

Územní plán DÝŠINA

ODŮVODNĚNÍ ČISTOPIS

TEXTOVÁ ČÁST

Projektant:

Design M.A.A.T., s. r. o.

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

Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant: Monika Juráčková

Březen 2020



*Akce „Územní plán Dýšina“ byla spolufinancována
z Programu stabilizace a obnovy venkova Plzeňského kraje 2018*

Obsah

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
2.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	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	11
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	15
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	16
6.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ	23
7.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	23
8.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5	45
9.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	47
10.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	61
11.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	76
12.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	79
13.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)	80
14.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	94
15.	VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK	102
16.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	115

1. Postup při pořízení územního plánu

Pořízení tohoto strategického dokumentu obce bylo schváleno zastupitelstvem obce v usnesení č. 330/11/2016 ze dne 22. 2. 2016. Důvodem pro pořízení nového Územního plánu Dýšina je potřeba mít v dalším období relevantní právní podklad dle aktuálně platných předpisů, který bude sloužit zejména jako k rozhodování v území pro obec i státní správu. Dosud obec měla „Územní plán obce Dýšina“ s účinností k 16. 7. 2004 včetně změny č. 1 s účinností k 28. 1. 2009 a zpřesňující územně plánovací podklad: „Územní studie Za tratí“ s datem schválení možnosti využití k 17. 6. 2013.

Během první poloviny roku 2017 byla zpracována fáze doplňkových průzkumů a rozborů (grafická i textová část), která posloužila jako jeden z podkladů pro zpracování návrhu zadání. Rozbory byly zaměřeny na vyhodnocení současného stavu, všech dostupných limitů využití území a podmínek využívání území. Dále byly ve spolupráci s obecním úřadem shromážděny všechny rozvojové záměry a podněty týkající se rozvoje obce.

Projednání Zadání ÚP Dýšina bylo zahájeno dne 18. 5. 2017 na Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správním. **Při projednání zadání bylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj.** Zadání ÚP Dýšina bylo v souladu s §47 schváleno zastupitelstvem obce Dýšina v usnesení č. 656/24/2017 ze dne 20. 11. 2017.

Schválené zadání bylo předáno zpracovateli dne 9. 1. 2018, který odevzdal návrh pro společné jednání dne 4. 6. 2018.

Pořizovatel oznámil dobu a místo společného jednání o návrhu ÚP oznámením ze dne 19. 7. 2018 a veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na všech úředních deskách pořizovatele i obce od 23. 7. 2018 do 7. 9. 2018.

Společné jednání se konalo dne 7. 8. 2018 v zasedací místnosti Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správním. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci a sousedním obcím. Dotčené orgány a sousední obce byly vyzvány k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Ze společného jednání byl pořízen zápis a prezenční listina.

Po společném jednání byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti, které byly předány společně s žádostí o posouzení návrhu ÚP dle § 50 odst. 5 a 7 na krajský úřad dne 5. 10. 2018.

Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje ve svém stanovisku ze dne 5. 11. 2018 č.j. PK-RR/4746/18, ZN/70/RR/4746/18, konstatoval, že:

- navrhované řešení bylo zpracováno s ohledem na vazby a souvislosti s bezprostředně navazujícím sousedních obcí a projednáváný návrh respektuje a koordinuje rozvoj v rámci širšího území a není v rozporu s platnou PÚR ČR, platnou ZÚR ČR ve znění aktualizace č. 2 s účinností k 29. 9. 2018, která řešila koridor pro zdvojení vedení 400 kV, vyplývající z PÚR ČR.
- neshledal nedostatky podle požadavků §50 odst. 7 stavebního zákona, které by bránily zahájení řízení o vydání územního plánu.

Stanovisko krajského orgánu SEA – viz kapitola 8 a 9 textové části odůvodnění ÚP.

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem i zpracovatelem vyhodnotil došlá stanoviska a připomínky. Na základě vyhodnocení předal dne 29. 11. 2018 zpracovateli pokyny pro úpravu návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Návrh ÚP pro veřejné projednání byl předán v březnu 2019. V souladu s §52 bylo oznámení o konání veřejného projednání oznámeno 8.4.2019, tj. 30 dnů předem obci, dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Veřejnost byla informována 15 dnů předem od doručení veřejné vyhlášky.

Veřejné projednání se konalo dne 14. 5. 2019. Z veřejného projednání, které obsahovalo zákonné náležitosti, byl pořízen záznam. Hlavní body z části dotazů se týkaly zejména problematiky návrhu bydlení v ploše Z30 ve vztahu k povodňovému valu, obnovy části galvanovny v plochách lehké výroby, podmínka hlukové studie v plochách smíšených, možnost rozšíření ploch golfu a další. Tyto a jiné dotazy související s ÚP byly zodpovězeny nebo diskutovány přítomnými zástupci zpracovatele, pořizovatele, obce, popř. byly doporučeny na podání námítky viz bod 14) odůvodnění ÚP. V rámci zákonné lhůty po veřejném projednání byla uplatněna stanoviska, připomínky a námítky. V souladu s §53 odst. 1. a 2. pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval „návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek“, který byl následně rozeslán na příslušné dotčené orgány. V zákonné lhůtě byla uplatněna pouze souhlasná stanoviska. Ve vyžádaném stanovisku orgánu SEA č.j. PK-ŽP18414/19 byl vyloučen vliv úprav návrhu ÚP z hlediska posouzení SEA. Pořizovatel zajistil úpravu ÚP na základě pokynů vycházejících z výsledku projednání a návrh ÚP z důvodu podstatných úprav znovu projednal v rozsahu těchto změn na opakovaném veřejném projednání, které bylo oznámeno 5.12.2019 s datem konání 7.1.2020. K opakovanému VP byl pořízen záznam. Byla uplatněna jen souhlasná stanoviska a námitka, která byla řešena v rámci prvního VP a která již věcně nebyla předmětem druhého VP, (v této záležitosti již nedošlo ke změně od minulého VP). Pořizovatel ve věci námítky odkázal na první VP a dále již nevyhodnocoval (viz. Bod C. odůvodnění). Vzhledem k výše uvedenému pořizovatel přezkoumal ÚP ve smyslu §53 odst. 4, 5 SZ a správního řádu, doplnil odůvodnění a předal zpracovateli k vyhotovení návrhu ÚP pro vydání. Následně byl návrh ÚP předán do zastupitelstva obce k jeho vydání v souladu s § 54 SZ.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje

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), 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.

PÚR stanovuje tyto republikové priority:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečnou kulturní krajinu, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
 - návrh územního plánu bude podporovat hodnoty stávající urbanistické struktury obce
 - zpracovatel navrhne vhodné regulativy sloužící k ochraně památkových, architektonických a urbanistických hodnot v území.
 - zpracovatel zohlední v návrhu územního plánu vazby obce na širší okolí
 - *Územní plán podporuje stávající hodnotnou urbanistickou strukturu vymezením těchto lokalit v plochách s ochranným režimem (BV0), kde platí přísnější podmínky prostorového uspořádání. Dále jsou územním plánem vymezeny kulturní a přírodní hodnoty v území, které jsou v ÚP chráněny.*
- Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
 - při vymezení nových zastavitelných ploch bude zohledněna kvalita půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek. V plochách I. a II. třídy ochrany nebudou vymežovány nové zastavitelné plochy
 - zpracovatel prověří možnost snížení erozního ohrožení území a stanoví podmínky pro zachování ekologicky stabilního využití území a případně navrhne změnu nestabilních svažitých ploch orné půdy např. jejich rozčleněním, případně dalším protierozním opatřením.
 - *Územní plán nezvětšuje původní rozsahy záborů půdy I. a II. třídy, naopak je zmenšuje. Některé původní zastavitelné plochy (v ÚPO Dýšina z r. 2004) byly vypuštěny či zmenšeny a kompenzací za ně byly vymezeny v jiné, vhodnější lokalitě.*
 - *Erozní ohrožení není v řešeném území vysoké, proto nejsou, kromě dvou ploch zatravnění NZt-N na SZ okraji sídla, konkrétně vymežovány protierozní opatření. Podmínky využití ploch v krajině to však připouštějí. Jako VPO byly vymezeny pouze nefunkční části lokálního ÚSES.*
- Při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorově sociální segregaci

s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel

- územní plán v závislosti na demografický rozvoj a potřeby obyvatelstva vymezí plochy pro bydlení, výrobu a skladování.
 - územní plán vymezí plochy přestavby v nevyhovujících územích
 - *Územní plán vymezuje dostatečný rozsah zastavitelných ploch pro bydlení i výrobu.*
 - *Jsou vymezeny tyto plochy přestavby: v místě bývalé plnárny plynu (P4), areál slévárny (P5) a bývalý nevyužívaný výrobní areál v SZ části sídla (P1 – P3). Plochy jsou umístěné v blízkosti bydlení a proto se navrhuje vhodnější funkční využití, které nebude s bydlením v kolizi.*
- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
 - zpracovatel územního plánu s přihlédnutím k hodnotám architektonicky a urbanisticky významných staveb stanoví podmínky pro využití a prostorové uspořádání těchto staveb.
 - v případě potřeby zpracovatel územního plánu vymezí plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území.
 - *Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání pro jednotlivé funkční plochy a pro rozlehlější plochy je stanovena podmínka zpracování územní studie (ÚS1 – ÚS5).*
 - Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
 - zpracovatel územního plánu při stanovování základní koncepce urbanistické, veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny zohlední vazby na okolí a vyhodnotí koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území.
 - *Územní plán respektuje vymezení všech nadmístních záměrů dopravní a technické infrastruktury, které navazují na sousední správní území.*
 - Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
 - územní plán navrhne plochy přestavby a nové využití již nevyužívaných objektů
 - územní plán bude svými regulativy chránit nezastavěné území obce
 - územní plán navrhne nové plochy sídelní zeleně
 - územní plán vyhodnotí účelné využití zastavěného území a vyhodnotí potřeby nových zastavitelných ploch
 - *Jsou vymezeny tyto plochy přestavby: v místě bývalé plnárny plynu (P4), areál slévárny (P5) a bývalý nevyužívaný výrobní areál v SZ části sídla (P1 – P3). Plochy jsou umístěné v blízkosti bydlení a proto se navrhuje vhodnější funkční využití, které nebude s bydlením v kolizi.*

- *ÚP vymezuje nové plochy veřejné zeleně, vč. zeleně ochranné.*
- *Vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch je zpracováno v kap. 11.*
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
 - zpracovatel územního plánu vymezí plochy a požadavky na řešení ploch rekreace včetně propojení atraktivních a zajímavých míst z hlediska cestovního ruchu.
 - *ÚP vymezuje plochy rekreace pro rozšíření golfového hřiště včetně plochy pro zázemí rekreantů (ubytování, stravování). Dále jsou vymezeny nové účelové komunikace, které budou sloužit pěším a cyklistům. Na SZ okraji sídla jsou vymezeny plochy přírodní rekreace (RN-N), které budou sloužit jako pobytová louka pro relaxaci místních obyvatel i rekreantů.*
- Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
 - při stanovování urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch postupovat tak, aby bylo předcházeno možnosti obtěžování ploch bydlení, rekreace a některých druhů občanského vybavení nadlimitními negativními dopady – tj. umisťovat je mimo ochranná pásma výroby a mimo dosah nadlimitních negativních dopadů z dopravy s výrobou související
 - pro zastavitelné plochy výroby stanovit podmínky tak, aby při vhodném uspořádání byly minimalizovány dopady na plochy bydlení a některých druhů občanského vybavení (školky, školy, zdravotnická a sportovní zařízení apod.) a plochy sloužící k rekreaci
 - dopravní koncepce stanovovat v ÚP tak, aby nebyly nadlimitně obtěžovány plochy bydlení a některých druhů občanského vybavení (školky, školy, zdravotnická a sportovní zařízení apod.) a plochy sloužící k rekreaci
 - *Respektováno nastavením podmínek využití jednotlivých ploch. Nové plochy bydlení nejsou vymezovány v blízkosti ploch výroby, k ochraně negativních vlivů od železnice jsou vymezeny široké pruhy zeleně.*
- Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
 - územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury s důrazem na vytváření kvalitních veřejných prostranství a koncepci uspořádání krajiny.
 - *Respektováno vymezením těchto ploch a nastavením podmínek využití jednotlivých ploch.*

Z PÚR se řešeného území dále týká následující:

Železniční doprava – Koridor vysokorychlostní dopravy VR1

- *Územní plán vymezuje koridory územní rezervy R1, R2, R3 ve zpřesněné šíři 300 m (kvůli návaznostem na okolní ÚPD, kde je koridor také zpřesněn).*

Elektroenergetika – E17 – Koridor pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Chrást a Chrást–Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Chrást a Přeštice

- *Územní plán vymezuje koridory technické infrastruktury K.TI.2 a K.TI.3 v šíři dle 300 m a vymezuje je jako veřejně prospěšné stavby.*

2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje (dále jen „ZÚR“), které byly vydány formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Plzeňského kraje usnesením č. 834/08 dne 2. 9. 2008 a nabývaly účinnosti dne 17. 10. 2008 včetně jejich 1. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 1. 4. 2014.

Ze ZÚR se řešeného území týká následující:

1) OB5 Rozvojová oblast Plzeň

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- v rozvojové oblasti podporovat zejména rozvoj obslužné funkce (využívající kvalifikovanou pracovní sílu)
- vytvářet podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury.
 - *Územní plán vymezuje dostatečný rozsah ploch pro výrobu. Jsou vymezeny nové účelové a místní komunikace a plochy pro rozšíření stávající občanské vybavenosti.*

Úkoly pro územní plánování obcí:

- v územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové zástavby a obslužných funkcí
- usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí)
 - *Územní plán vymezuje dostatečný rozsah ploch pro bydlení vč. obslužných funkcí. Satelitní sídla zde nejsou vymezována.*

2) Koridor vysokorychlostní dopravy VR 1 (Nürnberg–) hranice SRN/ČR – Plzeň – Praha

- *Územní plán vymezuje koridory územní rezervy R1, R2, R3 ve zpřesněné šíři 300 m (kvůli návaznostem na okolní ÚPD, kde je koridor také zpřesněn).*

3) Silnice II/180 – Kyšice – Dýšina – Chrást, přeložka se západními obchvaty sídel (VPS SD180/01)

- *Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury K.DI.1 v plné šíři dle ZÚR (100 m) a vymezuje ho zároveň jako veřejně prospěšnou stavbu.*

4) Silnice II/233 – přeložka Dýšina – Zábělá (VPS SD233/01)

- *Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury K.DI.2 v plné šíři dle ZÚR (100 m) a vymezuje ho zároveň jako veřejně prospěšnou stavbu.*

5) Železnice – trať č. 176 Ejovice – Chrást u Plzně – Radnice, přeložka, obec Břasy včetně Kyšické spojky (VPS ZD176/01)

- *Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury K.DI.5 v plné šíři dle ZÚR (200 m) a vymezuje ho zároveň jako veřejně prospěšnou stavbu.*

4) Územní systém ekologické stability – RBK 1170, RBC 3003, RBK 2004, RBK 2005

- *ÚP vymezuje tyto regionální biokoridory a biocentrum a biokoridory doplňuje o lokální biocentra. Prvky byly převzaty z revidovaného Plánu ÚSES pro ORP Plzeň z roku 2013 od spol. Geovision s. r. o.*

ZÚR stanovuje tyto priority:

Sídelní struktura

- vytvářet územně plánovací předpoklady pro stabilizaci osídlení především posílením nabídky ploch pro podnikání v rozvojových oblastech
- v sídlech je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot)
- výstavbu v řešeném území usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území
- v sídle je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot)
- k vymezování nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřních rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,

- zvýšenou pozornost věnovat optimálnímu využití území rozvojových os, nevytvářet v nich podmínky pro vznik pásové zástavby
- kapacitní plochy pro bydlení lze přednostně vymezovat v administrativních územích obcí, která jsou součástí vymezených rozvojových oblastí, v lokalitách s možností připojení na kapacitní vodovodní zdroje a kanalizaci

Ochrana památek

- V územních plánech je nutné respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území (památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma památek a území s archeologickými nálezy. Dále je nutno respektovat zásady ochrany urbanistických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel, v návaznosti na hodnotné soubory staveb respektovat charakter zástavby.

