

**Změna č. 1 územního plánu
KYŠICE**

ODŮVODNĚNÍ – Finální podoba

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který změnu ÚP vydal:	Zastupitelstvo obce Kyšice, pod č. usn. 3/5/2022, dne 21.9.2022
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	11.11.2022
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Mgr. Martina Beranová, starostka obce Kyšice	Ing. arch. Radek Boček, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>

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

Říjen 2022

OBSAH

1.	Postup při pořízení změny územního plánu	3
2.	Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
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	12
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	12
6.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	20
7.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	21
8.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	21
9.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. Vybrané varianty	21
10.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	22
11.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	22
12.	Vyhodnocení splnění požadavku zadání	22
13.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	24
14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	26
15.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	28
16.	Vyhodnocení připomínek	52
17.	Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části	53

1. Postup při pořízení změny územního plánu

„Dne 1.5.2020 nabyl účinnosti Územní plán Kyšice, který byl vydán formou opatření obecné povahy rozhodnutím zastupitelstva obce Kyšice č. 17/2/2020 dne 15.4.2020. Proti Územnímu plánu Kyšice byl podán návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části dne 24.6.2020 u Krajského soudu v Plzni. Citovaný soud po provedení řízení vydal dne 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. 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 pod části 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 a 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) územně analytický podklad (§ 26 stavebního zákona), kterým je 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 28.1.2005, které nabylo právní moci dne 11.3.2005. Následně Obec Kyšice započala s pořizováním změny č. 1 ÚP Kyšice na základě rozsudku výše uvedeného. Pokud obec nebo město potřebuje pořídit územní plán, jeho změnu, regulační plán nebo územní studii, má dvě možnosti. Buďto se žádostí schválenou v zastupitelstvu obrátí na místně příslušný úřad územního plánování, zde příslušné pracoviště Magistrátu města Plzně, nebo si zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti vyžadované stavebním zákonem, konkrétně jeho ust. § 6 odst. 2 ve vazbě na ust. § 24, a následně si pořizování zajišťuje samo vlastními silami prostřednictvím svého obecního úřadu. V tomto případě ale musí mít zajištěno splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona, a to buď prostřednictvím vlastního kmenového úředníka nebo prostřednictvím příkazní smlouvy s externím, tzv. létajícím pořizovatelem. V případě změny č. 1 ÚP Kyšice bylo původně požádáno o pořízení na Magistrát města Plzně. Původní pořizovatel, Magistrát města Plzně, připravil návrh obsahu změny č. 1 ÚP Kyšice a v dohodě se zadavatelem, Obcí Kyšice, rozhodl, že změna územního plánu bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a, § 55b a § 54 stavebního zákona. Návrh obsahu změny byl předložen k posouzení krajskému úřadu, orgánu SEA a NATURA ke stanovisku, dle příslušného stanoviska ze dne 2.11.2020, č.j. PK-ŽP/28960/20, Spis. zn.: ZN/10/ŽP/20 a stanoviska ze dne 8.12.2020 č.j. PK-ŽP/30287/20, Spis. zn.: ZN/1073/ŽP/20 nebylo požadováno zpracování dokumentace SEA ani hodnocení vlivů změny na evropsky významné lokality a ptáčích oblasti soustavy NATURA, tudíž součástí dokumentace změny nemuselo být hodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb. Následně byl návrh obsahu předložen do zastupitelstva obce k rozhodnutí s těmito pokyny pro zpracování návrhu změny: „Změnou Územního plánu Kyšice: ad I. vymežit za-stavitelnou 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“, ad IA. Stanovit podmínky Prostorového uspořádání zastavitelné plochy Z13, ad IB. Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro Plochy občanského vybavení, a to v soudem zrušených částech, ad II. vymežit definice pojmů užitých v územním plánu, kdy 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.