



Obecní úřad Vyžlovka  
Na Návsí 57  
281 63 Vyžlovka  
tel: 321677166  
email: [info@vyzlovka.cz](mailto:info@vyzlovka.cz)  
dat. schránka: pu9ap3r

Ve Vyžlovce dne 16.09.2024  
Číslo jednací 20/24

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

### **Oznámení o vydání Regulačního plánu Vyžlovka pro lokalitu S4 „Za Koupalištěm“ formou opatření obecné povahy.**

Zastupitelstvo obce Vyžlovka vydává podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) na základě § 334a zákona č. 283/2021 Sb., za použití § 69 odst. 2, zákona 183/2006 Sb., , § 171, 172 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v souladu s § 19 a přílohou č. 11 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, o územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v souladu s § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb. (o obcích) opatření obecné povahy, kterým se vydává Regulační plán Vyžlovka pro lokalitu S4 „Za Koupalištěm“. Dokumentace obsahuje výrokovou část a odůvodnění.

Dne 28. 08. 2024 bylo v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a správního řádu usnesením Zastupitelstva Vyžlovka (usnesení č. 13/2024) rozhodnuto o vydání Regulačního plánu Vyžlovka pro lokalitu S4 „Za Koupalištěm“.

Nahlízet do tohoto Regulačního plánu Vyžlovka pro lokalitu S4 „Za Koupalištěm“ je možné na Městském úřadě v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje, na adrese Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany, v těchto doporučených dnech a časech: pondělí a středa 7:00 – 12:00 a 12:30 - 18:00.

Regulační plán Vyžlovka pro lokalitu S4 „Za Koupalištěm“ opatřený záznamem o účinnosti bude uložena k nahlédnutí na Obecním úřadě Vyžlovka, na odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu v Říčanech (úřad územního plánování), na stavebním úřadě Městského úřadu Kostelce nad Černými lesy. (náměstí Smiřických 53, 281 63 Kostelec nad Černými lesy) a na odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Středočeského kraje (Zborovská 11, 150 21 Praha 5).

Účinnost: Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky dle § 173 odst. 1 správního řádu. Dnem doručení Regulační plán Vyžlovka pro lokalitu S4 „Za Koupalištěm“ nabývá účinnosti, tj. patnáctým dnem po dni vyvěšení této veřejné vyhlášky.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.



Obecní úřad Vyžlovka  
Na Návsi 57  
281 63 Vyžlovka  
tel: 321677166  
email: [info@vyzlovka.cz](mailto:info@vyzlovka.cz)  
dat. schránka: pu9ap3r

Vyvěšeno dne: 16. 09. 2024

Sejmuto dne: 07. 10. 2024

Datum nabytí účinnosti Regulačního plánu Vyžlovka: 01. 10. 2024

Ing. Jan  
Pelikán, Ph.D.

Digitálně podepsal  
Ing. Jan Pelikán, Ph.D.  
Datum: 2024.09.16  
09:36:52 +02'00'

Starosta obce Vyžlovka

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy:

Příloha č. 1 – Regulační plán Vyžlovka pro lokalitu S4 „Za Koupalištěm – textová část - výrok a odůvodnění, grafická část -výrok a odůvodnění

# REGULAČNÍ PLÁN

## VYŽLOVKA



## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

### Označení zakázky

č. zakázky: 80.8  
název: Regulační plán Vyžlovka  
kraj: Středočeský  
datum vyhotovení: srpen 2022  
úprava: březen 2024

### Identifikační údaje objednatele

Steady Group, a.s.

### Identifikační údaje pořizovatele

Městský úřad Říčany

### Identifikační údaje projektanta

zhotovitel: sw architekti s.r.o.  
se sídlem: Na Moráni 4, Praha 2  
IČ: 07173971  
kontakt: tomas.slavik@swarchitekti.cz  
www.swarchitekti.cz  
gsm +420 732 807 128

zodpovědný projektant: Ing. arch. Tomáš Slavík ČKA 03 930  
urbanistická a celková  
koncepce: Ing. arch. Tomáš Slavík  
analýzy, výkresy: Ing. arch. Michaela Dlouhá  
vodní hospodářství: Ing. Jaroslav Týbl ČKAIT 0009889  
Ing. Michal Hadraba ČKAIT 0008359  
doprava: Ing. Miroslav Dvořan ČKAIT 0000942  
požárně bezpečnostní  
řešení: Ing. Miroslav Dolek ČKAIT 0601342