Protipovodňová ochrana

- Limity a hodnoty vymezené ZÚR PK procházející územím obce Dýšina:
 - Poddolované území
 - Vesnická památková zóna
- *Priority jsou respektovány vymezením návrhových ploch a nastavením podmínek využití. Nejsou vymezovány nové plochy v krajině, nedochází k fragmentaci a ani ke vzniku satelitním částem sídla. Limity jsou zobrazeny v koordinačním výkrese.*

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

2.3.1. Postavení obce v sídelní struktuře

Obec disponuje komplexní základní občanskou vybaveností a její význam co do posílení všech složek poroste. Jde o soběstačný satelit Plzně, s rozsáhlou průmyslovou základnou, což činí Dýšinu do jisté míry jedinečnou. Vůči sídlům ve svém okolí však zatím spádový význam obec nemá, vyjma základní školy. Je zapotřebí rozvíjet úroveň maloobchodu a služeb. Co se týče nabídky zaměstnání, zde má Dýšina jednoznačně spádový charakter.

2.3.2. Širší vztahy ÚSES

V ÚP Dýšina je respektována Revize ÚSES pro ORP Plzeň z roku 2013. Díky tomu je zajištěna návaznost prvků v sousedních správních územích.

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 ÚP Dýšina
(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.	ÚP posiluje úměrně všechny tři pilíře, posiluje opatření v krajině, vymezuje plochy pro bydlení a také pro podnikání. Zároveň ÚP přehodnocuje disponibilní rezervy, s cílem ochránit západní částí území od sídla (umístěné za vedením VN) s ohledem na ochranu ZPF a kompaktní urbanistickou kompozici. Významný je i negativní vliv průmyslu, kterým je sídlo zatíženo a neměl by tímto směrem být expandován /vliv na bydlení/. Naopak jsou využity disponibilní rezervy (východní část od průmyslového areálu), které svým využitím nebudou rušit a neznehodnocují zábory ZPF.
(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.	Funkční rozložení složek je navrženo tak, aby rovnoměrně vykrývalo potřeby prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Plochy jsou rovnoměrně a funkčně diverzifikovaně vymezeny. Právě s tímto ohledem dochází k přehodnocení redukce západní ploch a využití rezerv na straně východní.
(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 oh-	Všechny tyto cíle ÚP splňuje. Věnuje se krajině, částečně zlepšuje podmínky pro funkci ÚSES, navrhuje nové rozvojové plochy pro bydlení a podnikání, funkčně transformuje zanedbané a

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Dýšina
	ledem 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.	chrání hodnoty území. Nová zástavba ve volné krajině není vymezována. Podstatná je ochrana území a ZPF na západní straně, která je ekologicky značně nestabilní /na rozdíl od východní strany/. Navíc má přímý dopad na vliv odtokových poměrů směrem k sídlu. Nejen z tohoto důvodu zde dochází k přehodnocení záborů ZPF.
(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 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.	Výčet staveb ve volné krajině je zúžen nad rámec zákona.
(6)	Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Je přípustné.

3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Dýšina
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Jsou vymezeny přírodní a kulturní hodnoty.
b)	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání.
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	V rámci besed s občany, nad pracovními mapami, společnými jednáními, byly požadavky a problémy prověřeny.

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Dýšina
	hospodárné využívání,	
d)	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Jsou stanovena kritéria pro udržení hodnot.
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.
f)	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Etapizace není stanovena, jsou stanoveny podmínky zpracování územních studií.
g)	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	Jsou vymezena krajinná opatření, která zvýší retenční schopnosti krajiny.
h)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Tyto podmínky se snaží nastavit flexibilnější pojetí podmínek využití.
i)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Jsou vymezeny zastavitelné plochy v přiměřeném rozsahu, jsou stanoveny podmínky prostorového a plošného uspořádání, jsou vymezeny pásy zeleně podél železnice, aby byla ochráněna nová zástavba od hluku.
j)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Je stanovena koncepce využití kanalizace a vodovodu.
k)	vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Jsou stanoveny flexibilní podmínky.
l)	určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Takové záměry nejsou vyžadovány.
m)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Netýká se řešeného území.
n)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Netýká se řešeného území.
o)	uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Jsou stanoveny hodnoty s přísnějšími prostorovými podmínkami.

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

ÚP Dýšina plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

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

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Na území se vyskytuje podrobné odvodňovací zařízení (POZ), konkrétně jde o areály odvodnění. Jsou zobrazeny v koordinačním výkrese.

5.2. Přezkoumání souladu se stanovisky dotčených orgánů

5.2.1. Společné jednání

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 30-ti dnů ode dne společného jednání, které se uskutečnilo dne 7. 8. 2018. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu ÚP Dýšina:

STANOVISKA KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ:

- 1) **Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského**, svým stanoviskem ze dne 2. 8. 2018, č.j. SBS 23012/2018/OBÚ – 06 , souhlasí.
- 2) **Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje**, svým stanoviskem ze dne 3. 8. 2018, č.j. HSPM – 6357 – 23/2010 ÚPP, souhlasí.
- 3) **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, svým stanoviskem ze dne 9. 8. 2018, č.j. HPO 54500/2018, souhlasí.
- 4) **Ministerstvo životního prostředí**, svým stanoviskem ze dne 16. 8. 2018, č.j. MZP/2018/520/557, nemá žádné nové požadavky.
- 5) **Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů**, svým stanoviskem ze dne 3. 9. 2018, sp. zn. HPO 103813/2018–1150–OÚZ–PHA, žádá o zapracování limitů a zájmů do grafické i textové části ÚPD, konkrétně jev „082“ – „vymezené území ministerstva obrany pro nadzemní stavby“. V těchto plochách lze povolit veškerou nadzemní výstavbu, jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V tomto území může dojít k výškovému omezení staveb, případně požadavku na úpravu dokumentace.
 - *Jev je již uveden v příslušné části odůvodnění jako „ochranné pásmo radioreleové trasy“, limity ochranného pásma jsou dány tímto vymezením. Vymezení je takto dle metodických pokynů dostačující.*

- 6) **Ministerstvo dopravy** svým stanoviskem ze dne 4. 9. 2018, zn. 447/2018-910-UPR/3 souhlasí s návrhem ÚP s podmínkami:
- v grafické i textové části ÚPD odstranit vymezení veřejně prospěšné stavby VD3, VD4 pro zá-
měr „vysokorychlostní trať VR 1 (Nurnberk – hranice SRN/ČR – Plzeň – Praha vč. souvisejí-
cích staveb). (V platné ZÚR PK – jako rezerva).
 - pozemky p.č. 2051 a 2145 v k.ú. Dýšina zahrnout do ploch DZ-S (plochy dopravní infrastruktury)
➤ *Akceptováno, v ÚP bylo upraveno.*
- 7) **Magistrát města Plzně odbor životního prostředí**, Kopeckého sady č.p. 11, 306 32 Plzeň, svým stanoviskem ze dne 24. 8. 2018, č.j. MMP/190275/18., souhlasí bez připomínek z hlediska ZPF, LPF.
- Z hlediska vodního hospodářství – plochy Z29, Z30 je zcela nevhodné pro funkci bydlení (BI), součástí protipovodňového valu, který má ochránit území, jsou mobilní prvky. Jejich závady ať již způsobené technickým, nebo lidským faktorem nelze vyloučit. V této lokalitě považujeme za přípustné max. stavby rekreačního charakteru, tedy funkce (RI).
➤ *Plochy Z29, Z30 byly, zejména s ohledem na stávající přírodní využití platného ÚP a výše uvedené povodňové riziko, navrženy pro rekreační účely, tedy plochy (RI) s možností umístění staveb rekreačního charakteru.*
 - Z hlediska ochrany přírody a krajiny: ÚSES – nutno prověřit ve spolupráci s autorizovaným projektantem ÚSES – autorem revize zpracované v r. 2009: Geovision s.r.o., RNDr Miroslavem Hájkem, RNDr Ondřejem Bílkem, zejména: 1) LBC PM032 V hamru – s ohledem na projednání stavby malé vodní elektrárny, 2) LBC PM031 Horomyslice – úprava hranice LBC dle plochy SV, 3) LBC PM032-PM034 – s ohledem na projednávání stavby RD, 4) LBC PM031-PM032, úprava hranic ve vztahu k zastavitelné ploše Z29.
➤ *Akceptováno, výše uvedené bylo prověřeno a upraveno zpracovatelem s autorizací pro ÚSES: 1) plocha LBC upravena dle lokalizace MVE a vydaného ÚR, 2) hranice LBC zmenšena mimo plochu SV-S, 3) nebylo upraveno, nesouhlas se stavbou v lokálním biokoridoru a údol-
ní nivě (zpracovatel ÚP a ÚSES odborně posoudil a zásadně nesouhlasí i přes aktuální stav v platném ÚP, další zdůvodnění je uvedeno níže u bodu 5.4), 4) LBC zmenšen mimo plochu Z29, vede nově po hraně valu (za valem neměl LBC význam).*
 - Plochu RX-N1 vyloučit a ponechat jako plochu přírodní, a zachovat stávající charakter lokality. Také s ohledem na okolí, které je tvořeno převážně silně pozměněnými intenzivně využívanými plochami (golfové hřiště, plochy výroby a skladování, zemědělská půda), plochu krajinné zeleně je vhodné v této lokalitě ponechat jako určitý stabilizační prvek.
➤ *Akceptováno, upraveno dle výše uvedeného.*
 - Dále doporučuje zvážit úpravu regulativů vybraných ploch s rozdílným způsobem využití:
U ploch přírodních zvážit snížení stanovení max. zastavěné plochy 100 m².
➤ *Akceptováno, bylo sníženo na 50 m².*
- 8) **Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor životního prostředí**, svým stanoviskem ze dne 6. 9. 2018, č.j. PK – ŽP/16146/18, sděluje, že předložený návrh ÚP nenavysahuje zábor ZPF, ale pouze

v případě vypuštění ploch pro lehkou výrobu. Dle ustanovení §§4 a 5 nelze vymezovat nové zastavitelné plochy pokud nebudou využity plochy stávající. Dále v nově navržených lokalitách, které kolidují s plochami I. a II. třídy prokázat výrazně převažující veřejný zájem (ve smyslu § 4 odst. 3 a 4), nebo je vypustit.

- *Aktuálně splněno, s ohledem na záporné hodnoty vyhodnocení záboru ZPF a následnou konzultaci s příslušným orgánem ŽP. Nový územní plán vymezuje o cca 12 ha méně zastavitelných ploch na půdách I. a II. třídy. V případě změn v zastavitelných plochách lehké výroby č. 47 a 48 bude vyhodnocení záboru ZPF navrženo s ohledem na výše uvedené.*

9) **Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor životního prostředí**, svým stanoviskem ze dne 29. 8. 2018, č.j. PK – ŽP/17456/18, sděluje, že vydá samostatně stanovisko v souladu s § 10g stavebního zákona, ve lhůtě 30 dnů od obdržení kompletních podkladů, (po doručení části B vyhodnocení SEA), k předloženému návrhu ÚP nemá připomínky.

- *Akceptováno, zpracovatel předal kompletní vyhodnocení SEA, stanovisko bylo vydáno dne 24. 10. 2018.*

DOHODNUTÉ BODY ZE SPOLEČNÉHO PROJEDNÁNÍ:

5.1) Zpracovatel dodatečně správně funkčně vymezí stabilizované plochy bydlení v plochách stabilizovaných VL-S při ulici Václava Brožíka dle stávajícího stavu.

- *Byla opravena/vymezena stabilizovaná plocha „BVo-S“ dle skutečného stávajícího stavu.*

5.2) Zpracovatel zpřesní lokální biokoridor LBK PM031-PM032 s ohledem na vymezenou návrhovou plochu Z28 – veřejné parkoviště pro stávající koupaliště.

- *Bylo upraveno dle výše uvedeného.*

5.3) Zpracovatel prověří limity v území pro umístění záměru malé vodní elektrárny v místě lokálního biocentra: LBC P032 V Hamru.

- *Bylo upraveno, viz výše.*

5.4) Zpracovatel prověří obnovení původní funkce „bydlení“ na p.č. 776/3, 776/8 z důvodu možné náhrady za změny v území ve vztahu k rozpracovanosti a známému záměru výstavby dvojdomů a současně nevydařeného pokusu obce o odkup zájmových pozemků.

- *Ve stávajícím ÚP došlo zřejmě k chybnému vymezení stabilizované plochy. Zatím není ÚR, nachází se ve stavu rozpracovanosti, při splnění podmínek stávajícího ÚP dojde k získání ÚR v rozsahu několika měsíců.*
- *Neupraveno, jedná se o stavbu v lokálním biokoridoru a údolní nivě (zpracovatel ÚP a ÚSES odborně posoudil a zásadně nesouhlasí i přes aktuální stav v platném ÚP).*
- *Další zdůvodnění, proč nebyla obnovena původní funkce bydlení: Jedná se o klíčový zelený pás v centrální části sídla, navázaný na hlubokou údolní nivou s řadou hodnotných dendrologicky zajímavých solitérů. Vlovení zastavěné plochy pro bydlení by výrazným způsobem omezilo funkci biokoridoru této nivy. Současné trasování ÚSES se řídí*

jasně danými metodickými pokyny, které v době vzniku původního plánu ÚSES nebyly ještě vypilovány, navíc v čase přibyla řada dalších zastavitelných a zastavěných ploch, které prostupnost krajinou a sídlem ještě zhoršují. Jedná se zejména o dostatečné šířkové parametry, které nebudou v ose koridoru neadekvátně zúženy nad přípustnou mez 15 metrů. Koridor bude linií, nikoliv výraznou lomenicí. Obojí stávající trasování nesplňuje.

5.5) Pořizovatel zajistí koordinační schůzku s příslušným orgánem životního prostředí ohledně nesrovnalostí ÚSES, s výsledky seznámí zpracovatele, popř. navrhne další postup.

➤ *Proběhlo v rámci vyhodnocení projednání.*

5.6) V ÚP došlo k vypuštění ploch výroby č. 48, 47 dle původního ÚP. Pořizovatel společně s obcí prověří aktuální záměry v území a navrhne řešení s ohledem na možné uplatnění náhrad za změny v území (zároveň bude prověřena stávající trasa VN 22 kV v této lokalitě).

➤ *Podrobněji řešeno v rámci připomínek viz kapitola 15.1.*

5.7) Obec se vyjádří k navrhovanému snížení regulativu maximální zastavěné plochy 100 m² u ploch smíšených nezastavěného území a vyloučení staveb ubytoven v plochách lehké výroby.

➤ *Byly vyloučeny stavby ubytoven u ploch RI-S (RI-N), RX-S (RX-N), VL-S (VL-N), VT-S (VT-N) a regulativ snížen na 50 m².*

5.8) Zástupce orgánu životního prostředí – ZPF upozornil na možnost nedostatečného odůvodnění převažujícího veřejného zájmu nových rozvojových ploch v případě nutnosti ponechat výrobní plochy č. 48, 47 dle původního ÚP.

➤ *Aktuálně jsou zrušeny zastavitelné plochy výroby a hodnoty záboru ZPF se nacházejí v záporných číslech.*

5.9) Zástupce orgánu životního prostředí – SEA upozorňuje na nekompletní dokumentaci vyhodnocení vlivů na životní prostředí a požaduje odevzdání II. části této dokumentace.

➤ *Zpracovatel předal kompletní dokumentaci, stanovisko orgánu SEA dle § 50 odst. 5 bylo vydáno dne 24. 10. 2018.*

6.0) Pořizovatel ve spolupráci s obcí prověří dosavadní známé záměry a řízení v území, která by mohla být v kolizi s návrhem ÚP.

➤ *Řešeno v rámci stanovisek (kapitola 5.2) a připomínek (kapitola 15.1) + bod 5.4 ze společného jednání.*

6.1) Plocha RX-N1 bude vypuštěna, s funkčním využitím dle původního ÚP, zejména s ohledem na výsledky SEA.

➤ *Již obsaženo v požadavku dotčeného orgánu, výše uvedená plocha byla vypuštěna.*

6.2) Návrhové plochy BI – Z29, Z30 v blízkosti protipovodňového valu budou řešeny jako zahrádky/zahrady. Zpracovatel prověří možnosti ponechání těchto ploch v ZPF (jedná se o kvalitní půdy). Důvodem je také překryv s lokálním biokoridorem LBK PM031-PM032.

