

Návrh změny č. 1 územního plánu
KYŠICE

SROVNÁVACÍ TEXT s vyznačením změn

příloha odůvodnění pro veřejné projednání

LEGENDA

původní text **nový text** ~~rušený text~~

Zpracovatel:

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

IČO: 281 45 968

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

Projektant: Kateřina Vosyková

Březen 2022

OBSAH

a) Vymezení zastavěného území	6
b) Základní koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	6
b.1) Vymezení řešeného území	6
b.2) Koncepce rozvoje řešeného území.....	6
b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje.....	7
b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území	7
c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlní zeleně.....	8
c.1) Urbanistická koncepce	8
c.2) Zastavěné území.....	12
c.3) Vymezení ploch přestavby	12
c.4) Vymezení zastavitelných ploch.....	12
c.5) Plochy územních rezerv	17
c.6) Vymezení systému sídlní zeleně	17
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování.....	17
d.1) Dopravní infrastruktura	17
<i>Silniční doprava</i>	18
<i>Místní a účelové komunikace</i>	18
<i>Železniční doprava</i>	18
<i>Komunikace pro pěší</i>	18
<i>Doprava v klidu</i>	18
<i>Značené turistické a cyklistické trasy</i>	18
<i>Hromadná doprava</i>	19
d.2) Technická infrastruktura	20
Elektrifikace	21
Veřejné osvětlení.....	22
Telekomunikace	22
Plynofikace.....	22
d.3) Občanské vybavení	23
d.4) Nakládání s odpady	24
d.5) Veřejná prostranství	24
e) Koncepce uspořádání krajiny	24
e.1) Nezastavěné území.....	25
e.2) Územní systém ekologické stability.....	25
e.3) Prostupnost krajiny.....	28
e.4) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území	28
e.5) Ochrana před povodněmi	28

e.6) Rekreace	29
e.7) Dobývání nerostů	29
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)	29
Plochy smíšené obytné	29
Plochy občanského vybavení	30
Plochy výroby a skladování	31
Plochy technické infrastruktury	32
Plochy rekreace	32
Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	33
Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	33
Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava	33
Plochy veřejných prostranství	34
Plochy zemědělské	34
Plochy vodní a vodohospodářské	35
Plochy lesní	35
Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	35
Plochy smíšené nezastavěného území – rekultivace	36
Plochy těžby nerostů	36
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	37
h) 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 §5 odst.1 katastrálního zákona	38
i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona	38
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	38
k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	39
l) 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 této studii do evidence územně plánovací činnosti	39
m) 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 nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	39

- n) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci).....40**
- o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt...40**
- p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části40**

Textová část územního plánu - výrok

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 1. 1. 2018. Rozsah zastavěného území je vyznačen v grafické části územního plánu.

b) Základní koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je území obce Kyšice (číselný kód: 559130), které tvoří katastrální území Kyšice (číselný kód: 678724). Řešené území se nachází v okrese Plzeň-město, v Plzeňském kraji.

b.2) Koncepce rozvoje řešeného území

Téměř všechny rozvojové zastavitelné plochy jsou převzaty z předešlého platného územního plánu nebo ze ZÚR Plzeňského kraje (dopravní koridory).

Obytná funkce sídla je rozvíjena v plochách po obvodě stávajícího zastavěného území obce ve stejném rozsahu jako v předešlém platném územním plánu.

Plocha výroby a skladování při severním okraji řešeného území je stejně jako v předešlém platném územním plánu rozšiřována západním směrem až k silnici II/180. Oproti předešlému platnému územnímu plánu je však vypuštěno výrazné rozšíření ploch výroby a skladování na západní stranu této silnice a to s ohledem na obdobné vypuštění těchto ploch v sousedním katastrálním území Dýšina, na které plochy v řešeném území navazovaly a tyto rozšiřovaly.

Na západním okraji řešeného území přilehle k dálničnímu přivaděči ze severní strany je vymezena rozsáhlá plocha občanského vybavení, jejíž rozsah je rovněž převzat z předešlého platného územního plánu.

V severovýchodním okraji řešeného území mezi železniční tratí a řekou Klabavou je nově vymezena plocha rekreace jako rozšíření golfového areálu rozkládajícího se v sousedním katastrálním území Dýšina. Tato návrhová plocha je sice v kolizi s koridorem územní rezervy pro vysokorychlostní železniční trať a částečně s koridorem pro propojení původní a nedávno zrealizované železniční tratě, avšak oba záměry by mělo být možné realizovat v souladu. Koridor propojení železničních tratí se s navrženou plochou rekreace protíná okrajově, v koridoru územní rezervy pro vysokorychlostní trať již nyní existuje stávající plocha rekreace a stejně jako v ploše rekreace stávající se i v ploše navržené uvažuje s realizací golfového areálu s převahou přírodních ploch bez trvalých staveb a zařízení.

Severně od obce je ve směru východ-západ vymezen dle ZÚR Plzeňského kraje jako územní rezerva koridor vysokorychlostní tratě. Tento koridor je zde redukován na šíři 300 metrů, dle souhlasu Ministerstva dopravy, vydaného pro sousední katastrální území již před zpracováním tohoto územního plánu. Opodstatněním této šířkové redukce je rovněž fixace výsledné polohy tratě existencí železničního tunelu na severním okraji řešeného území. Ze ZÚR Plzeňského kraje je rovněž převzat a v severní části řešeného území vymezen koridor pro výstavbu železničního propojení původní železniční tratě s nedávno zrealizovanou železniční tratí.

Západně od obce je vymezen koridor silničního obchvatu obcí Kyšice, Dýšina, Chrást, který je převzat ze ZÚR Plzeňského kraje. Součástí tohoto obchvatu je v severní části řešeného území i koridor propojení tohoto obchvatu se stávající silnicí II/180, procházející obcí.

Pro rozvoj zařízení občanské vybavenosti je nově vymezena drobná plocha ve střední části obce, která rozšiřuje stávající plochu občanského vybavení. Výrazná plocha občanského vybavení při dálničním přivaděči byla jako „plocha komerční“ vymezena již v předešlém platném územním plánu. Pro další případný rozvoj občanského vybavení budou využívány plochy smíšené obytné.

Plochy veřejných prostranství jsou v obci zachovány s výjimkou již zmíněné plochy pro občanské vybavení, která je vymezena na ploše stávajícího veřejného prostranství a rozšiřuje stávající plochu

občanského vybavení. S ohledem na §7 odst.2 vyhl.501/2006, řešící problematiku veřejných prostranství a ukládá povinnost vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné veřejné prostranství o rozloze alespoň 1000 m², budou však další plochy veřejných prostranství vytvářeny v navržených plochách smíšených obytných.

Pro zařízení výroby umístěných jak v plochách smíšených obytných, tak v plochách výroby a skladování platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména staveb určených k trvalému pobytu osob) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

Do volné krajiny v okolí obce je zasahováno vymezením zastavitelných ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury, které byly však vymezeny již v předešlém platném územním plánu nebo byly převzaty ze ZÚR Plzeňského kraje. Koridor vzdušného el.vedení VVN, převzatý ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, je vymezen v souběhu se stávajícím vzdušným el.vedením, procházejícím řešeným územím východně od obce. Koridor vzdušného el.vedení ZVN, rovněž převzatý ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, je vymezen v souběhu se stávajícím vzdušným el.vedením, procházejícím řešeným územím jižně a západně od obce. Nově jsou ve volné krajině vymezeny plochy smíšené nezastavěného území jako plochy krajinné zeleně, doplňující a zfunkčňující územní systém ekologické stability území nebo sloužící jako ochranná zeleň ploch obytných. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací.

Území na jihovýchodním okraji řešeného území, kde probíhá, stejně jako na sousedním katastrálním území, těžba nerostných surovin, je územním plánem vymezena jako plocha těžby nerostů.

V severní části řešeného území, v místě realizovaného železničního tunelu, jsou vymezeny dvě plochy rekultivací, které byly využívány při stavbě tunelu jako plochy mezideponií, manipulační a skladovací. Cílem těchto rekultivací je uvedení ploch po realizaci tunelu do původního stavu nebo do podoby krajinné zeleně.

b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Územní plán respektuje kulturní hodnoty sídla v řešeném území. Stávající urbanistická struktura sídla musí být zachována a rozvíjena přiměřeně. Musí být zohledněn status památkově chráněných objektů.

V prostoru původní zástavby obce je vymezena vesnická památková zóna. V této zóně musí být zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí objemově podřízena okolní stávající zástavbě. Nová zástavba může být maximálně v hmotě 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím. Střechy hlavních budov budou sedlové ve sklonu a tvaru odpovídajícím okolní zástavbě. Doporučuje se krytina skládaná. Výška okapních říms a hřebenů střech nesmí výrazně převyšovat odpovídající výšky objektů v ploše zpřísněné regulace stejného funkčního charakteru. Zvláštní důraz bude v této zóně dále kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot historicky cenných staveb, zejména hmoty těchto staveb.

Ve stabilizovaných plochách obecně platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě. Při výstavbě bude dodržen převažující tvar a sklon střech okolní stávající zástavby. V prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru.

U zastavitelných ploch jsou pro jednotlivé lokality uvedeny objemové a prostorové limity, případně další podmínky výstavby.

