

# Návrh změny č. 1 územního plánu KYŠICE

## NÁVRH pro veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Kyšice, dne ..... pod. č. usn. ....
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	.....
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Mgr. Martina Beranová, starostka obce Kyšice	Ing. arch. Radek Boček, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>

Zpracovatel:

**Atelier M.A.A.T., s. r. o.**

IČ: 281 45 968

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant: Kateřina Vosyková

Březen 2022

# Obec Kyšice

Č. usn.: .....

V Kyšicích dne: .....

## Změna č. 1, kterou se mění Územní plán Kyšice

Zastupitelstvo obce Kyšice, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

**vydává**

## Změnu č. 1 územního plánu Kyšice,

kterou se mění Územní plán Kyšice, účinný od 1. 5. 2020, takto:

# I. Textová část

*Označení kapitol respektuje použité označení v textové části územního plánu Kyšice. Uvedeny jsou pouze ty kapitoly, ve kterých dochází ke změnám. Jednotlivé změny jsou očíslovány body (1), (2) atd.*

## c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

(1) Doplňuje se podkapitola c.1) **Urbanistická koncepce** v tomto znění:

„Definice použitých, vybraných pojmů:

- **břehová čára** = hranice trvalé zátopy toku či vodní plochy za normálního stavu vody;
- **exponované plochy** = plochy, na kterých se stavby uplatňují v dálkových pohledech, nebo tvoří zřetelné pohledové partie v rámci zástavby (například frekventovaná uliční fronta, návesní prostor apod.) či krajiny;
- **exponované prvky** = stavby, zařízení, ale také krajinné dominanty (například strom, alej, apod), které se uplatňují v dálkových pohledech, nebo tvoří zřetelné pohledové partie v rámci zástavby ale také krajiny. U prvků jde o zúžení rozsahu vizuálního záběru, na rozdíl od ploch;
- **intravilán** = současně zastavěné území v pojetí výkladu územního plánu;
- **zastavěná plocha** = plocha nadzemních staveb /bez zpevněných ploch/;
- **maximální podíl zastavěné plochy** = udává se v procentech a jde o výměru ploch všech nadzemních staveb vůči celkové výměře pozemku. Plochy zpevněné se do indexu nezapočítávají;
- **minimální podíl zeleně** = udává se v procentech a jde o výměru ploch všech nezastavěných a nezpevněných ploch vůči celkové výměře pozemku;
- **okolní zástavbou** se rozumí zástavba ležící v navazující vzdálenosti, sousedé jsou tedy zpravidla účastníky řízení;
- **uliční frontou** se rozumí souvislá linie, ohraničující stavební objem přimykajících se staveb ležících při veřejném prostoru;
- **volnou krajinou** se rozumí krajina, kde dominují složky nezastavitelných ploch;
- **lokality** se rozumí plocha s vymezeným způsobem využití, soubor těchto ploch nebo část této plochy, vymezená územním plánem na základě převažujícího charakteru;

- **charakterem území – lokality** se rozumí soubor podstatných přírodně krajinných hodnot a utváření terénu, případně urbanistické struktury a kulturně – historické identity území, v detailu pak soubor architektonických a urbanistických hodnot, zpravidla jednotlivých nemovitostí. Tyto soubory pak utvářejí specifické sociální a kulturní vztahy;
- **stabilizovaným územím/plochou** se rozumí plochy, kde se nepředpokládá, a to ani v dlouhodobém horizontu změna charakteru využití;
- **návrhovou plochou** se rozumí plocha změny vymezená územním plánem a určená k zastavění, tedy plocha přestavbová anebo plocha zastavitelná;
- **výškovou hladinou zástavby** se rozumí převažující výška objektů v navazujícím území stavby (např. v bloku, uliční řadě, či celkové venkovské siluetě), jehož bude budoucí stavba součástí, nebo s ní bude sousedit;
- **způsobem využití** se rozumí činnosti, aktivity a funkce, které je možné konat a umisťovat v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití, případně je zde konat a umisťovat nelze; způsob využití je v regulativu pro příslušnou plochu definován jako hlavní, přípustné a nepřípustné využití;
- **hlavnímu využití** odpovídají stavby, objekty a zařízení, které v území či ploše převládají a určují veškeré charakteristiky funkčního využití;
- **přípustnému využití** odpovídají stavby, objekty a zařízení, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale mohou doplňovat hlavní využití, nesmí však ztížit či zcela znemožnit hlavní využití plochy;
- **podmíněně přípustné využití**, tedy využití plochy podmíněné splněním konkrétní věcné podmínky;
- **nepřípustné využití**, tedy využití v dané ploše vyloučené;
- **stavbou** se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání (viz § 2 stavebního zákona);
- **zařízením** se (obecně a pro všechny druhy činností) rozumí „prostorová jednotka“ sloužící výkonu určitých činností a průběhu dějů; užitým pojmem „jednotka“ se pro jeho účely nerozumí jednotka ve smyslu ustanovení § 1159 nového občanského zákoníku;
- **stavbou a zařízením pro bydlení** = zpravidla rodinné domy různého typu (individuální, dvojdomy, řadové, atriové), bytové domy, stavby venkovského charakteru – původní zemědělské usedlosti a statky, dále byty integrované do staveb s jiným hlavním a přípustným využitím;
- **obytnou funkcí** se rozumí funkce korespondující s převažujícím charakterem bydlení;
- **stavbou a zařízením pro ubytování** se rozumí zpravidla hotely, motely, motoresty, ubytovací penziony s krátkodobým ubytováním;