- *Dle následné konzultace s orgánem ŽP – ZPF a vodního hospodářství, s ohledem na výsledky vyhodnocení záboru ZPF, upraveno na funkci RI.*

5.2.2. Veřejné projednání

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě do 7 dnů od konání veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 14. 5. 2019. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání o návrhu ÚP Dýšina:

- 10) **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, svým stanoviskem ze dne 9. 4. 2019 / 23. 4. 2019, č.j. MPO 429176/2019, souhlasí
- 11) **Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského**, ve svém stanovisku ze dne 3. 4. 2019 / 10. 5. 2019, č.j. SBS 12095/2019/OBÚ – 06, souhlasí
- 12) **Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje**, svým stanoviskem ze dne 12. 4. 2019 / 15. 4. 2019, č.j. HSPM – 6086 – 11/2010 ÚPP, souhlasí.
- 13) **Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů**, svým stanoviskem ze dne 26. 4. 2019, č.j. PK – KPP/1321/19, souhlasí.
- 14) **Ministerstvo dopravy**, svým stanoviskem ze dne 20. 5. 2019, č.j. 314/2019-910-UPR/3, z hlediska drážní dopravy souhlasí s projednávaným návrhem územního plánu Dýšina, tj. i se změnou funkčního využití plochy na pozemku p.č. 1346 v k.ú. Dýšina z plochy „TI-S“ na plochu „OV-S“ občanská vybavenost (zázemí golfového hřiště) – v lokalitě je přípustné umístit pouze stavby a zařízení, které lze odstranit v případě realizace VRT trati (mobilní zařízení, lehké stavby s jednoduchým založením apod.).
 - *Do využití plochy OV-S a části 4.1.2 – koncepce železniční dopravy bude doplněna podmínka pro využití pouze pro stavby a zařízení, které lze odstranit v případě realizace VRT. (mobilní zařízení, lehké stavby s jednoduchým založením apod.)*
- 15) **Státní pozemkový úřad**, svým stanoviskem ze dne 21. 5. 2019 / 22. 5. 2019, č.j. SPU199419/2019, souhlasí s podmínkami:
 - Bude respektován plán společných zařízení (PSZ) – komplexní pozemkové úpravy Dýšina. (SPO rozhodl o schválení návrhu pozemkových úprav v roce 2014, KPO byly odsouhlaseny na zastupitelstvu obce v roce 2012)
 - *Bude prověřeno dle relevantně poskytnutých podkladů (Státní pozemkový úřad, pobočka Plzeň – tel: +420 727 956 822, e-mail: plzen.pk@spucr.cz.)*
 - Budou zachovány stávající přístupové cesty a sjezdy na zemědělské pozemky.
 - *Návrh ÚP toto neomezuje*
 - Do textové části ÚP budou doplněny údaje o existenci podrobného odvodňovacího zařízení (POZ).
 - *Není povinnost, přesto bude doplněna informace o výskytu POZ do odůvodnění dle relevantně poskytnutých podkladů a POZ budou zobrazena v koordinačním výkrese.*

- 16) Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor kultury a památkové péče, svým stanoviskem ze dne 3. 4. 2019 / 21. 5. 2019, č.j. PK – KPP/1320/19, uplatňuje požadavky:
- Pro plochy OV-S požaduje upravit podmínky prostorového uspořádání v blízkosti kulturních památek na výškovou hladinu max. 2 NP.
 - *Bude doplněno dle výše uvedeného.*
 - Na území VPZ požaduje stanovit regulaci max. 1NP se sedlovou střechou sklonu 40–45°, neboť pouze tato zástavba nenaruší prostorovou strukturu stávající zástavby.
 - Na plochy bydlení BI – S, BI – N požaduje upravit regulaci na území VPZ v blízkosti kulturních památek na max. 1np s obytným podkrovím se sedlovou střechou sklonu 40–45°. Ve zbylém území upravit regulaci na max. 1NP s obytným podkrovím, nebo 2NP bez obytného podkroví.
 - *Výše uvedená regulace tvaru střechy a přesných stupňů, je předmětem regulačního plánu, nebo ÚP s prvky regulačního plánu, což není tento případ. Regulace v ÚP byly v rozsahu možností pro tento druh dokumentace uvedeny obecným popisem rámcových pravidel, které alespoň částečně tyto přímé regulace nahrazují – viz níže:*
 - *v kapitole 2. ochrana hodnot vymezená plochami BVo-S:*
“ výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou korunními římsami a hmotami jednotlivých přiléhajících objektů – případný výškový rozdíl nové stavby nepřekročí 1/3 rozdílu výšek přiléhajících stávajících objektů (tam, kde je patrná stavební čára souvislé uliční řady.)
Tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí.”
 - *a dále v kapitole 3.1:*
„urbanistická koncepce: urbanistická koncepce jádrové části sídla označené jako BVo – S je striktně posazena na uliční čáru s převažující štítovou orientací. Tam kde stojí dvoupodlažní objekt bude přípustná náhrada dvoupodlažním objektem bez dalšího navýšení objemu. V ostatních případech bude zástavba jednopodlažní.
 - *Návrh na úpravu ÚP:*
 - *Bude definováno pro území VPZ namísto ploch BVo-S tak, aby se regulace vztahovaly i na ostatní funkční plochy nacházející se v rámci VPZ.*
 - *V kapitole 2. Ochrana hodnot bude dopřesněno na konci prvního odstavce: „Max. však 1 NP”.*
 - *V jednotlivých plochách kam zasahuje VPZ, (kromě BVo-S kde je již zohledněno), bude v podmínkách prostorového uspořádání doplněn odkaz na tyto kapitoly.*
 - *Ve zbylém území, kromě výroby, bude zohledněna max. výška zástavby na 1np+obytné podkroví, nebo 2np bez obytného podkroví.*
 - *V plochách výroby a skladování zůstane výškové omezení dle platného ÚP, tj. max. 10 m těžká výroba a max. 8 m lehká výroba, s možností přesahu u ojedinělých případů v závislosti na technologických požadavcích s podmínkou prokázání, že nedojde k nežádoucímu narušení vesnické památkové zóny ani stávajícího charakteru zástavby.*
- 17) Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor životního prostředí, svým stanoviskem ze dne 20. 5. 2019 / 22. 5. 2019, č.j. PK – ŽP/5239/19, požaduje prověřit zařazení pozemku p.č. 1162/2 v k.ú. Dýšina do zastavěného území, pozemek je součástí ZPF s půdami I. třídy ochrany.
- *Bude upraveno v rozsahu dle doloženého platného ÚR, tj cca na 1/3 aktuálně vymezené plochy.*

5.2.3. Opakované veřejné projednání

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě do 7 dnů od konání veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 7.1. 2020.

K opakovanému veřejnému projednání byla uplatněna pouze souhlasná stanoviska dotčených orgánů:

- 1) **Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor životního prostředí**, svým stanoviskem ze dne 8. 1. 2020, č.j. PK – ŽP/17978/19
- 2) **Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor kultury a památkové péče**, svým stanoviskem ze dne 4. 12. 2020, č.j. PK– KPP/11/20
- 3) **Ministerstvo životního prostředí**, svým stanoviskem ze dne 14. 1. 2020, č.j. MZP/2020/520/88
- 4) **Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů**, svým stanoviskem ze dne 9. 1. 2020, č.j. 113047/2019–1150–OÚZ–PHA
- 5) **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, svým stanoviskem ze dne 3. 1. 2020, č.j. MPO 91400/2019
- 6) **Státní pozemkový úřad**, svým stanoviskem ze dne 8. 1. 2020, č.j. SPU005785/2020

6. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

ÚP Dýšina je zpracován v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce Dýšina dne 18. 12. 2017. Záměry, které měly být prověřeny, byly prověřeny a zapracovány v návrhu, aniž by se uvedený návrh dostal do rozporného pojetí se zadáním, viz komentovaný text ze zadání:

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;

Základním požadavkem pro řešené území je dosažení udržitelného rozvoje území, tzn. dosažení vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje – environmentálního, ekonomického a sociodemografického. Tento požadavek je možno splnit za předpokladu, že rozvoj v řešeném území nebude v kolizi s jeho přírodními a kulturními hodnotami.

Tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky:

a1) urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

1.1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Obec Dýšina se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Plzeň, ve které je platná Politika územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR), která byla schválena usnesením Vlády ČR č.929 dne 20.7.2009 včetně Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, vymezuje rozvojovou oblast republikového významu OB5– rozvojová oblast Plzeň.

Z PÚR ČR vyplývají pro řešené území zejména následující požadavky:

- 1.1.1) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečnou kulturní krajinu, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- návrh územního plánu bude podporovat hodnoty stávající urbanistické struktury obce
 - zpracovatel navrhne vhodné regulativy sloužící k ochraně památkových, architektonických a urbanistických hodnot v území.
 - zpracovatel zohlední v návrhu územního plánu vazby obce na širší okolí
- 1.1.2) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- při vymezování nových zastavitelných ploch bude zohledněna kvalita půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek. V plochách I. a II. třídy ochrany nebudou vymezovány nové zastavitelné plochy
 - zpracovatel prověří možnost snížení erozního ohrožení území a stanoví podmínky pro zachování ekologicky stabilního využití území a případně navrhne změnu nestabilních svažitých ploch orné půdy např. jejich rozčleněním, případně dalším protierozním opatřením.
- 1.1.3) Při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel

- územní plán v závislosti na demografický rozvoj a potřeby obyvatelstva vymezí plochy pro bydlení, výrobu a skladování.
 - územní plán vymezí plochy přestavby v nevyhovujících územích
- 1.1.4) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- zpracovatel územního plánu s přihlédnutím k hodnotám architektonicky a urbanisticky významných staveb stanoví podmínky pro využití a prostorové uspořádání těchto staveb.
 - v případě potřeby zpracovatel územního plánu vymezí plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území.
- 1.1.5) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- zpracovatel územního plánu při stanovování základní koncepce urbanistické, veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny zohlední vazby na okolí a vyhodnotí koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území.
- 1.1.6) Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- územní plán navrhne plochy přestavby a nové využití již nevyužívaných objektů
 - územní plán bude svými regulativy chránit nezastavěné území obce
 - územní plán navrhne nové plochy sídelní zeleně
 - územní plán vyhodnotí účelné využití zastavěného území a vyhodnotí potřeby nových zastavitelných ploch
- 1.1.7) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- zpracovatel územního plánu vymezí plochy a požadavky na řešení ploch rekreace včetně propojení atraktivních a zajímavých míst z hlediska cestovního ruchu.
- 1.1.8) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- při stanovování urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch postupovat tak, aby bylo předcházeno možnosti obtěžování ploch bydlení, rekreace a některých druhů občanského vybavení nadlimitními negativními dopady – tj. umisťovat je mimo ochranná pásma výroby a mimo dosah nadlimitních negativních dopadů z dopravy s výrobou související
 - pro zastavitelné plochy výroby stanovit podmínky tak, aby při vhodném uspořádání byly

minimalizovány dopady na plochy bydlení a některých druhů občanského vybavení (školky, školy, zdravotnická a sportovní zařízení apod.) a plochy sloužící k rekreaci

- dopravní koncepce stanovovat v ÚP tak, aby nebyly nadlimitně obtěžovány plochy bydlení a některých druhů občanského vybavení (školky, školy, zdravotnická a sportovní zařízení apod.) a plochy sloužící k rekreaci

1.1.9) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury s důrazem na vytváření kvalitních veřejných prostranství a koncepci uspořádání krajiny.

Úkolem územního plánování je výše uvedené požadavky v návrhu územního plánu zohlednit a zpřesnit.

➤ *Respektováno, viz kapitola 2.1. odůvodnění.*

1.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR PK),

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZÚR PK) vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje 2. 9. 2008, usnesení č. 834/08. Nabyly účinnosti 17. 10. 2008. Dne 10. 3. 2014 byla vydána Zastupitelstvem Plzeňského kraje Aktualizace č.1 ZÚR PK, která nabyla účinnosti 1. 4. 2014.

Řešené území obce Dýšina je i v platných ZÚR PK zařazeno do zpřesněné republikové rozvojové oblasti OB5 – rozvojová oblast Plzeň.

Ze ZÚR PK vyplývají pro řešené území zejména následující požadavky:

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

- v rozvojové oblasti podporovat zejména rozvoj obslužné funkce (využívající kvalifikovanou pracovní sílu)
- vytvářet podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury.

Úkoly pro územní plánování obcí

Rozvoj území

- v územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové zástavby a obslužných funkcí
- usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí)

Sídelní struktura

- vytvářet územně plánovací předpoklady pro stabilizaci osídlení především posílením nabídky ploch pro podnikání v rozvojových oblastech
- v sídlech je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot)

- výstavbu v řešeném území usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území
- v sídle je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot)
- k vymezování nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřních rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,
- zvýšenou pozornost věnovat optimálnímu využití území rozvojových os, nevytvářet v nich podmínky pro vznik pásové zástavby
- kapacitní plochy pro bydlení lze přednostně vymezovat v administrativních územích obcí, která jsou součástí vymezených rozvojových oblastí, v lokalitách s možností připojení na kapacitní vodovodní zdroje a kanalizaci

Ochrana památek

- V územních plánech je nutné respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území (památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma památek a území s archeologickými nálezy. Dále je nutno respektovat zásady ochrany urbanistických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel, v návaznosti na hodnotné soubory staveb respektovat charakter zástavby.

Protipovodňová ochrana

Limity a hodnoty vymezené ZÚR PK procházející územím obce Dýšina:

- Poddolované území
- Vesnická památková zóna

Při pořizování ÚP Dýšina je nutno respektovat priority ze ZÚR PK, konkrétně pak zejména výše uvedené body týkající se rozvoje území, sídelní struktury, vymezení zastavitelných ploch a ochrany památek.

➤ *Respektováno, viz kapitola 2.2. odůvodnění.*

1.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Podkladem pro tvorbu územního plánu jsou Územně analytické podklady Plzeňského kraje (dále jen ÚAP PK) projednané Zastupitelstvem Plzeňského kraje (dále jen ZPK) 15.6.2009 usnesením č.145/09 ve znění čtvrté aktualizace projednané Zastupitelstvem Plzeňského kraje usnesením č. 342/17 dne 11. 9. 2017.

Dalším podkladem jsou Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Plzeň (dále jen ÚAP ORP) pořízené pro správní území obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Plzeň v prosinci 2008 ve znění poslední aktualizace z prosince 2016.

Z ÚAP PK 3. úplné aktualizace 2015 vyplývají pro řešené území zejména následující požadavky na řešení problémů v ÚPD:

- stanovení limitů resp. omezení vymezování zastavitelných ploch; podrobnější a důslednější regulace zastavitelných ploch a tím zamezení vzniku suburbanizace
- stanovení vhodného způsobu využití umožňujícího oživení nebo přestavbu území
- stanovení vhodného způsobu využití umožňujícího oživení nebo přestavbu území v nevyužívaných a zanedbaných areálech
- vymezení ploch umožňujících výstavbu integrovaných zařízení pro nakládání s odpady
- vymezení dostatečného množství ploch pro přestavbu a rozvojových ploch pro bydlení s předpokladem zajištění související veřejné infrastruktury
- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití pro funkce obsluhující plochy pro bydlení (zejména plochy veřejné infrastruktury)
- vymezení ploch pro podnikání včetně zlepšení komunikační dostupnosti a posílení střediskových funkcí sídel

➤ *Respektováno, regulace nastavena. Plochy přestavby vymezeny, nakládání s odpady je možné řešit na plochách výroby a technické infrastruktury. Vymezeny nové plochy obč. vybavení pro obsluhu nových ploch bydlení. Stávající výrobní areál byl rozšířen východním směrem.*

Z ÚAP ORP Plzeň 4. úplné aktualizace 2016 pro řešené území vyplývají zejména následující požadavky:

- Vzhledem k atraktivitě obce z hlediska bydlení a rekreace a dobré dopravní dostupnosti do města Plzně je potřeba věnovat pozornost negativním projevům procesu suburbanizace, konkrétně respektovat v rozhodování obce resp. v územním plánu následující zásady:
- rozhodovat se při přípravě územního plánu z pohledu potřeb obce a nepodléhat tlakům vlastníků pozemků
- v zadání územního plánu jasně definovat směr rozvoje, kam se obec má nebo nemá ubírat, neprovádět účelové změny (vhodné v souladu se Strategickým plánem obce, pokud existuje nebo se bude zpracovávat)
- chránit nezastavěná území a nepovolovat účelovou přeměnu ploch na okraji obce a které jsou součástí zemědělského půdního fondu, v zastavitelných plochách
- nevymezovat v územním plánu plochy k zastavění, které přímo nenavazují na stávající zástavbu, respektovat kompaktnost zástavby a dobré propojení dopravními komunikacemi
- předem řešit vliv nárůstu výstavby a počtu obyvatel na kapacitu technické, dopravní a sociální infrastruktury a zajistit plochy pro případné rozšíření
- vymezit veřejné prostory (veřejnou zeleň, dětská hřiště apod.)
- smluvně ošetřit, kdo bude vlastnit komunikace a technické sítě v nové zástavbě (popř. zajistit bezplatný převod)
- vhodně definovat regulativy a součinnost se stavebním úřadem a dbát na jejich dodržování
- používat další nástroje: situační plán, územní studie, architektonická studie, komunitní plánování
- asanovat staré ekologické zátěže
- v rámci územního plánu vytipovat a vymezit vhodné plochy pro umístění zařízení pro kompostování biomasy s ohledem na hygienické požadavky

➤ *Řadě podnětů vlastníků nebylo možné vyhovět, nejsou vymezovány rozvojové plochy nenavazující na zastavěné území či zastavitelné plochy, pro očekávaný nárůst počtu obyvatel jsou navrženy nové plochy obč. vybavení a dopravní infrastruktura obsluhující nové plochy. Je vymezena řada nových ploch veřejné zeleně, která připouští i dětská hřiště. Zároveň jsou vymezeny velké plochy na SZ okraji sídla pro rekreační a pobytovou louku, které uspokojí potřeby příměstské rekreace. Pro rozsáhlé plochy je stanovena podmínka zpracování územ-*

ní studie. Plochy pro kompostování je přípustné realizovat na plochách nezastavěného území (NZo, NZt).

