

# ÚZEMNÍ PLÁN KYŠICE

## NÁVRH ZADÁNÍ

Schválený usnesením Zastupitelstva obce Kyšice  
č. 1 dne 16. 6. 2025

### **Identifikační údaje:**

Pořizovatel: Obecní úřad Kyšice zastoupený panem M. Duškem, starostou obce  
Určený zastupitel: Ing. J. Hercl

Projektant: Ing. arch. Milič Maryška, ČKA 00 401

Etapa: Návrh zadání územního plánu Kyšice zpracovaný podle ustanovení § 87 odst. 2 - 3 stavebního zákona a podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, projednaný podle § 89 a upravený podle § 90 stavebního zákona

Návrh zadání vypracoval: Obecní úřad ve spolupráci s určeným zastupitelem a Zdeňkou Klenorovou, zástupcem pořizovatele na základě potvrzení Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 133379/2024/KUSK ze dne 9. 10. 2024

**Květen 2025**

## a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

Základní koncepci rozvoje obce je třeba založit na jejích níže uvedených nesporných výhodách a hodnotách území, kterými jsou:

- Poloha obce v systému osídlení v těsné blízkosti města Unhošť, které je nejen obcí s pověřeným obecním úřadem, ale rovněž obcí s vyšší občanskou vybaveností a poloha obce v příznivé dopravní vzdálenosti do Kladna, které je zdrojem pracovních příležitostí a rovněž centrem s vyšší občanskou vybaveností.
- Stabilizovaná převážně obytná funkce obce s kvalitním přírodním zázemím v návaznosti na blízké přírodní atraktivity (CHKO Křivoklátsko, rekreační oblasti okolo Kačáku a Berounky) a tím s dostupností cílů pro krátkodobou rekreaci.
- Příznivý demografický vývoj obce v posledních letech doložený nárůstem počtu obyvatel, který je legitimním předpokladem pro to, aby celková urbanistická koncepce rozvoje obce byla postavena především na vytvoření kvalitního obytného prostředí, kdy jako hlavní cíl rozvoje obce bude prověřena možnost vymezení nabídky ploch pro bydlení umožňující v rámci regulativů nastavených v návrhu ÚP spojení s podnikáním v terciální sféře a doplněné o regulativy připouštějící umístění drobné výroby a výrobních služeb nepřekračujících hygienické limity.
- Dále bude podpořena rekreační funkce krajiny s možným rozvojem turistiky a služeb s ní spojených při respektování funkce zemědělské rostlinné výroby; proveden návrh na napojení obce pro pěší a cyklisty směrem k Valdeku.

Obecně bude návrh plošného a prostorového uspořádání ploch vycházet z níže uvedených podmínek a požadavků:

- Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v Politice územního rozvoje ČR 2008 ve znění 9. aktualizace (dále jen PÚR ČR), které budou návrhem ve správním území obce dotčeny, zejména:
  - (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňování jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území...
  - (20) Záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do nejméně konfliktních lokalit...respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, ochrany zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu...
  - (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny...
  - (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky...

- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umisťovat tato zařízení souběžně.
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj, s tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
- Ze skutečnosti, že území obcí z ORP Kladno je v rámci PÚR ČR vymezených specifických oblastí součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.
  - Z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje uvedených v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje v aktualizovaném znění účinném od 26. 11. 2024 (dále jen ZÚR SK), které budou návrhem ve správním území obce dotčeny.
  - Ze skutečnosti, že ZÚR SK v rámci kapitoly „Stanovení cílových kvalit krajin včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení“, zařazuje území obce Kyšice do krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H) a zpracovaným návrhem tak musí být naplněny tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel; chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně; minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou a chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně.

## **b) Požadavky na urbanistickou koncepci**

Při návrzích řešení celkové urbanistické koncepce rozvoje obce se zaměřit především na řešení těchto požadavků, závad, střetů případně problémů:

- Po aktualizaci zastavěného území jako nové zastavitelné plochy prioritně prověřovat plochy pro bydlení přímo navazující na zastavěné území a stávající veřejnou infrastrukturu, kterou lze doplnit novými návrhy. Preferovány budou plochy uvnitř zastavěného území, kterých je však v intravilánu k zastavění málo, a proto je rovněž uplatněn požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch.
- Jako nové zastavitelné plochy pro bydlení budou prověřeny zejména pozemky v lokalitě u Horního Bezděkova (včetně případného návrhu na umístění ČOV), dále pozemky navazující na ulici V Lukách, a pozemky na východní hranici zastavěného území obce.
- Stávající plochy výroby budou považovány za stabilizované a nebudou dále rozšiřovány.
- Plochy pro hromadnou i individuální rekreaci v řešeném území nebudou rozvíjeny.

