ÚZEMNÍ PLÁN KYŠKOVICE

Úplné znění po změnách č.1, č.2, č.3 a č.4

Ministerstvo pro místní rozvoj

Změna č.4 územního plánu Kyškovice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Kyškovice
Datum nabytí účinnosti:	23.10.2026
Pořadové číslo poslední změny:	4
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřadu územního plánování

Kamila Kloubská

Digitálně podepsal Kamila Kloubská
Datum: 2026.10.26 08:09:36 +01'00'

Otisk úředního razítka:

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování, Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem

Projektant: Ing. Petr Laube, Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

09 / 2026

Název dokumentace:	**Územní plán Kyškovice – úplné znění po změnách č.1, č.2, č.3 a č.4**
Objednatel:	**Obec Kyškovice** Kyškovice 5, 413 01 Roudnice nad Labem
Určený zastupitel:	**Ivana Němcová**
Pořizovatel:	**Městský úřad Roudnice nad Labem** stavební úřad, úřad územního plánování Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem
Projektant:	**Ing. Petr Laube** Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice
Autorský kolektiv:	Ing. Petr Laube

Ing. Petr Laube Digitálně podepsal Ing. Petr Laube Datum: 2026.10.24 15:01:36 +02'00'

Obsah:

a. Vymezení zastavěného území 4
b. Základní koncepce rozvoje území obce 4
b.1 Vymezení řešeného území 4
b.2 Koncepce rozvoje řešeného území 4
b.3 Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje 4
b.4 Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území 4
c. Urbanistická koncepce 4
c.1 Zastavěné území 4
c.2 Vymezení transformačních ploch 5
c.3 Vymezení zastavitelných ploch 6
c.4 Plochy územních rezerv 9
c.5 Vymezení systému sídelní zeleně 9
d. Koncepce veřejné infrastruktury 9
d.1 Dopravní infrastruktura 9
d.2 Technická infrastruktura 10
d.3 Občanské vybavení 11
d.4 Veřejná prostranství 11
d.5 Nakládání s odpady 11
e. Koncepce uspořádání krajiny 11
e.1 Nezastavěné území 11
e.2 Stanovení podmínek ochrany chráněných území přírody 12
e.3 Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability 12
e.4 Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny 12
e.5 Stanovení podmínek pro protierozní opatření 12
e.6 Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi 13
e.7 Stanovení podmínek pro dobývání nerostů 13
f. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 13
f.1 Plochy s rozdílným způsobem využití 13
f.2 Podmínky prostorového uspořádání, požadavky na umisťování staveb 20
g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 20

h. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 20
i. Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny 20
j. Vymezení definic pojmů..... 20
Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 21

Seznam použitých zkratek:

LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚSK	Územní studie krajiny
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový plán ve znění změn č.1a a 2
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.10 (E1)

a. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 22.3.2026. Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 a č. 2 návrhu ÚP Kyškovice (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

b. Základní koncepce rozvoje území obce

b.1 Vymezení řešeného území

Řešené území je totožné s územím obce Kyškovice (číselný kód: 565091), které tvoří jedno katastrální území: Kyškovice (číselný kód: 678741). Řešené území se nachází v okresu Litoměřice, Ústeckém kraji.

b.2 Koncepce rozvoje řešeného území

- Vysoký rozvojový potenciál řešeného území je dán především geografickou polohou sídla v širším systému osídlení. Území obce Kyškovice se nachází v blízkosti Roudnice nad Labem. V současné době plní sídla zejména funkci obytnou, doplněnou o funkci výrobní. Občanská vybavenost odpovídá současné velikosti a významu sídel. Pro rozvoj zařízení občanské vybavenosti a nerušící výroby bude využit, především ve vymezených smíšených obytných plochách, stávající stavební fond a nové objekty v zastavitelných plochách.
- Rozvoj výrobních činností, s možnými negativními vlivy na své okolí, bude soustředěn do stávajících areálů a do navržených ploch VL - výroba lehká.
- Stávající urbanistická struktura sídel musí být zachována a přiměřeně rozvíjena. Zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze v přímém sousedství zastavěného území.

b.3 Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Urbanistické podmínky

Stavební činnosti v řešeném území musí vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby. Jiná řešení musí být zdůvodněna konkrétním architektonickým záměrem nebo požadavky na řešení technologie provozu stavby (v případě budov výroby a skladování).