“. Návrh obsahu změny č. 1 územního plánu Kyšice byl schválen usnesením č. 5/5/2020 dne 16.12.2020. Konkrétně byla přijata tato usnesení: „4/5/2020 - rozhoduje o pořízení změny č. 1 Územního plánu Kyšice zkráceným postupem v souladu s §55a - §55c SZ, 5/5/2020 - rozhoduje o obsahu změny č. 1 ÚP Kyšice stanoveného na základě výše uvedeného soudního rozsudku, 6/5/2020 - ukládá pořizovateli pořídit Změnu č. 1 ÚP Kyšice.“. Následně ale Magistrát města Plzně požádal o to, aby si Obec Kyšice zajistila pořízení této změny vlastními silami. Následně tedy bylo přijato usnesení zastupitelstva obce dne 17.3.2021 č. usn. 4/2/2021 o tom, že pořizovatelem změny č. 1 bude Obecní úřad Kyšice prostřednictvím Ing. arch. Radka Bočka a č. usn. 5/2/2021 že zpracovatelem změny č. 1 bude společnost Atelier M.A.A.T, s.r.o., zodpovědným projektantem Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS. Nový pořizovatel, Obecní úřad Kyšice, plně respektoval schválený obsah změny a vydal pokyn pořizovateli projektantovi ke zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Kyšice pro veřejné projednání v rámci tzv. zkráceného postupu pořízení změny. Projektant odevzdal dokumentaci návrhu změny počátkem března 2022 a následně pořizovatel dne 9.3.2022 zahájil veřejné projednání dle ust. § 55b stavebního zákona tím, že rozeslal na dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a na Krajský úřad Plzeňského kraje písemnost „Rozeslání návrhu změny č. 1 územního plánu Kyšice“ ve které stanovil, že veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Kyšice, které se uskuteční v pondělí 11.4.2022 od 17:00 v malém sále kulturního domu Kyšice, Ke Hřišti 185. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla dne 9.3.2022 vyvěšena na úřední desku Obecního úřadu Kyšice, dne 24.3.2022 doručena a které rovněž oznámila místo a datum veřejného projednání spojeného s odborným výkladem projektanta a dále stanovila, že dle ust. § 52 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 18.4.2022 včetně, může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby, tj. vlastníci změnou dotčených pozemků a oprávnění investoři, případně zástupce veřejnosti, své námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou, a kdy dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska, s tím, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíží, kdy dotčené osoby oprávněné k podání námitek jsou tímto na tuto skutečnost byly vyhláškou na tento fakt výslovně upozorněny. Během veřejného projednání návrhu změny bylo uplatněno celkem 8 stanovisek dotčených orgánů (Hasičský záchranný sbor, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Obvodní báňský úřad, Magistrát města Plzně – odbor životního prostředí, Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor životního prostředí, Ministerstvo obrany, Státní pozemkový úřad a Ministerstvo vnitra) a 4 námítky (společnost SITULI a.s., GASNET, ČEPRO, Povodí Vltavy). Všem stanoviskům bylo vyhověno, v případě stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu si pořizovatel na základě doplnění podkladů ze strany majitele dotčených pozemků, společnosti SITULI, a.s., vyžádal nové stanovisko, kdy v této žádosti požádal, aby krajský úřad zohlednil v reakci na tyto podklady, zejména souhlas Ministerstva životního prostředí s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro výstavbu Střediska obchodu a služeb Kyšice, značka 520/896/00 ze dne 25.9.2000, a závazné stanovisko MŽP, č.j. MZP/2020/520/ 10061006, spis. značka ZN/MZP/2020/520/271, ze dne 23.9.2020, své původní negativní stanovisko. Dne 22.6.2022 provedl pořizovatel a určená zastupitelka vypořádání uplatněných stanovisek a připravili návrh rozhodnutí o námítkách dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona. Jak je uvedeno výše, byla snaha dohodnout stanovisko orgánu ochrany ZPF, nakonec došlo ke shodě, že bude pořádáno o vydání nového stanoviska tohoto dotčeného orgánu na základě doplněných podkladů. V případě rozhodnutí o námítkách se podařilo všem námítkám vyhovět, námítce společnosti SITULI a.s. se doporučuje částečné vyhovění této námítky. Následně, ještě téhož dne, 22.6.2022, pořizovatel rozeslal na dotčené orgány a na krajský úřad písemnost „Žádost o stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu k návrhu rozhodnutí o námítkách a k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Kyšice“ a současně požádal o stanovisko nadřízený orgán územního plánování. Na

