

Autor projektované části:

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

Objednatel:

Město Chýně,
IČO 00241296

Pořizovatel:

Městský úřad Chýně,
Hlavní 200,
253 03 Chýně

**Zástupce pořizovatele:**

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

Název akce:**Regulační plán RP1 CHýně - Pod Horou**

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

Místo:**Fáze:**

Návrh Regulačního plánu pro společné projednání

Objekt:**Projektová část:**

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

Paré:

Zodpovědný projektant: ing. arch. Alexandr Verner
ing. Martin Studnička

Vypracoval: ing. arch. Alexandr Verner
ing. arch. David Hlaváč

Kontroloval:

Datum: 11/2024 **Formát:** A4

Měřítko:

Č. výkresu: C

Obsah:**TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ
REGULAČNÍHO PLÁNU**

Obsah

(1) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	3
A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	3
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA	4
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ SPORŮ	4
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	4
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	11
F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY,	13
G. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU,	15
H. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY A	15
I. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.	21
(2) POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	21

(1) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

A.1 DŮVODY POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

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

A.2 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

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

A.3 POUŽITÉ PODKLADY:

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

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

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

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

- C.1 Bude doplněno

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

D.1 Soulad návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje

- D.1.1 Řešené území se dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.7 schválené usnesením vlády ČR č. 89/2024 ze dne 7. 2. 2024 nachází v metropolitní rozvojové oblasti a specifické oblasti SOB9.
- D.1.2 RP1 respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot. Návrh ploch podporuje cíle a úkoly a naplňuje republikové priority stanovené PÚR ČR.
- D.1.3 Pro RP1 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné konkrétní požadavky. RP1 je v souladu s tímto dokumentem.

D.2 Soulad návrhu regulačního plánu se zásadami územního rozvoje

- D.2.1 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. února 2012.
- D.2.2 RP1 je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Pro řešení nevyplývají ze ZÚR žádné požadavky.

D.3 Vyhodnocení návrhu se zásadami územního rozvoje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

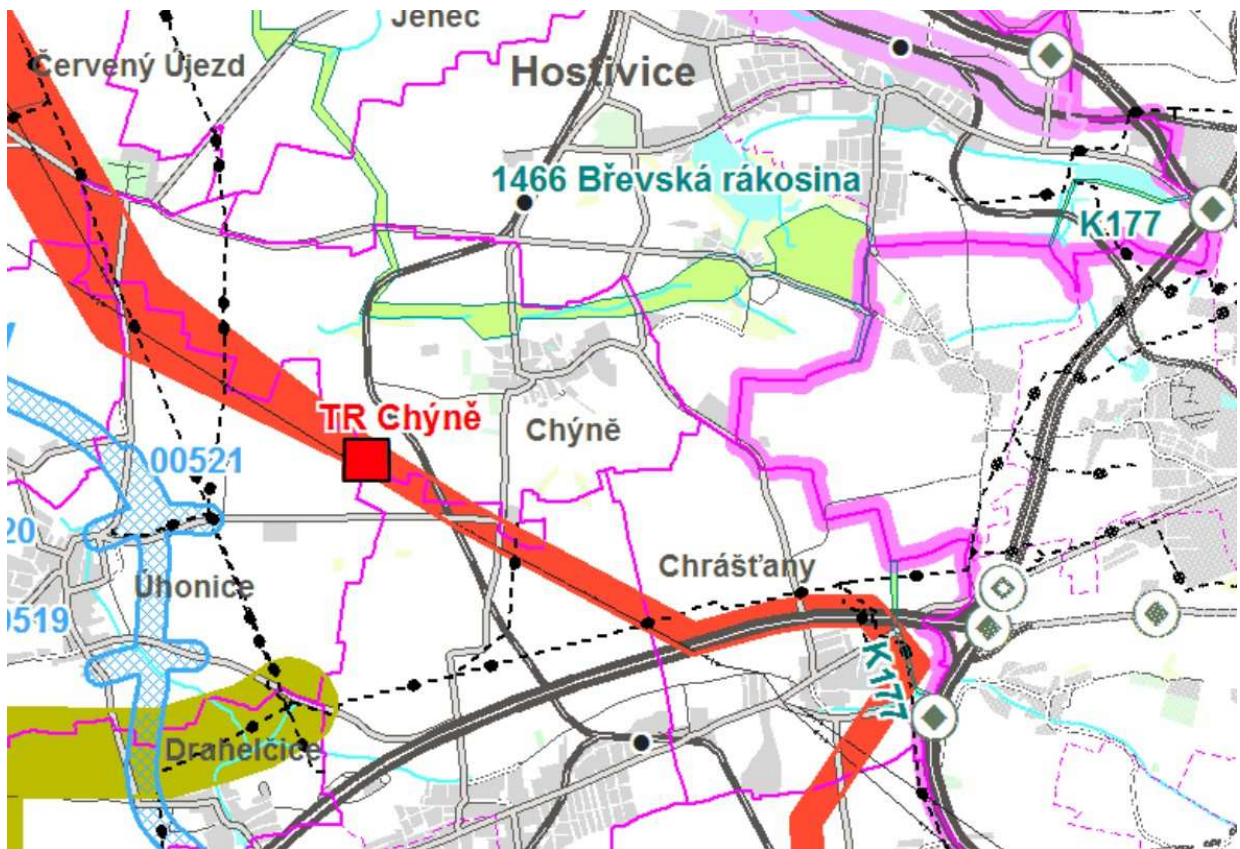
- D.3.5.1 Řešené území se nachází v nezastavěném území na katastrální hranici s městy Hostivice a Chrášťany. Leží mimo přírodní hodnoty území kraje. RP nenarušuje krajinný ráz území stanovením maximální možné výšky staveb a lokálních dominant.