V řešeném území jsou vymezena archeologická naleziště, zároveň je však celé řešené území „územím s archeologickými nálezy“ ve smyslu §22 odst.2 památkového zákona, kde musí být archeologické dědictví prioritně chráněno na původním místě v zemi a to dle Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy (Maltská konvence).

b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

V řešeném území musí být zachovány, chráněny a zhodnocovány přírodní a krajinné hodnoty území. Zachovány, obnovovány a doplňovány budou zejména pohledově exponované prvky ve volné krajině, jako jsou aleje a stromořadí, remízky v zemědělských plochách, historicky dané polní a lesní cesty, zajišťující průchodnost krajinou, drobné vodní plochy a vodoteče.

Zvláštní důraz při využívání území musí být dále kladen na údržbu stávající a zřizování nové veřejné zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Prioritou je výsadba doprovodné, protierozní a ochranné zeleně v nezastavitelném území, v rámci navržených opatření systému ekologické stability, v místech kontaktu ploch určených pro bydlení a pro zemědělské využití, v místech vlivu dopravních komunikací apod.. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací a vodotečí.

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

c.1) Urbanistická koncepce

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 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;
- **lokalitou** 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 umístit v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití, případně je zde konat a umístit 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 církve, 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* = buď 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 prodáváný 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 sadovnícko-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

e.1) c.2) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny zástavby a umístování další zástavby v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Kyšice.

e.2) c.3) Vymezení ploch přestavby

Územním plánem je vymezena jedna drobná plocha přestavby ve střední části obce. Jedná se o plochu občanského vybavení, která rozšiřuje stávající plochu občanského vybavení na úkor veřejného prostranství.

<u>Označení plochy:</u>	P01 (0,1070 ha)
Funkční využití:	plochy občanského vybavení
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; výška objektu max. 7 metrů;
Další podmínky:	odstupy od komunikací a sousedních objektů dle obecně platných předpisů; negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;

Plocha přestavby je vymezena v grafické části územního plánu.

U plochy je zde uvedeno pouze prostorové uspořádání a další podmínky výstavby. Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití této plochy je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

e.3) c.4) Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem Kyšice jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

Označení plochy: Z01 (8,4061 ha)
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví;
na stavebních pozemcích sousedících s vesnickou památkovou zónou (pás na východním okraji lokality) max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 25%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%
Další podmínky: před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii;
v rámci výstavby vymezit plochy veřejných prostranství dle §7 odst.2 vyhl.501/2006;
respektovat a zohlednit existenci vymezeného interakčního prvku ÚSES;
respektovat možnost výstavby v bezpečnostním pásu produktovodu (100m od jeho osy) pouze s písemným souhlasem provozovatele;
pro správce vodního toku zachovat přístup k vodnímu toku a možnost užívání pozemků v souběhu s drobným vodním tokem v šířce 6m od břehové čáry

Označení plochy: Z02 (1,1937 ha)
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 25%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%
Další podmínky: před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii;
respektovat možnost výstavby v bezpečnostním pásu produktovodu (100m od jeho osy) pouze s písemným souhlasem provozovatele

Označení plochy: Z03 (0,3442 ha)
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 25%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%
Další podmínky: výstavba je podmíněna zpracováním hlukové studie s ohledem na stávající silnici pro motorová vozidla I/26;
respektovat možnost výstavby v bezpečnostním pásu produktovodu (100m od jeho osy) pouze s písemným souhlasem provozovatele

Označení plochy: Z04 (4,1337 ha)
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 25%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%
Další podmínky: respektovat již zpracovanou a schválenou územní studii, řešící tuto lokalitu;
výstavba je podmíněna zpracováním hlukové studie s ohledem na stávající silnici pro motorová vozidla I/26;
respektovat možnost výstavby v bezpečnostním pásu produktovodu (100m od jeho osy) pouze s písemným souhlasem provozovatele

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z05 (0,8405 ha)</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 25%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%; dopravní napojení všech dotčených stavebních parcel umožnit v rámci zastavitelného území;
Další podmínky:	výstavba je podmíněna zpracováním hlukové studie s ohledem na stávající silnici pro motorová vozidla I/26; respektovat možnost výstavby v bezpečnostním pásu produktovodu (100m od jeho osy) pouze s písemným souhlasem provozovatele
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z06 (10,7161 ha)</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 25%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%
Další podmínky:	před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii, která mimo jiné zohlední dostatečnou odstupovou vzdálenost od ploch těžby nerostů; v rámci výstavby vymežit plochy veřejných prostranství dle §7 odst.2 vyhl.501/2006; výstavba je podmíněna zpracováním hlukové studie s ohledem na stávající silnici pro motorová vozidla I/26; respektovat možnost výstavby v bezpečnostním pásu produktovodu (100m od jeho osy) pouze s písemným souhlasem provozovatele
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z07 (0,3004 ha)</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné
Podmínky využití:	stavby pro bydlení a rekreaci jsou zde vyloučeny s ohledem na navazující plochu výroby a skladování; výstavba je možná pouze se souhlasem příslušného dotčeného orgánu dle horního zákona;
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 30%
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z08 (10,7484 ha)</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví; na stavebních pozemcích sousedících s vesnickou památkovou zónou (pás na západním okraji lokality) max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 25%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%
Další podmínky:	respektovat již zpracovanou a schválenou územní studii, řešící tuto lokalitu;
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z09 (1,5438 ha)</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné

Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 25%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%
Další podmínky:	respektovat již zpracovanou a schválenou územní studii, řešící tuto lokalitu; u pozemků dotčených ochranným pásmem železnice je nutné projednat možnosti a podmínky výstavby se správcem železnice
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z10 (4,0791 ha)</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví; na stavebních pozemcích ve vesnické památkové zóně a na stavebních pozemcích sousedících s vesnickou památkovou zónou (pás na jižním okraji lokality) max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 25%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%
Další podmínky:	před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii; v rámci výstavby vymezit plochy veřejných prostranství dle §7 odst.2 vyhl.501/2006; respektovat podmínky výstavby v ochranném pásmu anodového uzemnění produktovodu
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z11 (0,5690 ha)</u>
Funkční využití:	plochy výroby a skladování
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží; výšková hladina zástavby max. 7 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 - 40%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 15%
Další podmínky:	negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z12 (0,6694 ha)</u>
Funkční využití:	plochy výroby a skladování
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží; výšková hladina zástavby max. 7 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 - 40%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 15%
Další podmínky:	negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;

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%;
zeleně bude plnit roli prostorově oddělující vůči stávající zástavbě a funkci retenční pro řešení vsaků dešťových vod;
maximální počet objektů s půdorysnou plochou nad 250 m² je stanoven na 6;
maximální zastavěná plocha nadzemní stavby /hlavní stavby objekt/ je 10.000 m²

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“

Označení plochy: Z14
vypuštěno v průběhu projednávání

Označení plochy: Z15 (0,0772 ha)
Funkční využití: plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace

Označení plochy: Z16 (0,0365 ha)
Funkční využití: plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace

Označení plochy: Z17 (0,1144 ha)
Funkční využití: plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace

Označení plochy: Z18 (3,0264 ha)
Funkční využití: plochy rekreace
Prostorové uspořádání: převažující přírodní plochy a plochy zeleně
Další podmínky: u pozemků dotčených plochou územní rezervy pro vysokorychlostní trať nebo koridorem pro propojení železničních tratí vyloučení staveb trvalých, trvalé stavby pouze se souhlasem a za podmínek určených správcem železničních dopravních cest;
u pozemků dotčených ochranným pásmem železnice je nutné projednat možnosti a podmínky výstavby se správcem železnice;

pro správce vodního toku zachovat přístup k vodnímu toku a možnost užívání pozemků v souběhu s drobným vodním tokem v šířce 6m od břehové čáry a v souběhu s významným vodním tokem v šířce 8m od břehové čáry

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

U jednotlivých ploch je zde uvedeno pouze prostorové uspořádání, případně další podmínky výstavby. Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

„Zastavěná plocha“ je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na pozemku.

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

Koridory dopravní a technické infrastruktury jsou uvedeny v odstavci „d) Koncepce veřejné infrastruktury“.

e.4) c.5) Plochy územních rezerv

Územním plánem Kyšice je jako plocha územní rezervy vymezen koridor železniční dopravy VR1, který propojuje hranice SRN/ČR a Prahu. Koridor je převzat ze ZÚR Plzeňského kraje a je územním plánem redukován na šíři 300 metrů dle souhlasu Ministerstva dopravy, vydaného pro sousední katastrální území již před zpracováním tohoto územního plánu. Opodstatněním této šířkové redukce je rovněž fixace výsledné polohy tratě existencí železničního tunelu na severním okraji řešeného území.

e.5) c.6) Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně, zejména v plochách veřejných prostranství, v prostoru návsi a podél komunikací a vodotečí, bude zachován.

Nově je sídelní zeleň navržena jako ochranná bariéra podél okraje zastavitelných ploch smíšených obytných, které jsou orientovány směrem k dálničnímu přivaděči a plánovanému silničnímu obchvatu obce. Vznik dalších ploch sídelní zeleně se předpokládá především v plochách veřejných prostranství v zastavitelných plochách smíšených obytných. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d.1) Dopravní infrastruktura

V řešeném území je východně od obce nově navržen koridor silničního obchvatu obcí Kyšice, Dýšina a Chrást, včetně propojení tohoto koridoru se silnicí II/180 v severním okraji řešeného území. Tyto koridory jsou převzaty ze ZÚR Plzeňského kraje a jsou územním plánem zpřesněny v místě odpojení od silnice II/180 poblíž dálničního přivaděče s ohledem na stávající zastavěné plochy.