základě první žádosti byla doručena pouze 2 stanoviska dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách, a to od MŽP a OBÚ, obě bez výhrad k navrhovanému rozhodnutí. Pokud jde o stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, to bylo vydáno dne 21.7.2022 pod č.j. PK-RR/3012/22, spis. značkou ZN/365/RR/22, a konstatuje se v něm závěrem, že „Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje posoudil návrh změny č. 1 územního plánu Kyšice a neshledal nedostatky podle požadavků § 55b odst. 4 stavebního zákona, které by bránily pokračování řízení o vydání územního plánu.“. Následně tedy mohl pořizovatel dále jednat s orgánem ochrany ZPF o možnosti dohody nad jejich stanoviskem č.j. PK-ŽP/3865/22, spis. značka ZN/5545/ŽP/20, ze dne 11.4.2022, ve kterém tento dotčený orgán nesouhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu obce Kyšice. Dne 15.9.2022 odeslal pořizovatel na krajský úřad po předchozích jednání písemnost „Žádost o nové stanovisko orgánu ochrany ZPF k návrhu změny č. 1 ÚP Kyšice“, ke které přiložil vyjádření společnosti SITULI, a.s., ze dne 7.9.2022 a dále PDF odvozeninu územního rozhodnutí č. 3404, které bylo vydáno pod č.j. 3599/2004-MMP/STAV-SIR dne 28.1.2005 pro původního stavebníka společnost LETTENMAYER & Partner GmbH, Pod Dálnicí 464/12, Praha 4, týkajíc se předmětné lokality „Z13“. Pokud bude vydáno kladné stanovisko orgánu ochrany ZPF, nic nebude bránit vydání této změny v Zastupitelstvu obce Kyšice, protože byly splněny všechny stavebním zákonem a správním řádem vyžadované náležitosti pro pořízení změny územního plánu tzv. zkráceným postupem pořízení. Pořizovatel doporučil zastupitelskému sboru změnu č. 1 ÚP Kyšice vydat, dne 21.9.2022 Zastupitelstvo obce Kyšice následně vydalo změnu č. 1 územního plánu Kyšice pod č. usn. 3/5/2022. Pokynem pořizovatele byl projektant vyzván, aby vyhotovil finální dokumentaci změny a úplné znění územního plánu po vydání této změny a předal ji do 11.10.2022. Pořizovatel ihned zveřejnil vyhlášku oznamující vydání změny č. 1 územního plánu Kyšice a doručující finální dokumentaci změny a dokumentaci úplného znění územního plánu Kyšice po vydání změny č. 1. Nabytí účinnosti změny je 26.10.2021.

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, Vstíř, 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.
- Usměrňovat 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/ČR Plzeň-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 umisťovat 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 ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely	Změna ÚP se těmito atributy nezabývá.

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
	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 navrhopat 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

Byla doplněna kapitola „f.3) Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území“, podkapitola „Ochranná pásma produktovodu“, která zdvojuje specifické požadavky zvláštního právního předpisu – námitku společnosti ČEPRO, a. s., jako oprávněného investora dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb., s cílem upozornit na nadřazené zájmy technické infrastruktury.

Ze stejného důvodu byly do kapitoly „c.4) Vymezení zastavitelných ploch“, k dalším podmínkám plochy Z13, doplněny námitka společnosti GasNet, s.r.o. a stanovisko HZS Plzeňského kraje.

