



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

# VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK

Na základě ustanovení § 55b a ve vazbě na ust. § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zpracoval pořizovatel a určená zastupitelka tento návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách dotčených vlastníků k návrhu změny č. 1 územního plánu Kyšice, kdy tato změna je pořizována tzv. zkráceným postupem pořizení dle ust. §§ 55a-55b stavebního zákona:

<b>ČÍSLO / DOTČENÝ VLASTNÍK / Č.J. / DATUM</b> Požadavky v námitce (kráceno pořizovatelem)	<b>NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE</b> Pokyny pro úpravu návrhu změny a odůvodnění
<p><b>01 / SITULI, a.s. / 130 / 14.4.2022</b></p> <p>Vážení, obracím se na Vás jménem společnosti SITULI, a.s., IČO: 256 05 500, se sídlem Pod Dálnicí 469/12, 140 00 Praha 4 - Michle, s následujícími námitkami k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Kyšice. Společnost SITULI je vlastníkem pozemkových parcel č. parc. 183/7, 183/8, 183/10, 183/11, 183/14, 186/1, 186/8, 186/9, 186/10, 186/11, 186/12, 186/13, 186/14, 186/15, 186/16, 186/17, 186/18, 186/19, 186/20, 186/21, 186/22, 186/23, 186/24, 186/25, 186/26, 186/27, 187, 191/1, 191/2, 199, 206/1, 206/2, 206/5, 207, 208, 209, 220/4, 223/1, 223/2, 224, 225, 226, 227/1, 227/2, 227/3 a 243/39, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 637 pro obec Kyšice a k. ú. Kyšice u Plzně, kterých se změna územního plánu přímo dotýká, má tudíž postavení dotčené osoby a je oprávněna podat proti změně územního plánu námitky ve smyslu druhé věty § 55b odst. 2 ve spojení s ustanovením § 52 odst. 2 stav. zák. Lhůta k podání námitek činí 7 dnů od veřejného projednání (viz první věta § 55b odst. 2 stav. zák.). S ohledem na to, že lhůta by jinak končila v pondělí dne 18. dubna 2022, které je státním svátkem, je posledním dnem lhůty úterý dne 19. dubna 2022 (viz § 40 odst. 1 písm. c) správního řádu). Tyto námitky jsou tudíž podány včas. Napadená změna č. 1 územního plánu obce Kyšice je pořizována na základě ustanovení § 55 odst. 3 stav. zák. v návaznosti na skutečnost, že část územního plánu obce Kyšice byla zrušena rozsudkem Krajského soudu v Plzni ze dne 8. září 2020 pod sp. zn. 59 A 2/2020, proti kterému nebyla podána kasační stížnost a který proto nabyl právní moci. Změna územního plánu, jak je aktuálně připravována, je v rozporu s nosnými důvody citovaného rozsudku, je tedy nezákonná a v případě, že bude schválena, byl by dán důvod pro její zrušení.</p> <p>Soud ve svém rozhodnutí konstatoval (viz bod 173 rozsudku), že „Zásah do prav navrhovatelky soud shledal v</p>	<p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b></p> <p><b>I. Ve výrokové části zůstane zachována věta přesně odpovídající požadavku osoby podávající námitky, tedy: „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“.</b> II. V ostatním se námitce nevyhovuje.</p> <p><b>Odůvodnění:</b></p> <p>Pořizovatel nijak nezpochybňuje vlastnictví uvedených pozemků ze strany osoby podávající námitky ani právo společnosti SITULI, a.s. podat námitku k návrhu změny č. 1 ÚP Kyšice, ani fakt, že byla podána včas a po formální stránce řádně. Pořizovatel však jednoznačně odmítá právní názor podatele námitek, že „Změna územního plánu, jak je aktuálně připravována, je v rozporu s nosnými důvody citovaného rozsudku, je tedy nezákonná a v případě, že bude schválena, byl by dán důvod pro její zrušení.“ a uvádí následující odůvodnění: Podanou námitkou dotčené území je v návrhu změny územního plánu vymezeno jako zastavitelná plocha Z13. Uvedená plocha je znovu v rámci pořizování (změny) územního plánu řešena, když dne 1.5.2020 sice nabylo účinnosti Územní plán Kyšice, který byl vydán formou opatření obecné povahy rozhodnutím zastupitelstva obce Kyšice č. 17/2/2020 dne 15.4.2020, ale proti Územnímu plánu Kyšice byl podán návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části u Krajského soudu v Plzni. Citovaný soud po provedeném řízení vydal dne</p>



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

omezení zastavěnosti z 70% na 40%, v omezení dvou až třech nadzemních podlaží s podkrovím na dvě nadzemní podlaží bez podkroví, v novém omezení výškou 9 m a plochy skladování na plochu nepřesahující dvojnásobek plochy prodejní a v omezení počtu 10 lůžek a zázkazu ubytoven.“. Veškeré tyto omezující podmínky jsou přitom obsaženy i v návrhu změny územního plánu, a to pouze s výjimkou toho, že došlo k navýšení přípustné zastavěné plochy na 70% a výškového omezení o nepodstatných 0,5 m na 9,5 m, na druhou stranu se objevily v návrhu omezující podmínky další, jako například limitace počtu objektů a maximální přípustná zastavěná plocha jednotlivého objektu 10 000 m<sup>2</sup>, nová restriktivní definice občanské vybavenosti, která z definice vylučuje internetové obchody a nově je zařazuje do kategorie staveb pro skladování, které jsou v rámci dané plochy nepřípustné.

Dále je podstatné, že soud pod bodem 176 až 178 svého rozsudku výslovně potvrdil, že obec Kyšice schválením územního plánu v podobě před zrušením jeho části ze strany soudu sledovala nelegitimní cíl zmařit výstavbu připravovanou společností SITULI, která již v roce 2015 požádala o změnu pravomocného rozhodnutí a parametry nového záměru nesplňovaly podmínky stanovené původním územním plánem. Na tom se nic podstatného nezměnilo a i zrněna č. I územního plánu má jako hlavní, nelegitimní cíl, zabránit realizaci záměru společnosti SITULI cíl (viz bod 181 rozsudku): „Toto vše v souhrnu vedlo soud k závěrům, že zásah do prav navrhovatelky nebyl učiněn v nezbytně nutné míře a že zásah nebyl činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli (nové limity nemusely být stanoveny vůbec nebo mohly být stanoveny v benevolentnější výši), že zásah byl činěn diskriminačním způsobem, protože byl cílen právě jen proti záměru navrhovatelky, a že zásah byl činěn svévolně, neboť nebyl opřen o žádný racionální důvod.“. Na věci nic nemění ani skutečnost, že další podmínky výslovně připouštějí umístění stavby Středisko obchodu a služeb PLZEŇ - KYŠICE přesně dle znění a v podobě záměru vyplývající z pravomocného územního rozhodnutí, ve znění jeho změny z roku 2005, kterým disponuje společnost SITULI. Taková možnost byla totiž dána i dle původního územního plánu před zrušením jeho části rozsudkem soudu, neboť pravomocné územní rozhodnutí umožňovalo požádat o navazující stavební povolení a následně i stavbu realizovat, což soudu nebránilo prohlásit část územního plánu za nezákonnou. Z odůvodnění citova-