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. Zvláštní důraz při využívání území musí být kladen, vzhledem k vysoké intenzitě zemědělského využití krajiny, na údržbu stávající a zřizování nové veřejné zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách, výsadbu doprovodné a ochranné zeleně (podél stávajících místních komunikací, v rámci navržených opatření systému ekologické stability a v blízkosti výrobních areálů) a zvyšování podílu trvalých travních porostů na zemědělských půdách.

c. Urbanistická koncepce

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách:

SV - smíšené obytné venkovské
SC - smíšené obytné centrální
SX - smíšené obytné jiné
BV - bydlení venkovské
RI - rekreace individuální
RX - rekreace jiná
OV - občanské vybavení veřejné
OS - občanské vybavení sport
VL - výroba lehká
DS - doprava silniční
PU - veřejná prostranství všeobecná
ZS - zeleň sídelní ostatní
ZO - zeleň ochranná a izolační
TU - technická infrastruktura všeobecná

c.1 Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny staveb a umisťovat další stavby a zařízení v souladu s charakteristikou funkčního využití a v souladu s dalšími ustanoveními návrhu ÚP Kyškovice.

c.2 Vymezení transformačních ploch

Návrhem ÚP Kyškovice jsou vymezeny tyto transformační plochy (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn):

Označení plochy:	T.1
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Pozemek bude zpřístupněn ze stávající místní komunikace.

Označení plochy:	T.2
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Pozemek bude zpřístupněn ze stávající místní komunikace.

Označení plochy:	T.3
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Pozemek bude zpřístupněn ze stávající místní komunikace.

Označení plochy:	T.4
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1 - 3 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 600 m^2
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy:	T.5
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1 - 3 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 600 m^2
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Pozemky budou zpřístupněny ze stávající místní komunikace.

Označení plochy:	T.6
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty
Další podmínky:	Pozemek bude zpřístupněn ze stávající místní komunikace.

Označení plochy:	T.7
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1 - 2 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 600 m^2
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	stavba nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty
Další podmínky:	Pozemky budou zpřístupněny ze stávající místní komunikace.

Označení plochy:	T.8
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů, zařízení a staveb nerušící výroby a služeb a staveb občanského vybavení (přechodné ubytování, agroturistika ap.)
Členění plochy pro hlavní využití:	1 - 2 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 600 m^2
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží

Transformační plochy jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Kyškovice (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1 Plochy s rozdílným způsobem využití.

c.3 Vymezení zastavitelných ploch

Návrhem ÚP Kyškovice jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

Označení plochy:	Z.1
Funkční využití:	BV - bydlení venkovské, PU - veřejná prostranství všeobecná, ZS - zeleň sídelní ostatní.
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	14 - 22 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 600 m^2
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavební pozemky budou dopravně zpřístupněny ze stávající a navržené místní komunikace. V ploše jsou navrženy plochy veřejné zeleně. Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející zastavitelnou plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.

Označení plochy:	Z.2
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela, min. velikost stavební parcely 600 m^2
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavební pozemky budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace.

Označení plochy:	Z.3
Funkční využití:	VL - výroba lehká
Hlavní využití:	pozemky pro stavby výroby a skladování
Členění plochy pro hlavní využití:	min. 2 samostatné areály
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží a 10 m od úrovně terénu
Další podmínky:	Stavební pozemky budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. Po obvodu plochy v sousedství stávajících pozemků ZPF bude vysázena ochranná zeleň. V zastavitelné ploše bude umístěna distribuční trafostanice. Pro plochu bude provedeno akustické posouzení vlivu výroby na obytnou zástavbu a navržena opatření tak, aby bylo dodrženo max. hlukové zatížení stanovené obecně platným předpisem.

Označení plochy:	Z.4
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	2 stavební parcely

Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavební pozemek bude dopravně zpřístupněn ze stávající silniční komunikace. U příjezdů na jednotlivé stavební parcely bude zachováno veřejné prostranství o šířce min. 4,5 m. Rodinné domy budou umístěny mimo vymezené záplavové území. Stavby (rodinné domy, garáže, altány ap.) budou umístěny ve vzdálenosti větší než 30 m od okraje lesních pozemků. Stavby (rodinné domy, garáže, altány ap.) budou umístěny ve vzdálenosti větší než 30 m od okraje lesních pozemků. Prostor do 30m od lesa může být využit např. jako zahrada. Problematika dotčení krajinného rázu a významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

Označení plochy:	Z.5
Funkční využití:	BV - bydlení venkovské, PU - veřejná prostranství všeobecná, OV - občanské vybavení veřejné
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	19 - 29 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 600 m^2
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	V ploše budou v rámci ploch bydlení vymezeny plochy veřejné zeleně. Podél silniční komunikace bude vymezen pás ochranné zeleně. V zastavitelné ploše bude umístěna distribuční trafostanice. Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející zastavitelnou plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Výstavba bude etapizována směrem od zastavěného území.

Označení plochy:	Z.6
Funkční využití:	BV - bydlení venkovské, PU - veřejná prostranství všeobecná, OV - občanské vybavení veřejné
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů Členění plochy pro hlavní využití: 15 - 20 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 600 m^2
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Podél silniční komunikace bude vymezen pás ochranné zeleně. Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející zastavitelnou plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Výstavba bude etapizována směrem od zastavěného území.

Označení plochy:	Z.7
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské, PU - veřejná prostranství všeobecná
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	3 - 4 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 600 m^2
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavební pozemky budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející zastavitelnou plochou budou chráněny vymezením pásu veřejného prostranství tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.

