

Návrh změny č. 1 územního plánu
KYŠICE

ODŮVODNĚNÍ pro veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel:
Atelier M.A.A.T., s. r. o.
IČ: 281 45 968

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

Březen 2022

OBSAH

1.	Postup při pořízení změny územního plánu.....	4
2.	Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	8
4.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	11
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	11
6.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	12
7.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	12
8.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	12
9.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. Vybrané varianty	13
10.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	13
11.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	13
12.	Vyhodnocení splnění požadavku zadání.....	14
13.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	16
14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	17
15.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....	18
16.	Vyhodnocení připomínek	18
17.	Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části.....	18

1. Postup při pořízení změny územního plánu

Bude doplněno.

2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 5 (závazné od 11. 9. 2020) a Aktualizace č. 4 (závazné od 1. 9. 2021), obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Předmětem změny č. 1 jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z PÚR vyplývá pro správní území obce Kyšice následující:

- **OB5 Rozvojová oblast Plzeň**

Vymezení: Území obcí z ORP Nýřany (bez obcí v severozápadní části), Plzeň, Přeštice (jen obce v severní a střední části), Rokycany (jen obce v západní části), Stod (bez obcí v jihozápadní a severozápadní části).

Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Plzně. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má mezinárodní význam; rozvoj podporuje poloha na dálnici D5 a na III. TŽK.

- Jedná se o plochu, která je svým umístěním strategická, ležící v těsné vazbě na silnici I/26. Tato plocha splňuje atributy rozvojové osy Plzeň.

2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou ÚPD kraje je Úplné znění Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) po vydání 4. aktualizace ZÚR PK, která nabyla účinnosti dne 24. 1. 2019.

Předmětem změny č. 1 jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Ze ZÚR PK vyplývá pro správní území obce Kyšice následující:

- **OB5 Rozvojová oblast Plzeň**

Vymezení bylo provedeno v hranicích obcí: Bdeněves, Čeminy, Česká Bříza, Čižice, Dobřany, Dolany (v ORP Nýřany), Druztová, Dýšina, Ejpovice, Horní Bříza, Chlumčany, Chotěšov, Chotíkov, Chrást, Chválenice, Kozolupy, Kyšice, Ledce, Letkov, Lhůta, Líně, Losiná, Město Touškov, Mokrouše, Myslinka, Nevřeň, Nezavětice, Nezvěstice, Nová Ves (v ORP Stod), Nýřany, Plzeň, Příšov, Starý Plzenec, Stod, Šťáhlavy, Štěnovice, Štěnovický Borek, Tlučná, Třemošná, Tymákov, Úherce, Útušice, Vejprnice, Vochoy, Vstíš, Zbůch, Zruč-Senec.

Úkoly pro územní plánování obcí:

- V územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí.
 - Není předmětem této změny, disponibilní plochy pro bydlení zůstávají v dostatečně velké dimenzi i nadále.
- Usměrnovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí).
 - Podmínky funkčního využití řešené plochy občanské vybavenosti umožňují flexibilní využití pro řadu funkcí, jsou umístěny v blízké vazbě na sídlo Kyšice, tak i město Plzeň, pro které mohou plnit další nadmístní funkce. Do prostředí je území plně urbanizováno, bude s ním tvořit jeden urbanistický celek.
- Optimalizovat řešení veřejné infrastruktury v koordinaci s lokalizací rozvojových zón nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně a Jihozápad.
 - Dotčená plocha umožní řešit spádový přesah poptávky části Plzně s přímou vazbou na silnici I/26.
- Rozvojovou zónu nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně řešit etapovitě tak, že plochy v areálu letiště budou využity v první etapě a jižně navazující zastavitelné plochy se budou řešit až ve druhé etapě rozvoje. Součástí rozvojové zóny bude i veřejné logistické centrum. Řešit napojení letiště Líně na dálnici D5 z dálniční křižovatky Nová Ves. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZEŇSKÉHO KRAJE PO VYDÁNÍ AKTUALIZACE Č. 4 13
 - Není předmětem změny.
- Rozvojovou zónu nadmístního významu Chotěšov řešit v návaznosti na výrobní areál jako zastavitelnou plochu pro výrobu.
 - Není předmětem změny.
- Minimalizovat negativní dopady na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikatelských aktivit (zejména rozvojových zón nadmístního významu).

