

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KYŠICE

Období 2020 – 2024 (projednaná a upravená)



Schváleno usnesením zastupitelstva dne: 16. 6. 2025 .....č. usnesení 10/2/2025 .....

Schvalující orgán:  
Určený zastupitel:  
Pořizovatel:

Zastupitelstvo obce Kyšice  
Mgr. Martina Beranová, starostka obce  
Magistrát města Plzně, odbor stavebně  
správní, Škroupova 4, Plzeň  
Ing. arch. Jitka Růžicková  
Město Plzeň

ORP:

Datum zpracování:

12/2024

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval podle ust. §107 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“), dále projednal a upravil tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu Kyšice, který předkládá ke schválení do zastupitelstva obce, obdobně dle § 88 až 90 stavebního zákona.

#### **OBSAH:**

- 1) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE,
- 2) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ,
- 3) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ,
- 4) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI,
- 5) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE,
- 6) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE,
- 7) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.

## 1) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Kyšice byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a byl vydán zastupitelstvem obce Dýšina jako opatření obecné povahy s účinností od 1.5.2020. Znění tohoto dokumentu bylo dále upraveno na základě změny č.1 účinné k. 11.11.2022, pořizované na základě rozhodnutí soudu ve věci funkčního využití lokality Z13. (krajský soud potvrdil poslední znění ÚP, NSS na základě kasační stížnosti)

Územní plán jed dále zpřesněn těmito územními studiemi:

1. „Územní studie Kyšice - východ“ s vložení do evidence a schválením možnosti využití pořizovatelem k 20.1.2011, s prověřením aktuálnosti k 23.1.2019 - (plocha Z08 dle ÚP)
2. „Územní studie Kyšice - jih“ s vložení do evidence a schválením možnosti využití pořizovatelem k 26.7.2012, s prověřením aktuálnosti k 16.7.2020 – (plocha Z04 dle ÚP)

Ve sledovaném období byla zrušena:

3. „Územní studie Kyšice - západ“ s vložení do evidence a schválením možnosti využití pořizovatelem k 26.2.2009, - zrušena 29.4.2020

V platném znění ÚP Kyšice je vymezena podmínka zpracování územní studie pro tyto další rozvojové lokality: Z01, Z02, Z06, Z10

Vývoj počtu obyvatel (zdroj: Český statistický úřad, k 31.12 roku, [www.csu.cz](http://www.csu.cz))

| Rok            | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------|------|------|------|------|------|
| Počet obyvatel | 1043 | 1083 | 1056 | 1099 | 1102 |

Ve sledovaném období dochází v obci k mírnému nárůstu obyvatel. Obec Kyšice se snaží zejména o zkvalitnění dopravní, technické infrastruktury a vybavenosti obce.

Vybrané realizace obce za hodnocené období: rok 2021 - Oprava cyklostezky Ejpovice Kyšice, Oprava místní komunikace Kyšice – Štemberova ul., Rekonstrukce kanalizace ve Staré Uličce, Výtah v KD - přístavba ke stávající budově rok 2022: Komunitní centrum - rekonstrukce původního RD, Oprava dílčí části cyklotrasy č.3 v úseku Kyšice - Červený Hrádek, Výměna oken a dveří v domech Na Kamení 201 a 202, Sadové úpravy u kulturního domu a obecního úřadu, Rekonstrukce kanalizace v ulici Na Kamení, Oprava rybníka Za Bařkojc rok 2023: Sociální byty - nová výstavba 4 BJ, rok 2024: Rekonstrukce budovy č.p. 156 - prodejna potravin – zahájeno, Sběrné místo – nová výstavba - zahájeno

1.1) Stabilizované plochy jsou využívány shodně s požadavky územního plánu.

1.2) Využití **zastavitelných ploch** vymezených v ÚP Chrást je uvedeno v následující tabulce:

| Č.  | Funkční vymezení      | Výměra cca v ha | využito cca celkem v ha (hodnocené období a dříve) | využití cca % | Zbývá cca v ha pro bydlení | Poznámka:                        |
|-----|-----------------------|-----------------|----------------------------------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------------|
| Z01 | Plochy smíšené obytné | 8,4             | 0                                                  | 0             | 8,4                        | Stanovena podmínka územní studie |
| Z02 | Plochy smíšené obytné | 1,19            | 0,17 (1RD)                                         | 14            | 1,02                       | Stanovena podmínka územní studie |
| Z03 | Plochy smíšené obytné | 0,34            | 0                                                  | 0             | 0,34                       |                                  |