V severní části řešeného území je dále vymezen koridor železniční trati (Kyšická spojka), propojující původní železnici s železnicí v nedávné době zrealizovanou, ústící do železničního tunelu. I tento koridor je převzat ze ZÚR Plzeňského kraje a je územním plánem ve své severní části zpřesněn dle stávajících zastavěných ploch. V severní části řešeného území je dle ZÚR Plzeňského kraje jako územní rezerva vymezen koridor pro vysokorychlostní trať, procházející řešeným územím od východu západním směrem do ústí železničního tunelu. Tento koridor územní rezervy je územním plánem redukován na šíři 300 metrů dle souhlasu Ministerstva dopravy, vydaného pro sousední katastrální území již před zpracováním tohoto územního plánu. Opodstatněním této šířkové redukce je rovněž fixace výsledné polohy tratě existencí železničního tunelu na severním okraji řešeného území.

S výjimkou těchto výrazných prostorových prvků není dopravní systém řešeného území zásadně měněn a je ponechán stávající s rozvojem do zastavitelných ploch.

Silniční doprava

V jižní části řešeného území prochází od západu k východu dálniční přivaděč (silnice pro motorová vozidla I/26), který se východně od řešeného území napojuje na dálnici D5 Rozvadov-Praha a západně od řešeného území ústí do Plzně. Na tento dálniční přivaděč je v řešeném území sjezdy napojena silnice II/180, která prochází obcí ve směru od jihu k severu. Tato silnice pokračuje severním směrem do obcí Dýšina a Chrást, jižním směrem kolem Letkova do Starého Plzeňce. V prostoru návší se od silnice II/180 odpojují silnice III. třídy, vedoucí západním směrem do Červeného Hrádku a dále do Plzně a východním směrem do Ejpovic a dále do Rokycan. Na tyto silnice II. a III. třídy v obci navazuje síť místních a účelových komunikací, obsluhující zastavěné území obce a přilehlá území. Tento dopravní systém je zachováván a doplněn koridorem pro silniční obchvat obcí vedoucí východně od obce ve směru jih-sever, včetně propojení tohoto koridoru se silnicí II/180 v severním okraji řešeného území. V místech křížení těchto dopravních koridorů s koridory technické infrastruktury (vzdušné el. vedení) je nutné při stavbě respektovat tento záměr a návrhem umožnit i realizaci plánovaných inženýrských sítí.

Místní a účelové komunikace

Dopravní struktura sídla je doplněna místními a účelovými komunikacemi zajišťujícími dopravní obsluhu zastavěných ploch a blízkého okolí obce. Dopravní obsluha zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně, využitím stávajících silničních, místních a účelových komunikací a plochami pro nové místní či účelové komunikace (v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití). Další nové místní a účelové komunikace budou vznikat v rozsáhlejších zastavitelných plochách dle platných studií a studií, které bude nutné pořídit před zahájením rozhodování o umístování staveb nebo dle konkrétních potřeb výstavby v zastavitelných plochách.

Železniční doprava

Železniční doprava prochází obloukem severovýchodní částí řešeného území (železniční trať Praha-Plzeň). Zároveň se od tohoto zaoblení odpojuje v nedávné době zrealizovaná přeložka této železniční trati vedoucí západním směrem do nově zrealizovaného železničního tunelu při severním okraji řešeného území. Územním plánem je v této části řešeného území vymezen koridor pro železniční propojení původní železniční tratě s železnicí nově zrealizovanou (Kyšická spojka). Tento koridor je převzat ze ZÚR Plzeňského kraje a je územním plánem ve své severní části zpřesněn dle stávajících zastavěných ploch. V místě křížení tohoto dopravního koridoru s koridorem technické infrastruktury (vzdušné el. vedení) je nutné při stavbě respektovat tento záměr a návrhem umožnit i realizaci plánovaných inženýrských sítí. V severní části řešeného území je zároveň vymezen jako územní rezerva koridor pro vysokorychlostní trať, procházející řešeným územím od východu západním směrem do ústí železničního tunelu. Jedná se o koridor vysokorychlostní železnice, propojující hranice SRN/ČR a Prahu. Tento koridor územní rezervy je územním plánem redukován na šířku 300 metrů dle souhlasu Ministerstva dopravy, vydaného pro sousední katastrální území již před zpracováním tohoto územního plánu. Opodstatněním této šířkové redukce je rovněž fixace výsledné polohy tratě existencí železničního tunelu na severním okraji řešeného území.

Komunikace pro pěší

Umístování chodníků v zastavitelných plochách, zejména podél komunikací je přípustné a žádoucí.

Doprava v klidu

Odstavování a garážování vozidel se v zastavitelných plochách předpokládá na vlastních pozemcích.

Značené turistické a cyklistické trasy

Jižní zalesněnou částí řešeného území prochází evidované turistické trasy Plzeň-Rokycany a Ejpovice-Starý Plzeňec. Přes obec Kyšice prochází od východu z Rokycan okolo vodní nádrže Ejpovice cyklistická trasa č.3, pokračující západním směrem do Červeného Hrádku a dále do Plzně. V koridoru této stávající cyklistické trasy je dle dokumentace pro územní rozhodnutí (Cyklostezka

Plzeň – Chrást – Rokycany – Strašice, IP Projekt - 1998) navržena cyklotrasa jako zpřesnění dálkové cyklotrasy Praha – Plzeň – Regensburg. Vymezený průběh cyklotrasy je možné v rámci podrobnějších dokumentací částečně upravit dle konkrétních místních podmínek (přírodních, terénních, geologických, technických, ekonomických, majetkoprávních apod.) při zachování základní koncepce průběhu cyklotrasy řešeným územím. Turistické stezky budou ponechány. Zřízení dalších turistických stezek a cyklotras je v řešeném území přípustné.

Hromadná doprava

Stávající zastávky autobusové dopravy budou zachovány. Zřízení nových či přesunutí stávajících autobusových zastávek je možné, dle aktuální potřeby sídla. Zřízení železniční zastávky poblíž obce na nově realizované železniční trati je přípustné a žádoucí.

Územním plánem Kyšice jsou vymezeny tyto koridory dopravní infrastruktury:

<u>Označení koridoru:</u>	<u>D01</u>
Funkční využití:	koridory dopravní infrastruktury – silniční doprava
Účel koridoru:	realizace dopravního obchvatu obcí – silnice II.třídy
Prostorové uspořádání:	při realizaci zachovat či nahradit stávající dopravní prostupnost krajiny (silnice, cesty,...); při projektování obchvatu zohlednit a respektovat platné územní rozhodnutí na kruhovou křižovatku řešící dopravní napojení lokality Z13 a tuto převzít a zahrnout do návrhu obchvatu; koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem technické infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury;
Další podmínky:	plochy koridoru nevyužité pro realizaci komunikace budou ponechány ve stávajícím funkčním využití, v navrženém funkčním využití nebo budou využity jako krajinná zeleň; využití zastavitelných ploch překrývaných koridorem bude možné až po realizaci stavby v koridoru nebo se souhlasem investora koridorové stavby; na základě zpřesněných podkladů a dokumentací koridorové stavby; v koridoru není možné umísťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru
<u>Označení koridoru:</u>	<u>D02</u>
Funkční využití:	koridory dopravní infrastruktury – silniční doprava
Účel koridoru:	realizace dopravního obchvatu obcí – silnice II.třídy
Prostorové uspořádání:	při realizaci zachovat či nahradit stávající dopravní prostupnost krajiny (silnice, cesty,...); koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor;
Další podmínky:	plochy koridoru nevyužité pro realizaci komunikace budou ponechány ve stávajícím funkčním využití nebo budou využity jako krajinná zeleň; v koridoru není možné umísťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru
<u>Označení koridoru:</u>	<u>D03</u>
Funkční využití:	koridory dopravní infrastruktury – silniční doprava
Účel koridoru:	realizace dopravního propojení obchvatu obcí se silnicí II/180
Prostorové uspořádání:	při realizaci zachovat či nahradit stávající dopravní prostupnost krajiny (silnice, cesty,...);

Další podmínky:	koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem technické infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury; plochy koridoru nevyužité pro realizaci komunikace budou ponechány ve stávajícím funkčním využití nebo budou využity jako krajinná zeleň; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru
<u>Označení koridoru:</u>	D04
Funkční využití:	koridory dopravní infrastruktury – silniční doprava
Účel koridoru:	realizace dopravního propojení obchvatu obcí se silnicí II/180
Prostorové uspořádání:	vytvořit předpoklady pro dopravní napojení areálu za hranicí řešeného území (k.ú. Dýšina) koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor;
Další podmínky:	plochy koridoru nevyužité pro realizaci komunikace budou ponechány ve stávajícím funkčním využití nebo budou využity jako krajinná zeleň; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru
<u>Označení koridoru:</u>	D05
Funkční využití:	koridory dopravní infrastruktury – železniční doprava
Účel koridoru:	realizace železničního propojení původní železnice a železnice nedávno zrealizované (železniční tunel)
Prostorové uspořádání:	při realizaci zachovat či nahradit stávající dopravní prostupnost krajiny (silnice, cesty,...) koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem technické infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury;
Další podmínky:	plochy koridoru nevyužité pro realizaci železnice budou ponechány ve stávajícím funkčním využití, v navrženém funkčním využití nebo budou využity jako krajinná zeleň; využití zastavitelných ploch překrývaných koridorem bude možné až po realizaci stavby v koridoru nebo se souhlasem investora koridorové stavby na základě zpřesněných podkladů a dokumentací koridorové stavby; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru

Koridory jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

U jednotlivých koridorů je zde uveden pouze účel, prostorové uspořádání a další podmínky výstavby. Hlavní využití, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití koridorů je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

d.2) Technická infrastruktura

V řešeném území jsou přípustná zejména tato nová zařízení sítí technické infrastruktury:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu
- řady dalších účelových vodovodů
- technologická zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou
- trasy potrubí zemědělských závlah
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod
- čerpací šachty oddílné splaškové kanalizace

- stoky oddílné dešťové kanalizace
- další zařízení k odvádění srážkových vod
- trasy STL plynovodů
- distribuční trafostanice (včetně připojovacího vedení VN 22kV)
- podzemní kabelové trasy VN 22kV
- podzemní kabelové trasy NN
- kabelové trasy NN sloužící pro VO (včetně svítidel VO)
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu)

Rozšiřování sítí technické infrastruktury bude přednostně řešeno bez narušení vozovky silnic procházejících zastavěným územím. Trasy sítí v souběhu se silnicemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo intravilán sídel až za vnějším okrajem silničního tělesa.

Zásobování vodou:

Obec Kyšice má vodovod pro veřejnou potřebu z něhož je zásobováno 90% obyvatel obce. Zbývající obyvatelé využívají domovní studny.

Vodovod pro veřejnou potřebu je zásobován přivaděčem z Plzeňské úpravný vod Homolka přes vodojem Dýšina do čerpací stanice Kyšice, odkud je voda čerpána do vodojemu Kyšice. Z tohoto vodojemu je obec zásobována gravitačně.

Navrhuje se dopojení zbývajících nepřipojených obyvatel a zokruhování sítě v problematických úsecích, zejména v dolní části obce. Nové vodovodní řady budou budovány v rozvojových zastavitelných plochách.

Nouzové zásobování pitnou vodou za krizové situace může být realizováno ze studny průmyslové zóny Nouzov nebo vodou balenou. Užitková voda může být čerpána z vodní nádrže Ejpovice.

Kanalizace, čištění odpadních vod.

V obci je jednotná kanalizační síť vybudovaná v dřívějším období. Tato kanalizační síť byla po technických opravách rozšířena o nové úseky potrubních stok.

Odpadní vody jsou přečerpávány na čistírnu odpadních vod Dýšina. Na kanalizační síti jsou dvě další menší čerpací stanice pro lokality, které nelze odkanalizovat gravitačně. Na tuto kanalizaci je napojeno cca 85% obyvatel obce, zbývající obyvatelé využívají k likvidaci odpadních vod žumpy s odvozem na ČOV nebo likvidují odpadní vody v domovních čistírnách.

V rozvojových zastavitelných plochách se navrhuje realizovat síť oddílné kanalizace. Splašková kanalizace bude napojena na stávající kanalizační síť, dešťová kanalizace bude zaústěna do stávajících vodních nádrží s odtokem místní vodotečí do řeky Klabavy.

Elektrifikace

Rozvod ZVN

Jižně a východně od obce prochází trasa stávajícího vzdušného el. vedení ZVN, které svým ochranným pásmem nezasahuje do stávající a navrhované zástavby s výjimkou zastavitelné plochy občanského vybavení poblíž dálničního přivaděče. Touto zastavitelnou plochou prochází vzdušné vedení ZVN přes její severovýchodní okraj a výstavba v této ploše musí toto el. vedení zohlednit.

V trase tohoto stávajícího el. vedení ZVN je vymezen koridor pro jeho rozvojový záměr (ZVN 400kV Chrást-Přeštice), který je v Politice územního rozvoje ČR označen jako E17. Tento koridor v šíři 300 metrů je v zastavitelné ploše Z13 a dále v jižní části řešeného území redukován a zpřesněn dle zastavěných a zastavitelných ploch na základě dohody s provozovatelem tohoto el. vedení (ČEPS a.s.). V místech křížení tohoto koridoru technické infrastruktury s koridorem dopravní infrastruktury (silniční obchvat obce) je nutné při stavbě respektovat tento záměr a návrhem umožnit i realizaci plánované komunikace. Rovněž v místě souběhu dvou koridorů technické infrastruktury na jihovýchodním okraji řešeného území je potřeba návrhem umožnit i realizaci vzdušného vedení VVN.

Rozvod VVN

Východně od obce prochází ve směru od jihu k severu vzdušné el. vedení VVN, které svým

ochranným pásmem nezasahuje do navrhované zástavby.

V souběhu s tímto el. vedením je v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje vymezen koridor dalšího el. vedení VVN (E2 Černice-Chrást). Územním plánem zpřesněný koridor tohoto vedení kopíruje trasu stávajícího vedení VVN. V místech křížení tohoto koridoru technické infrastruktury s koridory dopravní infrastruktury (silniční a železniční) je nutné při stavbě respektovat tento záměr a návrhem umožnit i realizaci plánované komunikace a železniční trati. Rovněž v místě souběhu dvou koridorů technické infrastruktury na jihovýchodním okraji řešeného území je potřeba návrhem umožnit i realizaci vzdušného vedení ZVN.

Rozvod VN, trafostanice

Zásobování el. energií je zajištěno z dvanácti stávajících trafostanic v majetku ČEZ Distribuce a.s. Trafostanice jsou napojeny převážně vzdušným holým vedením 22 kV. Navýšení potřeby navrhovanou zástavbou je možno zásobovat buď ze stávajících TS zvýšením jejich kapacity, tj. osazením většího transformátoru, nebo výstavbou nových trafostanic. Potřeba výstavby nových trafostanic se předpokládá zejména v rozsáhlejších zastavitelných plochách smíšených obytných v okrajových plochách obce a v ploše občanského vybavení poblíž dálničního přivaděče.

Koncepční přeložky vzdušných el. vedení územní plán nestanovuje. V lokalitách dotčených ochrannými pásmy těchto vedení je nutné tyto kolize řešit v rámci detailnějších návrhů zástavby, v ideálních případech částečnými přeložkami, případně dohodou s provozovatelem těchto sítí o podmínkách výstavby v ochranných pásmech, a to dle konkrétních prostorových a technických možností v dané lokalitě.

Rozvod NN

Stávající rozvody NN jsou vesměs řešeny vzdušným vedením a závěsnými kabely. Přeložky těchto vzdušných vedení je možno provádět pouze ve spolupráci s ČEZ Distribuce a.s. zřejmě po částech, toto doporučujeme zejména při rekonstrukcích komunikací.

Nová zástavba bude napojena zemními kabely. Z rozvaděče NN příslušné trafostanice nebo z rozpojovacích skříní se v rámci distribuční sítě ČEZ provedou rozvody pro jednotlivé obytné domy.

Veřejné osvětlení

V obci jsou rozvody veřejného osvětlení řešeny venkovním vedením, vesměs na opěrných bodech sítě NN v kombinaci se samostatnými stožáry VO napojenými zemními kabely.

Veřejné osvětlení na nově budovaných veřejných komunikacích bude napojeno ze stávajících zapínacích bodů - rozvaděčů VO. Nové rozvody se propojí na stávající VO v obci.

Telekomunikace

Řešené území je napojeno na stávající rozvod Telefónica O2 a je součástí UTO Plzeň. Nová připojení budou řešena využitím stávající kapacity a rozšířením stávající sítě.

Úložné kabelové vedení bude pokládáno podél nově navržených komunikací směrem k zástavbě až k jednotlivým obytným domům, kde bude ukončeno v účastnických rozvaděčích. Umístování nových telekomunikačních antén a vysílačů je v řešeném území možné po posouzení krajinného rázu u konkrétních záměrů.

Plynofikace

Severní částí řešeného území prochází VTL plynovodní vedení zakončené regulační stanicí ve stávajícím areálu výroby a skladování při severovýchodním okraji řešeného území. Další VTL plynovodní vedení prochází jižně od obce podél dálničního přivaděče. Od tohoto VTL plynovodního vedení se odpojuje severním směrem VTL plynovodní přípojka vedoucí do obce.

Obec Kyšice je zásobována plynem touto vysokotlakou plynovodní přípojkou, zakončenou regulační stanicí plynu na okraji jižní části obce. Z této regulační stanice je plyn rozveden středotlakou sítí po zastavěném území obce.

Stávající středotlaké rozvody plynu budou rozšiřovány do navržené zástavby dle postupující výstavby. Trasy nových plynovodů připojených na stávající rozvodnou síť budou přednostně vedeny v trasách komunikací a budou koordinovány s ostatními inženýrskými sítěmi.