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

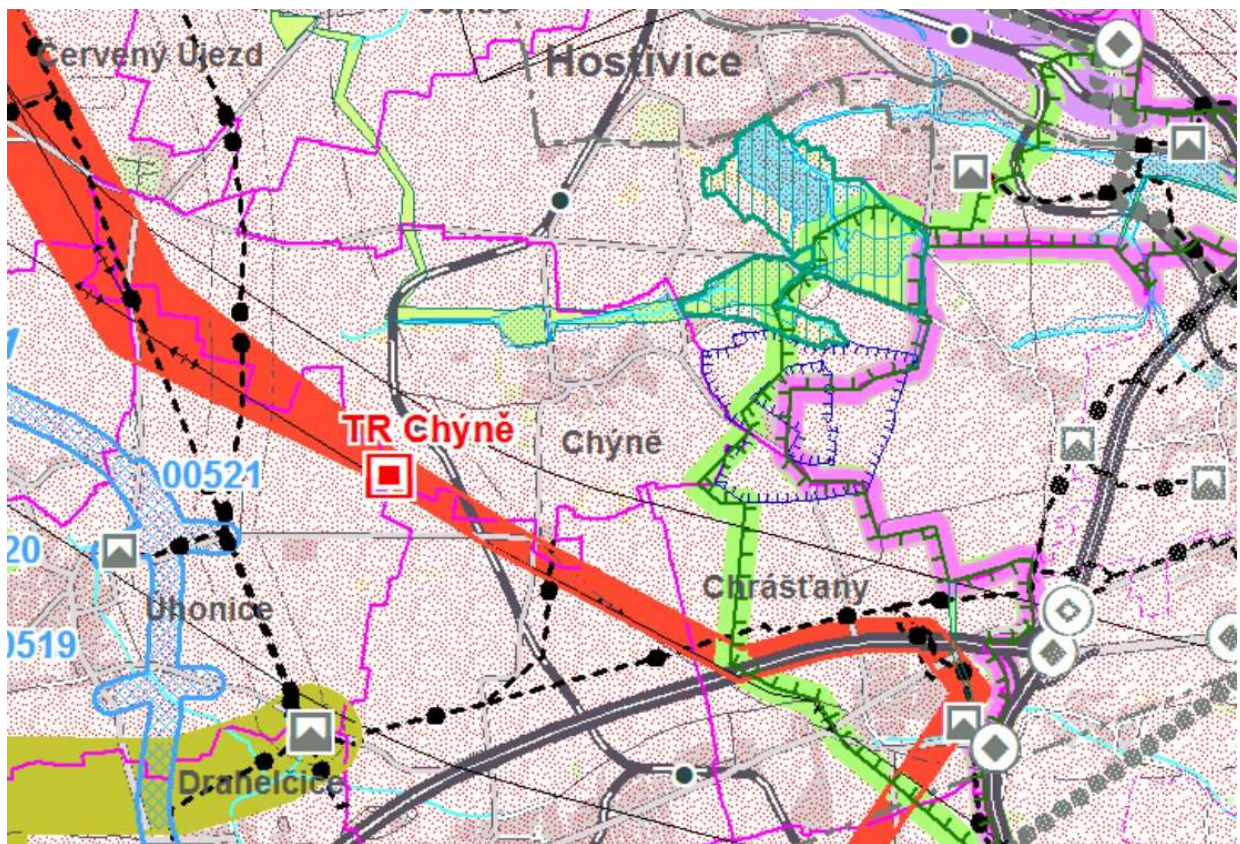
D.3.6 STANOVENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY A ÚKOLŮ PRO KRAJINNÉ CELKY

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

- D.3.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT
- D.3.7.1 Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny vyvolané přeložky inženýrských sítí. Opatření ve veřejném zájmu nebyla v zadání RP1 požadována.
- D.3.8 STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘÍHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM ODBOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY
- D.3.8.1 Pro plochy Z17b, Z17d: Umožnit souběžné vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ (formou cyklostezky apod.) mimo silnici III/00513. Objekty v plochách Z17b, Z17d musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00513 (ul. U Chýně). U ploch pro realizaci vnitřní páteřní sítě místních komunikací v rámci území regulačního plánu (Z17a, Z17b, Z17d) musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.
- D.3.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚZEMNÍ STUDIÍ DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI
- D.3.9.1 ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit územní studii.
- D.3.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU A JEHO PŘEDLOŽENÍ ZASTUPITELSTVU KRAJE
- D.3.10.1 ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit regulační plán.
- D.3.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST
- D.3.11.1 ZÚR nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit a vydat regulační plán na žádost.
- D.3.12 ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č.9 PRO PLOCHU NEBO KORIDOR VYMEZENÝ PODLE BODŮ B.10 A B.11.
- D.3.12.1 ZÚR nestanovují zadání zpracování regulačního plánu.
- D.3.13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)
- D.3.13.1 ZÚR pořadí změn nestanovuje.
- D.3.13.2 Podstatné zásady pro územní rozvoj obce Chýně jsou graficky znázorněny ve výřezu č. 12
- D.3.13.3 Plochy a koridory nadmístního významu a ve výřezu výkresu č. II2 – Koordinační výkres.



Výřez výkresu č. I2 – Plochy a koridory nadmístního významu



Výřez výkresu č. II2 – Koordinační výkres

D.4 Soulad návrhu regulačního plánu s územním plánem obce

Územní plán Chýně byl schválen Zastupitelstvem města Chýně. Změna č. 1 územního plánu Chýně nabyla účinnost ke dni 3. 1. 2023 pod číslem jednací: 3451/MBE/22/Ch. Změna č. 2 územního plánu Chýně ze dne 24. 6. 2024 je poslední verzí územního plánu.

D.4.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

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

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

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

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

D.4.3.1 RP1 v souladu s územním plánem Chýně vymezuje nové centrální prostranství obce, které svým měřítkem odpovídá řešenému území a jejímu okolí. Centrální prostor náměstí je vymezen pozemkem (27) a stavebními čarami okolních budov. Jeho prostranství bude základních rozměrů 47 x 55 m.

