajistit prostupnost pro technickou infrastrukturu
- navrhnout způsob odvodnění území
- řešit sídelní zeleň a zajistit logický přechod urbanizovaného prostoru do krajiny
- zajistit logické pěší návaznosti a posílit pěší prostupnost z vnitřní obce do krajiny
- řešit průchodnost cyklostezek v území
- stanovit podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby (funkční využití, výškové osazení staveb, objemové řešení staveb, architektonický charakter staveb, plošnou regulaci, aj.)
- zohlednit také (kromě podmínek vyplývajících z ÚP Chýně jako celku) podmínky jednotlivých zastavitelných ploch v kap. A/I.6b

A/I.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

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

Zadání regulačního plánu:

1. Území leží na jihovýchodním okraji obce. Je zařazeno do zastavitelných ploch SM a PV, řešená lokalita je vymezena zastavitelnými plochami **Z16, Z17a, Z17b a Z17d**. Řešené území má rozlohu 15,23 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu A/II.1.
2. Plocha je vymezena jako smíšená. RP vymezí jednotlivé stavební pozemky a stanoví pro každý pozemek jeho funkční využití podle funkčních ploch územního plánu a to tak, že celková výměra stavebních pozemků bytových domů nepřekročí 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.
3. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.
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.
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.
6. Navržená struktura zástavby naváže vhodně na plochy stávajícího a budoucího zastavěného území.
7. RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplýne z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
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 nepřípustné s výjimkou komunikací určených k budoucímu prodloužení.
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.
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.
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.
12. V řešeném území bude vytvořena trasa pro vedení cyklostezky „Pražské kolo“ mimo silnici III/00513, včetně dopravních návazností.
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.

14. Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní splaškové kanalizace a ČOV a napojené na veřejný vodovod obce.
15. Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.
16. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby: Vyvolané přeložky inženýrských sítí. Opatření ve veřejném zájmu nejsou požadována.
17. Budou navrženy plošné asanace stávajících pozemků od navážek a odpadu a staveb rušených komunikací.
18. Vydaný regulační plán nenahradí v řešené lokalitě žádná územní rozhodnutí.
19. Jedná se o regulační plán z podnětu, u kterého se stanovuje lhůta k pořízení s ohledem na vlastnické vztahy v území do 5ti let od nabytí účinnosti územního plánu.

A/1.12 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

V ÚP Chýně nejsou vymezeny územní rezervy.

A/1.13 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ

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

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

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

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

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

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

Pohotovostní bydlení - slouží k dočasnému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

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

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

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

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

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

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

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

Zeleň obhospodařovaná přírodě blízkým způsobem. Extenzivně udržovaný zemědělský půdní fond –

s tímto způsobem hospodaření je neslučitelné intenzivní obhospodařování orné půdy

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

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

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

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

A/II.14 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

ÚP Chýně obsahuje:

- textovou část, která obsahuje 41 stran vydávaného textu
- grafickou část, která obsahuje 3 výkresy:

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

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

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

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
Úplné znění po vydání změny č.2

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.2 ÚP CHYNĚ

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č.2 ÚP VYDAL	ZASTUPITELSTVO MĚSTA CHYNĚ	
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY	2	
DATUM NABÝTÍ ÚČINNOSTI		
PORIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD CHYNĚ	
OPRAVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA JMENO, PŘÍJMENÍ, FUNKCE	MGR. ANNA CHVOJKOVÁ starostka obce	
PODPIS (oprávněná úřední osoba pořizovatele)		otisk úředního razítka pořizovatele:

LEGENDA

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE PARCEL (kat. mapa k 8/2024)
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ vymezené k 1.8.2024
	ZASTAVITELNÁ PLOCHA
	TRANSFORMAČNÍ PLOCHA
	PLOCHA ZMĚNY V KRAJINĚ
	PLOCHY A KORIDORY PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE
	PLOCHY A KORIDORY PODMÍNĚNÉ VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU
	PLOCHY A KORIDORY PODMÍNĚNÉ UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY
	ROZHRANÍ MEZI ÚZEMNÍMI STUDIEMI
	ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