- Bude proveden návrh na vymezení občanské sportovní vybavenosti uvedený v kapitole c) jako požadavek na řešení veřejné infrastruktury občanského vybavení.
- Založená koncepce likvidace TKO zůstane zachována, plocha u ČOV bude rozšířena o sběrné místo doplněné plochou zeleně.
- Pro návrh na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití provedený v územním plánu bude proveden návrh na jejich odpovídající „funkční“ zařazení ve smyslu vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.
- Ve smyslu platného stavebního zákona bude v grafické části vymezena hranice zastavěného území obce, a to s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno. V textové části územního plánu pak bude uveden rámcový popis vymezeného zastavěného území.
- Nemovité kulturní památky zapsané s seznamu NKP se na území obce nenacházejí. Území obce je územím s archeologickými nálezy, tato informace bude uvedena v textové části odůvodnění návrhu.
- V rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Kladno, respektive v jeho poslední aktualizaci k 31. 12. 2020, zpracovaného pro jednotlivé obce, jsou k řešení v územně plánovací dokumentaci (ÚPD) pro obec Kyšice stanoveny požadavky na řešení problémů popsané jako:
  - urbanistické – plocha brownfieldu J od obce: návrh na její využití (*poznámka pořizovatele: celé toto území bývalé skládky Na Kobyle již bylo rekultivováno*),
  - dopravní – PD řešení obchvatu obce J od zastavěného území: prověřit nový silniční obchvat obce ve směru Kladno – Beroun a tím řešit silné dopravní zátěže přes obec (*poznámka pořizovatele: záměr není ze strany obce podporován a požadavek na jeho prověření i s přihlédnutím k jeho vypuštění z krajské dokumentace, nebude dále sledován. V této souvislosti bude vyhodnocen požadavek ÚAP ORP Kladno v textové části odůvodnění územního plánu.*
  - zachovat urbanistickou hodnotu v místě: centrum obce s kaplí,
  - zachovat architektonické hodnoty a další památky: kaple na návsi, křížek, památník padlým v I. a II. sv. válce.
- Návrh územního plánu bude respektovat a nadále zachovávat na pozemku parc. č. 630/2 k.ú. Kyšice obnovenou cestu z Braškova do Kyšic.

### **c) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:

**V návrhu územního plánu budou respektovány:**

- Nadřazené systémy dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy a to včetně ochranných pásem.
- Nadřazené systémy technické infrastruktury – energetika (vedení VN a VVN včetně trafostanic), plyn (STL) včetně regulačních stanic, vodovodní síť,

vodovodní přívaděč, kanalizační síť včetně čerpacích stanic a ČOV, vedení kabelových tras; to vše včetně ochranných popřípadě bezpečnostních pásem.

#### **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:**

- Z hlediska veřejné infrastruktury podle § 10 stavebního zákona bude v návrhu územního plánu navržena plocha pro umístění občanského vybavení sloužícího ve veřejné potřebě pro sport (*hřiště*),

#### **Obecné požadavky na řešení veřejné infrastruktury:**

V rámci návrhů nových zastavitelných ploch budou v návrhu územního plánu řešeny:

- Návrhy napojení nových lokalit na stávající vodovodní síť. Toto bude vycházet z prověření a potvrzení kapacity stávající vodovodní sítě. Při návrzích vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody, v souladu s požadavky platných právních předpisů.
- Návrhy napojení nových lokalit na stávající zařízení energetiky.
- Návrhy dopravních napojení nových zastavitelných ploch.

#### **d) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Obecně bude územní plán bude při svých návrzích vycházet z existence níže uvedených limitů (Poznámka: Limity veřejné infrastruktury jsou uvedeny v kapitole c.):

- evropsky významná lokalita CZ 0213038 Kyšice-Kobyly s výskytem prioritního druhu čolek velký,
- přírodní památka (dále jen PP) Kyšice - Kobyly včetně ochranného pásma, vyhlášená Nařízením Středočeského kraje č. 14/2013 dne 17.6.2013 s předmětem ochrany populací čolka velkého (*Triturus cristatus*), kde pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody lze na území přírodní památky mj. provádět změny druhů pozemků a způsobu jejich využití, provádět zemní práce a terénní úpravy atd.
- lokální systém ekologické stability vymezený platným územním plánem (lokální biocentra a lokální biokoridory),
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy),
- vzdálenost 30 m od lesa,
- památné stromy,
- OP letiště Velká Dobrá,
- OP letiště Ruzyně.

V rámci návrhu koncepce uspořádání krajiny návrh územního plánu obecně prověří a na základě výsledků prověření navrhne:

- Komplexní řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) – tzn. zpřesnění umístění biokoridorů a biocenter ÚSES tak, aby z hlediska širších vztahů v území respektoval a zachovával návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí. (*poznámka pořizovatele: nadmístní regionální ani nadregionální ÚSES se v území nevyskytuje*).
- Za účelem zlepšení prostupnosti krajiny obnovu a případně další doplnění cestní sítě, včetně doplnění doprovodné zeleně podél těchto cest. Návrhy na zlepšení prostupnosti krajiny a obnovu cestní sítě a jejich případné využívání pro turistiku, cykloturistiku, které jsou v souladu s naplňováním priorit územního plánování a zároveň příležitostí pro zlepšení rekreačního využívání území.