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

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

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

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

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

- D.4.4.3 V souladu s územním plánem Chýně vymezuje RP1 novou uliční síť tak, aby ji mohli bezpečně využívat cyklisté. Podél páteřní komunikace V1 a ulice Hlavní vymezuje RP1 obousměrnou oddělenou cyklostezku v rámci cyklotrasy „Pražské kolo“.
- D.4.4.4 RP1 respektuje stávající ochranná pásma silnice III/00513 a letecké dopravy,
- D.4.4.5 RP1 je v souladu s koncepcí technické infrastruktury. Návrh na parcele (02) SM – OK podmiňuje vybudování lokální AT stanice. Lokalita je gravitačně odkanalizována do ČOV Chýně. Srážkové vody jsou z velké části zadržovány na jednotlivých pozemcích. Z důvodu odvádění srážkových vod z pozemních komunikací a jiných zpevněných ploch tohoto typu je navržena retenční nádrž, která následně odvádí srážkové vody do Strahovského rybníka.

D.4.5 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- D.4.5.1 V souladu s územním plánem Chýně vymezuje RP1 plochy veřejného a komerčního občanského vybavení v plochách SM-OK a SM-OV. Na pozemku (23) vymezuje RP1 pozemek pro výstavbu mateřské školky v sousedství základní školy a zeleně a v krátké docházkové vzdálenosti na novou autobusovou zastávku u vymezeného prostoru náměstí na pozemku (27). Pozemky pro výstavbu komerčního občanského vybavení vymezuje RP1 na pozemcích (02, 04, 05 a 24), kde budou navazovat na ulici Hlavní (III/00513) a novou páteřní komunikaci V1. Nezbytnou součástí těchto ploch bude parkovací dům na pozemku (02) a dům pro seniory na pozemku (04).
- D.4.5.2 Navíc oproti podmínkám územního plánu Chýně vymezuje RP1 dvojici pozemků č. (01 a 25) pro výstavbu městských domů s polyfunkčním charakterem. Oba pozemky jsou v souladu s územním plánem Chýně určeny pro výstavbu domů s byty v ploše SM-BH, protože územní plán neumožňuje výstavbu bytů v ploše občanského vybavení. Oba pozemky reguluje RP1 k výstavbě polyfunkčních domů s podílem bytových jednotek v nadzemních podlažích určených pro účely města a nikoliv pro komerční účely a současně požaduje RP1 u objektů na obou pozemcích v úrovni 1 NP veřejnou vybavenost pro účely města tak jak je definuje plánovací smlouva.

D.4.6 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

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

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

D.4.8 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ

STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D.4.13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEB NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

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

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

D.4.14.1 V ÚP Chýně nejsou vymezeny územní rezervy.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

E.1 Zastupitelstvo města schválilo dne 17.4.2024 usnesením pod číslem UZ-22-3/24 pořízení regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou z podnětu uplatněného dne 8. 3. 2024 pod čj. 668/Ave/24Ch právníky osobami Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO 02789027, a ČSNF SICAV, a.s., IČO 06561705, podle § 6 odst. 5 písm. a) § 62 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které uhradí veškeré náklady spojené s pořízením regulačního plánu prostřednictvím oprávněné osoby k územně plánovací činnosti a zajistí na vlastní náklady zpracování návrhu regulačního plánu RP1 Chýně – Pod Horou autorizovaným architektem, kterému se tímto předává jeho zadání dle ÚP Chýně, upravené podle Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod Horou, vypracované Ing. arch. Michalem Šourkem a schválené usnesením č. UZ-82-7/23 Zastupitelstva města Chýně ze dne 13. 12. 2023.

E.1.1 Navržený RP1 respektuje hranice řešeného území stanovené v podkladu dle bodu E.1. Dále v souladu s výkresem územního plánu Chýně č. A/II.1 zahrnuje plochu Z40. Plochu na pozemcích parc. č. 763/2 a 763/3 řešené území nezahrnuje, protože spadá do funkční skupiny OK a zastavění této plochy bude řešeno na základě jiného opatření v území.

E.1.2 V souladu s podklady dle bodu E.1 vymezuje RP1 jednotlivé stavební pozemky a stanovuje pro každý pozemek jeho funkční využití podle funkčních ploch územního plánu a to tak, že celková výměra stavebních pozemků bytových domů je stanovena 4,35 ha, pozemků rodinných domů je stanovena 4,55 ha a pozemků pro občanské vybavení je stanovena 2,66 ha. Celková kapacita území je 509 bytů v rodinných a bytových domech a 10 bytů v Městském domu na pozemku (01).

E.1.3 V souladu s podklady dle bodu E.1 vymezil RP1 soustavu veřejných prostorů podle schválené Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod Horou. Průchodnost územím je zajištěna pomocí systému veřejných prostranství, která plynule prochází řešenou lokalitou a volně na sebe navazují. Mezi hlavní prvky veřejných prostranství patří: náměstí, park a menší odpočinkové plochy, které jsou distribuovány ve funkčních plochách rodinných domů.

E.1.4 V souladu s podklady dle bodu E.1 vymezil RP1 plochy veřejných prostranství o výměře 1,07 ha (mimo výměry pozemních komunikací a plochu (37)), Celková výměra veřejných prostranství včetně plochy Z40 a pozemních komunikací je 4,53 ha.

E.1.5 V souladu s podklady dle bodu E.1 rozčlenil RP1 řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které jsou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími podle schválené Architektonicko-urbanistické studie Pod Horou. V ploše číslo (23), určenou pro občanskou vybavenost, je vymezen pozemek pro mateřskou školu pro min. 50 dětí s možností rozšíření na kapacitu 100 dětí. V plochách číslo (03) a (20) pro bytové domy

jsou vymezeny plochy pozemku pro stavbu veřejných dětských hřišť, každé o ploše min. 500 m², celkem 1000 m². V ploše číslo (17) pro rodinné domy je vymezena část plochy pozemku pro stavbu veřejného dětského hřiště o ploše min. 500 m². V ploše (01) a (02) pro bytové domy a parkovací dům je vymezena část plochy pozemku pro stavbu veřejného dětského hřiště společně o ploše min. 500 m². Celkem RP1 vymezuje čtyři plochy pro stavbu veřejných dětských hřišť o celkové ploše min. 2000 m², přesná poloha v rámci uvedených pozemků není v RP1 vymezena a bude podrobněji zkoumána v rámci řízení o povolení záměrů,