Označení plochy:	Z.8
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské,PU - veřejná prostranství všeobecná
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	2 - 4 stavební parcely, min. velikost stavební parcely 600 m^2
Max. zastavěná plocha:	35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace.

Označení plochy:	Z.9
Funkční využití:	OS - občanské vybavení sport
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu víceúčelového a dětského hřiště
Další podmínky:	Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející zastavitelnou plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.

Označení plochy:	Z.10
Funkční využití:	RI - rekreace individuální
Hlavní využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
Členění plochy pro hlavní využití:	2 - 6 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 600 m^2
Max. zastavěná plocha:	150 m^2 na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavební pozemky budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace.

Označení plochy:	Z.11
Funkční využití:	RI - rekreace individuální
Hlavní využití:	pozemek stavby pro rodinnou rekreaci
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Max. zastavěná plocha:	150 m^2
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavební pozemek bude dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace.

Označení plochy:	Z.12
Funkční využití:	AX - zemědělské jiné
Hlavní využití:	pozemek zahradnictví
Max. zastavěná plocha:	300 m^2
Prostorové uspořádání:	max. výška staveb 4m
Další podmínky:	Návrhem využití plochy nesmí dojít k omezení sousedícího území s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin.

Označení plochy:	Z.13
Funkční využití:	VL - výroba lehká
Hlavní využití:	pozemky pro stavby výroby a skladování
Členění plochy pro hlavní využití:	plocha bude tvořit funkční celek se sousední stávající plochou výroby kterou rozšiřuje
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží a 10 m od úrovně terénu
Další podmínky:	Stavební pozemky budou dopravně zpřístupněny přes stávající plochu výroby kterou rozšiřují. Využití plochy Z13 je podmíněno prokázání, že jejím provozem nebude negativně ovlivněna (nadlimitní hlučností) sousedící obytná zástavba.

Označení plochy:	Z.14
Funkční využití:	ZS - zeleň sídelní ostatní
Hlavní využití:	veřejná zeleň a přístupové komunikace ke stávajícím stavbám.

Zastavitelné plochy a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Kyškovice (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1 Plochy s rozdílným způsobem využití.

c.4 Plochy územních rezerv

Návrhem ÚP Kyškovice nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

c.5 Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně v rámci ploch ZS - zeleň sídelní ostatní, zejména v prostorech návsí v částech Kyškovice a Hamráček, bude chráněn a udržován. V zastavitelných plochách jsou vymezeny plochy ZS - zeleň sídelní ostatní, určené pro založení parkově upravené zeleně, a plochy ZO - zeleň ochranná a izolační.

d. Koncepce veřejné infrastruktury

d.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Systém a plochy stávajících dálnic a silnic zůstanou zachovány. Tím jsou ponechány územní rezervy pro případné odstranění drobných bodových a liniových závad. V žádném případě nesmí stavební činností dojít ke zhoršení šířkových poměrů dálnic a silnic, ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu.

Místní komunikace

Dopravní obsluha ploch přestaveb a zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně: využitím stávajících silničních a místních komunikací a novými místními komunikacemi (v rámci jednotlivých ploch funkčního využití).

Nové místní komunikace budou zařazeny do funkční skupiny C - obslužné s funkcí obslužnou, podrobněji dle dopravního významu C 3 (obslužné komunikace uvnitř obytných útvarů, zpřístupňující objekty a území). Z hlediska kategorií komunikací budou všechny nové místní komunikace navrženy v kategorii místní obslužné (MO).

Komunikace pro pěší

V zastavitelných plochách bude vybudována na hlavních komunikačních tazích ucelená síť chodníků.

Budování chodníků na dalších úsecích podél průtahu silnice III. třídy sídlem je přípustné a doporučené za podmínky, že realizací těchto zařízení nedojde ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů a ke zhoršení bezpečnosti silničního provozu.

Doprava v klidu

U nové obytné zástavby v transformačních plochách a v zastavitelných plochách musí být na pozemku rodinného domu (bytového domu, stavby pro rodinnou rekreaci) umístěno min. jedno garážové stání nebo odstavná plocha (pro každý byt). Pro rozvoj zástavby objekty občanského vybavení, výroby a skladování platí, že potřebná parkovací stání musí být umístěna na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám.

Značené turistické a cyklistické trasy

Územním plánem je navrženo zřízení cyklotrasy Brzánky - Kyškovice - Vědomice, která je jako větev nadregionální Labské stezky vedena ve směru Štětí - Roudnice n. Labem. Cyklotrasa bude vedena v blízkosti vodního toku Labe po místních komunikacích (mezi SÚ Kyškovice a SÚ Brzánky a dále mezi SÚ Kyškovice k hranici řešeného území směrem na Vědomice). Chybějící část místní komunikace na jižním okraji řešeného území je navržena jako plocha K.2.

Zřizování dalších cyklostezek a cyklotras v řešeném území je přípustné a doporučené. Jako značené cyklistické stezky budou využívány především stávající místní a účelové komunikace.