- Návrh je vymezen v přímé vazbě na komunikační napojení přivaděče k D5 a definicí maximálního rozsahu zastavěných ploch, jejich proporční velikosti a objemu /včetně existujícího limitu OP VVN/. Těmito atributy je tak snížen dopad na bezprostředně položené sídlo Kyšice.
- V územních plánech vymežit plochy pro rozšíření skládky odpadu Chotíkov.
 - Není předmětem této změny.
- Do územních plánů zapracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolou 5.
 - Není předmětem této změny.

- **Koridor vysokorychlostní dopravy VR 1 (Nürnberg-) hranice SRN/ČRPlzeň-Praha**

Koridor je samostatně vymezen v úsecích hranice kraje – Kyšice a Líně – hranice SRN/ČR. V úseku Kyšice – Líně je koridor vymezen v souběhu s koridorem konvenční železniční dopravy C-E 40a (Nürnberg-) hranice ČR – Cheb – Plzeň – Praha.

- Dotčená změna se územně tohoto požadavku nedotýká.

- **II/180 – Starý Plzenec – Štěnovice – Dobřany – Nýřany – Město Touškov – Třemošná – Chrást – Dýšina – St. Plzenec**

Kyšice – Dýšina – Chrást, přeložka se západními obchvaty sídel

- Dotčená změna se územně tohoto požadavku dotýká, koridor je v hlavním a koordinačním výkrese respektován.

- **Dálková cyklotrasa Praha – Plzeň – Regensburg včetně odbočení na Lískovou**

Dotčené obce: Babylon, Česká Kubice, Dobřany, Dobřív, Domažlice, Draženov, Ejpovice, Holýšov, Horšovský Týn, Hradec, Hrádek (v ORP Rokycany) Chotěšov, Kamenný Újezd, Klabava, Klenčí pod Čerchovem, Křenovy, Kvíčovice, Kyšice, Luženičky

- Není předmětem řešení změny, trasa tanguje řešenou plochu, není dotčena.

- **Regionální biokoridor RBK 2005**

- **Regionální biokoridor RBK 2006**

- Vybrané prvky jsou již vymezeny v platném ÚP Kyšice. Řešená změna se těchto prvků nedotýká.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
(1)	Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	K poměrně robustně vymezeným plochám bydlení je navržena i plocha občanské vybavenosti, která bude však plnit zejména nadmístní spádové funkce, tak jak je specifikum rozvojové osy vyžaduje. Jedná se zejména o plochu určenou pro plnění služeb, tedy prodej, servis, tak aby mix funkcí odpovídal potřebě vyváženosti prostředí.
(2)	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.	Zastavitelná plocha urbanizuje celou jihozápadní část správního území. Tvoří protipól k bydlení s přímou dopravní vazbou na dálniční přivaděč. Má být atraktivní nabídkou pro služby obyvatel místních a zčásti obyvatel Plzně.
(3)	Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	Není záležitostí projektanta.
(4)	Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	Pro plochu jsou stanoveny limity objemové podlažnosti (ochrana siluety krajiny, hodnot sídla), vymezena je maximální zastavitelnost, koeficient zeleně. Plocha je podmíněna dopravním napojením na exit dálničního přivaděče. Cílem je ochránit stávající obyvatelstvo v sídle Kyšice.
(5)	V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí	Změna ÚP se těmito atributy nezabývá.

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
	ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.	
(6)	Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Změna ÚP tento požadavek nemění.