5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů

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“), provedl pořizovatel a určená zastupitelka toto vypořádání uplatněných stanovisek dotčených orgánů k návrhu změny č. 1 územního plánu Kyšice, kdy tato změna je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a–55b stavebního zákona:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu návrhu změny
<p>01 / HZS / HSPM-6086-19/2010 ÚPP / 16.3.2022 Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, jako dotčený orgán v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 52 odst. 3, zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dále podle § 4 odst. 7 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 10.3.2022 a na základě posouzení dané dokumentace vydává HZS Plzeňského kraje v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů:</p> <p>Stanovisko na úseku ochrany obyvatelstva: HZS Plzeňského kraje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán na úseku ochrany obyvatelstva dle ustanovení § 12 odst. 2, písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon), posoudil výše uvedenou dokumentaci a vydává k ní v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. souhlasné stanovisko.</p> <p>Odůvodnění: Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů: zákona č. 239/ 2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, Vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, Návrhu změny č. 1 územního plánu Kyšice, březen 2022, zpracovaný Ing. arch. Martinem Jirovským, Ph.D., MBA, DiS., číslo ČKA 03-311. Posouzená dokumentace specifikovaná v úvodu stanoviska splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.</p> <p>Stanovisko na úseku požární ochrany: HZS Plzeňského kraje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán na úseku požární ochrany dle ustanovení § 12 odst. 2, písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>

<p>zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon), posoudil výše uvedenou dokumentaci a vydává k ní v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. souhlasné stanovisko.</p> <p>Stanovisko na úseku integrovaného záchranného systému: HZZ Plzeňského kraje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán na úseku integrovaného záchranného systému dle ustanovení § 12 odst. 2, písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon), posoudil výše uvedenou dokumentaci a vydává k ní v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. souhlasné stanovisko.</p> <p>Závěr: HZZ Plzeňského kraje na základě výše uvedených stanovisek vydaných podle zvláštních právních předpisů vy-dává k předložené dokumentaci koordinované souhlasné stanovisko. Upozornění: Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o PO a dále v souladu s požadavky ČSN 73 0873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody. Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802- Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, popřípadě 73 0804 - Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty.</p> <p>Poučení: Proti obsahu stanoviska nelze podat samostatné odvolání. Odvolání lze podat prostřednictvím správního orgánu, který vydal rozhodnutí ve věci, která je předmětem řízení, a to ve lhůtě stanovené v příslušném rozhodnutí.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT Do dokumentace změny bude do výrokové části vložena věta: „Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a dále v souladu s požadavky ČSN 73 0873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody. Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802 – Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, popřípadě 73 0804 – Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty.“.</p>
<p>02 / MPO / MPO 24150/2022 / 21.3.2022</p> <p>Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>

<p>k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:</p> <p>s návrhem Změny č. 1 ÚP Kyšice souhlasíme.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Změna č. 1 ÚP Kyšice respektuje nerostné bohatství na území obce a zastavitelnou plochu občanského vybavení Z13 (středisko obchodu a služeb), která je jejím jediným předmětem, vymezuje při západním okraji sídla, zcela mimo výhradní ložisko jílu č. 3120600 Kyšice – Ejpovice, dobývací prostor č. 60239 Kyšice a chráněné ložiskové území (CHLÚ) č. 12060002 Kyšice, zasahující do východní části katastru, i mimo výhradní ložisko křemenných surovin č. 3235800 Kyšice – Pohodnice, nacházející se jižně od sídla. Upozorňujeme, že v případě následující změny ÚP, která by se týkala území pod dobývacím prostorem, výhradními ložisky či CHLÚ, budeme požadovat vyjmout tato z nepřípustného využití těžby nerostů u ploch lesních, aby nebylo znemožněno či ztíženo dobývání jílu, popř. křemenných surovin v těchto prostorech v budoucnu.</p>	
<p>03 / OBÚ / SBS 12316/2022/OBÚ-06 / 23.3.2022</p> <p>Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), tímto vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Kyšice dle § 55b stavebního zákona.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>OBÚ, na základě obdržení oznámení a výzvy dle § 55b stavebního zákona, přezkoumal předložený návrh změny č. 1 územního plánu Kyšice a vyhodnotil jeho vliv na ochranu a využití nerostného bohatství. Podle § 15 odst. 2 horního zákona k němu vydává souhlasné stanovisko.</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p>04 / MM Plzeň, OŽP / MMP/104846/22 / 8.4.2022</p> <p>Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí vy-dává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>