1.4) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury

Území obce bude dle územního plánu členěno na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s ustanovením § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. s přihlédnutím k ust. § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Zastavěné území

Bude vymezena hranice zastavěného území „obce“ v souladu s § 58 stavebního zákona.

Zastavitelné plochy

V rámci zachování kontinuity vývoje se předpokládá zachování zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem. V případě vymezování nových zastavitelných ploch je nutno upřednostňovat návrhy zastavitelných ploch na půdách horší kvality. Zastavitelné plochy budou přímo navazovat na zastavěné území. Případný návrh zastavitelných ploch mimo návaznost na zastavěné území bude zcela výjimečný a bude jej nutno odůvodnit a stanovit podmínky pro jejich zastavění. Všechny zastavitelné plochy budou vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití s příslušnými regulacemi. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezovány zejména plochy o rozloze větší než 2000 m². V rámci vymezování nových zastavitelných ploch budou zohledněny pozemky s již platným územním rozhodnutím, nebo územním souhlasem.

Další požadavky na rozvoj obce

- prověřit stávající urbanistickou koncepci obce a navrhnout zásady jejího budoucího utváření
- chránit a rozvíjet stávající hodnoty území obce a případně vymežit další hodnoty neevidované zvláštními právními předpisy
- respektovat stávající limity v území vymezené v ÚAP PK a v ÚAP ORP Plzeň
- prověřit nevyužití plochy dle platného územního plánu a navrhnout požadavky na změny jejich využití
- prověřit rozsah a velikost veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, případně navrhnout nové s ohledem na potřeby a velikost obce

Požadavky na ochranu památkových souborů a objektů

V souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací je v územním plánu nutné respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území (včetně ochranných pásem a území s archeologickými nálezy). Dále je nutno respektovat zásady ochrany urbanistických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídla, chránit historický půdorys sídla, v návaznosti na hodnotné soubory staveb respektovat charakter zástavby.

➤ *Respektováno. Zastavitelné plochy není možno vymezovat na horších třídách, jelikož se převážná většina území sídla nachází na půdách I. a II. třídy ochrany. Některé původní za-*

stavitelné plochy byly vypuštěny či zmenšeny a byly vymezeny na vhodnějších místech. Jsou vymezeny kulturní a přírodní hodnoty, urbanisticky hodnotné části zástavby jsou vymezeny v ploše s přísnějším režimem (BVo). Jsou vymezeny nové plochy veřejné zeleně.

Požadavky na rozvoj

Při návrhu rozvoje obce Dýšina budou prověřeny rozvojové záměry stanovené ve stávající územně plánovací dokumentaci. Pozornost je třeba věnovat negativním projevům suburbanizace.

Stanovení strategie rozvoje priorit v území:

- obytná funkce musí být v souladu s ostatními pilíři trvale udržitelného rozvoje území – ekonomickým a environmentálním (vytvoření podmínek pro stabilizaci osídlení a jeho další rozvoj)
- zlepšení kvality života (veřejná infrastruktura)
- zlepšení podmínek pro trávení volného času
- ochrana přírodních hodnot a koncepce tvorby a údržby krajiny

Podrobné vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch provede projektant v návrhu ÚP Dýšina (dle § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona).

➤ *Vše respektováno. V kap. 11 odůvodnění je provedeno vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*

Požadavky dotčených orgánů

- dle požadavku Magistrátu města Plzně, odboru krizového řízení zpracovat do návrhu územního plánu požadované potřeby dle § 20 vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.
- dle požadavku Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu je nutné do návrhu územního plánu vyznačit:

a) hranice vesnické památkové zóny Dýšina dle vyhlášky č. 249/1995 Sb. a nemovité kulturní památky na území obce Dýšina.

b) plochy území s archeologickými nálezy dle Státního archeologického seznamu ČR (dále jen „SAS ČR“) vedeného Národním památkovým ústavem, ústředním pracovištěm, Valdštejnské náměstí 162/3, 118 01 Praha 1 – Malá Strana. Jedná se o plochy ÚAN I, tj. území s prokazatelným výskytem nemovitých a movitých archeologických nálezů, plochy ÚAN II, tj. území s předpokládaným výskytem nemovitých a movitých archeologických nálezů a plochy ÚAN IV, tj. vytěžené plochy bez prokazatelných archeologických nálezů. Prostor mezi ÚAN I, ÚAN II a ÚAN IV tvoří plochy ÚAN III, tj. území s 50% pravděpodobností výskytu nemovitých a movitých archeologických nálezů, což je rovněž nutno vyznačit.

c) Pro jednotlivé plochy funkčního využití v okolí kulturních památek stanovit prostorové a funkční regulativy, které zajistí, že nedojde k ohrožení kulturně historických hodnot jednotlivých KP. Nové zastavitelné plochy budou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě sídel a po obvodě sídel tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území, nebudou vznikat samoty. Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv a případně bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace. Návrh zastavitelných ploch bude respektovat limity využití území vyplývající z ÚAP.

➤ *Vše respektováno.*

Podnět sousední obce:

Statutární město Plzeň požaduje při návrhu či změnách způsobu funkčního využití plochy na kontaktu správních území Dýšíně a Plzně respektovat charakter území a stávajícího způsobu jeho využití a nově navrhovat takové funkce, které budou navzájem vhodné a nebudou omezovat možnosti využití ani na jednom ze správních území.

- *Na hranicích se správním územím města Plzně nejsou vymezeny žádné rozvojové plochy (kromě koridorů ze ZÚR).*

Požadavky veřejnosti:

dle požadavku veřejnosti prověřit možnost vymezení rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech na pozemcích par. č. 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1675, a 1676 k.ú. Dýšina.

- *Vymezena plocha bydlení Z30, ale na základě požadavku OŽP MMP byla plocha z hlediska vodního hospodářství po společném jednání změněna na plochu rekreace RI-N.*

dle požadavku společnosti První Plzeňská galvanovna s.r.o., prověřit možnost zařazení pozemků par. č. 645/2 a 647/1 k.ú. Dýšina v novém územním plánu do plochy pro průmyslovou výrobu.

- *Vyhověno.*

dle požadavku Simony Kaftanové v návrhu územního plánu prověřit připomínky:

- na území obce Dýšina využít veškeré možnosti územního plánování k zamezení vzniku nových ubytoven, zamezit přeměnu stávajících objektů na ubytovny, neplánovat nová území, která by umožňovala výstavbu a provoz ubytoven a pod.
- nerozšiřovat na území Dýšiny možnosti výstavby nových výrobních hal a průmyslu resp. naše obec a její okolí je průmyslem a dopravou již dost zatížena a další provozy s sebou mimo jiné přinášejí tlak na provoz ubytoven, fluktuaci cizích osob apod.
- zkvalitnit životní prostředí, veřejný prostor a životní podmínky obyvatel (včetně bezpečí) v Dýšině v situaci, jak obec vypadá nyní, resp. nesměřovat k další bytové ani průmyslové expanzi v obci.

- *Ubytovny byly vloženy do nepřípustného využití u všech urbanizovaných ploch. Nový ÚP vypouští původní průmyslovou zónu na JZ okraji sídla a přemísťuje ji východně od stávajícího výrobního areálu (do proluky mezi železnicí), kde nebude mít negativní vliv na bydlení. Pro zkvalitnění životního prostředí a veřejného prostoru byla vymezena řada nových ploch veřejných prostranství a plochy pro rekreační a pobytovou louku.*

- prověřit podněty občanů obdržené od obce před projednáváním návrhu zadání

- *Podnětům, které byly označeny jako problematické, nebylo vyhověno.*

a2) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

2.1) upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR ČR,

Z PÚR ČR vyplývají pro řešené území zejména následující požadavky:

2.1.1) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů.

- územní plán navrhne řešení dopravní a technické infrastruktury s minimální fragmentací krajiny a v případech, kdy je to možné bude umísťovat dopravní a technickou infrastrukturu souběžně.
- při vymezování nových ploch pro obytnou zástavbu je nutno zachovat dostatečný odstup od vymezených koridorů dopravní infrastruktury z ohledem na negativní dopady z provozu.

2.1.2) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- územní plán vymezí koridory dopravní infrastruktury včetně podmínek pro jejich umístění
- územní plán prověří možnost umístění nových sítí cyklostezek

2.1.3) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- územní plán bude vycházet ze stávající potřeby technické infrastruktury se zohledněním rozvoje obce a dále v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje procházející územím obce Dýšina:

- Koridor vysokorychlostní dopravy VR 1 Nürnberg – hranice ČR – Plzeň – Praha

Při pořizování ÚP Dýšina je nutno zpřesnit plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje a respektovat obecné priority z PÚR ČR

➤ *Respektováno, viz kapitola 2.1. odůvodnění.*

2.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR PK),

Ze ZÚR PK vyplývají pro řešené území zejména následující požadavky:

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

- vytvářet podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury.

Úkoly pro územní plánování:

V územním plánu zpřesnit a vymezit koridory:

- Přeložka silnice II. třídy II/180 se západními obchvaty sídel Kyšice – Dýšina – Chrást
- Přeložka silnice II. třídy II/233 Dýšina – Zábělá
- Trať č.176 – Ejpovice – Chrást u Plzně – Radnice přeložka, obec Břasy včetně Kyšické spojky
- 2 x vedení 110kV Chrást – Černice

Plochy a koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu procházející územím obce Dýšina:

- Silnice II. třídy
- Železniční trať
- Železniční trať – návrh

Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu procházející územím obce Dýšina:

- Vedení elektrické energie 110 a 400 kV
- Rozvodna
- Produktovod
- Regulační stanice plynu
- Plynovod VVTL

V územním plánu Dýšina je nutno zpřesnit a územně vymezit koridory dopravní a technické infrastruktury vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace. Koridory nadmístního významu u stávající dopravní a technické infrastruktury je nutno v území stabilizovat.

➤ *Respektováno, viz kapitola 2.2. odůvodnění.*

2.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Z ÚAP PK 4. Úplné aktualizace 2017 vyplývají pro řešené území zejména následující požadavky na řešení problémů v ÚPD:

- řešení koridorů pro zlepšení parametrů komunikací sloužících k napojení odlehlých sídel na hierarchicky vyšší centra
- návrhy přeložek silnic, obchvatů sídel, řešení dopravních závad, oddělení automobilové, cyklistické a pěší dopravy
- vymezení ploch pro školství, kulturu a zdravotnictví, zlepšení dosažitelnosti a posílení funkce center osídlení
- vymezení ploch pro infrastrukturu cestovního ruchu a volného času
- vymezení ploch pro výstavbu zařízení pro seniory ve vazbě na předpokládaný demografický vývoj

➤ *Odlehlá sídla se zde nevyskytují, přeložky silnic byly vymezeny, byly navrženy účelové komunikace pro pěší a cyklisty. Byly doplněny plochy občanského vybavení pro rozšíření sportoviště a školy. Cestovní ruch je posílen rozšířením golfového rezortu a volný čas obyvatel bude možné trávit na rekreačních a pobytových loukách na SZ okraji sídla. Zařízení pro seniory je možné realizovat na plochách obč. vybavení i na plochách bydlení.*

Z ÚAP ORP Plzeň 4. úplné aktualizace 2016 pro řešené území vyplývají zejména následující požadavky:

Dopravní infrastruktura

- realizace obchvatu silnice II/233
- odstranit bodové dopravní závady a negativní vlivy provozu silniční motorové dopravy
- modernizace tratě č. 170 jako předpokladu zavedení integrálního taktového grafikonu
- zvážit možnosti provedení protihlukových opatření (zeleň, technická řešení), zejména u silniční a železniční dopravy
- vymezit cyklistům vlastní pruh na silnici II/180, popř. zřídit oddělenou cyklostezku
- budování nových cyklistických stezek a tras pro zpřístupnění a zvýšení atraktivity území turistům

Technická infrastruktura

- oddělená dešťová a splašková kanalizace, modernizace stávající ČOV

- zvýšit napojení domácností na technickou vybavenost (na kanalizaci, vodovod), v územním plánu hájit nutné koridory

Sociální infrastruktura

- koncepční řešení a rekonstrukce rekreačního areálu v Nové Huti
- hledat a realizovat programy na zlepšení sociálního prostředí obce, udržování tradic a vztahů obyvatel, využívat principů komunitního plánování při realizaci záměrů v obci

Veřejné prostranství

- obnova a výsadba veřejné zeleně, konzultovat skladbu veřejné zeleně s odborníky

➤ *Koridor pro obchvat silnice II/233 je vymezen, je vymezeno rozšíření křižovatky ulice Přátelství a Horomyslická, protihluková opatření je možné realizovat v rámci ploch zeleně ZO-N a ZV-N, které jsou v ÚP navrženy. Podél silnice II/180, na straně výrobní zóny, je vymezena trasa smíšené cyklostezky. ÚP pro všechny plochy stanovuje podmínku napojení na centrální kanalizaci a vodovod. Pro zkvalitnění životního prostředí a veřejného prostoru byla vymezena řada nových ploch veřejných prostranství a plochy pro rekreační a pobytovou louku.*

2.4) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Kromě požadavků uvedených v bodech 2.1), 2.2), 2.3) je nutno se v návrhu územního plánu zabývat následujícími požadavky:

Dopravní infrastruktura:

- respektovat stávající dopravní infrastrukturu
- pro nové rozvojové plochy zajistit podmínky pro dopravní dostupnost
- prověřit stávající parkovací plochy v obci a potřebu vymezení dalších odstavných parkovacích ploch v závislosti na nově vymezené rozvojové lokalitě
- prověřit stávající komunikace z hlediska možné optimalizace tras a zlepšení technických parametrů komunikací
- prověřit a případně doplnit síť účelových komunikací s ohledem na potřeby přístupu na zemědělsky obhospodařované plochy, cyklo a pěší turistiku
- prověřit možné doplnění chybějících úseků chodníků v obci i chodníku mezi obcemi Dýšina a Kyšice
- prověřit možná opatření pro minimalizaci negativních vlivů z železniční a silniční dopravy

Technická infrastruktura:

- respektovat stávající technickou infrastrukturu včetně ochranných pásem
- pro nové rozvojové plochy zajistit podmínky pro dostupnost technické infrastruktury
- v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje prověřit dostavbu stávající vodovodní sítě v zástavbě (cca 3% obyvatel obce) a na rozvojových lokalitách
- v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje prověřit dostavbu kanalizačních řádů na rozvojových plochách
- územní plán prověří, zhodnotí a posoudí současný stav systému zásobování pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod v řešeném území a stanoví bilanci jejich potřeb v návaznosti na vymezení nových rozvojových lokalit

- prověřit vhodné plochy a prostory pro řešení ukládání bioodpadu

Občanské vybavení

- prověřit a posoudit stávající plochy občanského vybavení z hlediska potřeb a velikosti obce, případně posílit občanské vybavení zejména pro starší obyvatele, děti a mládež
- prověřit plochy pro sportovní využití
- prověřit a navrhnout umístění ploch občanského vybavení v rámci stávajících i rozvojových ploch

Veřejná prostranství:

- do návrhu územního plánu v zastavitelných plochách pro bydlení, rekreaci, občanského vybavení nebo smíšených obytných prověřit nutnost vymezení veřejných prostranství dle § 7 odst.2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění
- posoudit a prověřit stávající plochy veřejných prostranství za účelem zlepšení využívání obyvateli obce a zvýšení estetické kvality veřejných prostor

➤ *Vše respektováno. Podél silnice II/180, na straně výrobní zóny, je vymezena trasa smíšené cyklostezky. Vodovodní síť je možné realizovat v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití – navrhovaný vodovod není konkrétně vyznačen. Ukládání bioodpadu je možná na plochách výroby či technické infrastruktury, plochy pro kompostování jsou umožněny na plochách krajiny NZo a NZt.*

Požadavky dotčených orgánů:

– dle požadavku Ministerstva dopravy je nutno v nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do podmíněně přípustného využití. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Dále požaduje respektovat územní rezervu – vymezený koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Nürnberg) hranice SRN/ČR – Plzeň – Praha. Pro záměr byla zpracována Koordinační studie VRT 2003 (IKP Consulting Engineers).