Územním plánem Kyšice jsou vymezeny tyto koridory technické infrastruktury:

<u>Označení koridoru:</u>	<u>T01</u>
Funkční využití:	koridory technické infrastruktury – vzdušné el. vedení
Účel koridoru:	realizace vzdušného el. vedení VVN (2x110kV Černice-Chrást)
Prostorové uspořádání:	koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem další technické infrastruktury a s koridory dopravní infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury a dopravní infrastruktury;
Další podmínky:	plochy koridoru nevyužité pro realizaci el. vedení budou ponechány ve stávajícím či navrženém funkčním využití; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru
<u>Označení koridoru:</u>	<u>T02</u>
Funkční využití:	koridory technické infrastruktury – vzdušné el. vedení
Účel koridoru:	realizace rozvojového záměru vzdušného el. vedení ZVN (400kV Chrást-Přeštice)
Prostorové uspořádání:	koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem další technické infrastruktury a s koridorem dopravní infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury a dopravní infrastruktury;
Další podmínky:	plochy koridoru nevyužité pro realizaci el. vedení budou ponechány ve stávajícím či navrženém funkčním využití; využití zastavitelných ploch překrývaných koridorem bude možné až po realizaci stavby v koridoru nebo se souhlasem investora koridorové stavby na základě zpřesněných podkladů a dokumentací koridorové stavby; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru

Koridory jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

U jednotlivých koridorů je zde uveden pouze účel, prostorové uspořádání a další podmínky výstavby. Hlavní využití, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití koridorů je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

d.3) Občanské vybavení

Územní plán Kyšice předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. Územním plánem jsou konkrétně vymezeny následující plochy a objekty občanského vybavení:

- obecní úřad
- kaplička na návsi
- hasičská zbrojnice
- prodejna
- autobusová zastávka
- pošta
- sportovní areál
- mateřská škola
- hospoda

Další objekty občanského vybavení (ubytování, pohostinství, služby, živnostenské provozovny,...) jsou zahrnuty zejména v plochách smíšených obytných.

Občanská vybavenost obce je s ohledem na velikost sídla a zejména na velmi dobrou dopravní dostupnost Plzně s kompletní nabídkou služeb vyhovující. Pro umístění nového občanského vybavení budou využívány plochy zastavěné i zastavitelné, dle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména plochy smíšené obytné.

V obci je vymezena drobná plocha přestavby s funkčním využitím občanského vybavení pro případnou možnost realizace investičního záměru, který však není v současné době znám. Rozsáhlá plocha občanského vybavení je sice vymezena u dálničního přivaděče, tato plocha je však převzata z předešlého platného územního plánu (plocha komerční) a nepředpokládá se zde vznik služeb mající přímou vazbu na život v obci.

d.4) Nakládání s odpady

Současná koncepce zneškodňování odpadů v obci (svoz komunálního odpadu a tříděného odpadu k recyklaci) bude zachována a bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

d.5) Veřejná prostranství

Územní plán Kyšice nevymezuje nové plochy veřejných prostranství. Plochy veřejných prostranství však budou vznikat v zastavitelných plochách smíšených obytných, s ohledem na povinnost vymežit na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², vyplývající z §7 odst.2 vyhl.501/2006.

e) Koncepce uspořádání krajiny

Sídlo se do krajiny rozšiřuje plochami smíšenými obytnými vymezenými po obvodu zastavěného území obce. Samostatně se ve volné krajině vymezuje výrazná plocha občanského vybavení přilehlá k dálničnímu přivaděči v západní části řešeného území. Všechny tyto zastavitelné plochy jsou však převzaty z předešlého platného územního plánu. V severovýchodním okraji je nově vymezena plocha rekreace, rozšiřující se na řešené území ze sousedního katastrálního území, zde se však jedná o rozšíření golfového areálu s převahou přírodních ploch s minimální možností realizace trvalých staveb.

Dalšími výraznými zásahy do volné krajiny je koridor silničního obchvatu obcí, procházející západně od obce včetně propojení tohoto koridoru se silnicí II/180 v severním okraji řešeného území., koridor propojení železničních tratí v severovýchodní části řešeného území a koridor vysokorychlostní tratě vymezený jako územní rezerva v severní části řešeného území. Tyto koridory jsou převzaty ze ZÚR Plzeňského kraje a územním plánem jsou redukovány dle stávajících poměrů v území. Výraznou linií stavbou v území jsou i navržená vzdušná el.vedení VVN a ZVN, jejichž koridory jsou vymezeny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje a územním plánem jsou zpřesněny s ohledem na zastavěné a zastavitelné plochy. Trasy a koridory těchto vedení jsou navrženy v souběhu se stávajícími vzdušnými el.vedeními, procházejícími řešeným územím.

Uspořádání krajiny je vedle zastavitelných rozvojových ploch, které jsou však převzaty z předešlého platného územního plánu, měněno zejména dopravními koridory, převzatými ze ZÚR Plzeňského kraje a koridory technické infrastruktury (vzdušné el.vedení), které však kopírují trasy stávajících vzdušných el. vedení a jsou rovněž převzaty ze ZÚR Plzeňského kraje. Krajina je doplněna plochami krajinné zeleně, doplňující územní systém ekologické stability a liniemi ochranné zeleně lemující obytné plochy. Předpokládá se rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací. Pozitivním zásahem do krajiny bude rekultivace ploch poblíž nedávno zrealizovaného tunelu v severní části řešeného území, využívaných při stavbě tunelu jako plochy mezideponií a plochy manipulační a skladovací.

e.1) Nezastavěné území

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Územním plánem jsou vymezena tato opatření (změny nestavební povahy) v nezastavěném území:

Označení plochy: N01
Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
Účel plochy: krajinná zeleň (ÚSES - založení vymezených nefunkčních prvků)
Podmínky: respektovat stávající produktovod a jeho ochranné pásmo

Označení plochy: N02 – N4
Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
Účel plochy: krajinná zeleň (ÚSES - založení vymezených nefunkčních prvků)

Označení plochy: N05
Funkční využití: plochy lesní
Účel plochy: výsadba lesa

Označení plochy: N06
vypuštěno v průběhu projednávání

Označení plochy: N07 – N12
Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
Účel plochy: ochranná zeleň (hluková bariéra)

Označení plochy: N13 – N14
Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území – rekultivace
Účel plochy: krajinná zeleň, zemědělské plochy (rekultivace znehodnocených ploch)
Podmínky: respektovat a zohlednit existenci vymezených prvků ÚSES

U jednotlivých ploch je zde uveden pouze účel, případně podmínky využití. Hlavní využití, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití ploch je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

e.2) Územní systém ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ekologické stability v posloupnosti od nadregionální úrovně k regionální a lokální úrovni jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ekologické stability vymezený na biotopovém resp. stanovištním ekosystémovém základě. Územní plán vymezuje v řešeném území prvky ÚSES dle podkladu v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa.

Vymezení skladebných částí ÚSES je ve veřejném zájmu. Nefunkční skladebné části ÚSES na regionální a lokální úrovni zahrnuje ÚP v souladu s platnými právními předpisy do veřejně prospěšných opatření se všemi zákonnými dopady do vlastnických vztahů.

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES

Regulativy mají dvě základní funkce – zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES a zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění chybějících prvků ÚSES nebo jejich částí.

Právo na stávající využití území přitom zůstává zachováno. Jeho omezení je možné pouze tam, kde jsou splněny podmínky pro omezení práv vlastníků vyplývající z Ústavní listiny, občanského zákoníku, stavebního zákona, zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Regulativy jsou podkladem pro správní řízení a pro případné stanovení podmínek v povolujícím rozhodnutí. Při rozhodování o funkčním využití ploch je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany. Prvky ÚSES nelze rušit bez náhrady.

Konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, podpora koridorového efektu ochranné zóny NRBK a kontinuita systému ÚSES nesmí být narušeny.

Biocentra

Cílem je dosažení přirozené druhové sklady bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u entropických ekosystémů též trvalým entropickým podmínkám. Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (např. produkční funkce).

Hlavní funkční využití ploch biocenter

- využití sloužící k zajištění, posílení či zachování funkčnosti ÚSES

Přípustné funkční využití ploch biocenter

- současné využití

- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny

- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů

- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biocenter

- opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura,

vodohospodářská zařízení, protipovodňová opatření atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

Nepřípustné funkční využití ploch biocenter

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do ÚSES

- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, pobytová rekreace, odvodňování pozemků, intenzivní hospodaření, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné

- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů

- záměry (umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

Biokoridory

Cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, nikoliv jejich trvalou existenci v biokoridoru. Proto jsou zde přípustné širší možnosti hospodářského využití. Za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je i souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd.

Nedílnou součástí nadregionálního biokoridoru je osa a ochranná zóna NRBK. V ochranné zóně je podporován koridorový efekt, takže součástí NRBK jsou všechny prvky regionálního a lokálního systému ÚSES, významné krajinné prvky, zvláště chráněná území a kostra ekologické stability krajiny, lokalizované v ploše OZ NRBK.