<p>písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující stanovisko: z hlediska zájmů sledovaných našimi zákony souhlasíme s návrhem změny č. 1 územního plánu obce Kyšice bez připomínek.</p>	
<p>05 / KÚ OŽP / PK-ŽP/3865/22 / 11.4.2022</p> <p>Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Kyšice. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „krajský úřad“), uplatňuje v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a na základě § 52 odst. 3 téhož zákona, následující stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Kyšice: Krajský úřad, jakožto věcně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF nesouhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu obce Kyšice.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Návrh změny územního plánu vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu pro občanskou vybavenost (Z13), která představuje zábor 22,7092 ha zemědělské půdy III., IV. a V. třídy ochrany. Krajský úřad, jako orgán ochrany ZPF dle § 13 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), je ve smyslu ust. § 17a písm. a) zákona, příslušný k uplatňování stanovisek k územně plánovací dokumentaci podle § 5 odst. 2 zákona. V případě, kdy má orgán ochrany ZPF uplatnit stanovisko k návrhu územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacím podkladům, jež zahrnují větší plochu odnímané půdy, než ke které má působnost při udělování souhlasu podle § 9 zákona (tj. dle § 17a písm. e) zákona plocha větší než 10 ha), projedná tento návrh, dle čl. 2 odst. 1 metodického pokynu Ministerstva životního prostředí (dále jen „MŽP“) č. 00LP/1067/96, s orgánem ochrany ZPF příslušným k vydání souhlasu s odnětím půdy ze ZPF. Tímto orgánem je dle § 17 písm. d) zákona MŽP. Krajský úřad, na základě výše uvedeného, projednal dne 11. 4. 2022 návrh změny č. 1 územního plánu obce Kyšice s</p>	<p>DOHODOVACÍ JEDNÁNÍ</p> <p>Pořizovatel nesouhlasí s odborným názorem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a požadavkem na vypuštění plochy pro občanskou vybavenost Z13 s navrhovaným záborem zemědělské půdy o výměře 22,7092 ha na III., IV. a V. ochrany a domnívá se, protože zde nejsou dotčeny zemědělské půdy na I. a II. třídě ochrany, že navrhovaný zábor zemědělské půdy je akceptovatelný z hlediska ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.</p> <p>Pořizovatel částečně akceptuje argumentaci orgánu ochrany ZPF, že „Toto odůvodnění nelze v žádném ohledu považovat za dostatečné ve smyslu ust. § 3 odst. 2 písm. i) a § 5 písm. a) vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, zejména pak toto odůvodnění neprokazuje nezbytnost požadovaného záboru (22,7092 ha) zemědělské půdy, ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona.“. Pořizovatel se domnívá, že odůvodnění je sice stručně, ale zároveň plně vypovídající a přesně popisující důvody toho, proč je plocha Z13 vymezována jako zastavitelná plocha. Nicméně se tímto ukládá projektantovi dopracovat odůvodnění záboru půdního fondu a společnost SITULI, a.s., jako majitel dotčených pozemků a budoucí investor, se tímto vyzývá, aby ve lhůtě do 30 dnů připravil odbornou argumentaci toho, proč je jeho záměr nezbytné realizovat na uvedených pozemcích tak, aby mohl orgán ochrany ZPF z hlediska zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu akceptovat.</p>

MŽP. Výsledkem tohoto projednání je nesouhlasné stanovisko k předmětné koncepci, a to z důvodu absence řádného odůvodnění navrhovaného záboru ZPF ve smyslu ust. §§ 4 a 5 zákona a ust. §§ 3 a 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF (dále jen „vyhláška“). V textové části dokumentace (Odůvodnění pro veřejné projednání) je v kapitole č. 14. „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa“ je navrhovaná zastavitelná plocha toliko odůvodněna: „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 současné 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.“ Toto odůvodnění nelze v žádném ohledu považovat za dostatečné ve smyslu ust. § 3 odst. 2 písm. i) a § 5 písm. a) vyhlášky. Zejména pak toto odůvodnění neprokazuje nezbytnost požadovaného záboru (22,7092 ha) zemědělské půdy, ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona. Na základě výše uvedených skutečností nelze návrh změny č. 1 územního plánu obce Kyšice z hlediska zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu akceptovat.