OBJEDNATEL: Město Chyně, IČO 00241296
PORIZOVATEL: Městský úřad Chyně, oprávněná úřední osoba Mgr. Anna Chvojková, starostka města
ZÁSTUPCE PORIZOVATELE: Ing. Ladislav Vích, Bc. Ladislav Vích, DIS., PRISVICH s.r.o., IČO 27101053
ZHOTOVITEL: Ing. arch. Tomáš Slavík, IČO 73773085 Komenského nám. 17, 561 12 Brandýs nad Orlicí atelier: Na Morani 4, Nové Město, 128 02 Praha 2 kontakt: www.swarchitekt.cz, gsm +420 732 607 128
PROJEKTANT: Ing. arch. Tomáš Slavík, autorizovaný architekt ČKA 03 930

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2	Č. ZAKÁZKY:	DATUM: prosincec 2025
ÚZEMNÍ PLÁN CHYNĚ	MĚŘÍTKO	Č. VÝKRESU
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5 000	A/II.1

HLAVNÍ VÝKRES
Úplné znění po vydání změny č.2

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.2 ÚP CHYNĚ	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č.2 ÚP VYDAL	ZASTUPITELSTVO MĚSTA CHYNĚ
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY	2
DATUM NABÝTÍ ÚČINNOSTI	
PORIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD CHYNĚ
OPRAVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA JMENO, PŘÍJMENÍ, FUNKCE	MGR. ANNA CHVOJKOVÁ starostka obce
PODPIS (oprávněná úřední osoba pořizovatele)	otisk úředního razítka pořizovatele:

LEGENDA

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE PARCEL (kat. mapa k 8/2024)
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ vymezené k 1.8.2024
	ZASTAVITELNÁ PLOCHA
	TRANSFORMAČNÍ PLOCHA
	PLOCHA ZMĚNY V KRAJINĚ

plochy s rozdílným způsobem využití

PLOCHY stabilizované	PLOCHY změn	
BH		BYDLENÍ HROMADNÉ
BI	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
SM	SM	SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
SV	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
RI		REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
OV	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OK	OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
OH	OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY
ZP	ZP	ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVÉ UPRAVENÁ
PU	PU	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
DS	DS	DOPRAVA SILNIČNÍ
DD		DOPRAVA DRAŽNÍ
TU	TU	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
VU		VÝROBA VŠEOBECNÁ
WU		VODNÍ A VODOHODPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
AU		ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
MU		SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ
ZK	ZK	ZELEŇ KRAJINNÁ
BI.1	BI.1	INDEX OZNAČUJÍCÍ SPECIFICKOU REGULACI s vyznačením hranice regulace (pokud je rozdílná v rámci jedné plochy)

územní systém ekologické stability

STAV	NÁVRH	
RBK		REGIONÁLNÍ BOKORIDOR
LBC	LBC	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
LBK	LBK	LOKÁLNÍ BOKORIDOR

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



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

OBJEDNATEL: Město Chyně, IČO 00241296		
PORIZOVATEL: Městský úřad Chyně, oprávněná úřední osoba Mgr. Anna Chvojková, starostka města		
ZÁSTUPCE PORIZOVATELE: Ing. Ladislav Vích, Bc. Ladislav Vích, DIS.; PRISVICH s.r.o., IČO 27101053		
ZHOTOVITEL: Ing. arch. Tomáš Slavík, IČO 73773085 Komenského nám. 17, 561 12 Brandýs nad Ohří atelier: Na Moráni 4, Nové Město, 128 02 Praha 2 kontakt: www.swarchitekt.cz, gsm +420 732 607 128		
PROJEKTANT: Ing. arch. Tomáš Slavík, autorizovaný architekt ČKA 03 930		
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2	Č. ZAKÁZKY:	DATUM: prosince 2025
ÚZEMNÍ PLÁN CHYNĚ	MĚRÍTKO	Č. VÝKRESU
HLAVNÍ VÝKRES	1:5 000	A/II.2

VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Úplné znění po vydání změny č.2