- **stavbou a zařízením pro veřejnou a hromadnou rekreaci** se rozumí zpravidla hotely, motely, motoresty, kempy, ubytovací penziony s krátkodobým ubytováním. Dále pak sportovní a relaxační stavby a plochy, bazény, wellness centra;
- **stavbou a zařízením pro školství** se rozumí zpravidla objekty škol a školských zařízení včetně souvisejícího zázemí (tělocvičny, jídelny, prokazatelně související stavby a zařízení pro ubytování, hřiště);
- **stavbou a zařízením pro sport** se rozumí zpravidla stadiony, sportovní haly, tělocvičny, stavby pro volnočasové aktivity, hřiště včetně souvisejícího zázemí (prokazatelně související stavby a zařízení pro ubytování, stravování);
- **stavbou pro rodinnou rekreaci** se rozumí zpravidla chaty, stavby pro ubytování do 10 osob, byty sloužící pro krátkodobé bydlení;
- **stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva** se rozumí zpravidla stáje, přístřešky, technologické a skladovací zázemí, které je nezbytné pro daný typ činnosti;
- **stavbou a zařízením pro zdravotnictví, lázeňství** se rozumí zpravidla nemocnice, polikliniky včetně souvisejícího zázemí (prokazatelně související stavby a zařízení pro ubytování, stravování, církevní objekty), lékařské ordinace; balneo provozy, relaxační a sportovní areály otevřené a kryté;
- **stavbou a zařízením pro sociální účely** se rozumí zpravidla domy s pečovatelskou službou, domovy pro seniory, stacionáře, azylové domy pro různé cílové skupiny včetně souvisejícího zázemí, komunitní centra;
- **stavbou a zařízením pro péči o rodinu** se rozumí zpravidla stavby komunitních, vzdělávacích a volnočasových center, dětských skupin;
- **stavbou pro ochranu obyvatelstva** se rozumí zpravidla úkryty CO, sklady, karanténní a pandemické jednotky monitoringu a urgentního vyšetření, mobilní ordinace a nemocnice
- **stavbou a zařízením pro kulturní účely** se rozumí zpravidla divadla, kina, galerie, kluby, kulturní domy včetně souvisejícího zázemí;
- **stavbou pro vědu a výzkum** se zpravidla rozumí administrativní stavby s laboratořemi, stavby a plochy, kde je možné provádět zkušební testy, přednáškové a školící sály, učebny, vše se souvisejícím zázemím, zejména pak možným ubytováním a sportovně relaxačními aktivitami;
- **stavbou a zařízením pro církevní účely** se rozumí zpravidla kostely, modlitebny, farní a komunitní objekty, samostatné zvonice, kaple, všechny tyto stavby včetně souvisejícího zázemí; souvisejícím zázemím nejsou v tomto smyslu další objekty sloužící pro církev, např. bytové domy, ubytovny apod.
- **stavbou a zařízením pro výstavnictví** se rozumí zpravidla výstavní pavilony a expoziční plochy včetně souvisejícího zázemí;
- **stavbou administrativní** se zpravidla rozumí stavby pro výkon administrativní agendy zprostředkované lidmi s doplňkovými možnostmi stravování, relaxace, aktivního odpočinku