|     |                                                              |       |                                                                  |                  |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z04 | Plochy smíšené obytné                                        | 4,13  | 0                                                                | 0                | 4,13                 | Zpřesněno územní studií: „Územní studie Kyšice - jih“ schválením možnosti využití k 26.7.2012 a prověřením aktuálnosti k 16.7.2020                                                                                                                                                                                                                                              |
| Z05 | Plochy smíšené obytné                                        | 0,84  | 0                                                                | 0                | 0,84                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Z06 | Plochy smíšené obytné                                        | 10,71 | 0                                                                | 0                | 10,71                | Stanovena podmínka územní studie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Z07 | Plochy smíšené obytné                                        | 0,30  | 0                                                                | 0                | 0,30                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Z08 | Plochy smíšené obytné                                        | 10,74 | cca 2,45<br>(cca 28RD)<br>cca 0,8<br>(cca 10RD)<br><br>cca 3,95* | 23<br><br><br>37 | 8,29<br><br><br>6,84 | zastavěno rodinnými domy celkem<br><br>zastavěno rodinnými domy za<br>hodnocené období<br><br>*parcelace + dopravní a technická<br>infrastruktura<br><br>Zpřesněno územní studií: „Územní<br>studie Kyšice - východ“ se<br>schválením možnosti využití k<br>20.1.2011 a prověřením aktuálnosti<br>k 23.1.2019<br>Platné ÚR z r. 2014 „Infrastruktura<br>- lokalita Na Hlínkách“ |
| Z09 | Plochy smíšené obytné                                        | 1,54  | 0                                                                | 0                | 1,54                 | Zpřesněno územní studií: „Územní<br>studie Kyšice - východ“ se<br>schválením možnosti využití k<br>20.1.2011 a prověřením aktuálnosti<br>k 23.1.2019                                                                                                                                                                                                                            |
| Z10 | Plochy smíšené obytné                                        | 4,08  | 0                                                                | 0                | 4,08                 | Stanovena podmínka územní studie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Z11 | Plochy výroby a skladování                                   | 0,57  | 0                                                                | 0                | 0,57                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Z12 | Plochy výroby a skladování                                   | 0,67  | 0                                                                | 0                | 0,67                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Z13 | Plochy občanského vybavení                                   | 22,74 | 0                                                                | 0                | 22,74                | *platné ÚR z r. 2000 ve znění<br>změny ÚR z r. 2005 na „Středisko<br>obchodu a služeb“. Tato část ÚP je<br>předmětem sporu mezi obcí a<br>vlastníky. Funkční využití plochy<br>stanovené změnou č.1 ÚP Kyšice<br>bylo potvrzeno krajským soudem,<br>aktuálně se čeká na soudní výrok<br>NSS.                                                                                    |
| Z15 | Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace | 0,077 | 0                                                                | 0                | 0,077                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Z16 | Plochy dopravní infrastruktury – místní a                    | 0,037 | 0                                                                | 0                | 0,037                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|     |                                                              |              |             |   |              |                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------|--------------|-------------|---|--------------|------------------------------------------------------------------------------|
|     | účelové komunikace                                           |              |             |   |              |                                                                              |
| Z17 | Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace | 0,11         | 0           | 0 | 0,11         |                                                                              |
| Z18 | Plochy rekreace                                              | 3,02         | 0           | 0 | 3,02         |                                                                              |
|     | <b>Celkem (výběr)</b>                                        | <b>42,27</b> | <b>2,62</b> |   | <b>39,65</b> | Plochy smíšené obytné celkem<br>Plochy smíšené obytné za<br>hodnocené období |
|     |                                                              | <b>1,24</b>  | <b>0</b>    |   | <b>1,24</b>  | Plochy výroby                                                                |

**1.3) Využití přestavbových ploch:** ÚP Kyšice vymezuje pouze plochu (1087 m<sup>2</sup>) P01 pro účely rozšíření plochy občanského vybavení. - dosud nevyužito

#### 1.4) Vyhodnocení dopravní a technické infrastruktury

##### 1.4.1) koridory dopravní infrastruktury:

- D01 - dopravní obchvat obce - silnice II. třídy – nerealizováno
- D02 - dopravní obchvat obce - silnice II. třídy – nerealizováno
- D03 - dopravní propojení obchvatu obce se stávající silnicí II/180 – nerealizováno
- D04 - dopravní propojení obchvatu obce se stávající silnicí II/180 – nerealizováno
- D05 - železniční propojení původní trasy železnice s novou trasou zahrnující železniční tunel. – realizováno