8.9.2020 rozsudek č.j. 59 A /2/2020-191, který nabyl právní moci dne 5.10.2020. Uvedeným rozsudkem byl zrušen Územní plán Kyšice v části vymezení zastavitelné plochy Z13. Důvodem pro zrušení dané části územního plánu bylo následující: „176. V dalších fázích testu přiměřenosti však již odpůrkyni zvolené řešení nemůže obstát. Při hodnocení následujících otázek soud nemohl přehlédnout, že odpůrkyni bylo dobře známo, jaký územní záměr byl navrhovatelce povolen vydaným územním rozhodnutím a že navrhovatelka dlouhodobě (od roku 2015) činí kroky k jeho změně. Odpůrkyně z počátku v řízení o změně vydaného územního rozhodnutí procesnímu úspěchu žádosti navrhovatelky nebránila, když následně začala proti němu aktivně brojit. To vše v situaci, kdy změny sporného záměru po prostorové stránce vedly k omezení zástavby plochy, nikoli k jejímu rozšíření – omezení zastavěnosti z 65 % na 55%, zvýšení podílu zeleně z 35 % na 45% a snížení výškové hladiny z 20 m na 15 m. 177. V územním plánu odpůrkyně omezila přitom zastavěnost na 40 % a počet nadzemních podlaží, nově stanovila výškový limit na 9 m a nově omezila plochu skladování a rozsah ubytovacích služeb. Soud se zaměřil na odůvodnění těchto popsaných nově stanovených limitů zástavby v územním plánu: Zde odpůrkyně sama opakovaně zdůraznila, že je jejím cílem plochu zrušit, protože její občané nestojí o služby, které mají být záměrem poskytovány a preferovali by nezastavitelnou plochu. Důvodem, který odpůrkyně též výslovně v odůvodnění územního plánu uvedla k tomu, proč plochu nezrušila, bylo vydané územní rozhodnutí a § 102 stavebního zákona („Jednoznačným důvodem vymezení této plochy je nemožnost jejího „zrušení“ s ohledem na platné ÚR ve vazbě na §102 SZ.“). Samotné limity zastavěnosti, výšky a účelu prostor odpůrkyně odůvodnila souladem s hmotami a měřítky obce, s památkovou zónou a krajinou, výškovou hladinou okolních obcí a obavou z možnosti výstavby snižující kvalitu životních podmínek v obci a o bezpečnost občanů. 178. Lze konstatovat, že stanovené limity (zastavěnosti, výšky a účelu prostor) odpůrkyně odůvodnila obecnými tvrzeními, které ten který limit buď ani teoreticky odůvodňovat nemohou, nebo u nichž není pochopitelné, jak a proč byly konkrétně stanoveny právě tak, jak byly stanoveny. 179. Pokud jde o zastavěnost, pak odpůrkyně nepřinesla jediné konkrétní odůvodnění toho, proč má být právě 40 % (a nikoli třeba 50 % nebo 60%). Obecně nemusí platit, že čím je zastavěnost nižší, tím je to pro okolí zástavby lepší (např. hlukové stěny



## OBCENÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

ného rozsudku je jednoznačné, že ochrana je poskytnuta nejen právům nabytým v dobré víře z pravomocného územního rozhodnutí, ale je nepřípustné nelegitimně blokovat i připravovanou změnu územního rozhodnutí, pokud tím obec sleduje nekalý cíl.

I na změnu č. 1 územního plánu nadále dopadají závěry soudu o nedostatečném odůvodnění stanovených limitů, které se pohybují v obecné rovině a nijak nevysvětlují konkrétní hodnotu parametrů (proč např. výškový limit 9,5 m, proč ne 12 m či 15 m) (viz bod 178 a 179 rozsudku). Ve světle toho platí i závěr soudu, že „Popsané skutečnosti jednoznačně odůvodňují pochybnosti o tom, zda stanovené limity nebyly vytvořeny jediné za účelem zmaření záměru navrhovatelky tak, jak ho specifikovala v řízení o změně vydaného územního rozhodnutí.“.

Obec i nadále z hlediska prostorového a výškového konceptu výstavby argumentuje dopady do krajinného rázu, které by nastaly při stanovení mírnějších kritérií, byť tato argumentace u soudu neuspěla (viz bod 180 rozsudku): „Dále odpůrkyně věděla, že příslušný orgán ochrany životního prostředí v řízení o změně záměru/ navrhovatelky nepřiměřený zásah do krajinného rázu neshledal a zdůraznil, že jakýkoli zásah zástavby do krajiny a souvislostí s obcí je značně relativizován tím, že záměr je od stávající zástavby obce oddělen vedením velmi vysokého napětí a budoucí přeložkou silnice II třídy, přičemž památková zóna obce nebude ani pohledově záměrem dotčena.“.

Z návrhu je patrné i to, že zpracovatel si je na jedné straně vědom limitů vyplývajících z citovaného rozsudku (viz str. 14 návrhu odůvodnění): „Ve schváleném obsahu změny č. 1 Kyšice byl pokyn pro zpracování návrhu změny uveden v této podobě: „Změnou Územního plánu Kyšice: I. vymežit zastavitelnou plochu Z13, a to jak v textové, tak i grafické části územního plánu v souladu s rozsudkem krajského soudu, viz odstavce rozsudku v bodě a) tohoto „návrhu obsahu“. I.a. Stanovit podmínky Prostorového uspořádání zastavitelné plochy Z13, I.b. Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro Plochy občanského vybavení, a to v soudem zrušených částech. II vymežit definice pojmi, užitých v územním plánu. Tyto limity zastavitelné plochy Z132 přitom stanovit přiměřeně v souladu s vydaným územním rozhodnutím o umístění stavby „Středisko obchodu a služeb PLZEŇ KYŠICE“, a to ve znění vyplývajícím ze změny územního rozhodnutí Magistrátu města Plzně č. 3403, č. j. 3599/2004 MMPISTAV SIR, ze dne 28. ledna 2005, které nabylo právní moci dne

apod.). Obecným požadavkem na soulad s hmotami a měřítky lze stěží odůvodnit konkrétní exaktní limit plošné zastavěnosti. Odpůrkyně též nijak nevysvětlila, proč by zastavěnost právě 40% oproti vyšší měla zajistit kvalitu životních podmínek v obci a bezpečnost občanů. V podstatě totéž lze uvést k nově stanovenému výškovému limitu 9 m (nikoli 12 m a nikoli 15 m), kdy (neprokázaný) odkaz na situaci okolních obcí nemůže z podstaty obstát, protože se stanovují konkrétní podmínky pro konkrétní území, kdy žádná ze sousedních ploch plochy Z13 nebyla výškovým limitem omezena. Pokud jde o omezení účelu využití prostor (skladování a ubytování), zde již žádný myslitelný důvod opatření odpůrkyně neuvádí. Účel využití totiž nikterak hmotové řešení výstavby, proti němuž se odpůrkyně staví, neovlivňuje. Odpůrkyně toto odůvodňuje vágní obavou z možnosti výstavby snižující kvalitu životních podmínek v obci a o bezpečnost občanů, tj. obavami iracionálními, tudíž nezdůvodnitelnými. Popsané skutečnosti jednoznačně odůvodňují pochybnosti o tom, zda stanovené limity nebyly vytvořeny jediné za účelem zmaření záměru navrhovatelky tak, jak ho specifikovala v řízení o změně vydaného územního rozhodnutí. 180. Uvedené skutečnosti jsou dokresleny tím, že odpůrkyně z průběhu řízení o změně vydaného územního rozhodnutí věděla o tom, jaký záměr navrhovatelka plánuje, v tomto řízení se svými námitkami neuspěla, ač se poněkud nestandardně (nikoli však nezákonně) v řízení angažovala veřejně (viz internetová zpráva). Dále odpůrkyně věděla, že příslušný orgán ochrany životního prostředí v řízení o změně záměru navrhovatelky nepřiměřený zásah do krajinného rázu neshledal a zdůraznil, že jakýkoli zásah zástavby do krajiny a souvislostí s obcí je značně relativizován tím, že záměr je od stávající zástavby obce oddělen vedením velmi vysokého napětí a budoucí přeložkou silnice II. třídy, přičemž památková zóna obce nebude ani pohledově záměrem dotčena. Námitka odpůrkyně ve vyjádření k návrhu, že uvedené stanovisko dotčeného orgánu nebylo závazné pro územní plán, je samozřejmě po právu, ale pomíjí, že navrhovatelka jím v průběhu pořizování územního plánu argumentovala na podporu tvrzení, že její záměr nepředstavuje zásah do krajinného rázu, čímž naopak argumentovala odpůrkyně – proto se s touto logickou argumentací navrhovatelky, prokázanou předmětným stanoviskem, měla odpůrkyně řádně vypořádat. 181. Toto vše v souhrnu vedlo soud k závěrům, že zásah do práv navrhovatelky nebyl učiněn v nezbytně nutné míře



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

11. března 2005.“. Zároveň je nutné respektovat rozsudek krajského soudu, nabytý účinnosti 5.10.2020, který požaduje pro předmětnou plochu Z13 upravit, případně řádně odůvodnit vybraná výkladová pojetí podmínek využití.“. Dokonce tedy zpracovatel uznává, že namísto by bylo stanovit limity využití v souladu s vydaným územním rozhodnutím. Ve vztahu k výškovým limitům by to konkrétně znamenalo limit cca 20 m namísto v návrhu změny uvedenému limitu 9,5 m. Na druhou stranu však zpracovatel tamtéž uvádí, že „Zpracovatel si je však vědom i skutečnosti, že je nutné respektovat rovněž usnesení Zastupitelstva obce Kyšice č. usn. 5/5/2020 ze dne 16.12.2020, kterým byl schválen obsah změny, a to je pro řešení návrhu změny č. 1 ustanovení rovněž závazné. Toto rozhodnutí bylo učiněno volenými zástupci obyvatel Obce Kyšice v jejich samostatné působnosti. Z něj pak vyplývá i pokyn pořizovatele č. 1 ze dne 25.10.2021, ve kterém Obecní úřad Kyšice, coby pořizovatel změny, nařídil respektovat schválený obsah změny č. 1 územního plánu Kyšice.