Hromadná doprava osob

Stávající zastávky autobusové dopravy budou zachovány.

Vodní doprava

Vodní tok Labe je v řešeném území dopravně významnou využívanou dopravní cestou mezinárodního významu, která není návrhem ÚP dotčena.

d.2 Technická infrastruktura

Jsou přípustná tato nová zařízení sítí technické infrastruktury v území:

- řady veřejného vodovodu,
- trasy potrubí zemědělských závlah,
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod,
- stoky oddílné dešťové kanalizace a další zařízení sloužící k odvádění srážkových vod,
- trafostanice, včetně připojovacího vedení VN 22 kV,
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- podzemní kabelové trasy NN,
- trasy STL plynovodů,
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
- kabelové trasy NN sloužící pro VO, svítidla VO,
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu, reproduktory místního rozhlasu.

Odvodnění území, srážkové odpadní vody

Srážkové odpadní vody v zastavitelných plochách budou z veřejných prostranství odváděny využitím upravených sklonů zpevněných povrchů a pomocí odvodňovacích žlábků do nové nebo stávající dešťové oddílné kanalizace.

Splaškové odpadní vody

S ohledem na technický stav zařízení, je navržena postupná rekonstrukce částí stávající oddílné kanalizační sítě a čistírny odpadních vod (výměna technologie čištění, stavební úpravy a vytvoření předpokladů pro rozšíření čistírny na kapacitu návrhového stavu). Přípustné je i využívání stávající plochy čistírny odpadních vod jako čerpací stanice s jímkou a následným přečerpáváním splaškových odpadních vod na ČOV Roudnice nad Labem.

Likvidace splaškových odpadních vod v zastavitelných plochách bude zajištěna navazujícími úseky oddílné splaškové kanalizace, připojenými na stávající oddílnou splaškovou kanalizaci. V místech případných nepříznivých sklonových poměrů budou použity čerpací šachty s výtlačnými řady nebo úseky tlakové kanalizace.

V odůvodněných případech, když nebudou vytvořeny technické a ekonomické podmínky pro připojení stávající nebo navržené zástavby na splaškovou kanalizaci, je podmíněně přípustná i realizace bezodtokových jímek nebo domovních čistíren odpadních vod.

Zdroje vody, zásobování vodou

Současný způsob zásobování obce pitnou vodou bude zachován. Vzhledem k technickému stavu části stávající rozvodné veřejné vodovodní sítě (stáří vodovodní sítě, použité materiály) bude připravena postupná celková rekonstrukce zásobovacích i rozvodných řadů vodovodní sítě. Řady rozvodné sítě veřejného vodovodu budou rozšířeny do zastavitelných ploch.

Územní plán navrhuje vybudování nového vodojemu a vodního zdroje na stávající ploše technické infrastruktury.

Elektrifikace

Stávající venkovní vedení VN 22 kV, procházející intravilánem obce nebo zastavitelnými plochami budou, v závislosti na technických podmínkách v území, nahrazena podzemní kabelovou trasou.

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny, a zřízením trafostanic nových v místech zvýšeného odběru (pro zastavitelné plochy Z.1, Z.3, Z.5).

Zřizování dalších trafostanic dle skutečných potřeb zásobování elektrickou energií je přípustné. Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v částech procházejících sídly v podzemní trase kabelem VN 22 kV. Stavby v zastavitelných plochách budou připojeny vždy podzemní kabelovou trasou NN.

Plynofikace

Stávající zařízení pro rozvod plynu budou zachována a chráněna. Středotlaká plynovodní síť bude rozšířena do zastavitelných ploch.

Telekomunikace

Všechna stávající nadzemní telekomunikační vedení budou postupně nahrazena podzemní kabelovou trasou. Nové objekty budou podzemní kabelovou trasou připojeny vždy, pokud to umožní technické podmínky.

Veřejné osvětlení a místní rozhlas

Rozvody VO a místního rozhlasu budou realizovány i v zastavitelných plochách. Nové vedení bude realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

d.3 Občanské vybavení

Stávajících zařízení občanského vybavení budou zachována. Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybraná zařízení umísťována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území i zastavitelných plochách.

d.4 Veřejná prostranství

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Součástí těchto veřejných prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání.

d.5 Nakládání s odpady

Návrh ÚP nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

e. Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v nezastavěném území:

DS - doprava silniční
PU - veřejná prostranství všeobecná
WT - vodní a vodních toků
LU - lesní všeobecné
AU - zemědělské všeobecné
AT - trvalé kultury
ZZ - zeleň zahradní a sadová
AX - zemědělské jiné
NU - přírodní všeobecné
MU - smíšené krajinné všeobecné

e.1 Nezastavěné území

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Podmínky pro umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f).

Návrhem ÚP jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

Označení plochy:	K.2
Funkční využití:	PU - veřejná prostranství všeobecná
Hlavní využití:	místní komunikace sloužící jako regionální cyklostezka.

Označení plochy:	K.3
Funkční využití:	NU - přírodní všeobecné
Hlavní využití:	doplnění regionálního biocentra RBC.136.