##### 1.4.2) koridory technické infrastruktury:

- T01 - elektrické vedení 2x 110 kV Chrást - Černice – nerealizováno
- T02 - elektrické dvojité vedení ZVN 400 kV Chrást - Přestice, – nerealizováno

##### 1.4.3) ÚP Kyšice vymezuje tyto plochy rezerv:

„VR1“ pro stavbu vysokorychlostní tratě – již neaktuální, trasa byla během hodnoceného období zrušena v ZÚR PK – **bude zohledněno v nejbližší změně ÚP.**

#### Vyhodnocení:

V obci Kyšice došlo dosud k využití cca 2,62 ha z původně vymezených cca 42,27 ha zastavitelných ploch pro bydlení (plochy smíšené obytné) tj. cca 0,06% a postavilo se cca 29 RD. Z toho za hodnocené období došlo k nárůstu o 0,8 ha a postavilo se cca 10 RD v zastavitelných plochách. Ze zbylých zastavitelných ploch pro bydlení je aktuálně využitelných cca 39,65 ha. Obec má dostatek vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, respektive tyto plochy jsou naddimenzované vzhledem k možnostem technické infrastruktury obce. Také ostatní zastavitelné plochy mají, dle výše uvedené tabulky dostatečné kapacity, jelikož vykazují nulové hodnoty využitelnosti za hodnocené období.

Dopravní a technická infrastruktura, je v ÚP řešena. V obci je postupně realizována dopravní a technická infrastruktura v návaznosti na aktuálních potřebách zástavby viz bod.2. zprávy – „realizace obce“.

#### **Závěr:**

Z výše uvedeného vyhodnocení prioritně nevyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, ani pro jiné funkční plochy. Zohlednění zrušení rezervy (VR1) pro vysokorychlostní trať bude zohledněno při nejbližší změně ÚP.

## **2) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Územně analytické podklady pro ORP Plzeň (dále jen ÚAP) byly pořízeny v souladu s § 25-29 zákona 183/2006 Sb. Poslední aktualizace ÚAP ORP Plzeň proběhla v roce 2020:

### **2.1) Z ÚAP ORP Plzeň úplné aktualizace 2020 vyplývají pro řešené území zejména následující úkoly:**

- naddimenzované plochy navržené k zastavění vzhledem k současné velikosti obce, řešení: *revize zastavitelných ploch – může být zohledněno v následující změně ÚP*
- pohledové závady v území (vedení VVN 400 kV, plocha těžby žáruvzdorných jíílů) - řešení - *pouze částečně: ve formě odclonění z pohledově exponovaných míst, veřejných prostranství např. formou zelně, u těžby - podporovat řešení asanace území. – V rámci stávajícího ÚP jsou tato opatření umožněna*
- silnice II. třídy (II/180) procházející centrem obce (návsí), hluk z dopravy, chybějící úseky chodníků – řešení: *přeložka silnice II třídy – v ÚP řešeno: navržen koridor pro realizaci této veřejně prospěšné stavby, rekonstrukce stávající průjezdné komunikace včetně chodníků - ÚP umožňuje tyto stavební úpravy*
- černé skládky se objevují i v lese – v blízkém okolí silnic- řešení: *obec buduje sběrný dvůr, ÚP toto řešení umožňuje*
- rizikový ekologický a chemický stav útvarů povrchových vod na celém území obce, - řešení: *analýza konkrétního zdroje znečištění (kanalizace, chemikálie z polí, apod...) a postupné odstranění problému. V ÚP návrh příslušných opatření v krajině i v zastavěném území. (zatravnovací pásy kolem polí, průlehy, poldry, remízky apod. mimo úp zejména návrh způsobu hospodaření) – v ÚP umožněno v rámci funkčního využití jednotlivých ploch.*
- nedostatečná technická infrastruktura, řešení: *obec průběžně podniká postupné kroky pro zkvalitnění a dostupnost technické infrastruktury.*

### **2.2) Z ÚAP PK úplné aktualizace 2021 vyplývají pro řešené území zejména následující problémy:**

#### **Urbanistické:**

- Problémy suburbanizace v okolí Plzně – *stanovení limitů resp. omezení vymezování zastavitelných ploch, podrobnější a důslednější regulace zastavitelných ploch i nezastavěného území, podmínění zastavitelných ploch pro bydlení prokázáním jejich potřeby a související veřejnou infrastrukturou*