Dále je v platných ZÚR PK vymezen koridor konvenční železniční dopravy C-E 40a (Nürnberg) hranice ČR – Cheb – Plzeň – Praha, modernizace úseku Rokycany – Plzeň (přeložka trati s tunely). Záměr je v současnosti realizován jako stavba Modernizace trati Rokycany – Plzeň.

– dle požadavku Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje a společnosti ČEPS, a.s. je nutné do návrhu územního plánu zapracovat koridor pro dvojité vedení 400 kV Chrást – Přeštice, šíře koridoru je stanovena na 300m. Součástí záměru je také související plocha pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Chrást.

➤ *Vše respektováno. Podmínka týkající se hyg. hlukových limitů byla doplněna ke konkrétním plochám, kterých se to týká (kap. 3.2. výroku). Je vymezen koridor vysokorychlostní dopravy VR 1 jako územní rezerva. Přeložka trati č. 176 je také vymezena. ÚP navrhuje koridor pro dvojité vedení 400 kV Chrást – Přeštice.*

a3) koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

3.1) upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR ČR,

Z PÚR ČR vyplývají pro řešené území zejména následující požadavky:

3.1.1) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

- územní plán bude zastavitelné plochy vymezovat tak, aby nedocházelo ke srůstání sídel
- v územním plánu bude koncepce veřejné infrastruktury řešena tak, aby byly minimalizovány dopady na možnost migrace živočichů
- územní plán bude v rámci koncepce krajiny řešit propustnost volné krajiny pro člověka i živočichy

3.1.2) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- územní plán bude obsahovat koncepci uspořádání krajiny a zejména při stanovování koncepce systému sídelní zeleně budou případně vymezeny plochy pro zelené pásy.

3.1.3) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- vymezit plochy pro protierozní opatření, ochranu před povodněmi apod.
- vymezit veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, určená k řízeným rozlivům povodní
- vymezit plochy morfologicky, geologicky a hydrologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod (LAPV) v souladu s Generelem území chráněných pro akumulaci povrchových vod a základní zásady využití těchto území;
- vymezit plochy, ve kterých je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách v území, a to ve zvláště ohrožených územích tak, aby byla minimalizována rizika případných katastrof
- v rámci řešení urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně a koncepce veřejné infrastruktury vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků
- vymezit plochy pro zadržování a vsakování povrchových vod v krajině

3.1.4) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- vymežit plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření k zajištění protipovodňové ochrany a pro zvýšení retence území
- v případě, že jsou v ÚP vymezeny zastavitelné plochy v záplavovém území, je nezbytné tyto případy řádně odůvodnit, a to i z hlediska účelnosti umístování veřejné infrastruktury financované z veřejných rozpočtů a obnovování té, která je opakovaně povodněmi poškozována
- v řešení územního plánu je pak nutno vymežit plochy a stanovit podmínky pro změnu jejich využití tak, aby bylo minimalizováno riziko vzniku povodňových škod

Při zpracování ÚP Dýšina je nutno respektovat priority z PÚR ČR, konkrétně pak zejména výše uvedené body.

➤ *Respektováno, viz kapitola 2.1. odůvodnění.*

3.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR PK),

Ze ZÚR PK vyplývají pro řešení území zejména následující požadavky:

Ochrana a využití přírody a krajiny

V územních plánech je nutné zpřesnit území vymezených částí regionálního a nadregionálního ÚSES a vymežit skladebné části lokálního ÚSES. Řešení územních plánů musí vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně pro jednotlivé obce a města.

- v návrhu územního plánu prověřit a zpřesnit prvky ÚSES vyplývající ze ZÚR PK:
 - ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru
 - vymezený regionální biokoridor RK 1170
 - vymezený regionální biokoridor RK 2004
 - vymezené regionální biocentrum RB 3003

Zabezpečit územní podmínky pro přiměřenou ochranu a dotváření krajiny a její rázovitosti na místní úrovni. Respektovat a rozpracovat návrhy na tvorbu a ochranu krajiny regionálního významu.

Navrhovat vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti zemědělské půdy.

Zabezpečit územní podmínky pro přiměřenou ochranu a dotváření krajiny a její rázovitosti na místní úrovni. Respektovat a rozpracovat návrhy na tvorbu a ochranu krajiny regionálního významu.

Navrhovat vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti zemědělské půdy.

Minimalizovat zábory zemědělské půdy 1. a 2. třídy ochrany ZPF. Při návrhu nových rozvojových ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území, brownfields a plochy s III. a IV. třídou ochrany ZPF.

- k ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěného území a zastavitelných ploch

- v územích ostatních je třeba chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny

Protipovodňová ochrana

Při protipovodňové ochraně v územním plánování vycházet z rozdělení území na:

1. území, kde je hlavním úkolem lokální ochrana sídel a zastavěného území, především ochrannými hrázemi a opatřeními, které zlepšují odtokové poměry,
2. území s předpoklady pro opatření, která zlepšují odtokové poměry, a to pro vymezení vhodných území k řízenému rozlivu povodní, případně k řízení inundací
3. území s předpoklady pro umístění suchých nádrží nebo vodních nádrží a pro zvyšování retenční schopnosti území,

4. území, kde je nezbytné zvyšování retenčních schopností území.

K tomu v území využít:

- opatření ke zlepšení retenčních vlastností krajiny
- návrhy nových malých vodních nádrží, přirozených v měřítku a ve struktuře krajiny,
- návrhy ochranných hrází a suchých nádrží a obtokových koryt,
- území řízené inundace,
- zpřesnění regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability,
- vytvoření podmínek pro využití územních rezerv, především zastavěných ploch s nevhodným či žádným funkčním využitím (brownfields).

V územních plánech vymezovat plochy a územní rezervy pro postupné vymístění nevhodné zástavby ze záplavových území a vytvořit tak podmínky pro bezkolizní převedení povodňových vln.

ZÚR PK stanovují pro obec Dýšina záplavové území.

Při pořizování ÚP Dýšina je nutno respektovat priority ze ZÚR PK, konkrétně pak zejména výše uvedené body týkající se ÚSES, ochrany krajiny a protipovodňové ochrany.

➤ *Respektováno, viz kapitola 2.1. odůvodnění.*

3.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Z ÚAP PK 4. úplné aktualizace 2017 vyplývají pro řešené území zejména následující požadavky na řešení problémů v ÚPD:

- navržení opatření směřujících ke zlepšení odtokových poměrů v krajině
- doplnění a aktualizace vymezení záplavových území a jejich průmět do územního plánu; návrh a vymezení protipovodňových opatření včetně území přirozeného rozlivu
- vymezení koridorů pro průchod krajinou, ochrana krajiny před fragmentací
- respektování limitů životního prostředí, např. skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES, míst krajinného rázu, lesů včetně území vzdáleného 50 m od okraje lesa, půd náležících do I. a II. stupně ochrany, ochrany před povodněmi – Klabava.

Z ÚAP ORP Plzeň 4. úplné aktualizace 2016 pro řešené území vyplývají zejména následující požadavky:

- při lokalizaci záměrů zajistit ochranu přírodních a estetických hodnot v území, respektovat krajinné prvky a zajistit jejich ochranu
- při realizaci záměrů především využívat stávajících ploch, které jsou již vyjmuty ze zemědělského půdního fondu a minimalizovat zábory zemědělské půdy s vysokým stupněm ochrany nebo vysokou bonitou
- při dočasných záborech půd je třeba co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF a po ukončení stavby nebo jiné nezemědělské činnosti rychle provést úpravu či rekultivaci dotčené půdy
- při realizaci záměrů je potřeba minimalizovat zábory lesní půdy
- posilovat retenční schopnosti území, dbát na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť a podporovat jejich hospodárné využívání, popř. provádět opatření

pro zadržování vody v území, zpomalení odtoků

- eliminace střetu se zastavěným územím – nepovolovat stavby v území Q100
- přispívat k prevenci a snižování znečišťování povrchových a podzemních vod v důsledku zemědělské činnosti

Při pořizování ÚP Dýšina je nutno zejména respektovat konkrétní limity a hodnoty daného území vycházející z doplňujících průzkumů a rozborů.

➤ *Vše respektováno.*

3.4) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

V rámci zachování kontinuity vývoje se předpokládá, že koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z platné územně plánovací dokumentace obce Dýšina.

Kromě požadavků uvedených v bodech 3.1), 3.2), 3.3) je nutno se v návrhu územního plánu zabývat následujícími požadavky:

- do návrhu územního plánu zapracovat, případně upřesnit a doplnit prvky lokálního ÚSES v návaznosti na nadregionální a regionální ÚSES stanovený v ZÚR PK
- respektovat významné krajinné prvky ze zákona

Je nutno prověřit potřebu vyloučení umístování staveb v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona).

Dále je požadováno stanovení regulace plošného rozsahu pro stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst.5 stavebního zákona ve vybraných plochách nezastavěného území včetně prověření možnosti umístování oplocení a souvisejících staveb.

➤ *Vše respektováno.*

Požadavky dotčených orgánů

- dle požadavku Ministerstva životního prostředí uvést do textové části a vymezit v grafické části poddolované území, které se nachází na území obce Dýšina.

- dle požadavku Magistrátu města Plzně odboru životního prostředí je nutno zapracovat do nového územního plánu Revizi a aktualizaci plánu územního systému ekologické stability, zpracovanou pro odbor životního prostředí Magistrátu města Plzně (OŽP MMP) v roce 2009 společností Geovision s.r.o.

- dle požadavku Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí:

Jako orgán ochrany ZPF – následné vymezení konkrétních záborů ZPF provést v souladu se zásadami jeho ochrany uvedenými v ust. § 4 zákona, zejména pak navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Zejména je nutné zdůraznit, že nebude možné vymezovat na zemědělské půdě nové zastavitelné lokality, dokud nebudou alespoň z převážné části využity plochy stávající, nebo nebudou stávající a nově navrhované plochy vzájemně plošně kompenzovány.

Jako orgán příslušný podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí – návrh územního plánu Dýšina je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona o posuzování vlivů.

- *Vše respektováno, poddolované území zobrazeno v koordinačním výkrese. Revize plánu ÚSES zpracována. Zábory byly plošně vykompenzovány a celková bilance ukazuje, že nový ÚP ušetřil 12,49 ha zastavitelných ploch. Vyhodnocení vlivů na ŽP bylo zpracováno a je přílohou odůvodnění.*

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

b1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

V PÚR ČR nejsou pro správní území obce Dýšina stanoveny žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití.

b2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

V ZÚR PK je vymezen pro správní území obce Dýšina koridor vysokorychlostní trati jako územní rezerva včetně stanovení jeho využití dle následujících požadavků:

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

Koridor je samostatně vymezen v úsecích hranice kraje – Kyšice a Líně – hranice SRN/ČR.

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

V územním plánu je nutno vymežit koridor jako územní rezervu a zpřesnit jeho vymezení v souladu s územními podmínkami a podrobnějšími podklady.

- *Vše respektováno.*

b3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Z ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň nevyplývají v rámci řešeného území žádné další požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití kromě výše uvedených.

b4) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

– Obec Dýšina nevznesla žádné konkrétní požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití.

Požadavky dotčených orgánů:

– na základě požadavku Ministerstva dopravy bude v návrhu územního plánu vymezen jako územní rezerva koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Nürnberg) hranice SRN/ČR – Plzeň – Praha. Pro záměr byla zpracována Koordinační studie VRT 2003 (IKP Consulting Engineers).

- *Respektováno.*

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

c1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

V PÚR ČR nejsou pro správní území obce Dýšina stanoveny žádné požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

c2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Veřejně prospěšné stavby vyplývající ze ZÚR PK:

Silniční doprava:

SD180/01 – Přeložka silnice II. třídy II/180 se západními obchvaty sídel Kyšice – Dýšina – Chrást

SD233/01 – Přeložka silnice II. třídy II/233 Dýšina – Zábělá

Železniční doprava:

ZD176/01 – Trať č.176 – Ejovice – Chrást u Plzně – Radnice přeložka, obec Břasy včetně Kyšické spojky

Zásobování elektrickou energií:

E02 – 2 x vedení 110kV Chrást – Černice

V územním plánu je nutno prověřit a zpřesnit vymezení těchto koridorů vyplývajících ze ZÚR PK jako veřejně prospěšné stavby.

Veřejně prospěšná opatření

V územním plánu zpřesnit vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES a nefunkční části vymezit jako veřejně prospěšná opatření s právem vyvlastnění.

V ZÚR PK nejsou vymezena žádná asanační území

➤ *Vše respektováno, nefunkční části regionálního ÚSES se v území nevyskytují.*

c3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Z ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň nevyplývají v rámci řešeného území žádné další požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

c4) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Obec Dýšina nevznesla žádné konkrétní požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb,

veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

- *Předkupní právo bude možné uplatnit pro navržená veřejná prostranství a pro plochu rozšíření sportoviště. Nefunkční prvky lokálního ÚSES byly vymezeny jako VPO a navržené místní komunikace byly vymezeny jako VPS.*

Požadavek společnosti ČEPS, a.s.

Na základě požadavku společnosti ČEPS, a.s. bude rozvojový záměr vymezení koridorů pro dvojité vedení 400kV Hradec – Chrást a Přeštice – Chrást včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Chrást vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

- *Respektováno.*

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

d1) upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR ČR,

V PÚR ČR nejsou pro správní území obce Dýšina stanoveny žádné požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

d2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR PK),

Ze ZÚR PK nevyplývají pro správní území obce Dýšina žádné požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

d3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Z ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň nevyplývají v rámci řešeného území žádné další požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

d4) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

– Obec Dýšina nevznese žádné konkrétní požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

– Obec Dýšina má zaregistrovanou jednu územní studii „Za tratí“. Tato rozvojová plocha bude zapracována do Územního plánu Dýšina jako zastavitelná plocha konkrétního funkčního využití.

– Nepředpokládá se vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

– Podmínka nutnosti zpracováním územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci pro rozhodování v území bude případně v návrhu územního plánu uplatněna u rozsáhlých zastavitelných ploch a zastavitelných ploch se složitými majetkoprávními vztahy.

➤ *Bylo určeno 5 rozsáhlých rozvojových lokalit, kde je stanovena podmínka zpracování územní studie.*

e) požadavek na zpracování variant řešení,

e1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

V PÚR ČR nejsou pro správní území obce Dýšina stanoveny žádné požadavky na zpracování variant řešení.

e2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem ZÚR PK,

Ze ZÚR PK nevyplývají pro správní území obce Dýšina žádné požadavky na zpracování variant řešení.

e3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Z ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň nevyplývají v rámci řešeného území žádné další požadavky na zpracování variant řešení.

e4) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Obec nevznese žádné požadavky na zpracování variant řešení.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a nepožaduje řešit vyhodnocení vlivů na životní prostředí ve variantách.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Návrh ÚP (textová a grafická část) bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Požadované počty vyhotovení návrhu ÚP

– počet vyhotovení:

návrh pro společné jednání	3x
případná úprava návrhu pro opakované společné jednání	3x
upravený návrh pro řízení o ÚP	2x

případná úprava návrhu pro opakované řízení o ÚP 2x
dokumentace pro vydání 4x

Kromě požadovaného počtu výtisků bude každá etapa předána v digitální podobě ve formátu .pdf (pro zveřejnění elektronickou formou na úřední desce), dokumentace pro vydání ve formátu .doc(text) a .shp (grafická část – fakultativně i .dgn, .dwg, .dxf).