Pokud zde tedy zpracovatel identifikoval rozpor mezi požadavky vyplývajícími z pravomocného rozhodnutí soudu a požadavky vyplývajícími z usnesení zastupitelstva obce, bylo jednoznačně namísto dát přednost požadavkům vyplývajícím z citovaného rozsudku soudu, který je závazný ve smyslu § 54 odst. 6 soudního řádu správního.

Ze shora uvedených důvodů proto navrhuje, aby zastupitelstvo obce Kyšice vrátilo ve smyslu § 55b odst. 9 stav. zák. předložený návrh zpět pořizovateli s pokynem, aby změnil podmínky využití plochy Z13 tak, aby byly v souladu s územním rozhodnutím ve znění změny územního rozhodnutí Magistrátu města Plzně č. 3403, č. j. 3599/2004 MMP/STAV SIR, ze dne 28. ledna 2005, které nabylo právní moci dne 11. března 2005.

Nelze též přehlédnout, že pokud by obec Kyšice postupovala při pořizování změny územního plánu nezákonným způsobem, dojde k dalšímu zvýšení její odpovědnosti za škodu, jak jsme již upozornili v našem dopise ze dne 7. prosince 2020.

že zásah nebyl činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli (nové limity nemusely být stanoveny vůbec nebo mohly být stanoveny v benevolentnější výši), že zásah byl činěn diskriminačním způsobem, protože byl cílen právě jen proti záměru navrhovatelky, a že zásah byl činěn svévole, neboť nebyl opřen o žádný racionální důvod.

182. Odpůrkyně sama v odůvodnění územního plánu uvedla, že by chtěla plochu vymezit jako nezastavitelnou, ale vzhledem k § 102 stavebního zákona tak neučinila. Ve vyjádření k návrhu odpůrkyně funkční plocha mohla být vypuštěna nebo zmenšena a to bez jakékoli finanční náhrady pro vlastníka pozemku.“ Takové odůvodnění nelze vnímat jinak, než že se odpůrkyně chtěla vyhnout náhradové povinnosti vůči navrhovatelce dle tohoto zákonného ustanovení. Proto ve shodě s návrhem navrhovatelky dospěl soud k závěru, že stanovené limity využití sporné plochy byly stanoveny nikoli racionálně, ale za účelem zmaření záměru navrhovatelky. Odpůrkyně tedy měla v podstatě tři možnosti postupu (za splnění zákonných podmínek): mohla spornou plochu zrušit, nebo mohla stanovit limity v souladu s vydaným územním rozhodnutím, nebo změnit spornou plochu Z13, pokud jde o rozsah i limity, a toto řádně a racionálně odůvodnit. Odpůrkyně však žádnou z těchto možností nezvolila, rozsah plochy zachovala, ale jeho stanovené limity zneužila k tomu, aby zabránila záměru navrhovatelky. 183. Jakkoli tedy odpůrkyně měla vážit veřejný zájem na jedné straně a soukromý zájem navrhovatelky na druhé straně, neučinila tak. Nový územní plán sice může změnit původní funkční využití a jeho limity, nicméně musí řádně poměřit zájem vyplývající z platného územního rozhodnutí s jiným zájmem, který by byl s tímto právem v rozporu a odůvodňoval by zásah do legitimního očekávání stavebníka, kde je nutno přihlížet i k případné aktivitě stavebníka cílící ke změně záměru povoleného územním rozhodnutím, se zahrnutím zásady kontinuity rozhodování v územním plánování. Obiter dictum soud dodává, že při stanovování limitů výstavby na jakékoli ploše nelze argumentovat zástavbou, která byla povolena časově poté, kdy byla výstavba na plochu územním rozhodnutím umístěna. 184. Soud tedy dospěl k závěru, že územní plán v části vymezené plochy Z13 zasáhl do vlastnického práva navrhovatelky k dotčeným pozemkům nikoli zařazením do funkční plochy občanského vybavení (v tomto směru k žádné faktické změně obsahu práv navrhovatelky nedošlo), ale stanovením jejích limitů. Soud, ač vedoucí snahou zdrženlivého přístupu k



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

přezkumu územního plánu a neposuzovaje vhodnost využití konkrétní plochy Z13, hodnotil, zda územním plánem proklamovaná východiska byla aplikována nediskriminačně a způsobem, který byl ve vztahu k omezení vlastnického práva navrhovatelky proporcionální. Jelikož při vymezení limitů plochy Z13 v územním plánu nebyla dodržena zásada subsidiarity a minimalizace, nedošlo k zásahu do práv navrhovatelky (vlastnické právo a právo podnikat), jež by mohl být shledán zákonným.“

Z odůvodnění citovaného rozsudku je zřejmé, že:

- nezákonnou byla shledána část textové části Územního plánu Kyšice v odstavci c.3 Vymezení zastavitelných ploch vztahující se k ploše s označením Z13 (22,7415 ha), a to pouze v části stanovující podmínky Prostorového uspořádání; - nezákonnou byla shledána část textové části Územního plánu Kyšice v odstavci f) stanovující podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v části Plochy občanského vybavení v podčásti stanovení přípustného využití, nepřípustného využití, podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu;

- zákonné byly shledány části textové části Územního plánu Kyšice výše neuvedené a grafické části Územního plánu Kyšice;

- nezákonným byla shledána část odůvodnění Územního plánu Kyšice, kdy ve vztahu k ploše Z13 nebyly ničím konkrétním odůvodněny stanovené limity (zastavěnosti, výšky a účelu prostor). V odůvodnění byly použity jen obecná tvrzení, které ten který limit buď ani teoreticky odůvodňovat nemohou, nebo u nichž není pochopitelné, jak a proč byly konkrétně stanoveny právě tak, jak byly stanoveny;

- zákonnými byly shledány části odůvodnění Územního plánu Kyšice výše neuvedené.

K dané zastavitelné ploše se váže (viz výše uvedená citace z odůvodnění rozsudku krajského soudu) platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Středisko obchodu a služeb PLZEŇ - KYŠICE“, a to ve znění vyplývajícím ze změny územního rozhodnutí Magistrátu města Plzně č. 3403, č. j. 3599/2004-MMP/STAV-SIR, ze dne 28. ledna 2005, které nabylo právní moci dne 11. března 2005.

Jiné platné územního rozhodnutí, nebo platná změna výš uvedeného územního rozhodnutí k využití (umístění staveb) plochy Z13 neexistuje, což ostatně podatel námítky ani v námítce nepopírá. Při návrhu Změny č. 1



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

Územního plánu Kyšic se pořizovatel řídil důvody zrušení a soudní judikaturou zmiňovanou v citovaném rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 8.9.2020 č.j. 59 A /2/2020-191, který nabyl právní moci dne 5.10.2020 i další soudní judikaturou, kterou si k problematice pořízení územního plánu nebo jeho změny vyhledal. Sám krajský soud v rozsudku uvedl tři možnosti postupu pořizovatele v dané věci takto: „Odpůrkyně tedy měla v podstatě tři možnosti postupu (za splnění zákonných podmínek): mohla spornou plochu zrušit, nebo mohla stanovit limity v souladu s vydaným územním rozhodnutím, nebo změnit spornou plochu Z13, pokud jde o rozsah i limity, a toto řádně a racionálně odůvodnit. Odpůrkyně však žádnou z těchto možností nezvolila, rozsah plochy zachovala, ale jeho stanovené limity zneužila k tomu, aby zabránila záměru navrhovatelky.“

V procesu pořízení změny tedy pořizovatel zvolil možnost stanovit limity využití v souladu s vydaným (platným) územním rozhodnutím, když jak je uvedeno ve výroku změny územního plánu a výroku rozhodnutí o námitce toto: „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.“ Z uvedeného je patrné, že do platného územního rozhodnutí návrh změny nijak nezasahuje, naopak ho výslovně připouští, a to včetně veškerých jeho limitů (zejména tady druh a účel stavby, výška, zastavěná plocha, počet staveb atd.). Pořizovatel tedy při návrhu zvolil možnost, kterou mu krajský soud sdělil, a to nezasahovat do vydaného územního rozhodnutí a stavby umístěvané podle územního rozhodnutí nijak novými limity neomezovat.