Označení plochy:	K.4
Funkční využití:	MU - smíšené krajinné všeobecné
Hlavní využití:	založení vymezeného lokálního biokoridoru LBK.g.

Označení plochy:	K.5
Funkční využití:	NU - přírodní všeobecné
Hlavní využití:	zřízení zvláště chráněného území - přírodní památky “Na Kamenici”.

Označení plochy:	K.6
Funkční využití:	MU - smíšené krajinné všeobecné

Hlavní využití:	založení vymezeného lokálního biokoridoru LBK.g.

Označení plochy:	K.7
Funkční využití:	ZO - zeleň ochranná a izolační
Hlavní využití:	založení plochy ochranné zeleně mezi stávajícím výrobním areálem a zastavitelnou plochou určenou pro bydlení.

Označení plochy:	K.8
Funkční využití:	MU - smíšené krajinné všeobecné
Hlavní využití:	zvýšení ekologické stability krajiny.

Označení plochy:	K.10
Funkční využití:	MU - smíšené krajinné všeobecné
Hlavní využití:	zvýšení ekologické stability krajiny.

Plochy změn v krajině a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Kyškovice (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

e.2 Stanovení podmínek ochrany chráněných území přírody

V řešeném území je navržena k územní ochraně lokalita „Na Kamenici“ s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Činnosti v tomto území budou prováděny dle požadavků příslušného orgánu ochrany přírody.

e.3 Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability

Nadregionální a regionální územní systémy ekologické stability

Součástí návrhu ÚP jsou části nadregionálního a regionálního ÚSES vymezená v souladu se ZÚR ÚK. Část řešeného území je součástí regionálního biocentra RBC.136 Bažantnice u Roudnice nad Labem, Dobříňský háj, řešeným územím prochází osa nadregionálního biokoridoru NRBK.11 Stříbrný roh - Polabský luh.

Vymezení místního územního systému ekologické stability

Řešeným územím prochází jediný lokální biokoridor (označení: LBK.g). Návrhem ÚP jsou dále vymezeny interakční prvky.

Rozsah ploch určených pro realizaci místního územního systému ekologické stability (lokální biocentra a biokoridory, interakční prvky) je vymezen ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres).

e.4 Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

V nezastavěném území je přípustné realizovat:

- místní účelové komunikace (polní, přístupové a pěší cesty) sloužící jako přístupové komunikace ke stavbám, jako komunikace zpřístupňující plochy zemědělského půdního fondu a lesů, plochy krajinné zeleně (např. v souvislosti s prováděním dělení a scelování pozemků, realizací prvků ÚSES a realizací cyklostezek),
- stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability dle schválených pozemkových úprav,
- doprovodnou liniovou zeleň,
- ohradníky z přírodních materiálů, pokud nezasahují do vymezeného ÚSES a nenarušují síť místních a účelových komunikací.

e.5 Stanovení podmínek pro protierozní opatření

V řešeném území je přípustné realizovat protierozní opatření.

Z hlediska působení eroze je extrémně ohrožen svah nad vodním tokem Labe severně od SÚ Kyškovice. Toto území, které je v současné době využíváno převážně k rekreačním účelům, je návrhem ÚP vymezeno jako plocha RX - rekreace jiná.

Podmínky pro umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v této ploše jsou uvedeny v kapitole f..

Podél cestní sítě je navrženo doplnění liniové zeleně.

e.6 Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi

Při stavebních činnostech v řešeném území budou respektována vyhlášená záplavová území.

Podmínky pro umisťování staveb, zařízení a jiných opatření záplavových územích dle členění ploch funkčního využití jsou uvedeny v kapitole f.

e.7 Stanovení podmínek pro dobývání nerostů

Návrhem ÚP nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů.

f. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

f.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

Návrh ÚP Kyškovice vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

SV - smíšené obytné venkovské

Plochy SV - smíšené obytné venkovské 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.

	Rozdělení ploch dle určení využití:
hlavní využití:	pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, Do ploch SV lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
nepřípustné využití:	Stavby a zařízení v částech ploch T.1, T.2 a T.5 zasahující do záplavového území Q_{100} Vše ostatní.
podmínky prostorového uspořádání:	max. výška zástavby 2. nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující patro ustupující min. o 40% výměry plného nadzemního podlaží. min. velikost stavebního pozemku 600m^2 (v zastavitelných plochách a transformačních plochách) minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 500 m^2 u zástavby proluk v zastavěném území, u kterých nedojde k dělení nebo zcelování pozemků je nutné dodržet při umisťování staveb obecně technické požadavky na výstavbu max. zastavitelná plocha pro jeden rodinný dům 35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2 (do této výměry se započítávají zastavěné a zpevněné plochy v rámci stavebním pozemku)

SC - smíšené obytné centrální

Plochy SC - smíšené obytné centrální 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. Nová výstavba bude respektovat původní půdorysné členění dvorů. Zvláštní důraz bude kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot historicky cenných staveb (zejména hmoty stavby, členění fasády, oken a dveří, materiálové řešení jednotlivých stavebních prvků a barevnost).