- E.1.6 V souladu s podklady dle bodu E.1 ukládá RP1 aby, struktura zástavby vhodně navázala na plochy stávajícího zastavěného území. RP1 respektuje navrženou strukturu zástavby podle schválené Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod Horou, která prověřila podmínky prostorového uspořádání budoucí zástavby a stanovila podrobné prostorové regulativy, mezi kterými jsou mimo jiné zahrnuty základní podmínky o rozmístění a vymezení ploch veřejných prostranství a zeleně, druhu a výšce zástavby a tvarování střech, podmínky rovnoměrného rozmístění výškových dominant podél Hlavní ulice a odclonění ulice objekty občanské vybavenosti, povinností min. délek aktivního parteru a jeho povinné rozmístění v rámci navržených ulic, poloha pozemku pro mateřskou školu a náměstí,
- E.1.7 V souladu s podklady dle bodu E.1 stanovuje RP1 podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména vymezuje jednotlivé stavební pozemky pomocí uliční čáry dle odstavce m) §12 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb., a stanovuje nezastavitelnou část pozemků s ohledem na ochranná pásma technické infrastruktury, kompoziční záměr a přístupnost zelených veřejných prostranství a záměr ochrany přírody.
- E.1.8 V souladu s podklady dle bodu E.1 vymezuje RP1 trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Páteční komunikace je označena jako větev V1 a její šířka uličního prostoru je větší než 12 m. Dále RP1 navrhuje novou komunikaci označenou jako větev V4, která slouží pro propojení účelové komunikace na pozemku parc. č. st. 236 s novou páteční komunikací V1. Slepé komunikace RP1 nenavrhuje s výjimkou komunikací určených k budoucím prodloužením,
- E.1.9 V souladu s podklady dle bodu E.1 stanovuje RP1 pravidla pro oplocení pozemků, jeho maximální výšku, materiálové řešení a podmínky umístění, maximální výšku oplocení RP1 dále snižuje na max. výšku 1,6 m,
- E.1.10 RP1 respektuje v souladu s podklady dle bodu E.1 regulativy pro plochy SM stanovené v ÚP pro řešenou lokalitu, veřejných prostranství stanovené v ÚP s výjimkou minimálních ploch pozemků, které RP1 definuje,
- E.1.11 V souladu s podklady dle bodu E.1 bylo v rámci průzkumů RP1 zpracováno měření hluku, na základě kterého, byly vymezeny nezastavitelné plochy pozemků pro výstavbu bytových a rodinných domů,
- E.1.12 V souladu s podklady dle bodu E.1 vymezil RP1 v rámci páteční komunikace cyklostezku a dále vymezil uliční čáru mezi stavebními pozemky v sousedství komunikace III/00513 v takovém odstupu, který umožní realizaci nové cyklostezky podél této komunikace. Tato plocha se částečně nachází mimo Území RP1,
- E.1.13 V souladu s podklady dle bodu E.1 vymezil RP1 podmínky a prostorové uspořádání všech sítí technické infrastruktury a napojení všech stavebních pozemků na tyto technické sítě, dále vymezil umístění trafostanic a AT stanice pro zajištění dostatečného tlaku vody pro zásobování z dolního tlakového pásma obce. RP1 dále v rámci hospodaření se srážkovými vodami vymezil polohu

retenčního objektu na dešťové kanalizaci navržených zpevněných prostranství a ulic a určil podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami, jejich využitím a likvidací v rámci jednotlivých stavebních pozemků,

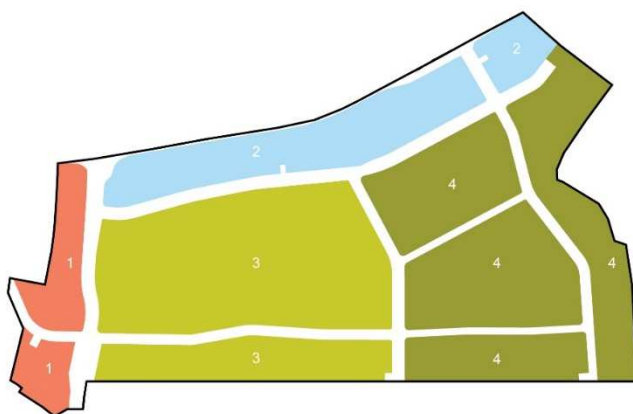
- E.1.14 RP1 odvádí kanalizaci řešeného území do stokové sítě obecní splaškové kanalizace, která bude vybudována jako nová a ČOV a napojuje řešené území na veřejný vodovod obce,
- E.1.15 V souladu s podklady dle bodu E.1 je prostorové uspořádání technické infrastruktury řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně,
- E.1.16 Jako veřejně prospěšné stavby vymezuje RP1 vyvolané přeložky inženýrských sítí,
- E.1.17 RP1 v souladu s podklady dle bodu E.1 požaduje plošné asanace stávajících pozemků od navážek a odpadu a staveb rušených komunikací,
- E.1.18 RP1 nenahrazuje v řešené lokalitě žádná územní rozhodnutí,
- E.1.19 RP1 má stanovenou lhůtu k pořízení s ohledem na vlastnické vztahy v území do 5-ti let od nabytí účinnosti územního plánu,