V rozsudku Krajského soudu v Plzni se však také uvádí: „Nový územní plán sice může změnit původní funkční využití a jeho limity, nicméně musí řádně poměřit zájem vyplývající z platného územního rozhodnutí s jiným zájmem, který by byl s tímto právem v rozporu a odůvodňoval by zásah do legitimního očekávání stavebníka, kde je nutno přihlížet i k případné aktivitě stavebníka cílící ke změně záměru povoleného územním rozhodnutím, se zahrnutím zásady kontinuity rozhodování v



## OBCENÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

územním plánování.“ V rámci pořizování Změny č. 1 Územního plánu tedy pořizovatel poměřil zájem vyplývající z platného územního rozhodnutí a rozhodl se do práv z tohoto územního rozhodnutí změnou funkčního využití či změnou limitů vůbec nezasahovat, protože podatelé námitek svědčí legitimní očekávání, že bude moci toto platné územní rozhodnutí využít a stavby podle něj umístit. Co se však týče aktivity podatele námitek směřující ke změně záměru povoleného daným územním rozhodnutím na haly internetových obchodů, tak k němu (jak bude dále uvedeno) je pořizovatel povinen přihlídnout jen přiměřeně s tím, že pokud odůvodní, proč je takový změněný záměr nesouladný s Konceptí rozvoje území obce Kyšice a nelze ho označit ani za záměr, který by umožňoval předchozí Územní plán obce Kyšice, tak podatelé námitek nespovídají ani zásada kontinuity územního plánování (k zásahu do legitimního očekávání stavebníka pak nemůže dojít).

V námitce totiž podatel uvádí: „Dále je podstatné, že soud pod bodem 176 až 178 svého rozsudku výslovně potvrdil, že obec Kyšice schválením územního plánu v podobě před zrušením jeho části ze strany soudu sledovala nelegitimní cíl zmařit výstavbu připravovanou společností SITULI, která již v roce 2015 požádala o změnu pravomocného rozhodnutí a parametry nového záměru nespĺňovaly podmínky stanovené původním územním plánem.“ Pořizovatel uvádí, že aktivita podatele námitek nebyla doposud transformována do podoby platného a pravomocného rozhodnutí o změně daného územního rozhodnutí, protože Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje dne 28.1.2020 pod č.j. PK-RR/448/20 zrušil rozhodnutí Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, č. j. MMP/162259/19 ze dne 21.06.2019 a věc mu vrátil k novému projednání. Od té doby nebylo vydání Magistrátem města Plzně žádné nové rozhodnutí.

Změněný záměr podatele námitek spočívá v umístění staveb, které jsou jiného druhu a účelu, o jiných prostorových parametrech než stavby, které jsou předmětem platného územního rozhodnutí o umístění stavby „Středisko obchodu a služeb PLZEŇ - KYŠICE“, a to ve znění vyplývajícím ze změny územního rozhodnutí Magistrátu města Plzně č. 3403, č. j. 3599/2004-MMP/STAV-SIR, ze dne 28. ledna 2005, které nabylo právní moci dne 11. března 2005. Tento změněný záměr sám žadatel označuje za stavby internetových obchodů, avšak takový druh a účel stavby stavební zákon, jeho prováděcí právní předpisy a ani české technické normy neznají. Jenom, protože původní územní plán neobsahoval definici



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

zařízení obchodu a skladů celních a velkoobchodních, tak stavební úřad, resp. krajský úřad tehdy v územním řízení uvedl následující: „Posouzení souladu s územním plánem věnoval stavební úřad velkou pozornost. Vzhledem k tomu, že sám Územní plán obce Kyšice ze dne 15.12.2003, který nabyl účinnosti dne 01.01.2004, nespécifikuje, co je možné považovat za zařízení obchodu, musel si stavební úřad vypomoci sám a výkladem dospět ke konkrétnímu závěru. Vzhledem k tomu, že obchod je spjat s ekonomickou činností, je zcela logické, že stavební úřad přiměřeně použil definice k ekonomické činnosti. Těžko mohl stavební úřad vycházet ze zákonných definic, když stavební zákon definicemi obchodního zařízení nedisponuje. Stavební úřad definuje internetové obchody jako maloobchodní prodej. To, že součástí každého internetového obchodu je i samotná expedice zboží, servis a výdej, ještě neznamena, že tyto jednotlivé činnosti vyžadují plochy, které několikanásobně přesahují vlastní skladovací prostory. Není obvyklé, aby internetový obchod postupoval tak, že při vlastním objednání přesune zboží na halu, kde si je bude moci zákazník prohlédnout a následně je přesune na halu, kde dochází k vlastní expedici zboží. Naopak obvyklé je, že expedice probíhá přímo ze skladovací haly, kdy provozovatel se snaží minimalizovat pohyb zboží a tím i náklady. A to nehovoříme o tom, že součástí prodeje přes internet nebývá prohlídka zboží obvyklá, protože zákon předpokládá možnost vrácení zboží do 14 dnů od doručení. Už samotná podstata internetového obchodu vylučuje možnost velkoobchodního centra s maloobchodním prodejem, když maloobchod je chápán jako prodejní prostor, kde zákazník vybírá vystaveného zboží a následně provede nákup v tomto prostoru. U internetového obchodu se vše děje mimo provozní prostory (na internetu), tedy se nejedná o klasický prodej obchodníka zákazníkovi, chápáný ve smyslu obchodního centra. Navíc je celý prostor jednoho objektu určen pro jeden internetový obchod, což spíše poukazuje na skladovací haly a s nimi související prodej. Současně název „internetový obchod nemůže svým názvem určit způsob využití stavby....

Odvolací orgán k tomu uvádí, že probíhající řízení je řízením o žádosti a stavební úřad nemůže žadateli diktovat podobu nebo kapacitu stavby. Stavební úřad je oprávněn a současně povinen posoudit záměr z hledisek stanovených ve stavebním zákoně. Pokud tedy žadatel požádal o záměr v takové podobě, jaká je projednávaná, nemůže stavební úřad žadateli projekt měnit s odůvodněním, že jím navrhované řešení není obvyklé.





## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

Tím odvolací orgán neříká, že by navrhovaný záměr byl skutečně něčím neobvyklým. Je třeba říci, že oblast prodeje zákazníkovi se mění. Například ještě před deseti lety byl internetový obchod něčím neobvyklým, lidé tuto formu nákupu nepreferovali. Naopak dnes se nakupování přes internet stává více oblíbeným nástrojem. Vyvíjí se i samotný způsob prodeje v obchodech, kam lidé chodí nakupovat osobně – např. existují samoobslužné pokladny nebo jsou po ruce přístroje, kdy si zboží zákazník namarkuje sám při vložení do tašky ještě na prodejní ploše a při odchodu z obchodu pouze zaplatí bez nutnosti zboží vykládat na pokladní pás. Nemůžeme tedy žadateli vnucovat nějaký ustálený pohled na to, jak má vypadat internetový prodej, když i v tomto oboru se objevují novinky a další se objevit mohou. Pokud je pro žadatele výhodná podoba stavby tak, jak ji navrhl, nelze mu vnucovat návrh jiný, který by pro něj byl dle odvolatele takový, aby minimalizoval náklady.

Odvolací orgán musí dále vysvětlit, co se rozumí maloobchodním prodejem. Maloobchod se od velkoobchodu odlišuje tím, komu je zboží prodáváno, kdo zde nakupuje. V maloobchodě nakupuje konečný zákazník, spotřebitel. Kdežto velkoobchod není primárně určen k nákupu zboží pro koncového spotřebitele. U maloobchodu pak existují různé formy odbytu, jako jsou například pultové prodejny, samoobslužné prodejny, supermarkety, hypermarkety, prodejní automaty a v neposlední řadě také internet. Rozdíl mezi maloobchodem a velkoobchodem tak rozhodně není v objemu nakupovaného zboží nebo v prodejní ploše, na které je prodej uskutečňován, ale pouze v tom, komu je nákup určen. Všechny stavební objekty jsou žadatelem v dokumentaci určeny pro maloobchodní prodej. Z předložených podkladů nevyplývá nic, na základě čeho by byl stavební úřad oprávněn o tomto pochybovat. Dle odvolatele rozdílné stavební uspořádání žádné pochybnosti vyvolat nemůže. Pokud chce žadatel dopřát zákazníkovi jiný komfort či způsob nakupování, nemá stavební úřad oprávnění mu v tom jakkoliv bránit.“