	Rozdělení ploch dle určení využití:
hlavní využití:	pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,

přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, Do ploch SC lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.
podmínky prostorového uspořádání:	max. výška zástavby 2. nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující patro ustupující min. o 40% výměry plného nadzemního podlaží. minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 500 m^2 u zástavby proluk v zastavěném území, u kterých nedojde k dělení nebo zcelování pozemků je nutné dodržet při umisťování staveb obecně technické požadavky na výstavbu max. zastavitelná plocha pro jeden rodinný dům 35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2 (do této výměry se započítávají zastavěné a zpevněné plochy v rámci stavebním pozemku)

SX - smíšené obytné jiné

Plochy SX - smíšené obytné jiné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby v záplavovém území.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky stávajících staveb pro bydlení,
přípustné využití:	pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související technické infrastruktury, Pro změny staveb a umísťování nových staveb (stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb) v zastavěném území platí, že umístění staveb a jejich stavební a technické provedení musí být navrženo a posouzeno s ohledem na vymezené záplavové území a rozsah aktivní zóny záplavového území. Do ploch SX lze zahrnout jen pozemky občanského vybavení a nerušící výroby a služeb se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.
podmínky prostorového uspořádání:	max. výška zástavby 2. nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující patro ustupující min. o 40% výměry plného nadzemního podlaží. minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 500 m^2 u zástavby proluk v zastavěném území, u kterých nedojde k dělení nebo zcelování pozemků je nutné dodržet při umisťování staveb obecně technické požadavky na výstavbu max. zastavitelná plocha pro jeden rodinný dům 35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2 (do této výměry se započítávají zastavěné a zpevněné plochy v rámci stavebním pozemku)

BV - bydlení venkovské

Plochy BV - bydlení venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Rozdělení plochy dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských

pozemků,

přípustné využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,
pozemky veřejných prostranství,
pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
Do ploch BV lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

nepřípustné využití: Vše ostatní.

podmínky prostorového uspořádání: max. výška zástavby 2. nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující patro ustupující min. o 40% výměry plného nadzemního podlaží.
min. velikost stavebního pozemku 600m^2 (v zastavitelných plochách a transformačních plochách)
minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 500 m^2
u zástavby proluk v zastavěném území, u kterých nedojde k dělení nebo zcelování pozemků je nutné dodržet při umisťování staveb obecně technické požadavky na výstavbu
max. zastavitelná plocha pro jeden rodinný dům 35% z výměry stavebního pozemku, maximálně však 400m^2 (do této výměry se započítávají zastavěné a zpevněné plochy v rámci stavebním pozemku)

RI - rekreace individuální

Plochy RI - rekreace individuální jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro rekreaci.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
pozemky navržených staveb v zastavitelných plochách,

přípustné využití: pozemky dalších zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. tábořiště, rekreační louky),
pozemky zahrad a dalších zemědělských pozemků,
pozemky krajinné zeleně,
pozemky veřejných prostranství,
pozemky související technické infrastruktury,

podmíněně přípustné využití: Pro změny staveb a umísťování nových staveb pro rodinnou rekreaci v zastavěném území platí, že umístění staveb a jejich stavební a technické provedení musí být navrženo a posouzeno s ohledem na vymezené záplavové území a rozsah aktivní zóny záplavového území.
Pro stavby pro rodinnou rekreaci v plochách zahrnutých do územního systému ekologické stability platí, že na stávajících stavbách lze provádět pouze udržovací práce a stavební úpravy.

nepřípustné využití: Vše ostatní, zejména pak umísťování nových staveb pro rodinnou rekreaci v plochách zahrnutých do územního systému ekologické stability a záplavového území.

podmínky prostorového uspořádání: max. výška zástavby 1. nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující patro ustupující min. o 40% výměry plného nadzemního podlaží.
min. velikost stavebního pozemku 600m^2 (v zastavitelných plochách)
max. zastavitelná plocha pro jeden rekreační objekt 50m^2 (do této výměry se započítávají zastavěné a zpevněné plochy v rámci stavebním pozemku)

RX - rekreace jiná

Plochy RX - rekreace jiná jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v území silně ohroženém erozí a sesuvy půdy, které se významně uplatňuje v utváření krajinného rázu.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,

přípustné využití: pozemky dalších zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. tábořiště, rekreační louky),
pozemky zahrad a dalších zemědělských pozemků,
pozemky krajinné zeleně,

pozemky veřejných prostranství,
pozemky související technické infrastruktury.

podmíněně přípustné využití: Pro změny staveb a umísťování nových staveb pro rodinnou rekreaci v zastavěném území platí, že umístění staveb a jejich stavební a technické provedení musí být navrženo a posouzeno s ohledem na zachování stávající vegetace a zajištění stability terénu.

nepřípustné využití: Vše ostatní, zejména pak umísťování nových staveb pro rodinnou rekreaci, které se významným způsobem uplatňují v dálkových pohledech.