## OBSAH:

# ČÁST A – NÁVRH

### A/I - TEXTOVÁ ČÁST:

- A/I.1 Vymezení řešené plochy
- A/I.2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků
- A/I.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
  - A/I.3a - Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury
  - A/I.3b - Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury
  - A/I.3c - Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb občanského vybavení
  - A/I.3d - Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejných prostranství
- A/I.4 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- A/I.5 Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- A/I.6 Podrobné podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
- A/I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením
- A/I.8 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 § 8 katastrálního zákona
- A/I.9 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje
- A/I.10 Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

### A/II - GRAFICKÁ ČÁST:

- A/II.1a Hlavní výkres – podmínky pro vymezení a využití pozemků
- A/II.1b Hlavní výkres – podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury
- A/II.2 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací



## A/I.1 Vymezení řešené plochy

Plocha je vymezena v Hlavním výkrese.

## A/I.2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Návrh řeší detailní parcelaci včetně počtu domů (celkem 4 na celou lokalitu). Parcelace je v rámci regulačního plánu podstatným regulačním nástrojem a je závazná. Z velikostí a proporcí pozemků vychází také objemová regulace staveb. Pozemky rodinných domů jsou určeny svými stávajícími hranicemi, a je možné (a zároveň nezbytné) z nich oddělovat části pozemků pro zajištění dostatečné šířky veřejného prostranství včetně zajištění požadovaných parametrů místní komunikace tak, jak je zobrazeno ve výkresech RP Vyžlovka.

Z výkresové části jsou zřejmé podmínky pro rozhodování v území:

- schéma uličního prostoru i veřejného prostranství
- určení uliční čáry, tj. rozhraní veřejného a soukromého prostoru (ve výkrese je reprezentována regulací oplocení)
- určení stavebních čar nepřekročitelných (tj. v daném směru maximální rozsah rozhraní domu a zahrady)
- pro jednoznačné určení směru stavebních čar jsou ve výkrese vyznačeny části pozemku stavebními čarami vymezené pro zástavbu
- stavební čáry nepřekročitelné se uplatňují i pro zahradní domky, garáže, přístřešky, atd. (viz. také dále)

Pozn.: stavební čáry závazné (tj. povinná linie staveb vůči ulici) nejsou regulačním plánem stanoveny (koncepte území je postavena na kompozici objektů v zahradách a ve vazbě na stromy)

V pásu předzahrádek i zahrad (tj. mimo část pozemku stavebními čarami vymezenou pro zástavbu) je nepřípustné umisťovat stavby i přístřešky (zahradní domky, garáže, zastřešená garážová stání, apod.).

Doporučeno je jednoduché objemové řešení domů včetně detailů. Tvarosloví jednotlivých staveb musí navazovat na přirozený vývoj západo- a středoevropské architektury.

Požadováno je domy řešit dle možností jako vyšší (alespoň např. vyšší atikou apod.). Hmotově příliš nízký dům nedotváří přirozený rytmus domů v ulici.

Z tohoto důvodu regulační plán ve vybraných případech reguluje tvary střech (různé typy střech jsou v území zastoupeny, tvarem střech není charakter území určen, ale může jím být určeno objemové řešení stavby, viz. dále). V případě jednopodlažního domu (tj. dům má jen 1 NP nebo 1 NP s neobytným podkrovím), jsou

- vyloučeny ploché či pultové střechy
- vyloučeny valbové či stanové střechy.

Uvedená podmínka (vyloučení plochých či pultových, valbových či stanových střech) se neuplatní, pokud je dům jednopodlažní pouze v části půdorysu (tzn. např. na části půdorysu je jednopodlažní, na části je dvoupodlažní nebo má obytné podkroví). V takovém případě je požadavek na objemové řešení naplněn již zvýšenou částí (tj. požadavek na objemové řešení je splněn dvoupodlažní částí nebo obytným podkrovím).

Pozn.: Uvedená podmínka (vyloučení plochých či pultových, valbových či stanových střech) se samozřejmě neuplatní také u dvoupodlažních domů a u jednopodlažních domů s obytným podkrovím. Vyplyvá to již z definice v předchozích odstavcích, ale podmínku zde uvádíme pro přehlednost a srozumitelnost.