územní plán – textová část – projektant zpracuje kapitoly z přílohy č.7 části č. I odst. č.1) a pokud je to účelné i odst. č. 2) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění

– grafická část

– Výkres základního členění – měřítko 1 : 5 000

– Hlavní výkres – měřítko 1 : 5 000

předpokládá se rozdělení hlavního výkresu na samostatné výkresy (min. vyčlenění výkresu koncepce veřejné infrastruktury).

– Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – měřítko 1 : 5 000

Dle potřeby je možné doplnit Výkres pořadí změn v území (etapizace) a grafickou část dále doplnit schémata.

odůvodnění územního plánu – textová část – projektant zpracuje kapitoly z přílohy č.7 části č. II odst. č.1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a odst. č. 4, č. 5 § 53 stavebního zákona. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona soulad s požadavky zvláštních právních předpisů zpracuje projektant a soulad se stanovisky dotčených orgánů doplní pořizovatel. § 53 odst. 5 písm. c) a d) stavebního zákona zpracuje pořizovatel a písmeno b) § 53 odst. 5 zpracuje projektant

Postup pořízení územního plánu, rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek zpracuje pořizovatel.

– grafická část

– Koordinační výkres – měřítko 1 : 5 000

– Výkres širších vztahů – měřítko 1 : 50 000, nebo 1 : 100 000

– Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (obsah je dán společným metodickým pokynem MMR a MŽP) – měřítko 1 : 5 000

➤ *Respektováno.*

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad jako příslušný orgán dle § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon o posuzování vlivů) vydal podle § 47 odst. 2 písm. b) stavebního zákona následující stanovisko:

Návrh územního plánu Dýšina je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona o posuzování vlivů.

Krajský úřad Plzeňského kraje odbor životního prostředí shledal nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí, a to převážně z těchto důvodů:

- Požadavky na územně plánovací dokumentaci jsou navrženy v rozsahu, kdy nelze vyloučit kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona o posuzování vlivů.
- Předkládaný návrh zadání nevylučuje vymezení ploch pro případnou realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů.

Na základě stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí ze dne 2.11.2017 pod č.j. PK-ŽP/16019/17 budou pro Územní plán Dýšina vyhodnoceny předpokládané vlivy územního plánu na udržitelný rozvoj území dle příl. č. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb., včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy ke stavebnímu zákonu.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a nepožaduje řešit vyhodnocení vlivů na životní prostředí ve variantách.

➤ *Respektováno.*

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

Zpracovatel hodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) vyhodnotil zjištěné i předpokládané kladné a záporné vlivy posuzovaného návrhu územního plánu obce Dýšina na obyvatelstvo, veřejné zdraví, biologickou rozmanitost, faunu, flóru, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima, hmotné statky, kulturní dědictví a krajinu. Za nejvýznamnější charakteristiky životního prostředí, které mohou být novým územním plánem dotčeny, považuje krajinu a půdu.

Potenciální významné negativní vlivy (-2) byly identifikovány na následující složky životního prostředí: biologická rozmanitost (plocha RX-N1), půda (plochy Z1, Z2, Z3, Z4, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21, Z23, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, P4 – plochy s převahou půdy v I. a II. třídě ochrany), krajinu (plocha RX-N1). Plochu RX-N1 doporučujeme z návrhu územního plánu vyloučit. V případě vlivů na půdu lze podle našeho názoru všechny vyjmenované plochy v územním plánu ponechat, neboť ve srovnání se stávajícím územním plánem dojde ke snížení nároku na zábor zemědělské půdy o cca 19 ha, z toho v případě půdy v I. a II. třídě ochrany bude snížení nároku na zábor cca 13 ha.

U ostatních ploch s menšími potenciálními negativní vlivy (-1, -1/-2) lze pozitivně hodnotit přesunutí relativně velkých ploch pro průmysl a výrobu ze západního okraje obce do ploch východně od stávajícího areálu I.P.P.E. (plochy Z19, Z20 a Z21). Pozitivní je rovněž změna výrobních ploch na západním okraji obce na plochy bydlení, plochy veřejných prostranství a plochy občanského vybavení (plochy P1, P2, P3). Z hlediska vlivu na obyvatele a veřejné zdraví je uspořádání ploch výroby a skladování v nově navrhovaném územním plánu vhodnější než ve stávajícím územním plánu.

Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

Koncepční opatření

- Vyloučit plochu RX-N1 z návrhu územního plánu.
- U zastavitelných ploch Z6, Z7, Z8, Z9, Z18, Z20, Z21, Z23, Z29, Z30 prokázat jiný převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Při prokazování jiného převažujícího veřejného zájmu vzít v úvahu, že návrh nového územního plánu má rozlohu návrhových ploch o cca 19 ha nižší než stávající územní plán a na ploše Z21 došlo v minulosti k povoleným navázkám.
- U zastavitelných ploch Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z10, Z11, Z12, Z14, Z15, Z16, Z17, Z19, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28 doložit, že nedojde ke změně jejich využití oproti stávajícímu platnému územnímu plánu.

Prostorová opatření

Nejsou navrhována

Projektová opatření

- V navazujících řízeních zajistit v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech dodržení hygienických limitů pro hluk. V případě překračování hlukových limitů je nezbytné realizovat opatření ke snížení hluku.
- V navazujících řízeních prověřit imisní koncentrace znečišťujících látek v ovzduší, především benzo(a)pyrenu. V případě překročení imisního limitu zajistit realizaci odpovídajících opatření.
- Při přípravě a realizaci záměrů v ploše Z21 vzít v úvahu skutečnost, že do této plochy zasahuje poddolované území.
- Při přípravě a realizaci záměrů zajistit bezpečné odvádění dešťových vod, dle místních podmínek podporovat jejich akumulaci nebo zasakování na dotčených plochách.
- Při přípravě a realizaci záměrů v ploše přestavby P2 respektovat pravidla stanovená pro vesnickou památkovou zónu.
- Při přípravě a realizaci záměrů v zastavitelné ploše Z14 v území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů (ÚAN I. kategorie) realizovat odpovídající opatření dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Po společném jednání, pro verzi návrhu územního plánu Dýšina pro veřejné projednání, bylo zpracováno doplnění hodnocení, které se zabývá nově přidanými zastavitelnými plochami (Z31, Z32). Doplnění hodnocení je přílohou textové části odůvodnění.

8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Naše č. j.: PK- ŽP/20593/18
Spis. zn.: ZN/3187/ŽP/18
Počet listů: 8
Počet příloh:
Počet listů příloh:

Vyřizuje: Ing. Jiří Soutner
Tel.: 377195 597
E-mail: jiri.soutner@plzensky-kraj.cz

Datum: 24. 10. 2018

Magistrát města Plzně
Odbor stavebně správní
Škroupova 4
306 13 PLZEŇ

Stanovisko

k návrhu Územního plánu Dýšina

podle § 10g a 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) vydané Krajským úřadem Plzeňského kraje, odborem životního prostředí (dále jen „krajský úřad“) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle ustanovení § 22 písm. d) zákona.

I. Identifikační údaje:

Název koncepce: Návrh Územního plánu Dýšina

Charakter a rozsah koncepce:

Řešeným územím je správní území obce Dýšina. Obec Dýšina leží v Plzeňském kraji v blízkosti města Plzeň. Správně spadá do okresu Plzeň-město, obcí s rozšířenou působností je Plzeň. Obec Dýšina se skládá ze z jednoho katastrálního území Dýšina, obec má 2 místní části Dýšina a Nová Huť. Rozloha správního území obce Dýšina je 1 038 ha. Počet obyvatel obce Dýšina byl 1844 k 31.12.2017.

Pro územní plán obce Dýšina je nadřazenou územně plánovací dokumentací na celostátní úrovni Politika územního rozvoje ČR, na krajské úrovni to jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje.

Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR) a Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) vymezily v Plzeňském kraji rozvojovou oblast celostátního významu OB5 Rozvojová oblast Plzeň. V rozvojové oblasti OB5 se nachází obec Dýšina.

Návrh územního plánu obce Dýšina respektuje a naplňuje pravidla a doporučení stanovená v PÚR ČR a následně v ZÚR PK pro rozvojovou oblast OB5 Rozvojová oblast Plzeň.

Návrh územního plánu obce Dýšina respektuje většinu cílů ochrany životního prostředí přijatých na vnitrostátní úrovni nebo k nim nemá žádný vztah.

Řešeny jsou především zastavitelné plochy a plochy přestavby:
Tabulka 1. Zastavitelné plochy

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z1	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (12 548 m²)	Z část sídla Dýšina	– malé a středně velké objemy nízkopodlažních staveb s obdélnými půdorysy – jednostranně vymezená zástavba podél místní komunikace – dopravní napojení ze stávající místní komunikace
Z2	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (3 307 m²)	Z část sídla Dýšina	– malé a středně velké objemy nízkopodlažních staveb s obdélnými půdorysy – jednostranně vymezená zástavba podél místní komunikace – dopravní napojení ze stávající místní komunikace
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (26 120 m²)	Z část sídla Dýšina	– výměra stavebního pozemku min. 800 m² – dopravní napojení ze stávající krajské komunikace – pěší a cyklo propojení s ulicí Na Krásnou – stavby posazené podélně na vrs- tevnici
Z4	Plochy výroby a skladování lehký průmysl	VL-N (9 540 m²)	SZ část sídla Dýšina	– koeficient maximální zastavitel- nosti stavebního pozemku je 60 % – dopravní napojení ze stávajících ploch výroby a připojení – malé a středně velké objemy staveb
Z5	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	OS-N (6 694 m²) DSm-N1 (1 842 m²)	SZ část sídla Dýšina	– dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N1
Z6	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	RN-N (29 823 m²)	SZ část sídla Dýšina	– dopravní napojení z navržené místní komunikace DSÚ-N1
Z7	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	RN-N (36 875 m²)	SZ část sídla Dýšina	– dopravní napojení z navržené místní komunikace DSÚ-N1
Z8	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (11 366 m²)	S část sídla Dýšina	– dopravní napojení z komunikací DSm-S (sever a jih) – jednostranně orientovaná zástav- ba respektující uliční čáru proti- lehlých objektů

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z9	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (6 045 m ²)	S část sídla Dýšina	– max. 2 RD – dopravní napojení z plochy DS-S formou sdruženého sjezdu
Z10	Plochy občanského vybavení	OV-N (8 672 m ²)	S část sídla Dýšina	– dopravní napojení z plochy DSm-S
Z11	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (73 302 m ²)	S část sídla Dýšina	– dopravní napojení z plochy DSm-S – uliční čára daná založením prvního objektu – minimální velikost stavební parcely 800 m ²
Z12	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (4 602 m ²)	S část sídla Dýšina	– dopravní napojení z ploch Z11
Z13	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (3 930 m ²)	SV část sídla Dýšina	– dopravní napojení z ploch DSm- S – max 4 RD
Z14	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (42 190 m ²)	střed sídla Dýšina	– minimálně 3 dopravní napojení ze stávajících komunikací – uliční čára respektující posazení dle sousedních objektů – minimální velikost stavební parcely 800 m ²
Z15	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (32 793 m ²)	střed sídla Dýšina	– dopravní napojení z ploch DSú-S – malé objemy staveb – kompoziční odclonění zeleným pásem šíře 10 metrů od ploch Z14
Z16	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (9 984 m ²)	střed sídla Dýšina	– dopravní napojení z ploch Z14, Z15
Z17	Plochy zeleně – ochranná a izolační	ZO-N (17 674 m ²)	střed sídla Dýšina	– dopravní napojení z plochy Z15
Z18	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (3 811 m ²)	střed sídla Dýšina	– max. 2 RD – dopravní napojení z ulice Horomyslická
Z19	Plochy výroby a skladování lehký průmysl	VL-N (18 925 m ²)	JV část sídla Dýšina	– dopravní napojení ze stávajících ploch VT-S s vyloučením jiného propojení
Z20	Plochy výroby a skladování – těžký průmysl a energetika	VT-N (14 458 m ²)	JV část sídla Dýšina	– dopravní napojení ze stávajících ploch VT-S s vyloučením jiného propojení

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z21	Plochy výroby a skladování lehký průmysl	VL-N (61 233 m ²)	J část sídla Dýšina	– dopravní napojení ze stávajících ploch VT-S s vyloučením jiného propojení
Z22	Plochy smíšené obytné - venkovské	SV-N (3 220 m ²)	J část sídla Dýšina	– dopravní napojení z plochy DSm-S – malé objemy staveb
Z23	Plochy hromadné rekreace	RH-N (4 176 m ²)	JV část sídla Dýšina	– dopravní napojení z plochy DSÚ-S – malé objemy staveb – koeficient zastavitelnosti max. 30%
Z24	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	ZV-N (15 369 m ²)	V část sídla Dýšina	– dopravní napojení z plochy Z25
Z25	Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	BI-N (133 715 m ²)	V část sídla Dýšina	– dopravní napojení ze stávajících ploch DSm-S – minimální velikost stavební parcely 800 m ² – uliční čára daná založením první stavby
Z26	Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	BI-N (6 133 m ²)	V část sídla Dýšina	– dopravní napojení z ulice Lesní – jednostranně orientovaná zástavba
Z27	Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace	BI-N (8 926 m ²) DSm-N3 (1 011 m ²)	V část sídla Dýšina	– dopravní napojení z ulice Přátelství – jednostranně orientovaná zástavba – uliční čára respektující východní část zástavby
Z28	Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace	DSm-N (2 670 m ²)	SV okraj sídla Dýšina	– parkoviště
Z29	Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	BI-N (12 755 m ²)	SV část sídla Dýšina	– jednostranně orientovaná zástavba – dopravní napojení z ulice V Lukách – malé objemy staveb
Z30	Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	BI-N (3 772 m ²)	SV část sídla Dýšina	– jednostranně orientovaná zástavba – dopravní napojení z ulice V Lukách – malé objemy staveb

Tabulka 2. Plochy přestavby

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
P1	Výroba	Plochy bydlení v bytových domech	BH-N (17 901 m ²)	S část Dýšina	– uliční čára daná založením prvního objektu – středně velké objemy staveb – dopravní napojení z plochy DS_m-S
P2	Výroba	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (31 324 m ²)	S část Dýšina	– malé a středně velké objemy staveb situovat při komunikaci – dopravní napojení z plochy P1 – uliční čára daná založením prvního objektu
P3	Výroba	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (11 368 m ²)	S část Dýšina	– dopravní napojení z plochy P2, pro cyklo a pěší propojení na navrženou DS_ú-N1 v jižní části plochy
P4	Výroba	Plochy občanského vybavení	OV-N (6 095 m ²)	V část Dýšina	– malé a středně velké objemy staveb – dopravní napojení z ulice Horomyslická – vyloučení staveb pro ubytování

Návrh územního plánu dále stanovuje koridory dopravní a technické infrastruktury. Jedná se o koridory převzaté ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

Tabulka 3. Koridory dopravní infrastruktury

Koridor	Hlavní využití	Vymezení	Podmínky pro využití koridorů
K.DI.1	Přeložka silnice II/180 se západním obchvatem sídla Dýšina vč. souvisejících staveb	koridor šíře 100 m, SZ sídla Dýšina	– koridor je vymezen jako překryvná vrstva s podmínkami využití, které mají přednost před podmínkami využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití – do doby realizace předmětné dopravní infrastruktury je v koridoru nepřípustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znehodnotily umístění a realizaci předmětné dopravní infrastruktury (včetně staveb souvisejících) – do doby realizace předmětné dopravní infrastruktury je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura – za splnění podmínky odsouhlasení majetkového správce plánovaných předmětných staveb dop. infrastruktury
K.DI.2	Přeložka silnice II/233 Dýšina – Zábělá vč. souvisejících staveb	koridor šíře 100 m, JZ sídla Dýšina	
K.DI.3 K.DI.4	Vysokorychlostní trať VR 1 (Nürnberg) hranice SRN/ČR – Plzeň – Praha vč. souvisejících staveb	koridor šíře 600 m, JV sídla Dýšina	– po realizaci předmětné dopravní infrastruktury se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy pod koridorem – v místě křížení koridoru s prvky ÚSES musí být zachována prostupnost pro migraci fauny a flóry, u prvků ÚSES nesmí být narušena funkčnost – přírodě blízké zachování průchodnosti vodních toků a

Koridor	Hlavní využití	Vymezení	Podmínky pro využití koridorů
K.DI.5	Přeložka železniční trati č. 176 – Kyšická spojka vč. souvisejících staveb	koridor šíře 200 m, J sídla Dýšina	prvků ÚSES

Tabulka 4. Koridory technické infrastruktury

Koridor	Hlavní využití	Vymezení	Podmínky pro využití koridorů
K.TI.1	Elektrické vedení 2 x 110 kV Chrást – Černice vč. souvisejících staveb	koridor šíře 100 m, Z sídla Dýšina	– koridor je vymezen jako překryvná vrstva s podmínkami využití, které mají přednost před podmínkami využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití – do doby realizace předmětné technické infrastruktury je v koridoru nepřipustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znehodnotily umístění a realizaci předmětné technické infrastruktury (včetně staveb souvisejících) – do doby realizace předmětné technické infrastruktury je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura – za splnění podmínky odsouhlasení budoucího majetkového správce příslušné předmětné infrastruktury
K.TI.2 K.TI.3	Elektrické dvojité vedení ZVN 400 kV Hradec – Chrást a Chrást – Přestice vč. rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Chrást a dalších souvisejících staveb	koridor šíře 300 m, Z sídla Dýšina	– po realizaci předmětné technické infrastruktury se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy pod koridorem – v místě křížení koridoru s prvky ÚSES musí být zachována prostupnost pro migraci fauny a flóry, u prvků ÚSES nesmí být narušena funkčnost – přírodě blízké zachování průchodnosti vodních toků a prvků ÚSES

Dále návrh územního plánu vymezuje plochy pro prvky ÚSES (biocentra, biokoridory a interakční prvky). Umístění jednotlivých ploch je zřejmé z výkresů návrhu územního plánu. Podmínky využití jednotlivých funkčních ploch jsou uvedeny v textové části návrhu územního plánu v kapitole 6.