Hlavní funkční využití ploch biocenter

- využití sloužící k zajištění, posílení či zachování funkčnosti ÚSES

Přípustné funkční využití ploch biokoridorů

- současné využití

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biokoridorů

- opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušování kontinuity ÚSES
- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, ČOV, drobné technické objekty, protipovodňová opatření atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na trasu biokoridorů a v co nejmenším rozsahu
- zahrady, veřejná zeleň a veřejná prostranství za předpokladu, že ÚSES prochází zastavěným územím
- těžba nerostů pouze ve vymezeném dobývacím prostoru a za podmínek stanovených příslušným dotčeným orgánem ochrany životního prostředí

Nepřípustné funkční využití ploch biokoridorů

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost nebo územní ochranu a možnost založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů a novostavby čistírny odpadních vod
- záměry (umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

Přehled skladebných částí ÚSES na nadregionální a regionální hierarchické úrovni

Označení	Charakteristika	Plocha	Kód VPO
NRBK – K64/016-K64/032	funkční, mezofilní	9,51 ha	---
NRBK – K64/015-K64/016	funkční, mezofilní	10,44 ha	---
NRBK – K64/014-K64/015	funkční, mezofilní	8,06 ha	---
RBK – K64/014-2006/02	funkční, mezofilní	15,77 ha	---
RBK – K64/015-2005/03	funkční, mezofilní	5,31 ha	---
RBK – 2005/03-2005/04	funkční, mezofilní	9,49 ha	---
RBK – 2005/04-2004/05	nefunkční	3,28 ha	N06, N03
RBK – 2005/05-2005/06	funkční, mezofilní	18,22 ha	---
RBK – 2005/06-2004/02	funkční, mezofilní	2,37 ha	---

Přehled skladebných částí ÚSES na lokální hierarchické úrovni

Označení	Charakteristika	Plocha	Kód VPO
LBC – K64/016	funkční, mezofilní	3,99 ha	---
LBC – K64/014	funkční, hygrofilní+mezofilní	6,31 ha	---
LBC – K64/015	funkční, mezofilní	16,56 ha	---
LBC – 2005/03	funkční, mezofilní	11,05 ha	---
LBC – 2005/04	funkční, mezofilní	6,71 ha	---
LBC – 2005/05	nefunkční	11,42 ha	N06
LBC – 2005/06	funkční, hygrofilní+mezofilní	16,33 ha	---
LBC – PM030	funkční, hygrofilní	3,25 ha	---

LBC – K64/034	nefunkční	0,38 ha	N02
LBK – PM001-K64/014	nefunkční	1,41 ha	N04
LBK – K64/034-PM030	nefunkční	3,45 ha	N01
LBK – K64/034-PM030	funkční, hygrofilní	1,52 ha	---
LBK – PM029-PM030	funkční, hygrofilní	2,99 ha	---
LBK – PM030-PM031	nefunkční	1,56 ha	---
LBK – PM030-PM031	funkční, hygrofilní	0,94 ha	---
LBK – 2005/06-PM031	funkční, hygrofilní	2,54 ha	---

Interakční prvky ÚSES

Umístění	Plocha	Poznámka
IP procházející obcí	6,37 ha	navázán na LBK-K64/034-PM030 (severovýchod řešeného území)
IP podél dálničního přivaděče	4,38 ha	navázán na RBK-2005/04-2005/05 (jihovýchod řešeného území)

e.3) Prostupnost krajiny

Územní plán vymezuje síť místních účelových komunikací zpřístupňujících zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny. U takto vymezené sítě místních účelových komunikací je zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území. Oplocování pozemků je přípustné pouze u pozemků zemědělských ploch, které svým funkčním charakterem oplocení vyžadují z důvodu možnosti efektivního využití těchto pozemků (hospodářské zahrady, sady, pastviny apod.).

Zajištění prostupnosti krajiny při realizaci dopravního obchvatu obcí a při realizaci železniční tratě musí být zajištěno v rámci detailního řešení těchto liniových dopravních staveb.

e.4) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území

Pro účinnější zadržení vody v krajině a omezení účinků bleskových povodní navrhujeme na zpevňovaných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nezvyšovat podíly ploch s živickým povrchem, více se zaměřit na zpevnění dlažbou s volnými spárami a pokud možno rozšiřovat plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka apod.). Důležité je udržovat dobrou retenční funkci nádrží malých rybníčků v obci.

V místech svažitých pozemků orné půdy, kde může hrozit při lokálních přívalových srážkách zaplavení částí obce splachy z polí, doporučujeme zemědělské výrobě nepěstovat na svažitých pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30-50 metrů, případně svažité pozemky orné půdy se svahy delšími než 100-150 metrů přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15-20 metrů.

Na vodních tocích a plochách v řešeném území nenavrhujeme jiná technická opatření, než pravidelnou údržbu či případnou revitalizaci koryt drobných vodních toků a vodních nádrží v obci.

e.5) Ochrana před povodněmi

V územních plánech je všeobecně třeba při koncipování protipovodňových opatření respektovat širší vazby protipovodňových plánů celých povodí. Protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření popsané výše a od nich se odvíjející krajinné struktury.

Podél řeky Klabavy je vymezena aktivní zóna záplavového území, hranice stoleté vody Q100 a vzhledem k existenci vodní nádrže Ejpovice, ležící na území sousedního katastrálního území, rovněž území zvláštní povodně pod vodním dílem.

Územní plán Kyšice nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích, s výjimkou plochy rekreace, která je však určena pro rozšíření golfového areálu s převahou přírodních ploch s minimální možností výstavby trvalých staveb. Jelikož ani stávající zástavba se nerozkládá v aktivní zóně

záplavového území, nejsou navrhovány rezervní plochy pro vymístění takovéto zástavby mimo záplavová území. Okolní obce nejsou návrhem územního plánu Kyšice z hlediska ochrany před povodněmi nijak ohroženy. Návrh lokálního systému ekologické stability naopak přispívá ke zvyšování retenční schopnosti krajiny. Důležitou součástí ochrany před povodněmi je udržování dobré retenční funkce nádrží malých rybníčků v obci, zejména pravidelným čištěním nádrží od nánosů a splavenin.

e.6) Rekreace

V řešeném území se nachází dvě stávající solitérní plochy pro individuální rekreaci. Tyto plochy se nachází ve volné krajině. Jedná se o chatovou osadu v severovýchodní části řešeného území mezi železniční tratí a řekou Klabavou a o drobnou solitérní plochu v jihozápadním okraji řešeného území u dálničního přivaděče. Několik rekreačních objektů se nachází rovněž v zastavěném území obce v plochách smíšených obytných.

Výrazná plocha rekreace na severovýchodním okraji řešeného území, rozkládající se i na sousedním katastrálním území, je využívána jako golfový areál. Tato plocha je územním plánem rozšiřována i na protější břeh řeky Klabavy a je určena pro využití s převahou přírodních ploch s minimální možností výstavby trvalých staveb.

Rekreační vyžití obyvatel obce zajišťují vedle soukromých zahrad a sportoviště v jižní části obce především lesní porosty v jižní části řešeného území, případně plochy veřejných prostranství v obci.

e.7) Dobývání nerostů

Územním plánem je jihovýchodně od obce vymezena plocha dobývacího prostoru. Jižní část tohoto dobývacího prostoru, kde v současné době probíhá těžba současně i na sousedním katastrálním území, je vymezena s funkčním využitím plochy těžby nerostů.

Severní část tohoto dobývacího prostoru je vymezena jako plochy zemědělské a plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň, kde je těžba nerostů v plochách dobývacích prostorů umožněna jako podmíněně přípustná. Podmínkou těžby v těchto plochách je dodržení požadavku, že zejména v sousedství ploch pro bydlení bude těžba prováděna tak, aby případné vlivy těžby (stabilizace svahu lomové jámy, řešení vlivu na životní prostředí) byly řešeny v rámci dobývacího prostoru, tzn. že lomová jáma bude odsunuta od hranice sousedních ploch bydlení do středu dobývacího prostoru.

Před zahájením těžby je vždy nutné realizovat biologická, biotechnická nebo technická opatření ke snížení negativních dopadů těžby na plochy bydlení, zejména ke snížení negativních účinků hluku a prašnosti.

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 umístění 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)

Územní plán Kyšice vymezuje dle Vyhlášky č.501/2006 o obecných požadavcích na využívání území z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

Plochy smíšené obytné

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Hlavní využití:

rodinné domy, související zahrady a další zemědělské pozemky;

Přípustné využití:

stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva;

stavby a zařízení občanské vybavenosti;

provozovny drobné nerušící řemeslné výroby;

stavby pro rodinnou rekreaci;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

veřejná prostranství;

drobné vodní plochy a vodoteče;

dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují obvyklé užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- svým provozem nevytvářejí emise (hluk, prach, kouř, pach, otřesy,...), které by vnikaly na sousední pozemky v míře nepřiměřené místním poměrům
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují výrazně dopravní zátěž v území
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím

Nepřípustné využití:

Vše ostatní, včetně ubytoven (souvislé dlouhodobé ubytování osob)

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c3) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě, bude dodržen převažující tvar a sklon střech okolní zástavby, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 40%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 45%;

Plochy občanského vybavení

- jsou vymezeny 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.