Požizovatel se tedy zabýval tím, zda je hala internetového obchodu z hlediska svého účelu a způsobu užívání stavbou pro obchod (zařízení pro obchod – viz pojem užitý v nahrazeném Územním plánu obce Kyšice) nebo skladem. Stavební zákon pro oblast územního plánování (kam spadá nejen pořizování územního plánu, ale i právě územní rozhodování – srov. § 5 a násl. stavebního zákona) stanovuje, že ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování je Ministerstvo pro místní



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

rozvoj a jedině to zajišťuje podle § 11 odst. 2 stavebního zákona metodickou podporu uplatňování soudobých poznatků územního plánování, urbanismu, architektury a poznatků stavebně technických, jakož i veřejných zájmů ve výstavbě a stavebnictví, zejména v ochraně životů a zdraví, v péči o životní prostředí a v ochraně kulturního, archeologického a přírodního dědictví. Jediným orgánem, který se tedy může vyjádřit k právní podstatě staveb pro internetový obchod z hlediska jejich druhu a účelu je právě uvedené Ministerstvo pro místní rozvoj. Při územním rozhodování, ačkoliv tento pojem nebyl zjevně jednoznačný pro stavební úřad a ani pro krajský úřad, jeho metodické stanovisko dané orgány územního plánování nevyžádaly! Pořizovatel (tehdy ještě Magistrát města Plzně) i obec Kyšice si tedy vyžádaly stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj podle § 11 odst. 2 stavebního zákona, a to v přípise ze dne 25.1.2021 nazvaném: Vyjádření k žádosti o metodické stanovisko ve věci stavby internetového obchodu č.j. MMR-4505/2021-81 uvedlo následující:

Stavbu nelze hodnotit pouze na základě uváděného názvu (například stavebníkem). Při posouzení konkrétní stavby je nezbytné vždy vycházet z konkrétního účelu stavby, kterému bude stavba skutečně sloužit, ten pak stanoví rozhodné požadavky pro kontrolu souladu s požadavky prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu, tedy: obecnými požadavky na využívání území stanovenými ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., technickými požadavky na stavby stanovenými ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, kde jsou rozlišeny technické požadavky v působnosti obecných stavebních úřadů platné pro všechny druhy staveb a dále pak vybrané technické požadavky pro určené druhy staveb a případně i obecnými technickými požadavky zabezpečujícími bezbariérové užívání staveb stanovenými vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb. Pojem „internetový obchod“ stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky nedefinují. Obecně lze říci, že „internetový obchod“ slouží k nabídce a vyhledání zboží, k příjmu objednávek, zprostředkování a evidence plateb a poskytování dalších informací o výrobcích či řešení reklamací, účelem internetového prodeje není fyzický prodej v prostorách stavby, neboť ten probíhá prostřednictvím webového rozhraní. Pro stavbu pro internetový obchod tak, jak byla charakterizována ve Vaší žádosti a pro Vámi uváděný příklad, z popsání způsobu využití



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

stavby pro „internetový obchod“ se zastavěnou plochou cca 32 000 m<sup>2</sup>, kde prodejní plocha pro koncové zákazníky je stanovena na cca 4 200 m<sup>2</sup>, lze dovodit, že se jedná o stavbu, která sdružuje funkci stavby pro skladování (distribuci), s funkcí stavby pro obchod (prodejní plochy). Zda je skladová funkce provázána s obchodní plochou, slouží-li pouze tomuto určitému „internetovému obchodu“ a jiné souvislosti nelze z popisu určit. Hlavním účelem stavby nazvané „internetový obchod“, podle výše uvedeného, je skladování výrobků určených primárně k „internetovému“ prodeji. Může se však také jednat o polyfunkční stavbu, která na sobě nezávisle spojuje dva účely využití objektu – sklad a obchod. Taková stavba pak pro každý účel bude podrobena kontrole splnění požadavků: a) pro stavby pro obchod definované v ustanovení § 3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.: V případě stavby pro obchod s prodejní plochou do 2000 m<sup>2</sup> platí požadavky pro všechny druhy staveb, obsažené v částech druhé až páté vyhlášky, a pro stavby pro obchod s prodejní plochou nad 2000 m<sup>2</sup>, kromě požadavků obsažených v druhé až páté části vyhlášky, platí ještě navíc požadavky obsažené částí šesté v ustanovení § 42. b) pro stavby pro výrobu a skladování v souladu s ustanovením § 3 písm. e) vyhlášky 268/2009 Sb., což je stavba určená mj. pro skladování výrobků, hmot a materiálů. Pro stavby pro výrobu a skladování jsou v šesté části v § 46 vyhlášky č. 268/2009 Sb. rovněž stanoveny další požadavky, kromě požadavků uvedených v části druhé až páté. Vyhláška č. 501/2006 Sb. odkazuje v případě staveb pro obchod a staveb pro výrobu a skladování (ustanovení § 6 a § 11) na definice obsažené ve vyhlášce č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, neboť vyhláška č. 501/2006 Sb. nabyla účinnosti 1. ledna 2007 a vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, až v roce 2009. Ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. proto byly použity odkazy pod čarou na tehdy platnou vyhlášku č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. V souladu s legislativními pravidly vlády se v průběhu životnosti vyhlášky odkazy pod čarou nenovelizují. Upozorňujeme rovněž na skutečnost, že poznámky pod čarou nemají normativní charakter. K jednotlivým dotazům lze obecně odkázat na výše uvedené a dále doplnit: 1) jsou stavby (haly) pro internetový obchod, jejichž účel a fungování je popsáno na začátku této žádosti, stavbou pro skladování a distribuci, a nebo stavbou pro obchod? Na základě popisu stavby lze pouze obecně dle výše uvedeného uvést: hlavním účelem stavby nazvané „internetový obchod“ je skladování



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

výrobků určených primárně k „internetovému“ prodeji. Může se však také jednat o stavbu polyfunkční, která sdružuje funkce stavby – obchod i skladování. 2) V jakých plochách s rozdílným způsobem využití by se stavby (haly) pro internetové obchody měly vymezovat: v ploše občanského vybavení či ploše výroby a skladování? Charakteristika ploch ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. stanoví rámec, který má být upřesněn v územním plánu s ohledem na konkrétní podmínky v území. Územní plán může pro konkrétní plochy umožnit jak skladování, tak i maloobchodní prodej, a rovněž může stanovit hranici jejich výměr ať už v rámci plochy, nebo popřípadě i v rámci jednotlivého záměru. Podstatnější než název dané plochy je stanovení podmínek pro její využití s určením přípustného, nepřípustného, popřípadě podmíněně přípustného využití plochy. Způsob nastavení regulativů je v pravomoci projektanta a orgánů územního plánování, stavební zákon ani prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu toto nepředepisuje. Na položený dotaz by měl najít odpověď pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem. Kritériem pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití jsou specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Obecně se přikláníme spíše k zařazení popsaného záměru do plochy výroby a skladování, může se však jednat i o plochu smíšenou výrobní, popřípadě i o plochu ve vyhlášce č. 500/2006 Sb. výslovně neuvedenou – v odůvodněných případech lze stanovit i plochy s jiným způsobem využití (např. plocha skladování a distribuce), popřípadě lze plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji členit. Z výše uvedeného vyjádření lze pro pořizování Změny č. 1 Územního plánu Kyšice dovodit, že nejde o to, zda v halách pro internetový obchod probíhá maloobchodní či velkoobchodní prodej a v jakém rozsahu, ale jde o účel stavby, ke kterému bude stavba skutečně a jakým způsobem sloužit. Ministerstvo uvedlo, že hlavním účelem stavby nazvané „internetový obchod“, podle výše uvedeného, je skladování výrobků určených primárně k „internetovému“ prodeji, ale může se také jednat o polyfunkční stavbu, která na sobě nezávisle spojuje dva účely využití objektu – sklad a obchod. Slovní spojení „nezávisle spojuje“ je pak klíčové, neboť sklad nemusí sloužit jen přímému fyzickému prodeji v dané stavbě; ostatně primárním účelem internetového prodeje není fyzický prodej v prostorách stavby, neboť ten probíhá prostřednictvím webového rozhraní. Každopádně ministerstvo uvedlo, že se jedná buď o stavbu skladu nebo o