3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Stávající hodnoty nejsou dotčeny. Z hlediska dálkových siluet je stanovena ochrana krajinného rázu limity výšek a hmoty objektů.
b)	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Jsou stanoveny podmínky prostorové regulace, s cílem ochránit krajinu, minimalizovat terénní úpravy a tím i dopady staveništní zátěže, koeficienty zastavitelnosti a zeleně s cílem řešit vsaky a úměrné zatížení oblasti dopravou a lidmi. Je stanovena podmínka dopravního napojení na dálniční přivaděč.
c)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	Území je v ZÚR vymezeno jako území rozvojové osy. Těsná vazba na krajské město a dálniční přivaděč plochu činí strategicky významnou. Zároveň je však třeba zohlednit veřejný zájem na potřebu udržení kvalitního bydlení v těsné vazbě, a sice sídle Kyšice. Je nutné umožnit koexistenci takových funkcí, které nebudou narušovat plochy bydlení, s nímž plocha tvoří jeden

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
		urbanizovaný celek.
d)	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Je řešeno v rámci podmínek plošného a prostorového uspořádání v rámci navržené změny ÚP.
e)	stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	Tyto podmínky jsou stanoveny v platném ÚP.
f)	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Není předmětem řešené změny.
g)	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	Je řešeno již v koncepci platného ÚP, není předmětem změny.
h)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Je řešeno již v koncepci platného ÚP, není předmětem změny.
i)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Změna ÚP poměřuje rozsah zastavitelné plochy a vytváří k ní odpovídající plochy zeleně s cílem snížit negativní dopady do území.
j)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Nevznikají zde dopady na nevhodné využití veřejné infrastruktury.
k)	vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Není předmětem řešené změny.
l)	určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Není předmětem řešené změny.
m)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Není předmětem řešené změny
n)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Není předmětem řešené změny
o)	uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Návrh změny stanovuje podmínky plošného a prostorového uspořádání s cílem ochrany hodnot sídla, krajinného rázu a životního prostředí.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Zpracování změny ÚP bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500 a 501 v platném znění.

Obsah textové dokumentace změny ÚP je v souladu s § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Grafická část dokumentace změny ÚP je zpracována dle vyhlášky 500/2006, přílohy č. 7.

Změna ÚP je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

Závěrem se nechá konstatovat, že kompletní dokumentace změny ÚP je zpracována podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb. A 501/2006 Sb.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Bude doplněno.

5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Na základě stanovisek Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č. j. PK-ŽP/28960/20 ze dne 2. 11. 2020 a č. j. PK-ŽP/30287/20 ze dne 8. 12. 2020 se nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Kyšice na životní prostředí (SEA) a na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. Vybrané varianty

V následující tabulce jsou uvedeny všechny měněné lokality s jejich stručným odůvodněním:

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
Lokalita Z1/1 <i>kat. území Kyšice – seznam parc. č. je vypsán pod tabulkou</i>	Vymezení zastavitelné plochy Z13 s navrženou funkcí plochy občanského vybavení.	Vymezená plocha je dlouhodobě v území stabilizována, dotčená změna je nápravou rozhodnutím krajského orgánu, který v dané věci nařídil dokumentaci přepracovat, a to přiměřeným způsobem. Je to území vhodně situované, ležící v rozvojové ose a při dálničním přivaděči, s nejlepšími předpoklady využití. Zároveň je však nutné nastavit limity výtěžnosti s cílem ochránit jak hodnoty krajinné siluety a siluety sídla, tak i životní prostředí obyvatel bezprostředně ležících Kyšic.

Seznam parc. č. k lokalitě Z1/1:

243/36, 889/1, 889/3, 183/1, 183/15, 227/1, 227/2, 227/3, 225, 226, 224, 223/1, 183/14, 208, 209, 207, 266/1, 206/5, 206/2, 199, 183/11, 186/8, 186/1, 183/7, 186/10, 183/8, 183/9, 183/17, 194/1, 881/3, 881/2, 186/9, 191/1, 186/12, 186/11, 183/10, 192/6, 191/2, 186/14, 186/13, 186/15, 186/26, 187, 186/25, 186/16, 186/22, 186/21, 186/24, 186/17, 959/17, 186/18, 186/20, 186/19

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Nejsou vymežovány nové zastavitelné plochy pro bydlení.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Plocha změny ovlivní nejen samotné sousední sídlo Kyšice, ale i bezprostředně ležící část Plzně. Z hlediska svého umístění a velikosti se má za to, že spádovost zde bude žádaná a využívána. Dopravní vazba na dálniční přivaděč umožňuje minimalizovat dopravní nároky místa vůči obci Kyšice.