#### **Dopravní:**

- bezpečnost dopravy - *návrhy přeložek silnic, obchvatů sídel, řešení dopravních závad, oddělení automobilové, cyklistické a pěší dopravy*
- kumulace dopravních problémů v centru kraje – *návrhy koncepčního řešení využití území včetně dopravy, zohledňující očekávaný vývoj dopravních vztahů a jeho průmět do ÚPD*

#### **Hygienické:**

- velký podíl odpadu odstraňovaného skládkováním, vč. BRKO - *vymezení ploch umožňujících výstavbu integrovaných zařízení pro nakládání s odpady*

#### **Ohrožení území přírodními i jinými rizikovými jevy a oblast péče o krajinu:**

- snížená průchodnost krajiny – *podpora realizace dostatečných možností v této oblasti ve funkčním*

- *využití jednotlivých ploch, nebo jejich přímé vymezení v ÚP koridory...*
- rozsáhlý zábor volné krajiny, dříve zejména realizací fotovoltaických elektráren, nyní především výstavbou pro bydlení - *důslednější regulace zastavitelných ploch i nezastavěného území, podmínění zastavitelných ploch pro bydlení prokázáním jejich potřeby včetně prověření možností související technické infrastruktury.*
- narušena retenční funkce krajiny, ohrožení zemědělských ploch vodní erozí, - *návrhy příslušných opatření v krajině i v zastavěném území. (zatravnovací pásy kolem polí, průlehy, poldry, remízky apod. mimo úp zejména návrh způsobu hospodaření)*
- zástavba průmyslových a logistických areálů podél dálnice D5 – *výraznější regulace pro velkoplošnou zástavbou ve volné krajině, popř. vymezení vhodných regulovaných ploch pro takovou zástavbu.*

Problémy rozvojové, sídelní a funkční struktury:

- vyváženost sídelní struktury, problémy při zabezpečování funkce u některých center - *diferenciace sídel z hlediska jejich významu a stanovení zásad pro jejich rozvoj*
- posilování sídelní funkce obcí bez dostatečné vybavenosti - *vymezení ploch s rozdílným způsobem využití pro funkce obsluhující plochy pro bydlení zejména se zahrnutím, nebo vymezením ploch veřejné infrastruktury*
- nedostatečná doprovodná infrastruktura CR - *vymezení ploch pro infrastrukturu cestovního ruchu a volného času*

#### **Závěr:**

Z aktuálních ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň nevyplývají žádné zásadní problémy k řešení, které by vyžadovaly pořízení nového územního plánu, nebo jeho změny. Jako problém širších souvislostí je v ÚAP uvedeno budování obchvatů vzhledem k nevyhovujícímu technickému a kapacitnímu stavu silnic II. třídy. Tento problém je v ÚP zohledněn vymezením koridoru dopravní infrastruktury pro realizaci přeložky. (Dalším problémem v posledních letech je problematika ohrožení vodní erozí. ÚP umožňuje realizaci takových opatření v rámci funkčního vymezení příslušných ploch s rozdílným způsobem využití. V případě prokázání nutnosti doplnění těchto opatření, bude zohledněno v nejbližší změně ÚP.)

### **3) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

#### **Politika územního rozvoje České republiky**

Dle PÚR ČR ve znění aktualizace č. 7 účinné od 1.3.2024 (dále jen „PÚR“).

Dle tohoto dokumentu leží obec Kyšice v rozvojové ose OS 1 – Praha - Plzeň – hranice republiky a v rozvojové oblasti OB5 Plzeň, územím prochází koridor pro dvojité vedení ZVN – 400 kV, který byl zohledněn v novém ÚP platném od 1.5.2020.

Dále je součástí specifické oblasti SOB9 jako obec v ORP Plzeň. Kde se upravuje aktuální problém ohrožení suchem. Územní plán Kyšice v rámci vymezení svých ploch umožňuje realizace většiny opatření proti ohrožení suchem. (Dosud nebyla prokázána nutnost doplnění, které by vyvolalo potřebu změny ÚP) Pro obec Kyšice, kromě obecných priorit, nevyplývají žádné další konkrétní úkoly pro řešení v ÚPD.

Na základě výše uvedeného je platný ÚP Kyšice v souladu s PÚR.

#### **Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje**

Dle ZÚR PK vydané Zastupitelstvem Plzeňského kraje ve znění aktualizace č.3 účinné ke dni 28.9.2023 (dále jen „ZÚR“).