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY,

- F.1 Základní principy vycházejí z předchozí Architektonicko-urbanistické studie lokality Pod horou, vypracované Ing. arch. Michalem Šourkem, a schválené usnesením č. UZ-82-7/23 Zastupitelstva města Chýně ze dne 13. 12. 2023).
- F.2 Kompozice území sleduje mimo jiné tyto základní prostorové a funkční principy.
 - F.2.1 Měřítko navržené zástavby. Přechází plynule od Hlavní ulice směrem k pozemku školy. Zatímco podél Hlavní ulice je povolena výstavba větších bloků s lokálními dominantami, na druhé strany u školy bude zástavba drobnější s výškou, kterou RP1 ještě navíc oproti územnímu plánu snižuje.
 - F.2.2 Lokální centrum v podobě náměstí je obklopeno bytovými domy a občanskou vybaveností v parteru a navazuje na páteřní komunikaci v blízkosti školy. Těžiště centra s obchody je rozloženo v území podél Hlavní ulice, kde mají vzniknout objekty občanské vybavenosti s aktivním parterem.
 - F.2.3 Poloha pozemku určeného pro výstavbu mateřské školky je situovaný v sousedství školy.
 - F.2.4 Hlavní pás pozemků určených pro výstavbu občanské vybavenosti vytváří přirozené rozhraní mezi stavebními pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů a Hlavní ulicí.
 - F.2.5 Struktura bytových domů plynule přechází na strukturu rodinných domů mezi které, jsou vložené viladomy.
 - F.2.6 Navržená struktura je ovlivněna tvarem řešeného území. Návrh vytváří soustavu velkých a malých veřejných prostranství, které jsou navzájem propojeny pěšími trasami. Tato soustava propojuje příčně a podélně celou lokalitu. Poměrně hustá síť veřejných prostranství, zabraňuje monotónnosti ulic a zajišťuje potřebnou různorodost veřejných prostranství. Zároveň se jedná o místa podporující společenské soužití, která budou obsahovat dětská hřiště a hřiště pro náctileté.
 - F.2.7 Jižní hranice je v celé délce napojena prostřednictvím rodinných domů, které svými zahradami plynule přechází do zelených ploch v okolí. Tento přechod umožňuje přirozené navázání na krajinný ráz a podporuje harmonický vztah mezi zastavěnými a nezastavěnými plochami. Zahrádky představují jemný a postupný přechod, který nevyvolává náhlé změny v krajinném charakteru a

zároveň zajišťuje snadnou integraci obytných oblastí do okolní přírody. Tímto způsobem je podpořena udržitelnost a ekologická rovnováha, což je kladně vnímáno nejen z hlediska estetického, ale i funkčního, kdy zůstává zachována biologická diverzita a kvalita životního prostředí.

- F.2.8 Území je pomyslně rozděleno na čtyři zóny. Každá zóna svým charakterem reaguje na své okolí. Jednotlivé zóny přirozeně navazují na okolní zástavbu a zeleň.
- F.2.8.1 Zóna č. 1 navazuje na stávající stav průmyslové části města Chýně. Nachází se zde parkovací dům, městský dům s objektem technických služeb. Městský dům je navržen v návaznosti na náměstí.
- F.2.8.2 Zóna č. 2 kopíruje komunikaci III/00513. Podél ní se rozkládají objekty občanské vybavenosti. Součástí zóny je domov pro seniory a bytový dům.
- F.2.8.3 Zónu č. 3 tvoří rezidenční objekty s převahou bytových domů a je doplněna rodinnými domy a mateřskou školou. Školka je umístěna v návaznosti na sousední školu a náměstí.
- F.2.8.4 Zóna č. 4 je čistě rezidenční. Převládají zde rodinné domy, do kterých jsou volně rozmístěny viladomy.
- F.2.8.5 Schéma rozdělení lokality na zóny:



- F.3 Doprava: Lokalita je dopravně napojena na stávající komunikaci III/00513. Návrh respektuje zadání a propojuje komunikaci III/00513 s ulicí Pražská pomocí páteřní komunikace. Lokalita se dle zadání napojuje na stávající účelovou komunikaci na pozemku parc. č. st. 236. Navrhované dopravní řešení zajišťuje obslužnost všech pozemků. Páteřní komunikace se napojuje na komunikaci III/00513 U Chýně pomocí okružní křižovatky. Pomocí průsečné křižovatky je lokalita napojena na komunikaci III/00513 U Chýně u jihovýchodní hranici řešeného území. Ve dvou bodech je navrženo napojení lokality na plochu značenou územním plánem jako Z40. RP1 si klade za cíl maximálně možné zklidnění dopravy v rámci řešeného území a navržené šířky vozovek z toho důvodu odpovídají minimálním šířkám dle platných norem.
- F.4 Cyklo doprava: Podél komunikace III/00513 a podél páteřní komunikace je vedena oddělená obousměrná cyklostezka „Pražské kolo“. Tato trasa následně pokračuje směrem do města a k základní škole. Cyklotrasa je vedena mimo prostor vozovky. Ve zbývajících větvích je cyklistům zajištěna bezpečnost prostřednictvím sdílených chodníků pro pěší a cyklisty. U ostatních komunikací se jedná o sdílený prostor všech: pěších, cyklistů a vozidel. U takových komunikací je pohyb pěších a cyklistů vůči motorovým vozidlům nadřazen. *Cyklo doprava je řešena s ohledem na zvýšenou*

bezpečnost. Navržené vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ podél komunikace III/00513 a její pokračování směrem do města a k základní škole zohledňuje bezpečnost, funkčnost a pohodlí uživatelů. Vedení oddělené cyklotrasy mimo vozovku podél hlavní komunikace zajišťuje maximální bezpečnost cyklistů na frekventovaných úsecích. Toto řešení minimalizuje konflikty s motorovou dopravou, což je zvláště důležité pro děti a méně zkušené cyklisty, kteří cyklotrasu využívají například při cestě do školy. U komunikací s nízkou intenzitou provozu je zajištěno bezpečné soužití pěších, cyklistů a vozidel pomocí principu sdíleného prostoru, kde mají pohyb pěších a cyklistů přednost před motorovou dopravou. Toto uspořádání podporuje pomalejší a ohleduplnější chování všech účastníků provozu, což přispívá k bezpečnosti a příjemnému využití těchto ulic. Celkově je navržený systém cyklodopravy řešen s ohledem na bezpečnost, plynulost dopravy a integraci cyklistů do dopravního systému, čímž podporuje udržitelné formy dopravy a zvyšuje kvalitu života v dané lokalitě.