Návrh územního plánu byl předložen v jedné aktivní variantě.

Umístění území řešeného koncepcí:

Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň město
Obec: Dýšina
k.ú.: Dýšina

II. Průběh vyhodnocení

Návrh zadání územního plánu

Na základě předloženého návrhu zadání (2017) krajský úřad jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle ust. § 10 i odst. 2 zákona uplatnil v souhrnném vyjádření požadavek na zpracování vlivů územního plánu Dýšina na životní prostředí (tzv. SEA). Důvodem poža-

navržené požadavky na územně plánovací dokumentaci jsou navrženy v rozsahu, kdy nelze vyloučit kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona o posuzování vlivů a předkládaný návrh zadání nevylučuje vymezení ploch pro případnou realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody a krajiny vydal k návrhu zadání stanovisko, dle kterého vyloučil významný vliv koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblast (území soustavy Natura 2000).

Společné jednání o návrhu

Krajský úřad obdržel od Magistrátu města Plzně, Odbor stavebně správní, oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Dýšina podle ust. § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Součástí návrhu bylo vyhodnocení vlivů územního plánu Dýšina, části A vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí (dále jen vyhodnocení SEA). Část B vyhodnocení vlivů změny územního plánu Dýšina na území Natura 2000 nebyla požadována a není součástí návrhu územního plánu Dýšina. Předložené vyhodnocení SEA bylo zpracované odpovědným zástupcem zpracovatele RNDr. Vojtěchem Vyhnálkem, CSc., EIA SEVIS s.r.o., U Malše 20, 370 01 České Budějovice, který je dle § 19 cit. zákona držitelem autorizace MŽP pro posuzování vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení na udržitelný rozvoj území (dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.), část C až F nebyla ke společnému jednání předložena. Toto vyhodnocení bylo dopracováno a předloženo v měsíci říjnu 2018.

Dne 8. 10. 2018 obdržel příslušný úřad v souladu s ust. § 10g zákona č. 100/2001 Sb. podklady pro vydání stanoviska k vyhodnocení vlivů územního plánu Dýšina na životní prostředí ve fázi návrhu, a podle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona, stanoviska dotčených orgánů a námítky a připomínky uplatněné ke společnému jednání územního plánu. Připomínky ze strany zúčastněných ze společného jednání k návrhu byly uplatněny – viz. zápis ze společného jednání, bod 5. Připomínky byly zapracovány do návrhu územního plánu. Došlá vyjádření, stanoviska k územně plánovací dokumentaci po společném jednání jsou dvojího charakteru: 1. souhlasná stanoviska k návrhu územního plánu, bez připomínek nebo s upozorněním na dodržení platné legislativy. 2. nesouhlas vlastníků pozemků, které byly v původním územním plánu vedeny jako plochy s funkčním využitím jako území výrobní – průmysl. Nový územní plán navrhuje změnit na plochy zemědělské. Další připomínka se týká začlenění do návrhu ÚP veřejně prospěšnou stavbu - dopravní propojení silnice II/180 se stávajícím areálem golfového hřiště a areálem firmy INTEROBAL. Navrhnout do nepřípustného využití plochy P4 stavby ubytovacího zařízení, penziony, sociální byty, malometrážní byty a stavby a zařízení řemeslných provozů. Společnost PLZEŇSKÝ GOLF PARK a.s. uplatňuje připomínky a navrhuje zvětšit navrženou plochu rekreace Z23, posunout hranice LBCPM031, doplnit podmínku pro umísťování drobných staveb v zátopovém pásmu. Poukazuje na nesrovnalost v zanesení koridoru DSÚ-N6 v územním plánu. Požaduje vrácení plochy TI-S na pozemku 1349 odpovídající funkce této plochy. Akceptuje stanovisko SEA k vyjmutí z návrhu ÚP plochu RX-N1, která byla určena pro rozšíření golfového hřiště a navrhuje tuto plochu využít pro hromadnou nebo individuální rekreaci a zároveň v kontextu z toho plynoucího zmenšení navrhovaných ploch určených pro plnění funkcí golfového areálu požaduje doplnění funkce RX na pozemek 1343/2. Navrhuje zvýšení limitu zastavěné plochy RX, nejméně o 250 m². V části pozemku 1253 navrhuje rozšíření plochy TI a rozšíření rekreační funkce na celý pozemek 1341/4. Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí ve stanovisku upozorňuje na nevhodnost ploch Z29 a Z30 určené pro bydlení z hlediska ohrožení povodní a z tohoto důvodu považuje za max. přípustné zde umísťovat stavby rekreačního charakteru. Upozorňuje na nutnost prověření některých prvků územního systému ekologické stability krajiny. Nesouhlasí s vymezením plochy RX-N1 jako plochy určené pro rozšíření golfového hřiště. Navrhuje ponechat tuto lokalitu ponechat jako plochu přírodní a zachovat stávající charakter lokality a do-

poručuje zvážit úpravu některých regulativů ploch s rozdílným způsobem využití. Dále v některých vyjádření je poukazováno na procesní vady při projednávání územního plánu. Některé obdržené připomínky jsou navrženy v rozsahu, kdy nelze vyloučit kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona o posuzování vlivů a jejich a zapracování do návrhu územního plánu Dýšina. Nevylučuje vymezení ploch pro případnou realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů. Krajský úřad doporučuje v případě akceptace došlých připomínek potřebné pořídit nový návrh územního plánu, ke kterému si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

III. Hodnocení koncepce

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Dýšina na životní prostředí bylo zpracováno v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce

Návrh územního plánu Dýšina nebyl zpracován ve variantách. Všechny rozvojové plochy a koridory jsou navrženy pouze v jediné územní variantě. Za tzv. nulovou variantu lze považovat platný územní plán Dýšina.

Zpracovatel hodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) vyhodnotil zjištěné i předpokládané kladné a záporné vlivy posuzovaného návrhu územního plánu obce Dýšina na obyvatelstvo, veřejné zdraví, biologickou rozmanitost, faunu, flóru, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima, hmotné statky, kulturní dědictví a krajinu. Za nejvýznamnější charakteristiky životního prostředí, které mohou být novým územním plánem dotčeny, považuje krajinu a půdu.

Potenciální významné negativní vlivy (-2) byly identifikovány na následující složky životního prostředí: biologická rozmanitost (plocha RX-N1), půda (plochy Z1, Z2, Z3, Z4, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21, Z23, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, P4 – plochy s převahou půdy v I. a II. třídě ochrany), krajinu (plocha RX-N1). Plochu RX-N1 bylo doporučeno vyloučit z návrhu územního plánu. V případě vlivů na půdu lze všechny vyjmenované plochy v územním plánu ponechat, neboť ve srovnání se stávajícím územním plánem dojde ke snížení nároku na zábor zemědělské půdy o cca 19 ha, z toho v případě půdy v I. a II. třídě ochrany bude snížení nároku na zábor cca 13 ha.

U ostatních ploch s menšími potenciálními negativní vlivy (-1, -1/-2) lze pozitivně hodnotit přesunutí relativně velkých ploch pro průmysl a výrobu ze západního okraje obce do ploch východně od stávajícího areálu I.P.P.E. (plochy Z19, Z20 a Z21). Pozitivní je rovněž změna výrobních ploch na západním okraji obce na plochy bydlení, plochy veřejných prostranství a plochy občanského vybavení (plochy P1, P2, P3). Z hlediska vlivu na obyvatele a veřejné zdraví je uspořádání ploch výroby a skladování v nově navrhovaném územním plánu vhodnější než ve stávajícím územním plánu.

U posuzovaných návrhů se mohou synergické a kumulativní vlivy projevit zejména v lokalitách s větším počtem různých záměrů s významnými negativními vlivy. Kumulace takovýchto záměrů nebyla při hodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí identifikována. Jednotlivé návrhové plochy jsou většinou vymezeny tak, aby byly minimalizovány jejich vzájemné kolize.

Hodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Půda

V celém řešeném území po zohlednění požadavků zadání územního plánu Dýšina činí celkový zábor 51,6 ha z toho zábor I. a II. třídy ochrany je 48,6 ha.

Část ploch je převzata ze stávajícího územního plánu, pro zbývající část bude nezbytné prokázat převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Ve srovnání se stávajícím územním plánem dojde ke snížení nároku na zábor zemědělské půdy o cca 19 ha, z toho v případě půdy v I. a II. třídě ochrany bude snížení nároku na zábor cca 13 ha.

U zastavitelných ploch Z6, Z7, Z8, Z9, Z18, Z20, Z21, Z23, Z29, Z30 prokázat jiný převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Při prokazování jiného převažujícího veřejného zájmu vzít v úvahu, že návrh nového územního plánu má rozlohu návrhových ploch o cca 19 ha nižší než stávající územní plán a na ploše Z21 došlo v minulosti k povoleným navážkám.

U zastavitelných ploch Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z10, Z11, Z12, Z14, Z15, Z16, Z17, Z19, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28 doložit, že nedojde ke změně jejich využití oproti stávajícímu platnému územnímu plánu.

Vlivy na vody

Ve správním území obce Dýšina se nenachází žádné zdroje vody s vyhlášenými ochrannými pásmy, žádná ochranná pásma vodních zdrojů ani žádná chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV). V údolí řeky Klabavy je vymezeno záplavové území v úrovni hladiny vody při průtoku Q_{100} .

Výstavba objektů a zpevněných ploch v zastavitelných plochách může způsobit zrychlené odtoky dešťových vod a snížení retenční schopnosti krajiny. Tento negativní vliv bude zmírněn bezpečným odváděním dešťových vod. Dle místních podmínek se doporučuje podporovat jejich akumulaci nebo zasakování na dotčených plochách.

Zastavitelná plocha Z28 se nachází jako jediná v záplavovém území. Na této ploše územní plán předpokládá výstavbu parkoviště. To je v záplavovém území v zásadě možné. Parkoviště nebude představovat překážku při průtoku povodňových vod. Provozovatel parkoviště bude muset zajistit včasné vyklizení parkoviště při očekávaném zvýšení hladiny Klabavy a zaplavení plochy parkoviště.

Schopnost krajiny akumulovat srážkové vody negativně ovlivní zejména rozšiřování ploch komerčních a výrobních. Nová výstavba povede rovněž ke vzniku odpadních vod zejména splaškových a případně i technologických z výrobních objektů.

Celkový negativní vliv na vody lze vyhodnotit jako středně velký a podmíněně přípustný.

Vlivy na krajinu a kulturní dědictví

Navrhované zastavitelné plochy nezasahují do území s ochranou krajinného rázu (přírodní park) ani do území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu. Zástavba realizovaná na plochách pro bydlení bude mít na krajinu (krajinný ráz) minimální nebo nulový vliv. Stavební objekty realizované na plochách určených pro výrobu nebo skladování Z4, Z19, Z20 a Z21 mohou mít na krajinu (krajinný ráz) určitý vliv. Vzhledem ke stávajícím rozsáhlým plochám průmyslových areálů a k vedením velmi vysokého napětí (VVN) ve správním území obce Dýšina je však riziko ovlivnění krajinného rázu malé. Vliv ploch přestavby P1 – P4 a plochy RX-N2 na krajinu bude zanedbatelný. Ochrana krajiny (krajinného rázu) při přípravě a realizaci záměrů bude zajištěna standardními postupy během územního a stavebního řízení.

Nejvýznamnějším negativním vlivem na faunu a flóru je zastavění dosud volných ploch. Realizací záměrů v zastavitelných plochách bude na ploše trvalého záboru zničena veškerá vegetace, živočichové budou buď vyhubeni (půdní fauna, špatně migrující druhy), nebo přinuceni lokalitu opustit (migrující druhy). Pozitivní je, že se jedná o zemědělské plochy bez vzrostlé vegetace. Výjimkou je plocha Z22, která je porostlá vzrostlými dřevinami. Vzhledem k malé rozloze lze zařazení této plochy do nového územního plánu akceptovat.

Nejvýznamnější zásah do fauny a flóry představuje rozšíření golfového hřiště na ploše RX-N1. Tato plocha se nachází ve svahu nad nivou Klabavy a sestupuje do nivy Klabavy. Tato plocha je doporučena na vyloučení z návrhu územního plánu.

Obec Dýšina je bohatá na kulturní památky. Ty jsou soustředěny v centrální části obce uvnitř vesnické památkové zóny. Do památkové zóny zasahuje pouze plocha přestavby P2. Realizace záměrů v památkové zóně musí respektovat pravidla stanovená pro vesnickou památkovou zónu. Dále zastavitelná plocha Z14 zasahuje do území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů (ÚAN I. kategorie). Při přípravě a realizaci záměrů v ÚAN I bude nezbytné realizovat odpovídající opatření dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Ostatní zastavitelné plochy a plochy přestavby se nacházejí v území ÚAN III. kategorie (území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale jelikož předmětné území mohlo být osídleno či jinak využito člověkem, existuje 50% pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů).

Ve správním území obce Dýšina se vyskytují poddolovaná území. Do poddolovaného území zasahuje plocha Z21. Při přípravě a realizaci záměrů v ploše Z21 bude nezbytné s touto skutečností počítat.

Celkový negativní vliv na krajinný ráz lze vyhodnotit jako podmíněně přípustný, za předpokladu, že plocha RX-N1 bude z návrhu územního plánu vyloučena. Vlivy na hmotné statky, kulturní dědictví nejsou významné.

Vlivy na lidské zdraví a obyvatelstvo

Územní plán vymezuje relativně velké množství ploch pro bydlení. Vlivy na veřejné zdraví v těchto plochách budou nulové nebo zanedbatelné.

Dále územní plán vymezuje plochy přírodního charakteru (např. plochy veřejné zeleně), případně s možností rekreace nebo plochy občanského vybavení. Tyto plochy budou buď bez vlivů na obyvatelstvo, případně rozšíří možnosti využití volného času některých skupin obyvatel. Stejně jsou hodnoceny dvě plochy rozšíření rekreačního areálu RX-N1 a RX-N2.

Územní plán vymezuje čtyři plochy výroby a skladování Z4, Z19, Z20, Z21 a jednu plochu dopravní infrastruktury Z28. Provoz později realizovaných záměrů na těchto plochách může působit negativně na veřejné zdraví, především hlukem a emisemi do ovzduší. Riziko negativních vlivů na veřejné zdraví je relativně malé vzhledem k vzdálenosti těchto ploch od souvislé obytné zástavby. Na druhé straně ve střední a severní části správního území obce Dýšina jsou překračovány imisní limity pro benzo(a)pyren. Další produkce této látky v průmyslové výrobě nebo v dopravě by mohla negativně ovlivňovat veřejné zdraví. Plocha Z4 se nachází v bezprostřední blízkosti fotbalového hřiště.