06 / MO / 133677/2022-1322-OÚZ-PHA / 12.4.2022

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. MO ČR souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Kyšice. Navržené změny řešené v rámci návrhu změny č. 1

RESPEKTOVAT

územního plánu Kyšice nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany. MO ČR ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny). Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vy-mezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou po-známku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po ob-držení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vy-mezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP (jevy 119 dle ÚAP). Ministerstvo obrany nemá k

Do dokumentace změny bude do výrokové části vložena věta: „Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).“.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

<p>předloženému návrhu zm. č. 1 ÚP Kyšice další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.</p>	
<p>07 / SPÚ / SPU 083495/2022 / 13.4.2022</p> <p>Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Kyšice. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 139/2002 Sb.“) a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh změny č. 1 územního plánu Kyšice, obdrženo dne 10.3.2022. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko: Státní pozemkový úřad s návrhem změny č. 1 územního plánu Kyšice souhlasí.</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p>08 / MV / MV-55806-5/OSM-2022 / 13.4.2022</p> <p>Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č. 183/ 2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sděluji, že se v lokalitě Územního plánu Kyšice nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyjádření je vydávané za organizační složku</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>

<p>Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.</p>	
<p>09 / KÚ OŽP / PK-ŽP/14828/22 / 19.9.2022 Stanovisko k upravenému návrhu změny č. 1 územního plánu obce Kyšice. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „krajský úřad“), uplatňuje v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a na základě § 52 odst. 3 téhož zákona, následující stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Kyšice: Krajský úřad, jakožto věcně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu obce Kyšice.</p> <p>Odůvodnění: Předložený návrh změny územního plánu byl oproti stavu k vydání stanoviska krajského úřadu č.j. PK-ŽP/3865/22 ze dne 11. 4. 2022 doplněn o nové podklady, a to zejména o územní rozhodnutí vydané Magistrátem města Plzně, odborem stavebně správním č.j. 3599/2004-MMP/STAV-SIR ze dne 28. 1. 2005, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2005. Tímto územním rozhodnutím bylo rozhodnuto o umístění stavby „Středisko obchodu a služeb PLZEŇ – KYŠICE“ na zastavitelné ploše č. 36 dle tehdy platného územního plánu obce Kyšice. Rozhodnutím Krajského soudu v Plzni č. 59 A 2/2020-191 ze dne 8. 9. 2020 byla tato plocha (nikoliv však předmětné územní rozhodnutí) v územním plánu zrušena. Orgán ochrany ZPF konstatuje, že vymezení nové zastavitelné plochy Z13 změnou č. 1 územního plánu obce Kyšice vychází z výše uvedeného pravomocného územního rozhodnutí (je v rozsahu původní lokality č. 36), jedná se tedy o převzetí současného právního stavu do územního plánu.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. Pořízovatel děkuje za nové stanovisko, kterým je vyřešena dohoda u původně negativního stanoviska č. 05 / KÚ OŽP / PK-ŽP/3865/22 ze dne 11.4.2022 uvedená výše v této tabulce.</p>

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</i> <i>– seznam parc. č.</i> <i>je vypsán pod</i> <i>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

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
		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 vymezovány 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 přívaděč 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,

l.b. Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro Plochy občanského vybavení, a to v soudem zrušených částech. II. vymežit 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 úzlabna 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 naspů a zářezů silničních staveb u dálničních těles, silnic I. třídy, železničních naspů. 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 naspů, 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 nepatříčně.
- 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 pod části 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	Na základě Souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro výstavbu Střediska obchodu a služeb Kyšice (značka 520/896/00, ze dne 25.9.2000) vydaného Ministerstvem životního prostředí a Závazného stanoviska Ministerstva životního prostředí (č.j. MZP/2020/520/10061006, ze dne 23.9.2020), kterým byl vydán souhlas k trvalému odnětí plochy zemědělské půdy ze ZPF o výměře 18,6931 ha v k. ú. Kyšice (dotčené pozemky viz již zmíněné Závazné stanovisko MŽP), je důvodné řešit pouze následující odůvodnění pro dílčí, nadržovací zábor ZPF u zbývající plochy. Ta má výměru 4,0161 ha: 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 současné 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