F.5 **Zeleň:** Těžištěm celé lokality je centrální park, který vytváří prostor pro setkávání, sportovní vyžití a odpočinek. Na park je navázán systém pěších tras, které postupně prochází celou lokalitou. Zeleň je také silně zastoupena v uličním profilu. V pásech podélných parkovacích stání je budou ulice ozeleněny vzrostlými stromy. Preferována je variabilita různých řešení v různých ulicích a využití i velkých stromů. Požadovány jsou listnaté stromy taxonu, který má průběžný terminál umožňující postupné vyvětvování kmene (koruna stromu, která zasahuje nad vozovku, nesmí mít nasazení níže než 4,5 m a nad chodníkem níže než 2,5 m) a který dobře snáší zhoršené stanovištní podmínky ve městě. *Návrh zelených ploch v lokalitě klade důraz na zvýšení kvality životního prostředí a vytvoření atraktivních veřejných prostorů. Centrální park umístěný mezi bytovými domy slouží jako klíčový prvek pro setkávání obyvatel, odpočinek a relaxaci. Tato plocha poskytuje nejen estetické, ale i funkční benefity, jako je podpora mikroklimatu, zlepšení kvality ovzduší a zvýšení biodiverzity v území. Kromě centrálního parku jsou navrženy stromy podél všech ulic, které přispívají k celkové zelené infrastruktuře a zajišťují příjemnější prostředí pro pohyb a pobyt obyvatel. Stromy v ulicích plní také důležitou roli při stínění, snižování prašnosti a regulaci teploty, což přispívá k udržitelnosti a zdraví obytného prostředí. Tyto zelené plochy jsou zásadním prvkem urbanistického návrhu, který propojuje estetické, ekologické a sociální aspekty, čímž podporují dlouhodobou atraktivitu a obyvatelnost celé lokality.*

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

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

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

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

H.2 Legislativními výchozími podklady jsou:

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

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

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

Tabulka
Zábory ZPF

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1a	756/122	OK	0,0009	0,0009	-	-	0,0009	-	-	
1b	756/127	OV	0,0516	0,0516	-	-	0,0516	-	-	
2a	756/123	OK	0,2697	0,2697	-	-	0,2697	-	-	
2b	756/127	OV	0,1355	0,1355	-	-	0,1355	-	-	
3a	756/123	OK	0,0198	0,0198	-	-	0,0198	-	-	
3b	756/127	OV	0,1317	0,1317	-	-	-	0,1317	-	
4a	756/122	OK	0,3501	0,3501	-	-	0,3501	-	-	
5a	756/134	OK	0,0003	0,0003	-	-	0,0003	-	-	
6a	756/133	OK	0,0303	0,0303	-	-	0,0303	-	-	
7a	756/123	OK	0,9983	0,9983	-	-	0,9983	-	-	
8a	756/124	OK	0,1594	0,1594	-	-	0,1594	-	-	
9a	756/132	OK	0,0035	0,0035	-	-	0,0035	-	-	
10a	755	OK	0,2373	0,2373	-	-	0,2373	-	-	
11a	756/134	OK	0,2000	0,2000	-	-	0,2000	-	-	
12a	756/134	OK	0,0702	0,0702	-	-	0,0702	-	-	
Plochy OK a OV celkem			2,6585				2,4566	0,1317		

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1c	756/134	BH	0,0597	0,0597	-	-	0,0597	-	-	
2c	756/129	BH	0,0023	0,0023	-	-	0,0023	-	-	
3c	756/127	BH	0,1047	0,1047	-	-	0,1047	-	-	
4c	756/127	BH	0,0624	0,0624	-	-	-	0,0624	-	
5c	756/128	BH	0,2455	0,2455	-	-	0,2455	-	-	
6c	756/134	BH	0,0526	0,0526	-	-	0,0526	-	-	
7c	756/129	BH	0,3914	0,3914	-	-	0,3914	-	-	
8c	756/134	BH	0,0542	0,0542	-	-	0,0542	-	-	
9c	756/130	BH	0,3721	0,3721	-	-	0,3721	-	-	
10c	756/134	BH	0,0448	0,0448	-	-	0,0448	-	-	
11c	756/131	BH	0,2495	0,2495	-	-	0,2495	-	-	
12c	756/131	BH	0,2056	0,2056	-	-	0,2056	-	-	
13c	756/131	BH	0,2085	0,2085	-	-	0,2085	-	-	
14c	756/134	BH	0,0468	0,0468	-	-	0,0468	-	-	

15c	756/130	BH	0,3646	0,3646	-	-	0,3646	-	-	
16c	756/134	BH	0,0500	0,0500	-	-	0,0500	-	-	
17c	756/129	BH	0,3620	0,3620	-	-	0,3620	-	-	
18c	756/134	BH	0,0467	0,0467	-	-	0,0467	-	-	
19c	756/128	BH	0,3061	0,3061	-	-	0,3061	-	-	
20c	756/134	BH	0,0680	0,0680	-	-	0,0680	-	-	
21c	756/122	BH	0,0031	0,0031	-	-	0,0031	-	-	
22c	761	BH	0,0720	0,0720	-	-	0,0720	-	-	
23c	756/122	BH	0,1552	0,1552	-	-	0,1552	-	-	
24c	756/125	BH	0,1204	0,1204	-	-	0,1204	-	-	
nevyužito (bude přečíslováno do čistopisu RP1)										
nevyužito (bude přečíslováno do čistopisu RP1)										
nevyužito (bude přečíslováno do čistopisu RP1)										
28c	756/133	BH	0,0117	0,0117	-	-	0,0117	-	-	
29c	756/134	BH	0,0482	0,0482	-	-	0,0482	-	-	
30c	756/127	BH	0,1310	0,1310	-	-	0,1310	-	-	
31c	756/132	BH	0,1151	0,1151	-	-	0,1151	-	-	
32c	756/133	BH	0,0826	0,0826	-	-	0,0826	-	-	
33c	756/134	BH	0,0307	0,0307	-	-	0,0307	-	-	
34c	756/125	BH	0,0010	0,0010	-	-	0,0010	-	-	
35c	756/134	BH	0,0005	0,0005	-	-	0,0005	-	-	
36c	756/133	BH	0,0029	0,0029	-	-	0,0029	-	-	
37c	756/134	BH	0,0510	0,0510	-	-	0,0510	-	-	
38c	756/135	BH	0,0626	0,0626	-	-	0,0626	-	-	
39c	756/134	BH	0,0063	0,0063	-	-	0,0063	-	-	
40c	756/134	BH	0,0065	0,0065	-	-	0,0065	-	-	
41c	756/122	BH	0,0933	0,0933	-	-	0,0933	-	-	
42c	759/2	BH	0,0233	0,0233	-	-	0,0233	-	-	
Plochy BH celkem			4,1923					0,0624		