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.2 ÚP CHYNĚ

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č.2 ÚP VYDAL	ZASTUPITELSTVO MĚSTA CHYNĚ
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY	2
DATUM NABÝTÍ ÚČINNOSTI	
PORIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD CHYNĚ
OPRAVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA JMENO, PŘÍJMENÍ, FUNKCE	MGR. ANNA CHVOJKOVÁ starostka obce
PODPIS (oprávněná úřední osoba pořizovatele)	otisk úředního razítka pořizovatele:

LEGENDA

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	PARCELNÍ KRESBA (kat. mapa k 8/2024)

veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)

	VPS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
	VPS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
	VPS VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
	VPS OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
	VPO PRO VYTVÁŘENÍ PRVKŮ ÚSES

Seznam VPS a VPO

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

veřejně prospěšná opatření	
VU.1	ÚSES (regionální biokoridor)
VU.2	ÚSES (lokální biokoridor)
VU.3	ÚSES (lokální biokoridor)
VU.4	ÚSES (lokální biocentrum)

OBJEDNATEL: Město Chyně, IČO 00241296
PORIZOVATEL: Městský úřad Chyně, oprávněná úřední osoba Mgr. Anna Chvojková, starostka města
ZÁSTUPCE PORIZOVATELE: Ing. Ladislav Vích, Bc. Ladislav Vích, DIS.: PRISVICH s.r.o., IČO 27101053
ZHOTOVITEL: Ing. arch. Tomáš Slavík, IČO 73773085 Komenského nám. 17, 561 12 Brandýs nad Orlicí atelier: Na Moráni 4, Nové Město, 128 02 Praha 2 kontakt: www.swarchitekt.cz, gsm +420 732 607 128
PROJEKTANT: Ing. arch. Tomáš Slavík, autorizovaný architekt ČKA 03 930

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2	Č. ZAKÁZKY:	DATUM: prosincec 2025
---------------------------------	-------------	--------------------------

ÚZEMNÍ PLÁN CHYNĚ	MĚRÍTKO	Č. VÝKRESU
VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5 000	A/II.3

LEGENDA

doprava		
STAV	NÁVRH	
		SILNICE III.TŘÍDY
		ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ
		ŽELEZNIČNÍ/AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA
		CYKLOSTEZKA/ ZNAČENÁ CYKLOTRASA
		OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACE
		OCHRANNÉ PÁSMO DRÁHY
		OCHRANNÉ PÁSMO LETECKÝCH POZEMNÍCH ZARÍZENÍ
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ VÁCLAVA HAVLA PRAHA omezení staveb vzdušného vedení VN a VVN
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ VÁCLAVA HAVLA PRAHA výškové omezení staveb
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ VÁCLAVA HAVLA PRAHA se zákazem laserových zařízení (celé řeš. území; vyznačena hranice mezi sektory A a B)
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ VÁCLAVA HAVLA PRAHA výškové omezení staveb; ochranné pásmo pro RWY 04/22 pro RWY 06R/24L pro RWY 06/24 a RWY 12/30

elektrická energie		
		NADZEMNÍ VEDENÍ 110 kV
		NADZEMNÍ VEDENÍ 22 kV
		KABELOVÉ VEDENÍ 22 kV
		TRAFOSTANICE
		OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ EL. ENERGIE
		ROZVODNA EL. ENERGIE

zásobování plynem		
		PLYNOVOD VVTL
		PLYNOVOD VTL
		PLYNOVOD STL
		OCHRANNÉ PÁSMO zobrazeno pouze u VVTL, VTL
		BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO

telekomunikace		
		RADIORELÉOVÉ TRASY
		TELEKOMUNIKAČNÍ KABEL
		telekomunikační síť v zastavěném území nezobrazena
		TELEKOMUNIKAČNÍ ZARÍZENÍ

vodní hospodářství		
		VODOVOD
		VODOJEM
		OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE na hranici řeš. úz. (Hostivice)
		KANALIZACE
		ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD
		ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q ₁₀₀
		AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ

ochrana kulturních hodnot		
		OCHRANNÉ PÁSMO NEMOVITÉ KULT. PAMÁTKY františkánský klášter v Hájku
		ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEŽY zobrazena kat. I, zbytek území kat. III
		ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÉ STAVBY (z dat ÚAP)