podmínky prostorového uspořádání: max. výška zástavby 1. nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující patro ustupující min. o 40% výměry plného nadzemního podlaží.
minimální velikost stavebního pozemku pro rekreační objekt uvnitř zastavěného území 500 m^2
max. zastavitelná plocha pro jeden rekreační objet 100m^2 (do této výměry se započítávají zastavěné a zpevněné plochy v rámci stavebním pozemku)

OV - občanské vybavení veřejné

Plochy OV - občanské vybavení veřejné 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.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum a lázeňství.

přípustné využití: pozemky veřejných prostranství,
pozemky související dopravní a technické infrastruktury,

podmíněně přípustné využití: Do ploch OV lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Do ploch občanského vybavení lze zahrnout zařízení výroby a skladování, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

nepřípustné využití: Vše ostatní.

OS - občanské vybavení sport

Plochy OS - občanské vybavení sport jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních staveb a zařízení.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport,

přípustné využití: pozemky veřejných prostranství,
pozemky související dopravní a technické infrastruktury,

nepřípustné využití: Vše ostatní.

VL - výroba lehká

Plochy VL - výroba lehká jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však 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.

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a jsou z nich přístupné.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování,

přípustné využití: pozemky veřejných prostranství,
pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení),

podmíněně přípustné využití: Do ploch VL lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.

nepřípustné využití:	Vše ostatní.
podmínky prostorového uspořádání:	min. procento vzrostlé zeleně (keřové a stromové patro) 30% z plochy stavebního pozemku

DS - doprava silniční

Plochy DS - doprava silniční jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky silnic a místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň),
přípustné využití:	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy),
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

PU - veřejná prostranství všeobecná

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

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství,
přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

ZS - zeleň sídelní ostatní

Plochy ZS - zeleň sídelní ostatní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejné zeleně.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	upravené plochy veřejně přístupné parkové zeleně (včetně dětských hřišť),
přípustné využití:	stávající a navrhované pozemky dalších druhů veřejných prostranství pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

ZO - zeleň ochranná a izolační

Plochy ZO - zeleň ochranná a izolační jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství - ochranné zeleně.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	plochy ochranné a izolační zeleně (včetně terénních úprav a dalších ochranných zařízení a staveb, jako jsou např. protihlukové stěny),
přípustné využití:	stávající a navrhované pozemky dalších druhů veřejných prostranství pozemky související technické a dopravní infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - ochranné zeleně.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

WT - vodní a vodních toků

Plochy WT - vodní a vodních toků 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.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní vyžití:	pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů,
přípustné využití:	pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

LU - lesní všeobecné

Plochy LU - lesní všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa,
přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.
podmínky prostorového uspořádání:	V plochách se vylučuje umisťování staveb v souladu §122 v plochách zasahujících do záplavového území, do aktivní zóny záplavového území, v plochách ÚSES všech úrovní a v chráněném ložiskovém území.

AU - zemědělské všeobecné

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

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky zemědělského půdního fondu,
přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků), pozemky související technické infrastruktury, stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability dle schválených pozemkových úprav, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.
podmínky prostorového uspořádání:	V plochách se vylučuje umisťování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu §122 v plochách zasahujících do vzdálenosti 30m od okraje lesa, v záplavovém území a v aktivní zóně záplavového území a v plochách ÚSES všech úrovní a v chráněném ložiskovém území a ve vzdálenosti 30m od registrovaného významného krajinného prvku.

AT - trvalé kultury

Plochy AT - trvalé kultury jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro pěstování vinné révy.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky vinic,
přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků), pozemky související technické infrastruktury, stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability dle schválených pozemkových úprav, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

ZZ - zeleň zahradní a sadová

Plochy ZZ - zeleň zahradní a sadová území jsou vymezeny zejména za účelem ochrany krajiny na plochách zemědělských pozemků v zastavěném území, které se významně uplatňují v utváření krajinného rázu. Umístění staveb, které se významným způsobem uplatňují v dálkových pohledech, je vyloučeno.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky zahrad, sadů a další zemědělské půdy související s obytným územím,
přípustné využití:	pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

AX - zemědělské jiné

Plochy AX - zemědělské jiné jsou vymezeny zejména za účelem realizace zahradnictví a souvisejících staveb pro maloobchod. Umístění staveb, které se významným způsobem uplatňují v dálkových pohledech, je vyloučeno.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	zahradnictví,
přípustné využití:	pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (skleníky, fóliovníky, atd.), včetně souvisejících pozemků pro zpracování produkce (sklad zahradního náčiní, vazárna, sušárna atd.) a maloobchod, parkoviště, nezbytná dopravní a technická infrastruktura.
nepřípustné využití:	stavby pro rekreaci vše ostatní.
podmínky prostorového uspořádání:	Maximální výška staveb 4m (výška hřebene). Maximální zastavěná plocha pozemku včetně fóliovníků a skleníků 50%. Sklad zahradního náčiní, vazárna, sušárna atd. a další stavby pro maloobchod včetně parkoviště budou umístěny v jižní části řešené plochy. V severní části plochy je nutné hospodařit tak, aby nedošlo k ovlivnění sousedícího významného krajinného prvku.