Objemová regulace je dostatečně určená systémem stavebních čar. Maximální zastavěnost pozemků tak není stanovena.

Individuální regulace se týká jednoho vyznačeného pozemku (viz. číslovka (1) v hlavním výkrese – podmínky pro vymezení a využití pozemků). Jedná se o možné vybudování zahradního domku, garáže, zastřešeného garážového stání, apod. v místě stávajícího objektu na pozemku – maximální zastavěná plocha 45 m<sup>2</sup>. Jedná se o jedinou výjimku ohledně těchto typů staveb v území. Důvodem je existence stávajícího objektu.

Regulace oplocení (na rozhraní soukromého a veřejného prostoru):

- přípustné jsou pouze 2 typy oplocení: živý plot a stěnový plot

- stěnový plot může mít pouze hladký povrch (beton, omítka, apod.), za hladký povrch lze považovat i kámen či cihly
- za hladký povrch stěnového plotu nelze považovat ploty skládané či zděné z betonových dílců či umělého kamene (přirozené nejsou ani celoplošná použití kovu, jsou tedy vyloučena)
- živý plot je přípustný po celé délce oplocení
- stěnový plot je přípustný v rozsahu nejvýše dle výkresu urbanistické regulace
- je stanovena maximální výška oplocení, a to 1,60 m
- (pozn.: za veřejný prostor se pro potřeby regulace oplocení považují i veřejná prostranství navržená územním plánem a prostor koupaliště).

### **A/1.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

#### **A/1.3a - Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury**

RP Vyžlovka určuje podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury návrhem koncepce ve výkrese A/II.1b a v této kapitole (A/1.3a).

V návaznosti na stávající síť místních komunikací (a z ní nejbližší navazující v ul. Na Bělidle) je navržena obslužná komunikace (dopravní obsluha pro 4 RD v navržené ulici). Komunikace je navržena pro bezpečný pohyb chodců i automobilů.

Materiálové řešení – základní komunikace živice (obrátiště stejně jako komunikace nebo jako detaily), detaily dlažba či zatravnovací dlažba. Odvodnění komunikace je řešeno zasakováním. Navrženy jsou vjezdy na pozemky (předmět územního rozhodnutí).

Navrženo je prodloužení komunikace (formou chodníku) ke koupališti a zajištěny jsou pěší návaznosti na pěší propojku k ul. Ke Koupališti.

Místo označené ve výkrese jako D6 (parc. č. 391/6 a 386/1) bude řešeno samostatně (navazuje na prostorové uspořádání ulice na Bělidle, včetně řešení parkovacích stání).

#### **A/1.3b - Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury**

Regulační plán ve výkrese A/II.1b a v této kapitole (A/1.3b) určuje podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury určením základních parametrů staveb infrastruktury a jejich vzájemných možných odstupů (při současném respektování požadavků správců veřejné technické infrastruktury).

Na stávající vodovod (PVC d 90) v ulici Na Bělidle je navrženo napojení nového vodovodního řadu (PE d 90) pro řešenou lokalitu. Na konci trasy je uvažován podzemní požární hydrant (dimenze DN 80). Z řadu budou vysazeny 4 přípojky zakončené vodoměrnými šachtami.

Na stávající řad splaškové kanalizace (DN 300) je navrženo napojení nového řadu splaškové kanalizace (předpokládá se výměna stávající pravouhlé revizní šachty, odtud vysazen krátký úsek gravitační kanalizace DN 200). Pro odkanalizování nových pozemků je vzhledem ke spádovým poměrům navržena tlaková kanalizace (PE d 63). Na nové trase bude vysazena uklidňovací šachta (ŠU1). Na konci nově navržené ulice bude osazena proplachovací šachta (ŠP1). Z řadu budou vysazeny 4 přípojky, za hranicí každého pozemku bude šachta (ŠS1 až ŠS4, šachty na pozemcích RD součástí realizace jednotlivých RD).

Dešťové vody z komunikace a veřejných prostorů budou sváděny pomocí příčného a podélného sklonu komunikace do vsakovacího objektu (případně doplněného o drenážní potrubí), kde budou zdržovány a dle možností zasakovány do horninového prostředí.