12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Návrh změny č. 1 ÚP Kyšice je zpracován v souladu s návrhem obsahu změny č. 1 dle ust. § 55a stavebního zákona, který byl schválen zastupitelstvem obce Kyšice dne 16. 12. 2020.

Návrh obsahu změny je zpracován takto:

Ve schváleném obsahu změny č. 1 Kyšice byl pokyn pro zpracování návrhu změny uveden v této podobě: „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 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-MMP/STAV-SIR, ze dne 28. ledna 2005, které nabylo právní moci dne 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. 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.

Předně je zde rozsudek č. j. 59A /2/2020-191, který nabyl právní moci dne 5. 10. 2020, kterým byl zrušen územní plán Kyšice v části vymezené zastavitelné plochy Z13

Z odůvodnění rozsudku je zřejmé, že:

- nezákonnou byla shledána část textové části územního plánu Kyšice v odstavci č. 3 Vymezení zastavitelných ploch vztahující se k ploše s označením Z13 a to pouze v části stanovující Podmínky prostorového uspořádání
 - Návrh změny reaguje následovně. Byl změněn maximální podíl zastavěné plochy na 70% s odůvodněním faktu, že 30% plochy lze reálně využít pro plochy zeleně, která bude mít jak clonící, tak i retenčně vsakovací funkci. Část pozemku je zatížena několika trasami vzdušného vedení VN, které je velmi nákladné překládat. Tyto plochy mohou být využity právě pro plochu zeleně. Plochy staveb občanské vybavenosti je rovněž žádoucí a vhodné prostorově diferenciovat na územní celky a to do velikosti max. 10.000 m². Rozsahem větší stavební celky než limitních 10.000 m² by vyvolaly značné nároky na zemní přesuny, zářezy a násypy, které lze z hlediska dopadů do krajinného rázu obtížně akceptovat. Je třeba mít na paměti, že na vzdálenost 300 metrů (průměrná délka haly) existuje 8 metrové výškové převýšení. Navíc, členitost terénu není jednostranná, aby bylo možné efektivně využít posazení objektů svojí podélnou stranou na vrstevnici. Patrná je útlabna v ose pozemku. Právě terénní valy, či nutnosti vysokých opěrných zdí, by z hlediska dopadů do modelace terénu napravily srovnatelné vizuální škody jako příliš vysoké stavební objemy jednotlivých hal.
 - 10.000 m² odpovídá, při 30 metrové šířce, délkovému limitu 330 metrů, nebo ještě

lépe při 40 metrové šířce délkovému limitu 250 metrů. Vzniklé přesuny hmot /při volbě optima/ pak generují 4 metrové zářezy a 4 metrové násypy, případně opěrné zdi, pokud budou stavby umístěny na samé hrany řešeného pozemku. To je prostorové maximum, které lze z hlediska krajinného rázu akceptovat a odpovídá tak spíše vyšší nivelitě náspů a zářezů silničních staveb u dálničních těles, silnic I. třídy, železničních náspů. apod.