NU - přírodní všeobecné

Plochy NU - přírodní všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Cílem vymezení je územní ochrana zvláště chráněných území a ochrana ekosystémů územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (ekologické kostry území).

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky biocenter ÚSES a zvláště chráněných částí přírody,
přípustné využití:	pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

MU - smíšené krajinné všeobecné

Plochy MU - smíšené krajinné všeobecné 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, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod a pro ochranu před povodněmi.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní sady a zahrady s travním krytem,
přípustné využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, pozemky vodních ploch a vodních toků, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.
podmínky prostorového uspořádání:	V plochách se vylučuje umisťování staveb pro zemědělství a lesnictví v souladu §122 v plochách zasahujících do vzdálenosti 30m od okraje lesa, v záplavovém území a v aktivní zóně záplavového území a v plochách ÚSES všech úrovní a v chráněném ložiskovém území.

TU - technická infrastruktura všeobecná

Plochy TU - technická infrastruktura všeobecná jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. Liniová vedení technické infrastruktury je přípustné vést i jinou plochou.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	pozemky staveb 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 zařízení veřejné komunikační sítě a produktovodů),
přípustné využití ploch:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky krajinné a sídelní zeleně.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

Pozn.: Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres).

f.2 Podmínky prostorového uspořádání, požadavky na umisťování staveb

Pro plochy v zastavěném území platí:

- Nástavba staveb je nepřípustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici.
- Nové stavby a změny staveb nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty (mezi přilehlé objekty patří všechny obytné stavby určující charakter místa).
- Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení (stavby pro rekreaci) a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).

Pozn.: Podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umisťování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a transformační plochy jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce návrhu ÚP Kyškovice.

g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Návrhem ÚP Kyškovice jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění (na tyto plochy se také vztahuje předkupní právo):

Technická infrastruktura:

VT.01	podzemní kabel VN 22 kV
VT.02	podzemní kabel VN 22 kV
VT.04	stoka oddílné splaškové kanalizace
VT.05	stoka oddílné splaškové kanalizace

Rozsah ploch určených pro realizaci VPS je vymezen ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), uvedená čísla pozemků KN jsou součástí mapového podkladu.

h. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Návrhem ÚP jsou vymezeny plochy s prověřením změn jejich využití územní studií v rozsahu transformační plochy T.8 (US.4) a zastavitelných ploch Z.3 (US.1), Z.5 včetně již zastavěných částí (US.2) a Z.6 (US.3). Předmětem řešení územních studií bude zejména návrh členění jednotlivých ploch na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

Lhůta pro pořízení územní studie se stanovuje do 30.6.2032.

i. Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptačí oblasti.

j. Vymezení definic pojmů

Nerušící výroba

- Výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru.

Podkroví

- Podkroví je prostor pod krovem určený k účelovému využití případně k bydlení. Svislá nadezdívka může být max. 1,3 m vysoká (měřeno v interiéru od úrovně podlahy).

Rodinný dům

- Samostatná stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Rodinný dům, který tvoří jeden funkčně propojený celek na jednom stavebním pozemku (jedno číslo popisné, jedno napojení na kapacitně dostačující veřejně přístupnou zpevněnou komunikaci, napojení na veřejnou TI vždy jen jednou samostatnou přípojkou). Bytové jednotky nejsou funkčně oddělitelné ve smyslu vzniku samostatných RD s možností samostatného napojení na veřejnou TI a veřejnou komunikaci.

Stavby a zařízení lesního hospodářství

- Stavby související s lesním hospodařením a myslivostí (např. krmelce, posedy, apod.)
- Stavbami a zařízeními lesního hospodářství
- se nerozumí stavby pro rekreaci nebo bydlení a to ani v doplňkové funkci.

Zpevněná plocha

- Veškeré zastavěné plochy včetně chodníků, cest, zpevněných parkovacích stání, teras, pergol apod.
- Za zpevněnou plochu je považována i plocha, u které nedochází k přirozenému zasakování povrchových vod (např. cesta zpevněná zatravňovací dlaždicí).

Pro plochu Z.12 (AX - zemědělské jiné) platí

- Max. zastavěná plocha 300 m^2 se vztahuje na stavby pro zpracování produkce (sklad zahradního náčiní, vazárna, sušárna atd.), maloobchod a parkoviště. Do této výměry se nepočítají fóliovníky a skleníky.
- Max. zastavěná plocha pozemku zahrnující stavby pro zpracování produkce, maloobchod a parkoviště a dále plochy fóliovníků a skleníků zároveň nesmí v součtu přesáhnout 50% celkové plochy.

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

Textová část návrhu ÚP má 21 stran. Grafická část návrhu ÚP má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).