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 pořízení dle ust. §§ 55a-55b stavebního zákona:

ČÍSLO / DOTČENÝ VLASTNÍK / Č.J. / DATUM Požadavky v námitce (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Pokyny pro úpravu návrhu změny a odůvodnění
<p>01 / SITULI, a.s. / 130 / 14.4.2022</p> <p>Vážený, 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 SI-TULI 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 včasně. Napadená změna č. 1 územního plánu obce Kyšice je pořizována na základě ustanovení § 55 odst. 3 stav. zák. v návaznosti na skutečnost, že část</p>	<p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>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“. II. V ostatním se námitce nevyhovuje.</p> <p>Odůvodnění:</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 námitky, 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:</p> <p>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 nabyl účinnosti Územní plán Kyšice, který byl vydán formou opatření obecné povahy rozhodnutím zastupitelstva</p>

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.

Soud ve svém rozhodnutí konstatoval (viz bod 173 rozsudku), že „Zásah do prav navrhovatelky soud shledal v 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 zákazu 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 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 m², 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 nepřipustné.

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. Na tom se nic podstatného

obce Kyšice č. 17/2/2020 dne 15.4.2020, ale proti Územním 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

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 po-psaných 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

nezměnilo a i změna č. 1 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 SI-TULI. 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 citovaného 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 jedine

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 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 jedine

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 změněném 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 do-tčena. Námitka odpůrkyně ve vyjádření k návrhu, že uvedené

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 změněném zá-měň/ navrhovatelky nepřiměřený zásah do krajinného rázu neshledal a zdůraznil, že jakýkoli zásah zástavby do krajiny a souvislosti 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 vy-daným 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 11.

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 že zásah nebyl činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli (nové limity ne-musely 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 své-volně, neboť nebyl opřen o žádný racionální důvod. 182. Odpůrkyně sama v odůvodnění územního plánu uvedla, že by chtěla plochu vymežit 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 vy-užití 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

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.

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 jejich limitů. Soud, ač vedoucí snahou zdrženlivého přístupu k 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;

Nelze též přehlednout, 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.

- 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 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 námítce 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 ne-uplatní 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 umístované 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

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 zá-měr, který by umožňoval předchozí Územní plán obce Kyšice, tak podatelé námitek neschválí 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 nesplňovaly 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 „Stře-disko 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 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 nabyt 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, chápaný 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.

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 na-kupování 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

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!

Požizovatel (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 popsaného způsobu využití stavby pro „internetový obchod“ se zastavěnou plochou cca 32 000 m², kde prodejní plocha pro koncové zákazníky je stanovena na cca 4 200 m², lze dovodit, že se jedná o stavbu, která sdružuje funkci stavby pro skla-dování (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. Ta-ková 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 m² platí požadavky pro všechny druhy staveb, obsažené v částech druhé až páté vyhlášky, a pro

stavby pro obchod s prodejní plochou nad 2000 m², kromě požadavků obsažených v druhé až páté části vyhlášky, platí ještě navíc požadavky obsažené části 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 nenevolizují. 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, anebo stavbou pro obchod? Na základě popisu stavby lze pouze obecně dle výše uvedeného uvést: hlavním účelem stavby nazvané „internetový obchod“ je skladování

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 stavbu, kde 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, haly internetových obchodů) definovat pro účely územního plánu – viz dále a viz odkazy citované v podané námitce! Z hlediska legitimního očekávání podatele námítky je proto

relevantní to, zda funkční využití plochy občanského vybavení musí připouštět sklady, anebo 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 na-byl 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 vy-bavení 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 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 staveb²⁾ 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 skladování²⁾, například pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb²⁾ 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 svažitéch 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 ubytování, zařízení zábavní, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení služeb a pouze výjimečně v něm bylo přípustné umísťovat zařízení výrobních služeb, sklady

celní a velkoobchodní, služební byty a byty majitelů. Za po-všimnutí tedy stojí to, že stavby maloobchodních skladů nebylo možné podle předchozího územního plánu v Komerčním území umístit a stejně tak nebylo možné umístit ani polyfunkčním 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 samo-statné 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 podateli 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 nad-zemní 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 m² je stanoven na 6; maximální zastavěná plocha nadzemní stavby /hlavní stavby objekt/ je 10.000 m²