NN stávající distribuční vedení – je třeba lokálně doplnit (provést části nového vedení NN včetně pilířků pro jednotlivé parcely).

Navrženo je napojení na komunikační či optickou síť.

Navrženo je veřejné osvětlení (napojení na stávající lampu VO v ul. Na Bělidle, zároveň osvětlit nově vzniklou křižovatku ul. Na Bělidle a navrženou ulici).

Kontejnerová stání na tříděný odpad jsou stávající, v dobré dostupnosti, v ul. Na Bělidle. TKO – popelnice pro jednotlivé RD (v oplocení apod. - vhodné kombinovat s umístěním pilířků ČEZ).

### **A/1.3c - Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb občanského vybavení**

RP Vyžlovka vychází z ÚP Vyžlovka, funkční využití je ponecháno dle regulativů ÚP.

### **A/1.3d - Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejných prostranství**

Vymezená veřejná prostranství v návrhu vlastní lokality tvoří jedna ulice. Zajištěny jsou návaznosti na ul. Na Bělidle i na pěší propojku k ul. Ke Koupališti. Zohledněny jsou návaznosti na koupaliště, zohledněny je charakter sousedících lesních pozemků (a jejich plánovaná přeměna na veřejná prostranství).

### **A/1.4 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

V návrhu RP Vyžlovka jsou podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území vytvořeny návrhem regulace v kap. A/1.2.

### **A/1.5 Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

V návrhu RP Vyžlovka jsou podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí vytvořeny návrhem regulace v kap. A/1.2.

### **A/1.6 Podrobné podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu**

V návrhu RP Vyžlovka jsou podmínky pro ochranu veřejného zdraví vytvořeny návrhem regulace v kap. A/1.2 a zohledněním sítě veřejných prostranství v kap. A/1.3d.

Základní ČSN pro posouzení je ČSN 73 0802 a ČSN 73 0873, navržený vodovodní řad vyhovuje. Navržené přístupové komunikace vyhovují požadavkům vyhl. 23/2008 Sb. ve znění vyhl. 268/2011 Sb. a čl. 4.4.1 ČSN 73 0833. Regulační plán vytváří podmínky pro osazení budoucích rodinných domů bez zásahu požárně nebezpečného prostoru na sousední pozemky.

### **A/1.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením**

Severní okraj plochy S4 řešené regulačním plánem je v souladu s územním plánem vymezen jako plocha veřejně prospěšné dopravní infrastruktury s kódem D6.

### **A/1.8 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 § 8 katastrálního zákona**

RP Vyžlovka nejsou vymezeny.

### **A/1.9 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**



RP Vyžlovka nahrazuje územní rozhodnutí pro dopravní a technickou infrastrukturu dle předloženého návrhu. Součástí jsou také terénní a vegetační úpravy a vjezdy na pozemky.

Rodinné domy, oplocení a stavby (s výjimkou infrastruktury) na pozemcích rodinných domů nejsou předmětem územního rozhodnutí.

Předmětem územního rozhodnutí také nejsou:

- řešení zpevněných ploch označených ve výkrese jako D6, parc. č. 391/6 a 386/1 (navazují na prostorové uspořádání ulice na Bělidle, včetně řešení parkovacích stání)
- přeložky NN (úpravy na trase distribučního vedení).

#### **A/II.10 Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

RP Vyžlovka obsahuje:

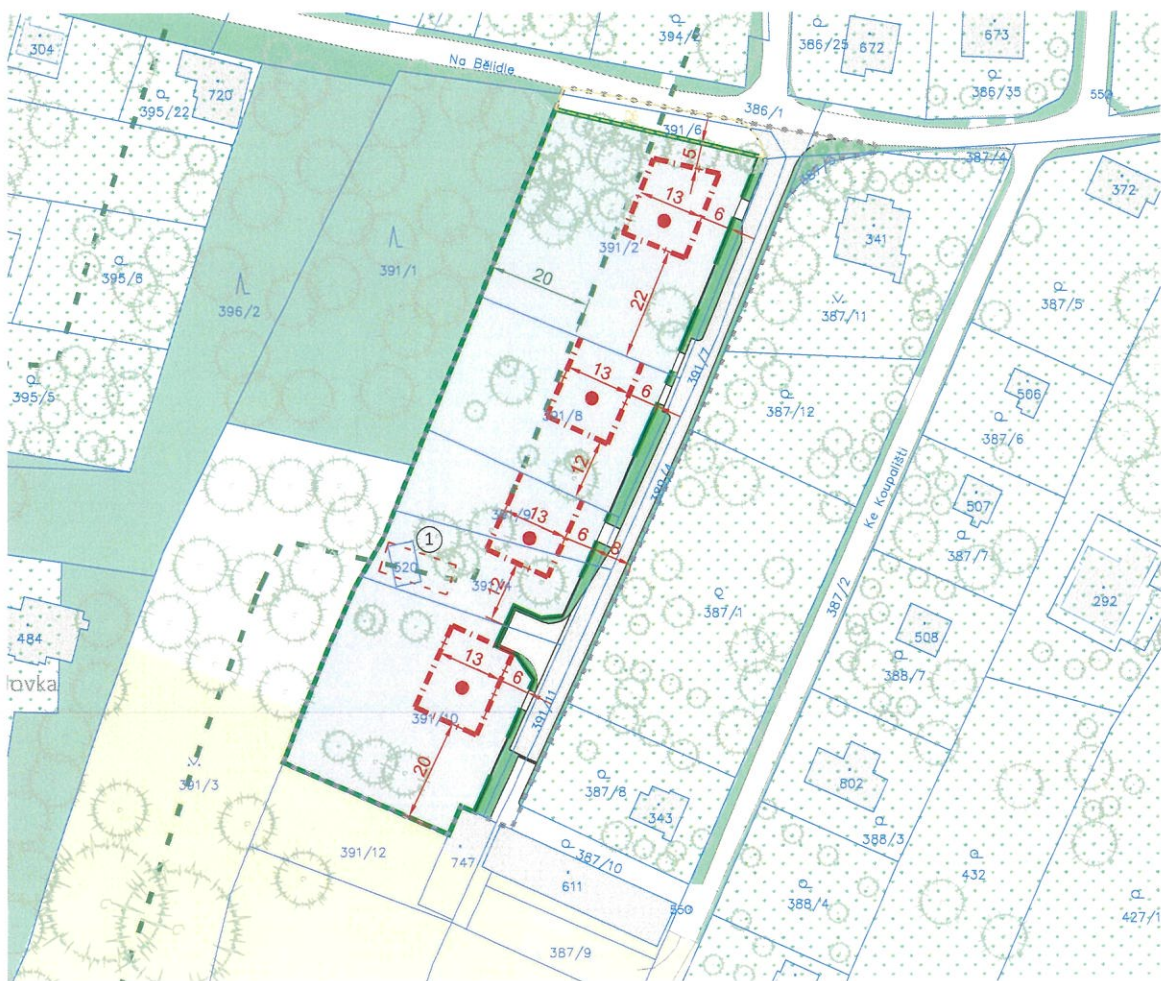
- textovou část, která obsahuje 7 stran vydávaného textu
- grafickou část, která obsahuje 3 výkresy:

A/II.1a Hlavní výkres – podmínky pro vymezení a využití pozemků

A/II.1b Hlavní výkres – podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury

A/II.2 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

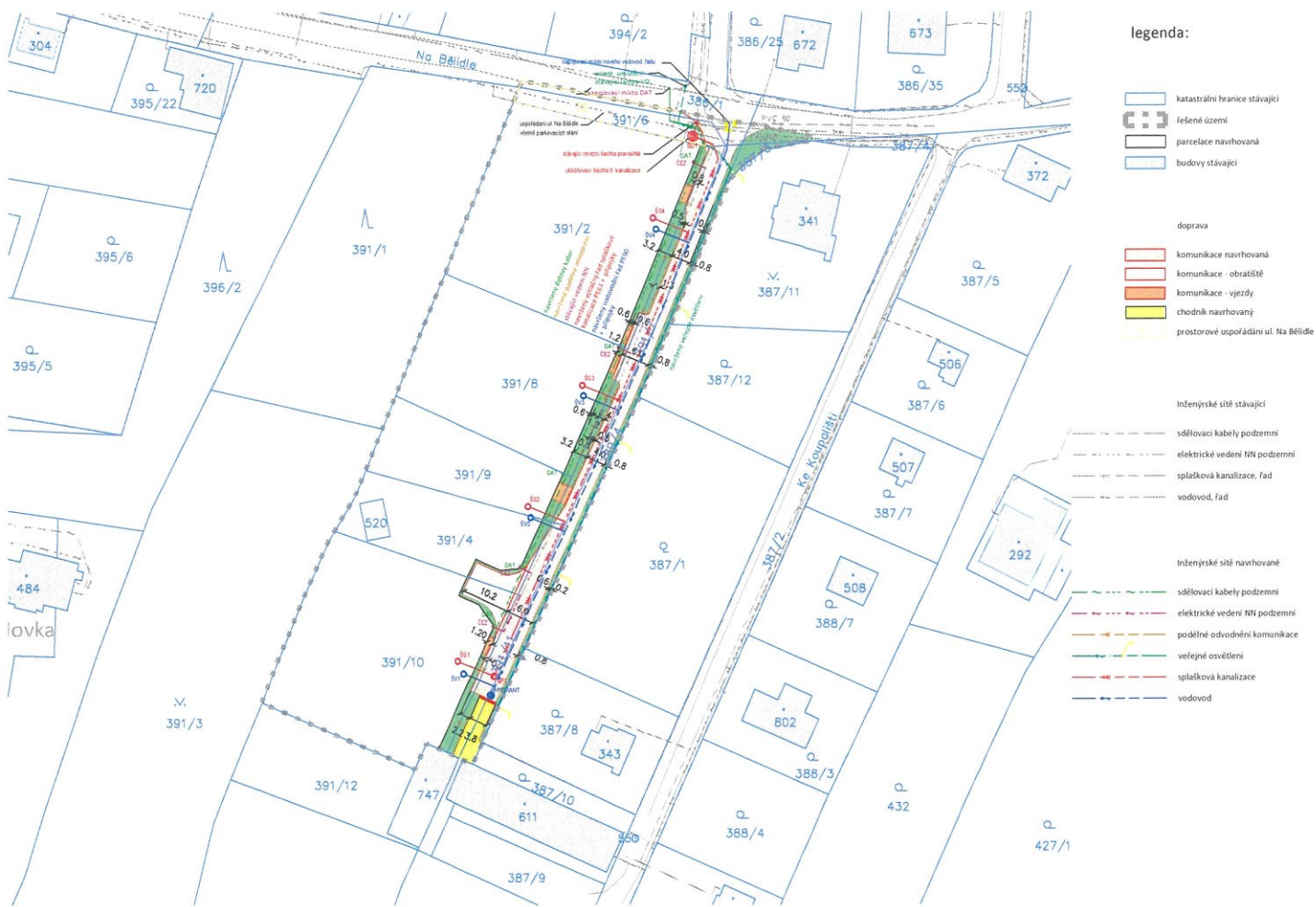




legenda:

- morfologie území:
- budovy stávající
  - zeleň stávající
  - prostor soukromý stávající
  - prostor koupaliště
  - komunikace
  - stromy stávající
- návaznosti:
- parcelní kresba (stav)
  - lesní pozemek
  - vzdálenost 20 m od lesního pozemku
  - řešené území
- regulace:
- prostorové uspořádání ul. Na Bělídě
  - prostor soukromý (návrh)
  - zeleň (návrh)
  - komunikace (návrh)
  - vjezdy (návrh)
  - chodník (návrh)
  - ploty živé - v. 1,6m
  - ploty stěnové, hladký povrch - v. 1,6m
  - stavební čára nepřekročitelná
  - část pozemku vymezená pro zástavbu stavebními čarami
  - individuální regulace





legenda:

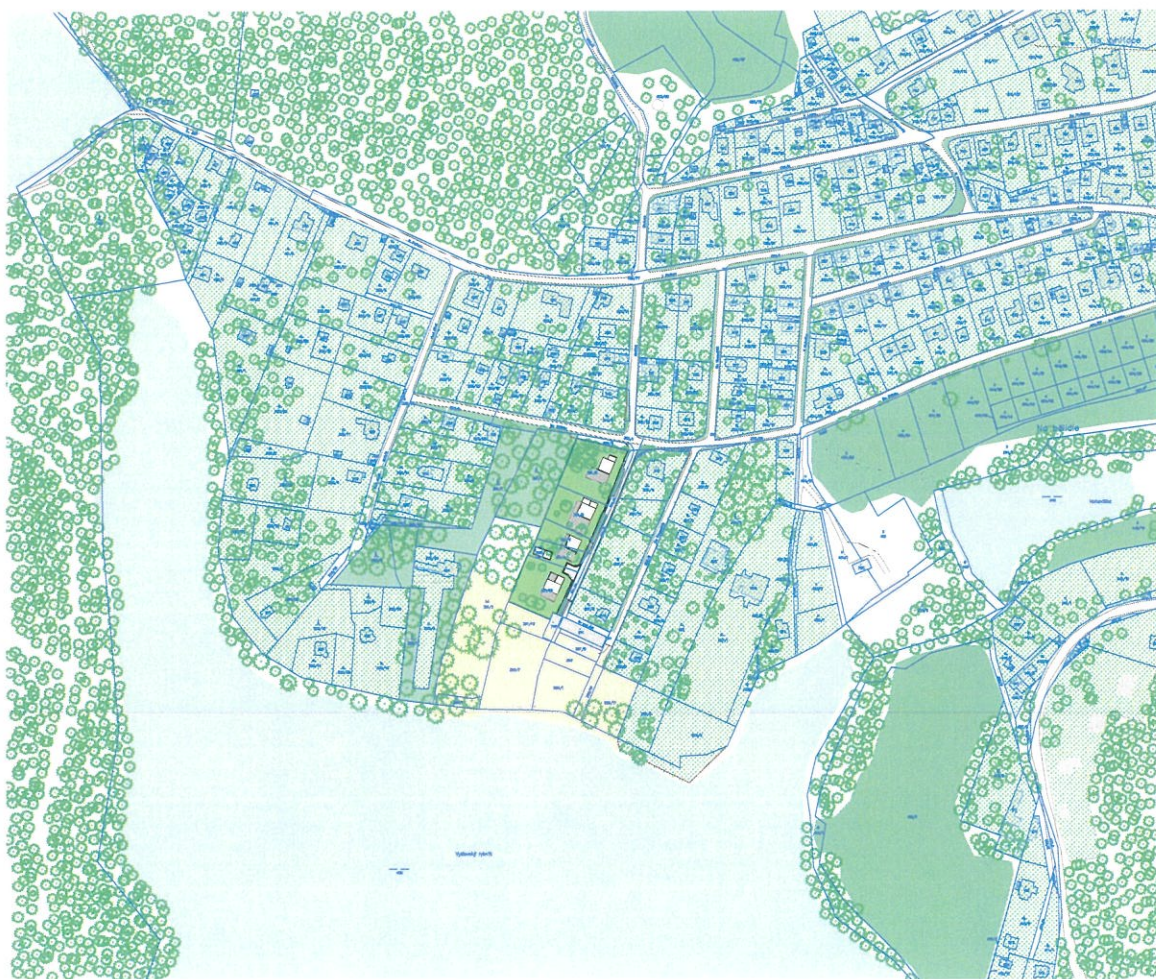
- katastrální hranice stávající
- řešené území
- parcele navrhovaná
- budovy stávající
  
- doprava
- komunikace navrhovaná
- komunikace - obratiště
- komunikace - vjezd
- chodník navrhovaný
- prostorové uspořádání ul. Na Bělídě
  
- Inženýrské sítě stávající**
- sítě kabely podzemní
- elektrické vedení NN podzemní
- splašková kanalizace, řad
- vodovod, řad
  
- Inženýrské sítě navrhované**
- sítě kabely podzemní
- elektrické vedení NN podzemní
- podélné odvodnění komunikace
- veřejné osvětlení
- splašková kanalizace
- vodovod

Regulační plán Vyžlovka

A/II.1b ... hlavní výkres – podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury  
 M 1 : 500







legenda:

- morfologie území:
- budovy stávající
  - zeřeň stávající
  - lesní pozemek
  - prostor soukromý stávající
  - prostor koupaliště
  - vodní plochy
  - komunikace stávající
  - komunikace stávající - pěši
  - stromy stávající
  - katastrální hranice stávající

- urbanismus - návrh :
- prostor soukromý
  - zeřeň navrhovaná
  - budovy (orientační návrh - vily)
  - komunikace