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1d	756/127	BI	0,3078	0,3078	-	-	0,3078	-	-	
2d	756/127	BI	0,1026	0,1026	-	-	0,1026	-	-	
3d	756/129	BI	0,0004	0,0004	-	-	0,0004	-	-	
4d	756/130	BI	0,0030	0,003	-	-	0,003	-	-	
5d	756/134	BI	0,1386	0,1386	-	-	0,1386	-	-	
6d	756/134	BI	0,0095	0,0095	-	-	0,0095	-	-	
7d	756/132	BI	0,2133	0,2133	-	-	0,2133	-	-	
8d	756/134	BI	0,0346	0,0346	-	-	0,0346	-	-	

9d	756/133	BI	0,4757	0,4757	-	-	0,4757	-	-	
10d	756/134	BI	0,0268	0,0268	-	-	0,0268	-	-	
11d	756/134	BI	0,0460	0,0460	-	-	0,0460	-	-	
12d	756/126	BI	0,0380	0,0380	-	-	0,0380	-	-	
13d	756/125	BI	0,0006	0,0006	-	-	0,0006	-	-	
14d	756/127	BI	0,0679	0,0679	-	-	0,0679	-	-	
15d	756/126	BI	0,3971	0,3971	-	-	0,3971	-	-	
16d	756/134	BI	0,0258	0,0258	-	-	0,0258	-	-	
17d	756/135	BI	0,0869	0,0869	-	-	0,0869	-	-	
18d	756/132	BI	0,0051	0,0051	-	-	0,0051	-	-	
19d	756/133	BI	0,0076	0,0076	-	-	0,0076	-	-	
20d	756/135	BI	0,0093	0,0093	-	-	0,0093	-	-	
21d	756/126	BI	0,1876	0,1876	-	-	0,1876	-	-	
22d	756/134	BI	0,0018	0,0018	-	-	0,0018	-	-	
23d	756/135	BI	0,0001	0,0001	-	-	0,0001	-	-	
24d	756/134	BI	0,0169	0,0169	-	-	0,0169	-	-	
25d	756/126	BI	0,2992	0,2992	-	-	0,2992	-	-	
26d	756/125	BI	0,1081	0,1081	-	-	0,1081	-	-	
27d	756/125	BI	0,5513	0,5513	-	-	0,5513	-	-	
28d	756/134	BI	0,0231	0,0231	-	-	0,0231	-	-	
29d	756/133	BI	0,3138	0,3138	-	-	0,3138	-	-	
30d	756/134	BI	0,0354	0,0354	-	-	0,0354	-	-	
31d	756/132	BI	0,0299	0,0299	-	-	0,0299	-	-	
32d	756/131	BI	0,0000	0,0000	-	-	0,0000	-	-	
33d	756/134	BI	0,0139	0,0139	-	-	0,0139	-	-	
34d	756/132	BI	0,2099	0,2099	-	-	0,2099	-	-	
35d	756/134	BI	0,0351	0,0351	-	-	0,0351	-	-	
36d	756/133	BI	0,1505	0,1505	-	-	0,1505	-	-	
37d	756/131	BI	0,0364	0,0364	-	-	0,0364	-	-	
38d	756/134	BI	0,0368	0,0368	-	-	0,0368	-	-	
39d	756/132	BI	0,2089	0,2089	-	-	0,2089	-	-	
40d	756/134	BI	0,0346	0,0346	-	-	0,0346	-	-	
41d	756/133	BI	0,2261	0,2261	-	-	0,2261	-	-	
42d	756/134	BI	0,0304	0,0304	-	-	0,0304	-	-	
43d	756/125	BI	0,0015	0,0015	-	-	0,0015	-	-	
Plochy BI celkem			4,5479							

Číslo lokality	parc. č.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.	
1e	759/2	PV	0,0107	0,0107	-	-	0,0107	-	-	
1f	756/128	ZV	0,0325	0,0325	-	-	0,0325	-	-	

2e	759/2	PV	0,0006	0,0006	-	-	0,0006	-	-	
2f	756/134	ZV	0,0048	0,0048	-	-	0,0048	-	-	
3e	759/2	PV	0,0277	0,0277	-	-	-	0,0277	-	
3f	756/129	ZV	0,0396	0,0396	-	-	0,0396	-	-	
4e	756/134	PV	0,0009	0,0009	-	-	-	0,0009	-	
4f	756/134	ZV	0,0062	0,0062	-	-	0,0062	-	-	
5e	756/127	PV	0,0037	0,0037	-	-	-	0,0037	-	
5f	756/130	ZV	0,1316	0,1316	-	-	0,1316	-	-	
6e	756/127	PV	0,0175	0,0175	-	-	0,0175	-	-	
6f	756/134	ZV	0,0229	0,0229	-	-	0,0229	-	-	
7e	756/134	PV	0,1795	0,1795	-	-	0,1795	-	-	
7f	756/131	ZV	0,0475	0,0475	-	-	0,0475	-	-	
nevyužito (bude přečíslováno do čistopisu RP1)										
nevyužito (bude přečíslováno do čistopisu RP1)										
10e	756/122	PV	0,2635	0,2635	-	-	0,2635	-	-	
10f	763/1	ZV	0,1162	0,1162	-	-	0,1162	-	-	
11e	756/129	PV	0,0009	0,0009	-	-	0,0009	-	-	
11f	761	ZV	0,0056	0,0056	-	-	0,0056	-	-	
12e	761	PV	0,0273	0,0273	-	-	0,0273	-	-	
12f	755	ZV	0,2638	0,2638	-	-	0,2638	-	-	
13e	756/134	PV	0,0330	0,0330	-	-	0,0330	-	-	
13f	756/131	ZV	0,0180	0,0180	-	-	0,0180	-	-	
14e	756/123	PV	0,0975	0,0975	-	-	0,0975	-	-	
14f	759/1	ZV	0,7999	0,7999	-	-	-	0,7999	-	
15e	756/128	PV	0,1819	0,1819	-	-	0,1819	-	-	
15f	759/1	ZV	0,2092	0,2092	-	-	0,2092	-	-	
16e	756/129	PV	0,0545	0,0545	-	-	0,0545	-	-	
17e	756/134	PV	0,0093	0,0093	-	-	0,0093	-	-	
18e	756/130	PV	0,0624	0,0624	-	-	0,0624	-	-	
19e	756/134	PV	0,0209	0,0209	-	-	0,0209	-	-	
20e	756/127	PV	0,0437	0,0437	-	-	0,04368	-	-	
21e	756/131	PV	0,0793	0,0793	-	-	0,0793	-	-	
22e	756/132	PV	0,0361	0,0361	-	-	0,0361	-	-	
23e	756/134	PV	0,0070	0,0070	-	-	0,0070	-	-	
24e	756/133	PV	0,0276	0,0276	-	-	0,0276	-	-	
25e	756/134	PV	0,0203	0,0203	-	-	0,0203	-	-	
26e	756/126	PV	0,0067	0,0067	-	-	0,0067	-	-	
27e	756/135	PV	0,0420	0,0420	-	-	0,0420	-	-	
28e	756/134	PV	0,0087	0,0087	-	-	0,0087	-	-	
29e	756/126	PV	0,0392	0,0392	-	-	0,0392	-	-	
30e	756/126	PV	0,0165	0,0165	-	-	0,0165	-	-	
31e	756/134	PV	0,0109	0,0109	-	-	0,0109	-	-	
32e	756/126	PV	0,0506	0,0506	-	-	0,0506	-	-	
33e	756/125	PV	0,1927	0,1927	-	-	0,1927	-	-	
34e	756/134	PV	0,0317	0,0317	-	-	0,0317	-	-	