- **stavbou a zařízením pro obchodní účely a služby** se rozumí stavby a zařízení kdy minimálně 70% plochy daných staveb zahrnuje prodejní plochu určenou pro přímý – osobní prodej zákazníkovi, ostatní plochy pak zahrnují zázemí personálu a technické zázemí, skladování / Těmito stavbami a zařízeními jsou zpravidla prodejny, obchodní domy, nákupní střediska, obchodní centra příměstského charakteru tržnice, tržiště, autosalony, autobazary apod., kdy se rozumí:
  - *prodejna* = bud' samostatná stavba zpravidla o jednom nadzemním podlaží nebo součást jiné víceúčelové/polyfunkční stavby či stavby s jiným hlavním způsobem využití (např. bytový dům, administrativní objekt apod.)
  - *obchodní dům* = objekt městského charakteru stojící samostatně nebo jako součást blokové zástavby, přičemž v obchodním domě musí být minimálně dvě nadzemní podlaží komerčních aktivit, a to v celé půdorysné ploše, plocha venkovního parkoviště nesmí být větší než plocha zastavěná obchodním domem; za plochu parkoviště se považuje úhrn ploch parkovacích stání, ploch komunikací obsluhujících parkovací stání a ploch doprovodné zeleně v parkovišti
  - *nákupní středisko* = obvykle samostatná stavba nebo soubor staveb zpravidla o jednom až dvou nadzemních podlažích především pro obchod, obvykle funkčně a provozně spojená s dalšími neobchodními zařízeními – zejména službami (supermarket);
  - *obchodním centrum příměstského charakteru* = obvykle samostatná stavba nebo soubor staveb zpravidla o jednom až dvou nadzemních podlažích především pro obchod, obvykle funkčně a provozně spojená s dalšími neobchodními zařízeními – zejména službami; jedná se obvykle o rozsáhlý komplex halových objektů charakteru neoploceného areálu s rozlehlými plochami parkovišť na terénu (hypermarket)
  - *outletem, outletovým centrem* se rozumí stavba nebo soubor staveb obsahující velký počet (desítky až stovky) obchodů. Jednotlivé obchody jsou většinou provozovány přímo výrobcem daného zboží, jde o prodej většinou značkového zboží s výraznou slevou. Tato centra jsou stavěna především na místech, kde se kumuluje velké množství lidí; ať už se jedná o dopravní uzly, strategická místa apod.
  - *tržnice* = stavba obvykle halového charakteru s jednotlivými prodejními stánky a prodejními plochami
  - *tržiště* = volné nezakryté plochy s umístěním stánků a prodejních ploch, zpravidla se sezónním prodejem a se stanoveným provozním režimem
  - *autosalon* = stavba pro obchodní účely, kterou může doplňovat nezbytná servisní činnost; součástí autosalonu může být venkovní expozice
  - *autobazar* = obvykle prodejní areál s převážně venkovní expozicí a prodejem;
- **nerušící výrobou** se rozumí taková výroba, která neovlivňuje své okolí negativními dopady do životního prostředí. Nevyžaduje tedy stanovení ochranných pásem a nesnižuje pohodu bydlení navazující zástavby;

- **lehkou výrobou** se rozumí taková výroba, která nevyžaduje zásadní logistické nároky /tedy takové nároky, které by znamenaly podstatné úpravy dopravní sítě, protihluková opatření/
- **sklady** jsou stavby či zařízení určené pro skladování výrobků, hmot a materiálu. Skladem se rozumí také stavby, ve kterých více než 60 % podlahové plochy stavby odpovídá požadavkům pro skladování a dále výslovně také:
  - *haly internetových obchodů*, ve kterých dochází primárně ke skladování výrobků určených primárně k „internetovému“ online prodeji
  - *prodejní sklady*, což jsou zpravidla objekty skladu nebo krytá či otevřená skladovací plocha s integrovaným prodejem a provozním zázemím, přičemž skladovaný a prodávaný sortiment skladu, jako je např. řezivo, hutní materiál, stavebniny, tuhá paliva apod., je obvykle nevhodný pro prodej v běžné obchodní síti
  - *skladové a logistické areály*;
- **související dopravní infrastrukturou** se rozumí dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů dané plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících; jejím účelem je primárně dopravní obsluha těchto ploch odpovídající vymezenému hlavnímu a přípustnému (popř. podmíněně přípustnému) využití ploch;
- **související technickou infrastrukturou** se rozumí technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů dané plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících; jejím účelem je napojení těchto ploch na jednotlivé systémy technické infrastruktury potřebné pro vymezené hlavní a přípustné (popř. podmíněně přípustné) využití ploch;
- **zeleň** je obecný pojem pro území či plochu tvořenou převážně vegetací a souborem dalších živých a neživých prvků záměrně založených nebo spontánně vzniklých, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami; zelení jsou všechny plochy porostlé vegetací v území sídel a ve volné krajině, které mají různé využití; zelení jsou prvky jak plošného, tak liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty, trávníky apod., i plochy zemědělské půdy, pokud jsou využívány jako sad nebo trvalý travní porost s tím, že za zeleň se nepovažují odstavné či parkovací plochy či cesty vytvořené pomocí zatravnovacích dlaždic“