Dle platné ZÚR jsou pro obec Kyšice vymezeny tyto požadavky:

- koridor pro aglomerační okruh - obchvat II/180 se západními obchvaty sídel (SD180/01)
- koridor dvojitého vedení VVN 400kV Hradec – Chrást, Chrást - Přeštice,

- koridor elektrického vedení 2x110kV Chrást – Černice včetně souvisejících staveb

Dále respektovat zejména:

- vysokotlaký plynovod
- produktovod
- zátopové území Klabavy
- poddolované území
- regionální ÚSES
- hodnotné vesnické urbánní struktury

Řešené správní území obce Kyšice je v platné územně plánovací dokumentaci Plzeňského kraje zařazeno do zpřesněné republikové rozvojové oblasti OB5, z této skutečnosti vyplývají požadavky na vymezení ploch pro komplexní rozvoj území včetně dopravní a technické infrastruktury.

Dále je dle tohoto dokumentu součástí oblasti SOB9 – kde se projevuje problematika ohrožení suchem. Územní plán Kyšice v rámci vymezení svých ploch umožňuje realizace většiny opatření proti ohrožení suchem. (Dosud nebyla prokázána nutnost doplnění, které by vyvolalo potřebu změny ÚP)

Ze stanovených cílových kvality krajiny „KR 13 – Rokycanská pahorkatina“ je pro obec Kyšice relevantní zejména a) příměstská zemědělská krajina s lesy a se stabilizujícím přírodě blízkými a přírodními segmenty a harmonizujícími kulturními prvky, d) zachované dotvořené hodnotné části a prvky krajiny: hodnotná vesnická urbánní struktura sídla, údolí řeky Klabavy jako krajinná osa, e) zachovalé hodnotné vizuální charakteristiky: vrch Chlum s rozhlednou. Územní plán Kyšice respektuje tyto cílové kvality, případné doplnění v této věci bude prověřeno v nejbližší změně ÚP.

V rámci aktualizace č.3 ZÚR PK byl vypuštěn koridor územní rezervy VRT 01-R (pro prověření vysokorychlostní trati), dále byl vypuštěn koridor ZD 176/01 (trati č. 176 Ejovice – Chrást u Plzně - Radnice, přeložka, obec Břasy včetně Kyšické spojky). Zrušení těchto koridorů bude zohledněno při nejbližší změně ÚP.

Veškeré výše uvedené požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR PK jsou v ÚP zohledněny.

**Závěr:** Na základě výše uvedeného nebyly zjištěny takové nedostatky, které by vyvolaly potřebu změny ÚP

#### **4) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI,**

Dle stanoviska příslušného odboru krajského úřadu, není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

#### **5) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Soulad z hlediska změn podmínek na základě kterých byl územní plán vydán: V průběhu posuzovaného období proběhly nové legislativní změny - povinnost poříditi změnu, nebo nový ÚP v „jednotném standardu“ od 1.1.2023:

K 1. 1. 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavádějí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů dle v § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění s vazbou na vyhlášku 418/2022 Sb. ( nahrazující vyhlášku 500/2006 Sb.) obsahující další podrobnosti v této věci.

Dne 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, který tuto povinnost zahrnuje a upřesňuje zejména v §59.

**Závěr: Z vyhodnocení uplatňování ÚP nebyla prokázána nutnost pořízení Změny nebo nového ÚP. Výše uvedené legislativní změny (požadavek jednotného standardu) budou zohledněny při nejbližší změně ÚP.**

## 6) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

**6.1) Mgr. Danuše Gotzová, Farského 20, 326 00 Plzeň**, ze dne 16.1.2024, jako vlastník pozemku p.č. 277/22 k.ú. Kyšice u Plzně žádá o změnu funkčního využití části předmětného pozemku na zastavitelnou funkční plochu pro bydlení dle přiloženého schématu zastavění, který zahrnuje pozemek velikosti cca 1350 m<sup>2</sup>, se záměrem výstavby RD, který by doplnil stávající zástavbu v lokalitě. (Navrhovatel neuvažuje s napojením na vodovodní a kanalizační řad – s ohledem na terénní podmínky a stav obecní infrastruktury) Důvodem je možnost zlepšení využití vlastnických práv poměrně velkého pozemku výměry 14 514m<sup>2</sup>, vymezeného v platném ÚP jako krajinná zeleň, druh pozemku je ostatní plocha.