35e	756/134	PV	0,0044	0,0044	-	-	0,0044	-	-	
36e	756/133	PV	0,0584	0,0584	-	-	0,0584	-	-	
37e	756/134	PV	0,0048	0,0048	-	-	0,0048	-	-	
38e	756/132	PV	0,0127	0,0127	-	-	0,0127	-	-	
39e	756/133	PV	0,0480	0,0480	-	-	0,0480	-	-	
40e	756/134	PV	0,0063	0,0063	-	-	0,0063	-	-	
41e	756/132	PV	0,0476	0,0476	-	-	0,0476	-	-	
42e	756/134	PV	0,0080	0,0080	-	-	0,0080	-	-	
43e	756/133	PV	0,0317	0,0317	-	-	0,0317	-	-	
44e	756/134	PV	0,0031	0,0031	-	-	0,0031	-	-	
45e	756/132	PV	0,0185	0,0185	-	-	0,0185	-	-	
46e	756/134	PV	0,0031	0,0031	-	-	0,0031	-	-	
47e	756/134	PV	0,0846	0,0846	-	-	0,0846	-	-	
48e	756/124	PV	0,0484	0,0484	-	-	0,0484	-	-	
49e	756/133	PV	0,0727	0,0727	-	-	0,0727	-	-	
50e	756/134	PV	0,0119	0,0119	-	-	0,0119	-	-	
51e	756/132	PV	0,0515	0,0515	-	-	0,0515	-	-	
52e	756/131	PV	0,1224	0,1224	-	-	0,1224	-	-	
53e	756/134	PV	0,2261	0,2261	-	-	0,2261	-	-	
54e	756/130	PV	0,0277	0,0277	-	-	0,0277	-	-	
55e	756/129	PV	0,0232	0,0232	-	-	0,0232	-	-	
56e	756/128	PV	0,0334	0,0334	-	-	0,0334	-	-	
57e	756/128	PV	0,0078	0,0078	-	-	0,0078	-	-	
58e	756/134	PV	0,0036	0,0036	-	-	0,0036	-	-	
59e	756/127	PV	0,0078	0,0078	-	-	0,0078	-	-	
60e	756/127	PV	0,0033	0,0033	-	-	-	0,0033	-	
61e	756/134	PV	0,0010	0,0010	-	-	0,0010	-	-	
62e	763/1	PV	0,0001	0,0001	-	-	0,0001	-	-	
63e	755	PV	0,0295	0,0295	-	-	0,0295	-	-	
64e	756/134	PV	0,0009	0,0033	-	-	0,0009	-	-	
65e	756/134	PV	0,0031	0,0031	-	-	0,0031	-	-	
66e	756/125	PV	0,0214	0,0214	-	-	0,0214	-	-	
67e	756/132	PV	0,0004	0,0004	-	-	0,0004	-	-	
68e	756/125	PV	0,0011	0,0011	-	-	0,0011	-	-	
69e	756/126	PV	0,0003	0,0003	-	-	0,0003	-	-	
70e	756/123	PV	0,0024	0,0024	-	-	0,0024	-	-	
71e	756/134	PV	0,0905	0,0905	-	-	0,0905	-	-	
72e	756/131	PV	0,0001	0,0001	-	-	0,0001	-	-	
73e	756/122	PV	0,0143	0,0143	-	-	0,0143	-	-	
74e	761	PV	0,0121	0,0121	-	-	0,0121	-	-	
Plochy PV a ZV celkem			4,4245							

H.4 ODŮVODNĚNÍ ODHADU ZÁBORU PŮDNÍHO FONDU:

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

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

I.1 Bude doplněno po projednání návrhu RP.

J. OSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

J.1 Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem je provedeno na základě vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, část čtvrtá, hlava VI Jednotný standard regulačního plánu § 34 odstavce (1), (2), (3) a (4).

J.1.1 Standardizovaným jevem regulačního plánu je řešené území.

J.1.2 Požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí GIS jsou stanoveny v příloze č. 15 k této vyhlášce a požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí CAD jsou stanoveny v příloze č. 16 k této vyhlášce.

J.1.3 Požadavky na grafické vyjádření standardizovaného jevu regulačního plánu jsou stanoveny v příloze č. 17 k této vyhlášce.

J.1.4 Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu jsou stanoveny v příloze č. 18 k této vyhlášce.

J.2 Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky výše uvedené vyhlášky dle příloh č. 15, 16, 17 a 18.