- Stejně tak byl stanoven i počet objektů a to na maximálně 6. Důvodem jsou argumenty koeficientů zastavitelnosti, spojené s nezbytnými parkovacími plochami. Tyto parkovací plochy jsou u staveb občanské vybavenosti srovnatelné jako plochy stavebních hal a tudíž je třeba počítat s dostatečným prostorem pro parkování osobních automobilů. 6,6 ha je disponibilní pro zeleň, 6 ha je disponibilních pro stavební objemy. Tedy dalších 6 ha bude disponibilní pro parkování. Z výměry pozemku pak zbývají necelé 4 ha, které je třeba logicky uvažovat na hrany náspů, komunikace a zásobování.
 - Dalším zpřesněním je stanovení výšky 9,5 metru, která je limitní pro objemy třípodlažních staveb, jež lze považovat v kontextu okolní, nerezidentní, zástavby obce Kyšic za akceptovatelné. Jde o to, aby z dálkových pohledů horizontály staveb nevytvářely nežádoucí prostorové, pohledové bariéry, které by u venkovské zástavby Kyšic působily nepatřičně.
- 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
- I zde byl výklad podmínek využití zpřesněn ve formulaci hlavního využití tak, aby lépe odrážel vyhláskové pojetí SZ o jednotlivých funkčních typech. Zatímco v hlavním využití jde o obecné výkladové pojmy, v podmínkách přípustného využití dochází ke zkonkrétnění, a to až do úrovně jednotlivých záměrů. Pro podmíněně přípustné využití, jako další, zužující se typ vhodných funkcí, pak dochází ke stanovení plošného limitu, který je obvyklou hraniční plošnou limitou u velikosti střediskových obcí a obcí do 500 EO. Tedy, plocha oscilující na hraně limity cca 16 x 16 metrů, což odpovídá již v měřítku vesnické zástavby větší provozovně, kde lze očekávat problémy. V podmínce nepřípustného využití je použita logicky správná formulace, která není výkladově nejednoznačná a zavádějící.
 - Návrh změny se snaží respektovat jak pokyn pořizovatele ke změně č. 1, tak i přihlíží k pravomocnému a platnému územnímu rozhodnutí (viz změna 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), do kterého nezasahuje, ba naopak výslovně možné využití podle tohoto územního rozhodnutí umožňuje.
 - Návrh nemění statut plochy, respektuje velké objemy staveb a odpovídající zastavitelnost. K tomu se dodává, že i podle předchozího územního plánu obce Kyšice ve znění jeho změny č. 1, který byl nahrazen nyní měněným územním plánem Kyšice, bylo přípustné v dané ploše (tehdy označené číslem 36 s funkčním využitím Území komerční) umísťovat stavby nyní odpovídající stavbám občanského vybavení (srov. § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), což změna č. 1 nemění.
 - Návrh změny také definuje vybrané pojmy s cílem omezit nejednoznačnost výkladu při správním rozhodování.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Takové plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou vymezeny.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

V tabulce jsou očíslované lokality charakterizovány jejich navrhovaným funkčním využitím, dále jsou uvedeny plochy záboru roztržiděné podle jednotlivých kultur a podle tříd ochrany. Poslední sloupec tabulky obsahuje odůvodnění jednotlivých záborů.

V grafické části (7. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu) je vyznačen zákres hranic BPEJ s jejich kódem a zákres lokalit záboru s jejich označením.

Přehled nových záborů navrhovaných změnou č. 1:

Lokalita změny (záboru)	Zastavitelná pl.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)			Odůvodnění
				orná půda	trv. travní porosty	III.	IV.	V.	
Z1/1	Z13	Plochy občanského vybavení	22,7092	22,7092		5,7466	13,2434	3,7192	Plocha leží v bezprostřední vazbě na sídlo Kyšice a dálniční přivaděč. S ohledem na těsnou vazbu Plzně, umístění v rozvojové ose, je žádoucí její urbanistické a funkční využití, jakkoliv obdělávat současně polnosti je možné. Také se jedná, v rámci změny, o nápravu právního stavu, který vznikl rozhodnutím krajského úřadu. Je třeba sdělit, že plocha je zde umístěna dlouhodobě.

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno.

16. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno.

17. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Kyšice obsahuje 18 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění změny č. 1 územního plánu Kyšice – Srovnávací text obsahuje 40 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Kyšice obsahuje 3 výkresy:

5.	COORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
6.	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 10 000
7.	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.