ochrana přírody a půdního fondu		
		PŘÍRODNÍ PAMÁTKA HOSTIVICKÉ RYBNÍKY na hranici řeš. úz. (Hostivice)
		OCHRANNÉ PÁSMO PŘÍRODNÍ PAMÁTKY
		INVESTICE DO PŮDY - ODVODNĚNÍ hlavní odvodňovací zařízení; odvodňovací plocha

zájmy MO ČR		
		CELÉ ÚZ.
		OBJEKT DŮLEŽITÝ PRO OBRANU STÁTU
		OCHRANNÉ PÁSMO OBJEKTU DŮLEŽITÉHO PRO OBRANU

ostatní		
		OBJEKT POŽÁRNÍ OCHRANY
		OCHRANNÉ PÁSMO NRBK

LEGENDA

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE PARCEL (kat. mapa k 8/2024)
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ vymezené k 1.8.2024
	ZASTAVITELNÁ PLOCHA
	TRANSFORMAČNÍ PLOCHA
	PLOCHA ZMĚNY V KRAJINĚ

plochy s rozdílným způsobem využití

PLOCHY stabilizované	PLOCHY změn	
		BYDLENÍ HROMADNÉ
		BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
		SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
		SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
		REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ HRBITOVY
		ZELENÍ PARKOVÁ A PARKOVÉ UPRÁVENÁ
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
		DOPRAVA SILNIČNÍ
		DOPRAVA DRÁŽNÍ
		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
		VÝROBA VŠEOBECNÁ
		VODNÍ A VODOHODPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
		ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
		SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ
		ZELENÍ KRAJINNÁ
		INDEX OZNAČUJÍCÍ SPECIFICKOU REGULACI s vyznačením hranice regulace (pokud je rozdílná v rámci jedné plochy)

územní systém ekologické stability

STAV	NÁVRH	
		REGIONÁLNÍ BOKORIDOR
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		LOKÁLNÍ BOKORIDOR

KOORDINAČNÍ VÝKRES

Úplné znění po vydání změny č.2

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.2 ÚP CHÝNĚ	
SPRÁVNÍ ORGÁN KTERÝ ZMĚNU Č.2 ÚP VYDAL	ZASTUPITELSTVO MĚSTA CHÝNĚ
PORADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY	2
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI	
PORIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD CHÝNĚ
OPRAVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA JMENO, PŘÍJMENÍ, FUNKCE	Mgr. ANNA CHVOJKOVÁ starostka obce
PODPIS (oprávněná úřední osoba pořizovatele)	otisk úředního razítka pořizovatele:

Celé území města Chýně je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany – radar Kbely (dle ÚAP [jev 102a]).

Do území města Chýně zasahuje vymezené území Ministerstva obrany – koridor RR směru (dle ÚAP [jev 82a]).

Do území města Chýně zasahuje zájmové území Ministerstva obrany – objekty důležité pro obranu státu a jejich ochranná pásma a zájmová území (dle ÚAP [jev 107]).

Celé území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb (dle ÚAP [jev 119]).

OBJEDNATEL: Město Chýně, IČO 00241296		Č. ZAKÁZKY:	DATUM: prosince 2025
PORIZOVATEL: Městský úřad Chýně, oprávněná úřední osoba Mgr. Anna Chvojková, starostka města		MĚRÍTKO	C. VYŘESU
ZÁSTUPCE PORIZOVATELE: Ing. Ladislav Vích, Bc. Ladislav Vích, DIS.: PRISVICH s.r.o., IČO 27101053		1:5 000	B/II.1
ZKOTOVITEL: Ing. arch. Tomáš Slavík, IČO 73773985 Komenského nám. 17, 581 12 Brno adresa: Na Moravě 4, Nové Město, 150 02 Praha 2 kontakt: www.svarchitekti.cz, gsm 420 732 807 128			
PROJEKTANT: Ing. arch. Tomáš Slavík, autorizovaný architekt ČKA 03 930			
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2			
ÚZEMNÍ PLÁN CHÝNĚ			
KOORDINAČNÍ VÝKRES			