Hlavní využití:

~~stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej včetně souvisejícího skladování, jehož plocha nepřesáhne dvojnásobek plochy prodejní, administrativu, tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum;~~

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

Přípustné využití:

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

vodní plochy;

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, vestavěných do budov s hlavním využitím, pokud charakter těchto objektů dovoluje umístění staveb pro bydlení, s celkovou kapacitou do max. 10 lůžek;

stavby a zařízení pro krátkodobé ubytování s celkovou kapacitou do max. 10 lůžek;

~~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

Podmíněně přípustné využití:

~~v lokalitě Z13 stavby a zařízení lehké výroby, pokud negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nenaruší provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;~~

plochy a stavby občanského vybavení nad 250 m² musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné

Nepřípustné využití:

~~Vše ostatní, včetně ubytoven (souvislé dlouhodobé ubytování osob)~~

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

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy přestavby je výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c2) Vymezení ploch přestavby“;

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c3) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě, bude dodržen převládající tvar a sklon střech okolní zástavby, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 30%;

Plochy výroby a skladování

- jsou vymezeny za účelem využití pozemků pro výrobu a skladování se souvisejícími službami, zemědělské stavby a související dopravní a technickou infrastrukturu

Pro zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy.

Hlavní využití:

stavby a zařízení pro výrobu, skladování, služby a obchod, zemědělské stavby;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

zařízení občanské vybavenosti, související s hlavním využitím pozemků;

provozní budovy (administrativní a správní budovy a zařízení);

skladování a třídění odpadů (sběrné dvory);

Podmíněně přípustné využití:

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení;

rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

těžba nerostných surovin v plochách dobývacích prostorů za podmínky, že těžba zejména v sousedství ploch pro bydlení bude prováděna tak, aby případné vlivy těžby (stabilizace svahu lomové jámy, řešení vlivu na životní prostředí) byly řešeny v rámci dobývacího prostoru, tzn. že lomová jáma bude odsunuta od hranice sousedních ploch bydlení do středu dobývacího prostoru. (před případným zahájením těžby budou realizována biologická, biotechnická nebo technická opatření ke snížení negativních dopadů těžby na plochy bydlení, zejména ke snížení negativních účinků hluku a prašnosti)

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které by svým provozem výrazně narušovaly charakter sídla (hutnictví, těžké strojírenství,...);

stavby a zařízení, která by měla negativní vliv na stavby a zařízení ve svém okolí (zejména v plochách bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;

stavby ubytoven (souvislé dlouhodobé ubytování osob)

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c3) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že výšková hladina zástavby může být max. 7m nebo do výšky okolní stávající zástavby, vyšší soliterní technologická zařízení možno umístit pouze po posouzení vlivu na krajinný ráz;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 20%;

Plochy technické infrastruktury

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití zastavitelných ploch v případech, kdy jejich využití pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto ploch není možné.

Hlavní využití:

stavby a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a produktovodů);

Přípustné využití:

technické zázemí obce;
dopravní infrastruktura;
veřejná prostranství, krajinná a sídelní zeleň;

Podmíněně přípustné využití:

těžba a zpracování nerostných surovin v dobývacím prostoru, pokud bude vyřešen střet hornické činnosti a příslušné technické infrastruktury;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro jednotlivé plochy navržených koridorů technické infrastruktury jsou podmínky prostorového uspořádání uvedeny v odstavci „d2) Technická infrastruktura“;

Plochy rekreace

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro rekreaci a sport.

Hlavní využití:

individuální rekreace a doprovodné stavby s touto rekreací související, sportoviště a jejich technická a provozní zázemí, dětská hřiště;
veřejná a hromadná rekreace a doprovodné stavby s touto rekreací související (klubovny, sociální a provozní zázemí, odstavné plochy, ...);

Přípustné využití:

zařízení, která souvisejí a jsou slučitelné s individuální rekreací (rekreační louky, stravování se sezónním provozem, ...);
zařízení, která souvisejí a jsou slučitelné s veřejnou a hromadnou rekreací (krátkodobé související ubytování, stravování, rehabilitační a relaxační služby, ...);
veřejná prostranství;
vodní plochy;
dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy je charakter prostorového uspořádání uveden pro jednotlivé lokality v odstavci „c3) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě, bude dodržen převažující tvar a sklon střech okolní zástavby;

zastavěná plocha na pozemcích individuální rekreace ve stabilizovaných plochách bude

max. 35m² na pozemcích s výměrou do 400 m²,

max. 80m² na pozemcích s výměrou do 800 m²,

max. 100m² na pozemcích s výměrou nad 800 m²;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku individuální rekreace ve stabilizovaných plochách bude 60%;

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch silničních dopravních staveb a zařízení a zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch, které nelze zejména z důvodu jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch.

Hlavní využití:

silnice a místní komunikace (včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň);

Přípustné využití:

stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice PHM);

veřejná prostranství;

technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny;

pro jednotlivé plochy navržených dopravních koridorů jsou podmínky prostorového uspořádání uvedeny v odstavci „d1) Dopravní infrastruktura“;

Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace

- jsou vymezeny zejména za účelem dopravní obsluhy zastavěných a zastavitelných ploch a zajištění prostupnosti krajiny.

Hlavní využití:

účelové komunikace;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;

technická infrastruktura;

zemědělský půdní fond s mimoprodukční funkcí;

přírozené a přírodě blízké ekosystémy;

turistické stezky a cyklostezky, drobná parková architektura (lavičky, informační panely, ...);

plochy a zařízení pro retenci vody;

Nepřípustné využití:

těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch drážních dopravních staveb a zařízení, které nelze zejména z důvodu jejich intenzity a negativního působení integrovat do ostatních ploch. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých sídel v rámci širších vzájemných vztahů.

Hlavní využití:

Plochy železničních tratí (včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti dráhy jako náspy, zářezy, opěrné zdi a mosty);

zařízení pro drážní dopravu (zastávky, stanice a nástupiště, přístupové cesty)

Přípustné využití:

stavby související s provozem dráhy (provozní a správní budovy, pozemky dep, opraven, vozoven a překladišť);

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

plochy a zařízení pro retenci vody;

doprovodná a izolační zeleň;

Podmíněně přípustné využití:

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení;

rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

Podmínky prostorového uspořádání

objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny;

pro jednotlivé plochy navržených dopravních koridorů jsou podmínky prostorového uspořádání uvedeny v odstavci „d1) Dopravní infrastruktura“;

Plochy veřejných prostranství

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost ploch veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití:

veřejná prostranství, sídelní zeleň;

Přípustné využití:

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství;

drobná sadovnická architektura (altány, lavičky, plastiky, informační panely, ...);

vodní plochy a drobné vodní prvky (kašny, fontány, rybníčky, ...);

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

na plochách veřejných prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

Plochy zemědělské

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Hlavní využití:

zemědělský půdní fond – orná půda, trvalé travní porosty;

Přípustné využití:

stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu;

dopravní a technická infrastruktura;

vodoteče a drobná vodní díla (max. plocha 1 ha);

pastviny pro hospodářská zvířata;

sady a produktivní zahrady;

plochy určené k plnění funkcí lesa, prvky ÚSES;

Podmíněně přípustné využití:

lehké snadno odstranitelné stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přilehlými pozemky (přístřešky pro zvířata, seníky, posedy, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit, nástrojů a zařízení, ...), a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu;

ohrazení a oplocení za podmínky, že toto vyžaduje charakter využití pozemku (pastviny, sady, produktivní zahrady, ...) a nedojde k výraznému omezení prostupnosti krajiny;

v plochách dobývacích prostorů nerostných surovin je přípustná těžba a zpracování nerostných surovin, za podmínky, že těžba zejména v sousedství ploch pro bydlení bude prováděna tak, aby případné vlivy těžby (stabilizace svahu lomové jámy, řešení vlivu na životní prostředí) byly řešeny v rámci dobývacího prostoru, tzn. že lomová jáma bude odsunuta od hranice sousedních ploch bydlení do středu dobývacího prostoru. (před případným zahájením těžby budou realizována biologická, biotechnická nebo technická opatření ke snížení negativních dopadů těžby na plochy bydlení, zejména ke snížení negativních účinků hluku a prašnosti)

Nepřípustné využití:

stavby pro lesnictví a zemědělství s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

výstavba informačních a reklamních zařízení o celkové ploše větší než 0,6 m²;

Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

je nutné zachovat stávající cesty a sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové; max. zastavěná plocha - 100m² (toto omezení se nevztahuje na případné záměry související s vymezením dobývacího prostoru);

Plochy vodní a vodohospodářské

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:

přírozené i umělé vodní plochy a koryta vodních toků včetně doprovodných porostů, odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení;

Přípustné využití:

plochy určené pro převažující vodohospodářské a rekreační využití, revitalizace zatrubněných vodotečí, drobná vodní díla (přehrazení, úprava břehů, přemostění, drobná parková architektura, ...);

stavby dopravní a technické infrastruktury;

prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

stavební objekty a zařízení, s výjimkou staveb a zařízení vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání plochy;

Podmínky prostorového uspořádání

v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh;

v záplavovém území upřednostnit trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy;

Plochy lesní

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití ploch pro les, včetně hospodářských funkcí.