- Plochy, ve kterých bude vhodné vyloučit umístování staveb a zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 odst. 3 stavebního zákona.

**e) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

Z nadřazené dokumentace ZÚR SK na vymezení VPS, VPO, asanací a staveb k zajišťování obrany a bezpečnosti státu pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, pro zpracování návrhu ÚP Kyšice nevyplývají žádné požadavky.

Další veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit omezení vlastnických práv budou stanoveny v průběhu prací na návrhu, a to po konzultaci s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Požadavky vyplývající ze zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

Celé správní území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektrických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Výše uvedené vymezené území bude zpracováno do textové části Odůvodnění návrhu územního plánu do kapitoly nazvané Zvláštní zájmy ministerstva obrany. V grafické části pod legendu koordinačního výkresu bude uvedena textová poznámka: Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

**f) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží** se v návrhu zadání nestanovují, případné požadavky budou souviset s rozsahem a vymezením zastavitelných ploch provedeným v průběhu prací na návrhu, předpokládá se využití plánovacích smluv.

g) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv se v návrhu zadání nestanovují.

h) Požadavky na zpracování variant řešení se v návrhu zadání nestanovují.

i) Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu se nestanovují

j) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

~~Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 89 odst. 2 a 3 stavebního zákona.~~

V řešeném území se nachází evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000: EVL CZ 0213038 Kyšice-Kobyla s výskytem prioritního druhu čolek velký. Ptačí oblast se v řešeném území nenachází.

Žádný z nově navrhovaných záměrů územního plánu není a nebude umístován v předmětech ochrany EVL CZ NATURA 2000, a s ohledem na výše uvedené ani v ptačí oblasti, a to ani v jejich bezprostředním kontaktu, neboť návrhy územního plánu určené k prověření respektují a zachovávají stávající stav vyhlášené EVL lokality NATURA 2000. Pořizovatel proto očekává v rámci koncepce zadání vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.

Vzhledem k vlastním návrhům na provedení změn uvedeným v projednávaném návrhu zadání pořizovatel nepředpokládá ani uplatnění požadavku na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť samotné návrhy změn svým charakterem rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládají. Návrhy změn ve využití území uvedené k prověření v návrhu zadání územního plánu Kyšice jsou především plochy pro bydlení, dále ve veřejném zájmu jedna plocha technické vybavenosti – ČOV a její rozšíření pro dvůr odpadů, přičemž se předpokládá, že žádná z výše uvedených navrhovaných ploch nedosáhne rozlohy 5ti hektarů. Veškeré zastavitelné plochy budou navrhovány buď přímo uvnitř zastavěného území anebo v návaznosti na zastavěné území. Nový návrh územního plánu bude vycházet z koncepce obce rozvoje stanovené v dosud platné územně plánovací dokumentaci, přičemž se předpokládá, že dojde ke zmenšení celkové plošné výměry ploch a navrhovaných záborů, např. vypuštěním vymezených a dosud nevyužitých smíšených výrobních a smíšených komerčních ploch. Vzhledem k obsahu a charakteru prověřovaných lokalit není požadováno zpracování variant řešení koncepce. Lze konstatovat, že koncepce z hlediska jejího obsahu navrhuje prověřit plochy, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významné, ani se nepředpokládají významné střety v území z hlediska zájmů ochrany životního prostředí a lze proto očekávat, že zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví bude, na základě zpracované dokumentace návrhu územního plánu, možné prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

Dotčené orgány ve svých stanoviscích č.j. 051204/2025/KUSK ze dne 30. 4. 2025 a č.j. 051203/2025/KUSK ze dne 28. 4. 2025 uvedly:

- 1) Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), **vyločil významný vliv** předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu Středočeského kraje;
- 2) Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předloženému návrhu zadání **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Kyšice na životní prostředí (tzv. SEA);**

tzn., územní plán Kyšice nebude z hlediska vlivů na životní prostředí posuzován.

**k) Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění**

- Obsahový standard návrhu včetně odůvodnění bude odpovídat příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- Zpracování ÚPD v jednotném standardu bude odpovídat § 10 a následujícím vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přiměřeně vyhlášce č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro účely společného a veřejného projednání podle § 94 a 96 stavebního zákona, bude návrh odevzdán 1x v tištěné podobě a 1x v digitální podobě.
- Návrh upravený na základě výsledků společného a veřejného projednání a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely vydání změny podle § 104 stavebního zákona 1x v tištěné podobě včetně digitální podoby, a včetně dat ve formátu dle požadavků platných právních předpisů.