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

stavbu, kde je jsou nezávislé účely sklad a obchod, tudíž se určitě nejedná čistě o stavbu pro obchod (zařízení obchodní). Ministerstvo své vyjádření dle § 11 odst. 2 stavebního zákona uzavřelo, že způsob nastavení regulativů je v pravomoci projektanta a orgánů územního plánování, stavební zákon ani prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu toto nepředepisuje, a proto mohl pořizovatel daný pojem (stavba pro internetový prodej, halý internetových obchodů) definovat pro účely územního plánu – viz dále a viz odkazy citované v podané námitce! Z hlediska legitimního očekávání podatele námitky je proto relevantní to, zda funkční využití plochy občanského vybavení musí připouštět sklady, a nebo musí připouštět i tzv. polyfunkční objekty (obchod a sklad nezávisle spojené z hlediska svých účelů) a dále také to, zda maloobchodní sklady připouštěl předchozí Územním plán obce Kyšice! Co tyče funkčního využití Plochy občanského využití určeného pro zastavitelnou plochu Z13, tak v citovaném rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 8.9.2020 č.j. 59 A /2/2020-191, který nabyl právní moci dne 5.10.2020, je výslovně uvedeno, že: „161. Ze srovnání vymezení dotčených pozemků v ÚP 2003 s vymezením ploch občanského vybavení dle § 6 odst. 1 vyhlášky č. 501 je zřejmé, že se v podstatě obsahově kryjí. Z toho vyplývá první dílčí závěr, že zařazením dotčených ploch, původně zařazených do ploch komerčního území, do ploch občanského vybavení nebyla práva navrhovatelky nikterak změněna, tj. dotčena. Soud souhlasí s odpůrkyní, že funkční vymezení plochy Z13 v ÚP 2003 odpovídá nejbližší náplni občanského vybavení dle § 6 vyhlášky č. 501....“.

Zařazení pozemků podatele námitek, resp. zastavitelné plochy Z13, do plochy občanského vybavení je tedy zákonné a nebylo nutné volit v rámci pořízení změny jiné funkční využití pro danou zastavitelnou plochu. Co se týče vymezení hlavního, přípustného, podmíněně přípustného využití daných plochy občanského vybavení, tak do části f) územního plánu byla převzata „náplň“ takových ploch občanského vybavení z toho, co stanovuje § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území: (1) Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují 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. (2) Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.

Za povšimnutí stojí, že uvedený § 6 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území neumožňuje v daných plochách sklady a ani polyfunkční objekty, které spojují dvě navzájem na sebe nezávislé účely staveb – obchod a sklad. Takové objekty spadají podle pořizovatele do jiného funkčního využití ploch, a to do ploch výroby a skladování, pro které § 11 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území stanovuje: (1) Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb<sup>2)</sup> z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

(2) Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování<sup>2)</sup>, například pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb<sup>2)</sup> a pozemky související veřejné infrastruktury. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

Z hlediska kontinuity územního plánování, tj. po nahlédnutí do Územního plánu obce Kyšice (ve znění jeho změny č. 1), který byl dne 1.5.2020 nahrazen Územním plánem Kyšice je nutné uvést, že řešené zastavitelné ploše Z13 dříve odpovídala Lokalita s označením 36 – komerční zóna s funkčním využitím území komerční (Kú). Pro toto funkční využití byly stanoveny v bodě 2.5. limity využití zastavitelných ploch, a to konkrétně podíl zastavění 70%, výška zástavby 2-3 (pro území je nutno zpracovat podrobnou studii řešení a v ní ověřit hmotové řešení a výšku zástavby) a minimální podíl zeleně 25%. K tomu byly vysvětlivky spočívající v tom, že: podíl využití území jako maximální podíl zastavěné plochy k celkové ploše pozemku (platí pro každou oddělenou stavební parcelu), maximální výška zástavby daná počtem nadzemních podlaží, přípustné je využití podkroví a na svažitých pozemcích částečně nadzemní suterén, minimální podíl zeleně, udávající podíl zeleně v procentech z celkové plochy pozemku. Území komerční bylo určeno pro komerční využití a bylo v něm přípustné umísťovat zařízení obchodu včetně nákupních středisek bez omezení rozsahu, zařízení veřejného stravování a



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

ubytování, zařízení zábavní, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení služeb a pouze výjimečně v něm bylo přípustné umístit zařízení výrobních služeb, sklady celní a velkoobchodní, služební byty a byty majitelů. Za povšimnutí tedy stojí to, že stavby maloobchodních skladů nebylo možné podle předchozího územního plánu v Komerčním území umístit a stejně tak nebylo možné umístit ani polyfunkční stavbu, která na sobě nezávisle spojuje dva účely využití objektu – sklad a obchod. Projednávaná Změna č. 1 Územního plánu Kyšice tedy výslovně umožňuje využití (stavby a zařízení), které spadají pod občanské využití, ale neumožňuje stavby, které jsou účelem, druhem a využitím stavbami, které spadají do plochy výroby a skladování – viz nepřipustné využití: vše, co není uvedeno jako přípustné, zejména samostatné skladové a logistické areály a ubytovny s kapacitou nad 10 ubytovaných osob (souvislé dlouhodobé ubytování osob). Jak bylo výše uvedeno, tak Změna č. 1 Územního plánu Kyšice nezasahuje do práv, které plynou podatelům námitek z platného územního rozhodnutí a jak je výše zdůvodněno, tak zajišťuje i kontinuitu územního plánování z pohledu dřívějšího územního plánu, když je možné v daném území stavět stavby občanského vybavení s těmito parametry: 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 70%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku 30%; zeleň bude plnit roli prostorově oddělující vůči stávající zástavbě a funkci retenční pro řešení vsaků dešťových vod; maximální počet objektů s půdorysnou plochou nad 250 m<sup>2</sup> je stanoven na 6; maximální zastavěná plocha nadzemní stavby /hlavní stavby objekt/ je 10.000 m<sup>2</sup>

Podatel námitek nemohl nabýt legitimního očekávání, že by v plochách občanského vybavení mohl bez výslovného (nového) připuštění pořizovatelem umístit stavby, které jsou z hlediska jejich využití skladem, nebo polyfunkčním objektem, který na sobě nezávisle spojuje dva účely obchod a sklad. Samozřejmě, že každý obchod potřebuje sklad, ale tento sklad nemá sloužit k jinému než přímému fyzickému prodeji, tj. nemůže být svébytný (viz internetový prodej probíhající skrze webové rozhraní s následnou přepravou zboží k maloobchodnímu zákazníkovi). Z těchto konkrétních důvodů byly do části c.1) do zapracování definice použitých, vybraných



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

pojmu: 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: 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:

o haly internetových obchodů, ve kterých dochází primárně ke skladování výrobků určených primárně k „internetovému“ online prodeji o prodejní sklady, což jsou zpravidla objekty skladu nebo krytá či otevřená skladovací plocha s integrovaným prodejem a provozním zázemím, přičemž skladovaný a prodávaný sortiment skladu, jako je např. žezivo, hutní materiál, stavebniny, tuhá paliva apod., je obvykle nevhodný pro prodej v běžné obchodní síti o skladové a logistické areály. Tyto definice nejsou zákonem upraveny, tudíž mohl pořizovatel jejich obsah a případnou regulaci učinit právě obsahem územního plánu zpracovávaného a závazného jen pro určité území, zde území obce Kyšice – viz výše citované vyjádření Ministerstva pro místní rozvoj.

V neposlední řadě se uvádí, že k vymezení zastavitelné plochy s konkrétními parametry (jinými než výše uvedenými) podatelé námitek neshledávají žádný právní nárok, neboť i sám Nejvyšší správní soud ČR totiž zastává názor, že: „Právo vlastnit majetek je právem ústavně zaručeným, přičemž v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat. Tento atribut vlastnického práva však nelze vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci.“ a dále také: „Majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům.“ Odpůrce zde odkazuje na rozsudky Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29.04.2008 č.j. 4 Ao 2/2008-42 a ze dne 31.08.2011 č.j. 1 Ao 4/2011-42, ale i na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu České republiky ze dne 13.05.2014 sp.zn. 6 AOs 3/2013. Ohledně „změny funkčního využití“ pozemků navrhovatele zastává odpůrce názor, který byl již Nejvyšším soudem vysloven v níže citovaných rozhodnutích, a to rozsudku





## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

NSS ČR ze dne 29.04.2008 č.j. 4 Ao 2/2008-42: „K podstatě navrhovatelových námitek považuje Nejvyšší správní soud za nutné především zdůraznit, že jakkoliv přijetí územně plánovací dokumentace nesmí vést k neodůvodnitelné ingerenci do stávající práv vlastníků dotčených nemovitostí, nelze přehlédnout, že jeho úkolem je harmonizace a regulace rozvoje širšího územního celku. Pořizování územně plánovací dokumentace je tedy výrazem veřejného zájmu na naplnění cílů definovaných v § 18 nového stavebního zákona. Z tohoto důvodu je také rozhodování v tomto procesu (rozhodnutí o pořízení územního plánu, zadání územního plánu, schválení pokynů k zapracování do návrhu územního plánu, i vydání územního plánu či zamítnutí návrhu na jeho vydání) svěřeno zastupitelstvu příslušné obce; jde o výkon její samostatné působnosti (srov. § 6 odst. 5 nového stavebního zákona). Tyto výstupy (tedy i schválený návrh územního plánu) tak představují konkrétní podobu veřejného zájmu na prostorovém a funkčním využití území obce, na podobě její infrastruktury, na jejím dalším rozvoji, atd. Jsou výsledkem konsenzu, na němž se usnesli jednotliví zastupitelé reprezentující různé skupinové i individuální zájmy obyvatel obce. Nelze jistě rozumně předpokládat, že tento konsenzus představuje optimální (maximálně racionální) řešení, s nímž jsou srozuměny všechny osoby, kterých se dotýká. V praxi může jít i o rozhodnutí, která jsou výsledkem pouhé snahy jednotlivých zastupitelů o maximalizaci jejich vlastních (politických) funkcí a dokonce i rozhodnutí nesprávná, iracionální. Z tohoto důvodu je celý proces pořizování územně plánovací dokumentace podroben právní reglementaci, a to zejména stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. V těchto mantinelech se popsané rozhodování odehrává a úkolem soudu je tak pouze sledovat, zda se obec v rámci tohoto procesu pohybovala v jejích mezích. Soudu tedy nepřísluší určovat, jakým konkrétním způsobem má být určité území využito, zda je toto využití optimální, atd. Zcela pregnantně je úloha soudu při přezkumu územně plánovací dokumentace vyjádřena v rozsudku Nejvyššího správního soudu publikovaném pod č. 1462/2008 Sb. NSS, kde je uvedeno, že "soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet". Co se týče argumentace, že díky vydanému platnému územního rozhodnutí nemůže pořizovatel regulativy zpřísnit – viz tato část podané námítky: „Veškeré tyto omezující podmínky jsou přitom obsaženy i v návrhu



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

změny územního plánu, a to pouze s výjimkou toho, že došlo k navýšení přípustné zastavěné plochy na 70% a výškového omezení o nepodstatných 0,5 m na 9,5 m, na druhou stranu se objevily v návrhu omezující podmínky další, jako například limitace počtu objektů a maximální přípustná zastavěná plocha jednotlivého objektu 10 000 m<sup>2</sup>, nová restriktivní definice občanské vybavenosti, která z definice vylučuje internetové obchody a nově je zařazuje do kategorie staveb pro skladování, které jsou v rámci dané plochy nepřípustné.“ pak k této části námítky uvádí pořizovatel, že práva podatele námitek plynoucích z územního rozhodnutí změna územního plánu výslovně nezasahuje. Pokud však hodlá podatel námítky změnit účel staveb umístovaných v daném území, pak výškou, počtem objektů a zastavěnými plochami staveb povolenými v platném územním rozhodnutím argumentovat nemůže a nemůže z nich dovozovat své legitimní očekávání. Ostatně v tomto ohledu lze odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5.10.2017 č.j. 1 As 294/2016, který řešil obdobnou situaci (rozhodné platné územní rozhodnutí, které musí ÚP respektovat, ale obec nechce povolit umístění staveb jiného druhu a účelu s jinými parametry), kde se v odůvodnění uvádí: [45] S ohledem na obsah odůvodnění 1. Změny ÚP je pro vypořádání této námítky klíčové připomenout, že (původní) územní plán města Špindlerův Mlýn již byl v minulosti přezkoumáván ve správním soudnictví. Krajský soud v Hradci Králové zrušil toto opatření obecné povahy, a to mj. v části vztahující se k dotčenému pozemku stěžovatele v nyní projednávané věci. Ve svém rozsudku ze dne 31. 5. 2012, č. j. 30 A 10/2012, krajský soud uvedl, že se odpůrce nevypořádal s námítkami proti návrhu územního plánu, „a proto je rovněž samostatným důvodem ke zrušení jeho předmětné části územního rozhodnutí skutečnost, že v něm nebyla zohledněna existence rozhodnutí o umístění stavby, vydaného odborem výstavby Městského úřadu Špindlerův Mlýn dne 4. 7. 2005 pod č.j.: Výst.R1668/2005. Jím umístěné stavby, dosud nerealizované, tak mají pro své uskutečnění v daném území nadále zajištěn územním rozhodnutím vymezený prostor (jedná se o stavby dětského vleků, snowtubingu a lyžařského vleků, umístěné zmíněným územním rozhodnutím, případně i o další, dosud nerealizované stavby). Za existence platného územního rozhodnutí však nebylo možno jím vymezené území pro účely v něm uvedené určit v územním plánu k účelu jinému. Takový postup by byl možný pouze za předpokladu, pokud by došlo ke změně či zrušení územ-



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

ního rozhodnutí postupem podle § 94 nového stavebního zákona. O tom však nejsou ve správním spisu žádné informace. Odpůrce tak pochybil i v této zásadní otázce.“ (pozn. zvýraznění doplněno NSS). [46] Z výše uvedeného je patrné, že se odpůrce v části odůvodnění G. 1 snažil dostát požadavkům citovaného rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, tedy stanovit takovou regulaci využití dotčeného území, která nebude bránit realizaci záměru povoleného dříve vydaným územním rozhodnutím. Ani případné ustoupení vlastníků pozemků od realizace takto povoleného záměru nemůže nutit odpůrce k tomu, aby na tomto území povolil i jiné využití, například výstavbu rodinných domů, pokud by to bylo v rozporu s obecně vymezenými požadavky na urbanistickou koncepci územně plánovací dokumentace. Z odůvodnění Změny ÚP č. 1 (str. 23) je přitom zcela zřejmé, že právě tato hlediska byla důvodem přijatého řešení. Ze všech těchto důvodů shledal Nejvyšší správní soud uvedenou kasační námitku nedůvodnou. Pro zastavitelnou ploch Z13 totiž platí, že územní rozhodnutí umožňuje podateli námitek umístění obchodního střediska (obchodů), ale on od tohoto záměru po svém vlastním podnikatelském úsudku a uvážení ustupuje a chce umístit v území stavby jiného druhu a účelu (sklady, resp. polyfunkční objekty, které nezávisle na sobě propojují obchod a sklad – viz haly internetových obchodů) . Urbanistická koncepce územního plánu, které nebyla rozsudkem Krajského soudu v Plzni zrušena, však v daném části území dovoluje umístit jenom stavby občanského vybavení, což plyne z části b.2.) Koncepce rozvoje řešeného území, kde se uvádí: 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.

Jak bylo výše odůvodněno tak jedině pořizovatel může rozšířit „náplň“ funkčního využití dle § 6 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území o sklady či polyfunkční objekty (obchod a sklad pro internetový prodej), což v daném případě neučinil a konkrétní důvody včetně důvodů pro nastavenou obecnou prostorovou regulaci popsal v odůvodnění v bodě 3. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování a 12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání. Dále se uvádí, že kompetence pořizovatelské činnosti je delegována na úřad



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

územního plánování, případně na obecní úřad, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků, právo vydat změnu územního plánu je delegováno v samostatné působnosti na zastupitelstvo dané obce, v jejímž správním území k vydání územně plánovací dokumentace dochází. Ústava ČR zajišťuje tzv. vlastnickou triádou oprávnění vlastníka majetek držet (ius possidenti), užívat a požívat jeho plody a užitky (ius utendi et fruendi) a nakládat s ním, např. jej darovat, prodat nebo zničit (ius dispendendi). V této souvislosti je nutné zdůraznit, že tato triáda neobsahuje právo majitele pozemku na jeho zhodnocení v rámci procesu pořízení ÚP jeho převedením do ploch komerčně zastavitelných a už vůbec ne na maximalistické 100 % zhodnocení v celém rozsahu daného pozemku nebo dané plochy a přesně dle představ majitele pozemku, který zde zřejmě nabývá dojem, že bude zastupitelům nařizovat, co mají na jeho pozemcích v rámci jejich samostatné působnosti vydat za změnu územního plánu.