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 zpracovány definice použitých, vybraných

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 prodáváný sortiment skladu, jako je např. řezivo, 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 nesvědčí 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

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 práva 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 reglamentaci, 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 společnosti) 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 námitky: „Veškeré tyto omezující podmínky jsou přitom obsaženy i v návrhu

územního plánu, a to pouze s výjimkou toho, že došlo k navýšení přípustné zastavěné plochy na 70% a výškového omezení o nepodstatných 0,5 mna 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 m², 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 námitky uvádí pořizovatel, že práva podatele námitek plynoucích z územního rozhodnutí změna územního plánu výslovně nezasahuje. Pokud však hodlá podatel námitek 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 námitky 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 námitkami 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 vleku, snowtubingu a lyžařského vleku, 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 územního 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 dostat 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 po-volil 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 při-tom zcela zřejmé, že právě tato hlediska byla důvodem přijatého řešení. Ze všech těchto důvodů shledal Nej-vyšší 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 dané 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 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 triádu 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 disponendi). 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. 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

	<p>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 SITULI, a.s., tedy považuje pořizovatel za bezpředmětnou.</p> <p>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 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 ne-uplatní 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>02 / GASNET / 110 / 4.4.2022 K návrhu změny ÚP máme následující námitky: 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: https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-stanovisko</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>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.</p>

<p>Uvolnění pozemku pro zvýšení využití území je možné řešit přeložkou plynovodu na náklady investora lokality.</p> <p>Poznámka: Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.</p> <p>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.</p> <p>V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5002589762 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/</p>	
<p>03 / ČEPRO / 006859/PŘ/2022-OD / 11.4.2022</p> <p>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 výkrese pro změnu č. 1 územního plánu Kyšice je ochranné pásmo produktovodu zakresleno. K zajištění bezpečnosti osob i majetku uplatňuje ČEPRO, a. s., jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb., k návrhu územního plánu Kyšice – změny č. 1 tyto námítky a požaduje, aby byly zpracovány do územního plánu:</p> <p>1. Nesouhlasíme s vymezením plochy Z1/1, Z13 plochy občanského vybavení a požadujeme plochu posunout za 100 m od trasy produktovodu. Současně navržená plocha nespĺňuje funkci ochranného pásma. Posunutí plochy je nezbytné z důvodu veřejného zájmu, neboť vzhledem</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>1. Upravit vymezení plochy Z13 dle požadavku ČEPRO, tj. plochu posunout za 100 m od trasy produktovodu. Pořizovatel 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</p>

<p>k vymezení zastavitelné plochy a její vzdálenosti od produktovodu je v rozporu s bezpečným a spolehlivým provozem produktovodu a naplnění funkce ochranného pásma.</p> <p>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.</p> <p>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 pro-jednání a odsouhlasení provozovatele zařízení.</p> <p>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.</p>	<p>občanské vybavenosti s kódem Z13.</p> <p>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.“.</p> <p>Pořizovatel 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 správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb na této ploše.</p> <p>3. Do textové části do odůvodnění zdůvodnit výše uvedenou výstupní limitu využití území pro plochu Z13.</p> <p>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.</p>
<p>04 / POVODÍ VLTAVY / PVL-4245/2022/SP / 31.3.2022</p> <p>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 po-vodí drobného bezejmenného vodního toku (IDVT 10260284) č.</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Povodí Vltavy nemá připomínek, není tedy důvod nevyhovět, ale také není potřeba nic na základě této námítky oprávněného investora na návrhu změny cokoli měnit.</p>

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.

Správce Hrádeckého potoka (IDVT 10273498) a bezejmenného 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 uvedenému zm.č.1 ÚP Kyšice připomínky.

16. Vyhodnocení připomínek

Během veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

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

Textová část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Kyšice obsahuje 53 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.	KOORDINAČNÍ 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.