Hlavní využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

Přípustné využití:

stavby a zařízení lesního hospodářství;

dopravní a technická infrastruktura;

prvky ÚSES;

obory pro chov lesní zvěře a oplocení sazenicových polí za podmínky, že nedojde k zásadnímu omezení prostupnosti krajiny;

drobná sadovnická architektura spojená s turistikou (altány, lavičky, informační panely, ...);

Nepřípustné využití:

těžba nerostů;

stavby pro zemědělství;

výstavba informačních a reklamních zařízení o celkové ploše větší než 0,6 m²;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň

- jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků a pro zvýšení retenční schopnosti území. Pozemky zemědělského půdního fondu je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:

ostatní plochy krajinné zeleně;

Přípustné využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;
zemědělský půdní fond s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací;
stavby a zařízení lesního hospodářství (posedy, seníky, ...);
vodní plochy a vodní toky;
přirozené a přírodě blízké ekosystémy;
dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny, turistické stezky, cyklostezky, drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, informační panely, ...);
plochy a zařízení pro retenci vody;

Podmíněně přípustné využití:

lehké snadno odstranitelné stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přílehlými pozemky (přístřešky pro zvířata, seníky, posedy, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit, nástrojů a zařízení, ...), a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu a dopadu na prvky ÚSES;
v plochách dobývacích prostorů nerostných surovin je přípustná těžba a zpracování nerostných surovin, za podmínky, že těžba zejména v sousedství ploch pro bydlení bude prováděna tak, aby případné vlivy těžby (stabilizace svahu lomové jámy, řešení vlivu na životní prostředí) byly řešeny v rámci dobývacího prostoru, tzn. že lomová jáma bude odsunuta od hranice sousedních ploch bydlení do svého středu (před případným zahájením těžby budou realizována biologická, biotechnická nebo technická opatření ke snížení negativních dopadů těžby na plochy bydlení, zejména ke snížení negativních účinků hluku a prašnosti)

Nepřípustné využití:

stavby pro lesnictví a zemědělství s výjimkou staveb podmíněně přípustných;
výstavba informačních a reklamních zařízení o celkové ploše větší než 0,6 m²;

Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;
je nutné zachovat stávající cesty či zajistit nové;
max. zastavěná plocha - 60m² (toto omezení se nevztahuje na případné záměry související s vymezením dobývacího prostoru);

Plochy smíšené nezastavěného území – rekultivace

- jsou vymezeny za účelem obnovy nebo opětovného využití znehodnoceného území.

Hlavní využití:

Plochy přírodní, plochy krajinné zeleně, plochy určené k plnění funkcí lesa, přirozené a přírodě blízké ekosystémy, územní systém ekologické stability

Přípustné využití:

plochy veřejné rekreace přírodního charakteru (venkovní sportoviště, robinzonádní hřiště, ...);
turistické trasy, cyklostezky;
drobná sadovnická architektura spojená s turistikou (altány, lavičky, informační panely, ...);
plochy zemědělské, dle možností lokalit s produkční či mimoprodukční funkcí;
vodní plochy a vodní toky;
dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

těžba nerostů;
výstavba informačních a reklamních zařízení o celkové ploše větší než 0,6 m²;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Plochy těžby nerostů

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodárnou těžbu a úpravu nerostných surovin.

Hlavní využití:

povrchové lomy a doly nerostných surovin

Přípustné využití:

technologická zařízení pro těžbu, úpravu a zpracování nerostů;

výsypky a odvaly;
komunikace a manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy;
nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury;
ochranná a izolační zeleň;
rekultivace po těžbě;

Nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním či přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

před zahájením těžby realizovat biologická, biotechnická nebo technická opatření ke snížení negativních dopadů těžby na plochy bydlení, zejména ke snížení negativních účinků hluku a prašnosti

Vysvětlení použitých pojmů:

„Zastavěná plocha“ je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na pozemku. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

Pro celé správní území platí, že zde není možné umístit fotovoltaické ani větrné elektrárny. Fotovoltaické panely je možno umístit pouze na střešní pláště budov.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Rekultivací jsou opatření určená k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

Územním plánem Kyšice jsou dle §170 stavebního zákona vymezeny tyto plochy rekultivací s právem vyvlastnění:

N13 – plochy mezideponií při výstavbě tunelu

N14 – plochy manipulační a skladovací plochy při výstavbě tunelu

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Pro veřejně prospěšné stavby, které mají liniový charakter, platí, že právo vyvlastnění bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Územním plánem Kyšice jsou dle §170 stavebního zákona vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění:

Dopravní infrastruktura:

D01 - koridor silnice II.třídy - obchvat obcí

D02 - koridor silnice II.třídy - obchvat obcí

D03 - koridor dopravního propojení obchvatu obcí se stávající silnicí (přeložka II/233)

D04 - koridor dopravního propojení obchvatu obcí se stávající silnicí (přeložka II/233)

D05 - koridor propojení železničních tratí (Kyšická spojka)

Z15 - plocha dopravního napojení zastavitelné plochy

Z16 - plocha rezervního dopravního napojení zastavitelné plochy

Z17 - plocha dopravního napojení zastavitelné plochy

Technická infrastruktura:

T01 - koridor vzdušného el. vedení VVN (2x110kV Černice-Chrást)

T02 - koridor E17 rozvojového záměru vzdušného el. vedení ZVN (400kV Chrást-Přeštice)

Veřejně prospěšnými stavbami jsou dále páteří sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. vedení, plynovod,), zajišťující funkčnost a využitelnost jednotlivých zastavitelných rozvojových ploch. Jejich polohu určí následné detailnější dokumentace dle konkrétních místních podmínek (přírodních, terénních, geologických, technických, ekonomických,).

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Územním plánem Kyšice jsou dle §170 STZ vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění:

- N01 lokální biokoridor K64/034-PM030 – nefunkční části
- N02 lokální biocentrum K64/034 - nefunkční
- N03 regionální biokoridor 2005/04-2005/05 - nefunkční
- N04 lokální biokoridor PM001-K64/014 - nefunkční
- N07 ochrana zastavitelných ploch před vlivem stávajících nebo navržených komunikací
- N08 ochrana zastavitelných ploch před vlivem stávajících nebo navržených komunikací
- N09 ochrana zastavitelných ploch před vlivem stávajících nebo navržených komunikací
- N10 ochrana zastavitelných ploch před vlivem stávajících nebo navržených komunikací
- N11 ochrana zastavitelných ploch před vlivem stávajících nebo navržených komunikací
- N12 ochrana zastavěného území před vlivem stávající komunikace

Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkresu č.4 (Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření).

h) 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 §5 odst.1 katastrálního zákona

Územním plánem Kyšice nejsou dle §101 STZ vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona

Územním plánem Kyšice nejsou ovlivněny ani dotčeny žádné ptačí oblasti ani evropsky významné lokality.

Kompenzační opatření podle §50 odst.6 STZ nejsou stanovena.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územním plánem Kyšice je jako územní rezerva vymezen koridor vysokorychlostní železniční tratě VR1, který je převzat ze ZÚR Plzeňského kraje a je územním plánem redukován na šířku 300 metrů dle souhlasu Ministerstva dopravy, vydaného pro sousední katastrální území již před zpracováním tohoto územního plánu. Opodstatněním této šířkové redukce je rovněž fixace výsledné polohy tratě existencí železničního tunelu na severním okraji řešeného území.

Ve vymezené ploše územní rezervy nejsou přípustné stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru, ani zásahy, které by území pro tento účel znehodnotily.

Podmínkou pro prověření budoucího využití je prokázání aktuální potřeby vymezení zastavitelných ploch či spíše koridoru pro uvedený záměr. Aktuální potřeba tohoto vymezení musí být nejdříve posouzena a vymezena v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územním plánem Kyšice nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

l) 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 této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územním plánem Kyšice jsou vymezeny 4 zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií.

Jedná se o plochu smíšenou obytnou v jihovýchodní části obce (Z06) a o plochu smíšenou obytnou v severní části obce (Z10). Ve studii lokality Z06 je nutné zohlednit dostatečnou odstupovou vzdálenost vůči plochám vymezeným pro těžbu nerostů.

V lokalitách Z01 a Z02 je podmínka zpracování územní studie vymezena z důvodu, že stávající studie řešící tato území je v současné době již nevyhovující s ohledem na platnou legislativu a soulad s územním plánem.

Územní studie musí být zpracována a zaregistrována do evidence územně plánovací činnosti před započítáním rozhodování o umístění staveb v této lokalitě, nejpozději však do 4 let od vydání tohoto územního plánu.

Pro část zastavitelných ploch (převzatých z předešlého platného územního plánu) jsou již zpracovány a schváleny územní studie, které zůstávají v platnosti (s výjimkou lokalit, pro které je uložena povinnost zpracování nových studií) a budou podkladem pro rozhodování o umístování staveb v dotčených lokalitách.

Lokality, pro které je podmínkou pro rozhodování o umístování staveb zpracování územní studie:
Z01; Z02; Z06; Z10

Lokality, na které již je zpracována územní studie a bude podkladem pro rozhodování o umístování staveb:
Z04; Z08; Z09

m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadáním regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Územním plánem Kyšice nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

n) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Územním plánem Kyšice není stanoveno pořadí změn v území.

o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územním plánem Kyšice nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán Kyšice

Textová část má 41 stran (včetně titulního listu).

Grafická část územního plánu má 4 výkresy:

- 1. Výkres základního členění území
- 2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce
- 3. Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury
- 4. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření

Úplné znění územního plánu Kyšice po vydání změny č. 1

Textová část úplného znění ÚP Kyšice po vydání změny č. 1 čítá 40 stran A4.

Grafická část úplného znění ÚP Kyšice po vydání změny č. 1 obsahuje 5 výkresů:

1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
2. HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
3. VÝKRES KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000
4. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000
5. KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000