(2) Mění se označení podkapitol v tomto znění:

„c.2) Zastavěné území

c.3) Vymezení ploch přestavby

c.4) Vymezení zastavitelných ploch

c.5) Plochy územní rezervy

c.6) Vymezení systému sídelní zeleně“

**(3) V části c.4) Vymezení zastavitelných ploch se doplňuje plocha Z13 v tomto znění:**

„Označení plochy: Z13 (22,7396 ha)“

Funkční využití: plochy občanského vybavení

Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží;

výšková hladina zástavby max. 9,5 m, kdy hladina limitní výšky je definována ve středu hlavní hmoty jednotlivých objektů, jako výška nad pomyslnou spojnicí terénů přilehlých k objektu, vedenou ve směru spádnice (vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po posouzení vlivu na krajinný ráz);

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku 70%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku 30%;

zeleň bude plnit roli prostorově oddělující vůči stávající zástavbě a funkci retenční pro řešení vsaků dešťových vod;

maximální počet objektů s půdorysnou plochou nad 250 m<sup>2</sup> je stanoven na 6;

maximální zastavěná plocha nadzemní stavby /hlavní stavby objekt/ je 10.000 m<sup>2</sup>

Další podmínky:

řešení dopravního napojení na stávající dálniční přivaděč, které současně umožní napojení na plánovaný obchvat obce v koordinaci se SÚS PK a v případě, že to bude v souladu s potřebami obce, také na stávající komunikaci II/180;

objemové a architektonické zpracování zástavby bude odpovídat stávajícímu charakteru krajiny a přírody a zejména měřítko staveb bude zohledňovat blízkost sídla;

u pozemků dotčených ochranným pásmem silnice je nutné projednat možnosti a podmínky výstavby se správcem této komunikace;

„Pro zastavitelnou plochu Z13 se považuje za souladný záměr umístění stavby „Středisko obchodu a služeb PLZEŇ – KYŠICE“ přesně dle znění a v podobě záměru vyplývajícího z platné změny územního rozhodnutí Magistrátu města Plzně č. 3403, č. j. 3599/2004-MMP/STAV-SIR, ze dne 28. 1. 2005, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2005 s tím, že v případě umístění takového záměru (dle daného územního rozhodnutí) se neuplatní výše vymezené podmínky Prostorového uspořádání pro plochu Z13 a ani Podmínky prostorového uspořádání vymezené v části f) tohoto územního plánu obecně pro Plochy občanského vybavení““



f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud 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 podmíněně 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V části **Plochy občanského vybavení** dochází k těmto úpravám:

**(4)** Celý původní bod s Hlavním využitím se kompletně vypouští a nahrazuje se tímto zněním:

„vymezují se obvykle samostatně za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem“

**(5)** V Přípustném využití se doplňují body v tomto znění:

„stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, vědu a výzkum, lázeňství;

pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství“

**(6)** Celý původní bod s Podmíněně přípustným využitím se kompletně vypouští a nahrazuje se tímto zněním:

„plochy a stavby občanského vybavení nad 250 m<sup>2</sup> musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné“

**(7)** Celý původní bod s Nepřípustným využitím se kompletně vypouští a nahrazuje se tímto zněním:

„vše, co není uvedeno jako přípustné, zejména samostatné skladové a logistické areály a ubytovny s kapacitou nad 10 ubytovaných osob (souvislé dlouhodobé ubytování osob)“

## II. Grafická část

Grafická část změny č. 1 územního plánu Kyšice obsahuje 3 výkresy:

1.	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
2.	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
3.	VÝKRES KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000