### **Vyhodnocení:**

*Předmětný pozemek sice není chráněný z hlediska ZPF, ale nachází se na něm vzrostlá zeleň (v platném ÚP - nezastavěné území - krajinná zeleň), kterou lze považovat za krajinnou hodnotu. Ačkoliv je zájem vlastníka pozemku pochopitelný a přiměřený vzhledem k velikosti pozemku, do této stabilizované krajinné hodnoty není vhodné zasahovat další výstavbou.*

*Záměr nemá dostatečné zákonné parametry pro umístění veřejného prostranství k zamýšlenému RD, současně by byla problematicky řešitelná obslužnost (pozemek je přístupný z ul. Hrádecká částečně štěrkem zpevněnou cestou délky cca 80 – 90m v části široké pouze 5,4m )*

**Obec má aktuálně dostatek zastavitelných ploch.**

**Na základě výše uvedeného se podnět na změnu ÚP aktuálně nedoporučuje.**

*(V případě revize zastavitelných ploch v rámci nejbližší změny lze prověřit s vazbou na nové skutečnosti)*

**6.2) Alena Špelinová, Klabava 128, 33841 Klabava**, ze dne 8.4.2024, jako vlastník pozemku p.č. 194/4 k.ú. Kyšice u Plzně žádá o vyjmutí parcely z rozsahu plochy pro územní studii Z02, pozemek je samostatně přístupný pro dopravní i technickou infrastrukturu. Proto není nutné aby bylo zastavění pozemku omežováno nutností pořízení územní studie.

### **Vyhodnocení:**

*Dle platného ÚP je pozemek součástí zastavitelné plochy Z02 s podmínkou územní studie. Zastavitelná plocha musí být napojitelná na dopravní i technickou infrastrukturu. Lokalita může být aktuálně napojena ze severu z ul. Na Kamení přes pozemky 183/16, 183/6, nicméně nelze vyloučit případnou potřebu dalšího napojení (příjezdnost), které je možné pouze z ul. Jižní. Proto je doporučeno nejprve prověřit tuto potřebu v rámci zpřesnění lokality Z02.*

**- Na základě výše uvedeného se podnět na změnu ÚP aktuálně nedoporučuje.**

*(V případě revize zastavitelných ploch v rámci nejbližší změny lze prověřit s vazbou na nové skutečnosti)*

- 6.3) David Veselý, Nádražní 379, 338 05 Mýto, ze dne 14.10.2024, jako vlastník pozemku p.č. 232/24 k.ú. Kyšice u Plzně žádá o zařazení celé parcely do plochy smíšené obytné z důvodu, že již polovina parcely je již v ploše začleněna, hranice plochy je řešena nešetrně, znemožňuje příjezd na tuto parcelu.

**Vyhodnocení:**

Předmětný pozemek je zařazen dle platného ÚP v plochách smíšených obytných v celém rozsahu: cca polovina je v plochách stabilizovaných a cca polovina je v plochách zastavitelných s podmínkou územní studie. Pozemek nenavazuje na stávající veřejné prostranství je přístupný z pozemku 232/13, která nemá dostatečné parametry a je možné ho využívat v rámci funkčního využití ploch smíšených obytných, s tím že aktuálně z hlediska svého umístění není urbanisticky vhodný pro výstavbu RD (druhá stavba vůči veřejnému prostranství, nedostatečný přístup a parametry pozemku. Jedná se o nahodile vzniklou zbytkovou část původního zemědělského pozemku. Z tohoto důvodu je doporučeno řešit tuto problematiku dopravního napojení v rámci zpřesnění (územní studie) zastavitelné plochy Z01. A pozemek 232/13 (i z důvodů jeho parametrů) ponechat pouze pro pěší/cyklo přístup s vazbou na lokalitu Z01.

- Na základě výše uvedeného se podnět na změnu ÚP aktuálně nedoporučuje.  
(V případě revize zastavitelných ploch v rámci nejbližší změny lze prověřit s vazbou na nové skutečnosti)

**Závěr:** Podněty nejsou doporučeny pro změnu ÚP. Nutnost pořízení změny není ani v tomto bodě prokázána.

**7) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.**

Ze zpracované zprávy o uplatňování Územního plánu Kyšice nevyplývá žádný podnět na změnu nadřazené ÚPD ani PÚR.

Projednaná a upravená Zpráva o uplatňování ÚP Kyšice byla schválena Zastupitelstvem obce Kyšice v souladu s §27 odst. e) stavebního zákona v platném znění dne 16.6.2025 Usnesením č. 10/21/2025



Mgr. Martina Beranová,  
starostka obce



Jan Navrátil  
místostarosta