Pořizovatel v rámci návrhu obsahu změny č. 1 ÚP Kyšice jednoznačně konstatoval jako úkol pro projektanta změny, a obsah změny byl schválen zastupitelským sborem, že „Změnou Územního plánu Kyšice: I. vymezit zastavitelnou plochu Z13, a to jak v textové tak i grafické části územního plánu v souladu s rozsudkem krajského soudu, viz odstavce rozsudku v bodě a) tohoto „návrhu obsahu“. I.a. Stanovit podmínky Prostorového uspořádání zastavitelné plochy Z13. I.b. Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro Plochy občanského vybavení, a to v soudem zrušených částech. II. vymezit definice pojmů užitých v územním plánu. Tyto limity zastavitelné plochy Z13 přitom stanovit v souladu s vydaným územním rozhodnutím o umístění stavby „Středisko obchodu a služeb PLZEŇ - KYŠICE“, a to ve znění vyplývajícím ze změny územního rozhodnutí Magistrátu města Plzně č. 3403, č. j. 3599/2004-MMP/STAV-SIR, ze dne 28. ledna 2005, které nabylo právní moci dne 11. března 2005“. Toto bylo návrhem změny č. 1 bezezbytku naplněno, argumentaci společnosti SITULLI, a.s., tedy považuje pořizovatel za bezpředmětnou.

Na základě rozsudku soudu, se kterým nicméně Obec Kyšice v žádném případě nesouhlasí, ale respektuje jej, bylo do návrhu změny č. 1 ÚP Kyšice jednoznačně vloženo, že „Pro zastavitelnou plochu Z13 se považuje za souladný záměr umístění stavby „Středisko obchodu a služeb PLZEŇ – KYŠICE“ přesně dle znění a v podobě záměru vyplývajících z platné změny územního rozhodnutí Magistrátu města Plzně č. 3403, č. j. 3599/2004-



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

	<p>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“, což je naprosto unikátní vyhovění požadavku soudního rozsudku, který zde vstupuje do samostatné působnosti obecního zastupitelstva a subjektů majících v kompetenci tvorbu a podobu územních plánů. Byť jsme přesvědčeni, že rozsudek nebyl vůči Obci Kyšice spravedlivý, plně jej respektujeme a vložili jsme tuto podmínku do výroku změny ÚP, byť proti většinovému přesvědčení členů zastupitelského sboru i odbornému názoru zodpovědného projektanta a pořizovatele.</p>
<p><b>02 / GASNET / 110 / 4.4.2022</b> K návrhu změny ÚP máme následující námítky: jižní část rozvojové plochy Z13 do dotčena uloženým VTL plynovodem DN 300. Požadujeme do textu doplnit povinnost investora vyžádat si před zahájením projekčních prací vyjádření vlastníka sítě a toto vyjádření respektovat. Vyjádření je možné získat online na adrese: <a href="https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-stanovisko">https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-stanovisko</a> Uvolnění pozemku pro zvýšení využití území je možné řešit přeložkou plynovodu na náklady investora lokality. Poznámka: Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska. Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby. V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5002589762 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na <a href="https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/">https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/</a></p>	<p><b>VYHOVĚT</b> <b>Do výroku změny doplnit do textové části povinnost investora vyžádat si před zahájením projekčních prací vyjádření vlastníka sítě a toto vyjádření respektovat. Uvolnění pozemku pro zvýšení využití území je možné řešit přeložkou plynovodu na náklady investora lokality.</b></p>
<p><b>03 / ČEPRO / 006859/PŘ/2022-OD / 11.4.2022</b> Řešeným územím územního plánu Kyšice – změna č. 1 prochází trasa produktovodu ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). Polohopisnou situaci technické infrastruktury jsme předali v digitální podobě orgánům územního plánování v rámci splnění zákonné povinnosti. V koordinačním výkresu pro změnu č. 1 územního plánu Kyšice je ochranné pásmo produktovodu zakresleno. K zajištění bezpečnosti osob i majetku uplatňuje</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p>



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

ČEPRO, a. s., jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb., k návrhu územního plánu Kyšice – změny č. 1 tyto námitky a požaduje, aby byly zapracovány do územního plánu:

1. Nesouhlasíme s vymezením plochy Z1/1, Z13 plochy občanského vybavení a požadujeme plochu posunout za 100 m od trasy produktovodu. Současně navržená plocha nesplňuje funkci ochranného pásma. Posunutí plochy je nezbytné z důvodu veřejného zájmu, neboť vzhledem k vymezení zastavitelné plochy a její vzdálenosti od produktovodu je v rozporu s bezpečným a spolehlivým provozem produktovodu a naplnění funkce ochranného pásma.

2. Požadujeme do textové části - výroková část k ploše Z13 (3) V části c4.) doplnit, do textu Další podmínky, text: Plocha je navržena v ochranném pásmu produktovodu, u pozemků dotčených ochranným pásmem produktovodu je nutné projednat možnosti a podmínky s provozovatelem zařízení.

3. Požadujeme do textové části odůvodnění k ploše Z13 Z1/1, Z13 plochy občanského vybavení doplnit jako limit využití existenci vedení trasy produktovodu s jejím ochranným pásmem ve znění: Plocha je navržena do ochranného pásma produktovodu. Veškeré rozvojové plochy v uvedeném ochranném pásmu podléhají projednání a odsouhlasení provozovatele zařízení.

Připomínáme, že všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu a katodové ochrany musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy a je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření provozovatele.

**1. Upravit vymezení plochy Z13 dle požadavku ČEPRO, tj. plochu posunout za 100 m od trasy produktovodu.**

Poživatel zde zohlednil požadavek společnosti ČEPRO jako tzv. oprávněného investora provozující technickou infrastrukturu nadregionálního významu, kdy veřejný zájem na ochraně trasy produktovodu násobně převyšuje ryze soukromý zájem na vymezené plochy občanské vybavenosti s kódem Z13.

**2. Doplnit jako tzv. výstupní limitu využití území pro plochu Z13 následující: „Plocha je navržena v ochranném pásmu produktovodu, u pozemků dotčených ochranným pásmem produktovodu je nutné projednat možnosti a podmínky s provozovatelem zařízení.“**

Poživatel zde opět zohlednil požadavek společnosti ČEPRO jako tzv. oprávněného investora provozující technickou infrastrukturu nadregionálního významu, kdy veřejný zájem na ochraně trasy produktovodu násobně je nutné zohlednit i v rámci navazujících administrativních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb na této ploše.

**3. Do textové části do odůvodnění zdůvodnit výše uvedenou výstupní limitu využití území pro plochu Z13.**

Dle správního řádu a dle stavebního zákona je změna územního plánu tzv. opatřením obecné povahy dle části šesté SŘ a musí být její výroková část řádně odůvodněna.

**04 / POVODÍ VLTAVY / PVL-4245/2022/SP / 31.3.2022**

Dopisem ze dne 9.3.2022 jsme obdrželi oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Kyšice, který zpracovala společnost Atelier M.A.A.T., s. r. o. v březnu 2022. Změna č. 1 ÚP Kyšice je řešena v povodí drobného bezejmenného vodního toku (IDVT 10260284) č. hydrologického pořadí 1-11-01-0381-0-00 a drobného vodního toku Hrádecký potok (IDVT 10273498) č. hydrologického pořadí 1-11-01-0020-0-00.

**VYHOVĚT**

Povodí Vltavy nemá připomínek, není tedy důvod nevyhovět, ale také není potřeba nic na základě této námitky oprávněného investora na návrhu změny cokoli měnit.



## OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE

Horní Náves 136, 33001 Kyšice

Tel.: 377 945 325, IDS: jpfb3nf

e-mail: [obec@kysice.eu](mailto:obec@kysice.eu)

Správce Hrádeckého potoka (IDVT 10273498) a bezjmenného vodního toku (IDVT 10260284) je Povodí Vltavy, státní podnik. Změnou č.1 ÚP se doplňuje podkapitola c.1) Urbanistická koncepce a označení podkapitol a doplňuje se zastavitelná plocha Z13 - plochy občanského vybavení (22,7396 ha). V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití..., v části Plochy občanského vybavení jsou nově uvedeny podmínky pro přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Berounky, podle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů nemáme k uvedené zm.č.1 ÚP Kyšice připomínky.

V Kyšicích, dne 22.6.2022

**Mgr. Martina Beranová**

starostka obce, určená zastupitelka

OBEC KYŠICE  
okres Plzeň - město

podpis a otisk úředního razítka

**Ing. arch. Radek Boček**

oprávněná úřední osoba pořizovatele

OBECNÍ ÚŘAD KYŠICE  
HORNÍ NÁVES 136  
330 01 KYŠICE

podpis a otisk úředního razítka