Pozitivně z hlediska vlivu na obyvatele je třeba hodnotit všechny čtyři plochy přestavby P1 – P4. Z ploch pro výrobu jsou změněny na plochy pro bydlení, plochy veřejné zeleně a plochy občanské vybavenosti.

Ochrana obyvatel (veřejného zdraví) bude zajištěna standardními prostředky v územním a stavebním řízení.

Celkový negativní vliv na obyvatelstvo a lidské zdraví lze vyhodnotit jako středně velký a podmíněně přípustný.

Vlivy na klima a ovzduší

Negativní ovlivnění ovzduší může být vyvoláno především realizací nových výrobních objektů. Jedná se především o technologické zdroje, které mohou mít potenciál významněji ovlivnit kvalitu ovzduší v sídle. S výrobními a skladovacími plochami souvisí i možný nárůst dopravy. Stávající úroveň znečištění ovzduší v zájmovém území lze hodnotit jako relativně dobrou, imisní limity jsou dodrženy. Výjimkou je benzo(a)pyren, jehož hodnoty v severní a střední části řešeného území přesahují hygienický limit. Další navýšení dopravy spojené s novou obytnou výstavbou v zastavitelných plochách, případně rozvoj průmyslové výroby produkující benzo(a)pyren mohou imisní koncentrace benzo(a)pyrenu dále navýšit.

Ochrana ovzduší bude zajištěna standardními prostředky v územním a stavebním řízení.

Konkrétní vlivy budou muset být vyhodnoceny v rámci povolování stacionárních zdrojů, případně v rámci procesu EIA konkrétních záměrů. Ochrana ovzduší bude zajištěna standardními prostředky v územním a stavebním řízení.

Lze předpokládat, že vlivy budou podmíněně přípustné.

Charakteristiky vlivů na životní prostředí, které by mohly být uplatněním změny územního plánu významně ovlivněny:

Sekundární vlivy na ovzduší a obyvatele (veřejné zdraví) lze očekávat u všech ploch, které indukují navýšení dopravy. Jedná se o všechny zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu a o zastavitelné plochy pro výrobu. Sekundární vlivy z dopravy do a z těchto ploch se mohou projevit především v obytné zástavbě podél silnice II/180 Starý Plzenec – Chrást. Sekundární vlivy dopravy vyvolané provozem ploch určených pro obytnou zástavbu nebudou významné, významné mohou být negativní vlivy dopravy vyvolané provozem ploch určených pro výrobu. V navazujících řízeních při přípravě záměrů na plochách určených pro výrobu nebo skladování (Z4, Z19, Z20 a Z21) bude nezbytné věnovat odpovídající pozornost dopravě.

Synergické a kumulativní vlivy lze očekávat především u záměrů navržených na zastavitelných plochách pro výrobu a skladování. U ploch pro bydlení, rekreaci a dalších ploch přírodního charakteru budou synergické a kumulativní vlivy s ostatními navrhovanými plochami v novém územním plánu nebo se stávajícími záměry (stavbami) zanedbatelné, případně je lze vyloučit.

Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Na základě „návrhu Územního plánu Dýšina“, vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí a po posouzení vyjádření dotčených územně samosprávných celků, dotčených správních úřadů a po společném projednání krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů vydává ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i uvedeného zákona:

SOUHLASNÉ STANOVISKO

k návrhu Územního plánu Dýšina

a stanoví následující požadavky, kterými budou zároveň zajištěny minimální možné dopady realizace Územního plánu Dýšina na životní prostředí a veřejné zdraví:

- Vyloučit plochu RX-N1 z návrhu územního plánu.
- U zastavitelných ploch Z6, Z7, Z8, Z9, Z18, Z20, Z21, Z23, Z29, Z30 prokázat jiný převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- U zastavitelných ploch Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z10, Z11, Z12, Z14, Z15, Z16, Z17, Z19, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28 doložit, že nedojde ke změně jejich využití oproti stávajícímu platnému územnímu plánu.
- V navazujících řízeních zajistit v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech dodržení hygienických limitů pro hluk. V případě překračování hlukových limitů je nezbytné realizovat opatření ke snížení hluku.
- V navazujících řízeních prověřit imisní koncentrace znečišťujících látek v ovzduší, především benzo(a)pyrenu. V případě překročení imisního limitu zajistit realizaci odpovídajících opatření.
- Při přípravě a realizaci záměrů v ploše Z21 vzít v úvahu skutečnost, že do této plochy zasahuje poddolované území.
- Při přípravě a realizaci záměrů zajistit bezpečné odvádění dešťových vod, dle místních podmínek podporovat jejich akumulaci nebo zasakování na dotčených plochách.
- Při přípravě a realizaci záměrů v ploše přestavby P2 respektovat pravidla stanovená pro vesnickou památkovou zónu.
- Při přípravě a realizaci záměrů v zastavitelné ploše Z14 v území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů (ÚAN I. kategorie) realizovat odpovídající opatření dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- V případě realizace parkoviště na zastavitelné ploše Z28 provozovatel zajistí v případě očekávaném zvýšení hladiny řeky Klabavy včasné vyklizení.

Odůvodnění:

Při hodnocení vlivů na životní prostředí nebyly identifikovány žádné návrhové plochy nebo koridory, které by mohly významněji negativně ovlivnit zvláště chráněná území přírody, evropsky významné lokality, ptačí oblasti a jiné chráněné složky území.

Jednotlivé návrhové plochy a koridory vymezené návrhem územního plánu byly podrobeny hodnocení možných vlivů na složky životního prostředí, hmotné statky a obyvatelstvo a lidské zdraví. Při tomto hodnocení nebyly identifikovány žádné návrhy, které by s ohledem na jejich významné vlivy bylo nutné označit jako nepřipustné.

Z procesu vyhodnocení vlivů předložené změny územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí a vzhledem k současnému a výhledovému stavu jednotlivých složek životního prostředí lze konstatovat, že nejsou navrhovány plochy, u kterých by bylo možné očekávat významné negativní vlivy na životní prostředí. Žádné chráněné lokality ochrany přírody nebudou záměry ÚP Dýšina ohroženy.

S ohledem na závěry SEA vyhodnocení, tak lze konstatovat, že nebyly identifikovány žádné návrhové plochy nebo koridory, které by mohly významně negativně ovlivnit zdraví obyvatel, zvláště chráněná území přírody, evropsky významné lokality, ptačí oblasti a jiné chráněné složky území.

Případný vliv jednotlivých dílčích záměrů bude potřeba vyhodnotit v následných správních řízeních ve fázích přípravy záměru.

Zohlednění tohoto stanoviska ve změně územního plánu je třeba řádně okomentovat v jejím odůvodnění v souladu s ustanovením § 53 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podmínky odkazující na plnění zákonných povinností, popř. podmínky, které již byly do návrhu územního plánu prokazatelně zapracovány, nebyly zahrnuty do podmínek tohoto stanoviska.

Schvalující orgán je povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h zákona.

Stanovisko vydané podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb. není závazným stanoviskem ani rozhodnutím podle správního řádu a nelze se proti němu odvolat. Toto stanovisko nena- hrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

Město Dýšina žádáme ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o zveřejnění tohoto stanoviska na úřední desce. Doba zveřejnění je nejméně 15 dnů. Zároveň žádáme v souladu s § 16 odst. 3 citovaného zákona o zaslání vyrozumění o dni vyvěšení stanoviska na úřední desce v nej- kratším možném termínu.

Mgr. Jaroslav Nálevka
vedoucí oddělení IPPC + EIA

podepsáno elektronicky

Obdrží:

Obec Dýšina, nám. Míru 30, 330 02 Dýšina

Potvrzení o zveřejnění (provede obec Dýšina a Plzeňský kraj)

Vyvěšeno na úřední desce dne:

razítko a podpis

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

- Vyloučit plochu RX-N1 z návrhu územního plánu.

Návrhová plocha RX-N1 byla zrušena a nově vymezena jako plocha přírodní NSp-S.

- U zastavitelných ploch Z6, Z7, Z8, Z9, Z18, Z20, Z21, Z23, Z29, Z30 prokázat jiný převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- U zastavitelných ploch Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z10, Z11, Z12, Z14, Z15, Z16, Z17, Z19, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28 doložit, že nedojde ke změně jejich využití oproti stávajícímu platnému územnímu plánu.

S ohledem na bilanci vyhodnocení záboru ZPF, kde dochází k ponížení záboru zemědělské půdy I. a II. tříd o cca 13 ha a na základě konzultace s příslušným dotčeným orgánem není třeba prokazovat.

Projektová a jiná opatření:

Doplněna do příslušných částí návrhu ÚP, viz níže k jednotlivým bodům:

- V navazujících řízeních zajistit v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech dodržení hygienických limitů pro hluk. V případě překračování hlukových limitů je nezbytné realizovat opatření ke snížení hluku.

(doplněno do kap. 6.3.2. výroku)

- V navazujících řízeních prověřit imisní koncentrace znečišťujících látek v ovzduší, především benzo(a)pyrenu. V případě překročení imisního limitu zajistit realizaci odpovídajících opatření.

(doplněno do kap. 6.3.3. výroku)

- Při přípravě a realizaci záměrů v ploše Z21 vzít v úvahu skutečnost, že do této plochy zasahuje poddolované území.

(doplněno do kap. 3.2. výroku)

- Při přípravě a realizaci záměrů zajistit bezpečné odvádění dešťových vod, dle místních podmínek podporovat jejich akumulaci nebo zasakování na dotčených plochách.

(doplněno do kap. 4.2.1 výroku)

- Při přípravě a realizaci záměrů v ploše přestavby P2 respektovat pravidla stanovená pro vesnickou památkovou zónu.

(doplněno do kap. 3.3. výroku)

- Při přípravě a realizaci záměrů v zastavitelné ploše Z14 v území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů (ÚAN I. kategorie) realizovat odpovídající opatření dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

(doplněno do kap. 3.2. výroku)

- V případě realizace parkoviště na zastavitelné ploše Z28 provozovatel zajistí v případě očekávaném zvýšení hladiny řeky Klabavy včasné vyklizení.

(doplněno do kap. 3.2. výroku)

10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Tato kapitola je členěna podle textové části ÚP Dýšina (dle výroku).

10.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno postupem podle stavebního zákona ke dni 1. 5. 2018 a to podle ustanovení § 58, odstavce 1 písmena a) stavebního zákona.

Výchozím podkladem byl intravilán. Do zastavěného území byly dále doplněny plochy ostatních zastavěných stavebních pozemků vč. souvisejících pozemků pod společným oplocením a části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

10.2. Odůvodnění stanovené základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje podporuje osu západ – východ, s ponechání zelených pásů, které vedou uvnitř sídla. Jádrová část území na západní straně je vymezena jako hodnota, s požadavkem na ponechání ulicové a štítové orientace staveb a jejich jednopodlažnosti.

Snahou celé koncepce návrhu je využití vnitřních rezerv, zejména na východní části. Tyto plochy jsou sevřeny tělesem tratě, údolím řeky a jsou pro zemědělské využití nevhodné. Navazují na sídlo. Naopak v západní části, která je především souvislým blokem orné půdy, je snahou zástavbu ohraničit a dále ji do krajiny nepouštět. Jsou zde žádoucí i krajinná opatření pro snížení odtokových poměrů a posílení ekologické stability, snížení negativních vlivů intenzivního zemědělství. Je to dáno i tím, že tyto plochy ohraničují ze severní části plochy bydlení a to je třeba chránit.

10.3. Zdůvodnění stanovené urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

10.3.1. Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce

Viz kap. 10.2. Jde zejména o dodržení uliční čáry, s možností doplnění a scelení vnitřních rezerv. Přestavbové plochy reagují na aktuální potřeby většího mixu služeb.

10.3.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Vymezené plochy reagují na dosavadní vývoj území a požadavků obce a obyvatel.

Jde o tyto zastavitelné plochy:

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Odůvodnění
Z1	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (12 548 m ²)	Z část sídla Dýšina	Doplnění urbanistické koncepce sídla – uliční řady, navazující na existující sídlo, dobře dopravně dostupné.
Z2	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (3 307 m ²)	Z část sídla Dýšina	Doplnění urbanistické koncepce sídla – uliční řady, navazující na existující sídlo, dobře dopravně dostupné. Uzavření oboustranné uliční zástavby.
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (26 120 m ²)	Z část sídla Dýšina	Vymezení samostatné enklávy, která sceluje západní okraj sídla a urbanisticky zakončuje západní partii sídla.
Z4	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (9 540 m ²)	SZ část sídla Dýšina	Vnitřní prostorová rezerva – proluka mezi stávající výrobou, navazuje na její rozšíření.
Z5	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	OS-N (6 694 m ²) DSm-N1 (1 842 m ²)	SZ část sídla Dýšina	Vnitřní prostorová rezerva – proluka mezi stávající plochou sportu, navazuje na její rozšíření.
Z6	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	RN-N (29 823 m ²)	SZ část sídla Dýšina	Koncepční podpoření funkce biokoridoru a navázání na plochy sportu.
Z7	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	RN-N (36 875 m ²)	SZ část sídla Dýšina	Koncepční podpoření funkce biokoridoru a navázání na plochy sportu.
Z8	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (11 366 m ²)	S část sídla Dýšina	Jednostranně orientovaná zástavba, prostorově ukončuje severní část sídla, sceluje uliční čáru.

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Odůvodnění
Z9	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (6 045 m ²)	S část sídla Dýšina	Navazuje na existující zastavěné plochy.
Z10	Plochy občanského vybavení	OV-N (8 672 m ²)	S část sídla Dýšina	Navazuje na existující plochy OV, potřeba rozšíření.
Z11	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (73 302 m ²)	S část sídla Dýšina	Vnitřní rezerva mezi tratí a existující zástavbou.
Z12	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (4 602 m ²)	S část sídla Dýšina	Kompoziční a hlukové opatření vůči trati. Nezbytné plochy ZV pro plochy BV.
Z13	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (3 930 m ²)	SV část sídla Dýšina	Vnitřní proluka.
Z14	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (42 190 m ²)	střed sídla Dýšina	Vnitřní rezerva mezi tratí a zástavbou, sceluje zastavěné území.
Z15	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (32 759 m ²)	střed sídla Dýšina	Vnitřní rezerva mezi tratí a zástavbou, sceluje zastavěné území.
Z16	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (9 984 m ²)	střed sídla Dýšina	Kompoziční a hlukové opatření vůči trati. Nezbytné plochy ZV pro plochy BV.
Z17	Plochy zeleně – ochranná a izolační	ZO-N (17 591 m ²)	střed sídla Dýšina	Kompoziční a hlukové opatření vůči trati.
Z18	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (3 811 m ²)	střed sídla Dýšina	Vnitřní proluka mezi tratí s zástavbou.
Z19	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	VL-N (15 696 m ² , 2 272 m ²) DSm-N5 (957 m ²)	JV část sídla Dýšina	Vnitřní proluka mezi tratí a zástavbou průmyslového areálu.

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Odůvodnění
Z20	Plochy výroby a skladování – těžký průmysl a energetika	VT-N (14 458 m ²)	JV část sídla Dýšina	Vnitřní proluka mezi tratí a zástavbou průmyslového areálu.
Z21	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (61 233 m ²)	J část sídla Dýšina	Vnitřní proluka mezi tratí a zástavbou průmyslového areálu.
Z22	Plochy smíšené obytné – venkovské	SV-N (3 220 m ²)	J část sídla Dýšina	Navazuje na již existující zastavěné území.
Z23	Plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci	RH-N (4 176 m ²)	JV část sídla Dýšina	Doplňuje charakter golfového areálu.
Z24	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (15 369 m ²)	V část sídla Dýšina	Kompoziční a hlukové opatření vůči trati. Nezbytné plochy ZV pro plochy BV.
Z25	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (133 715 m ²)	V část sídla Dýšina	Vnitřní rezerva mezi tratí a existující zástavbou.
Z26	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (6 133 m ²)	V část sídla Dýšina	Vnitřní proluka.
Z27	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (8 926 m ²) DSm-N3 (1 011 m ²)	V část sídla Dýšina	Vnitřní proluka.
Z28	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	DSm-N4 (2 670 m ²)	SV okraj sídla Dýšina	Zázemí koupaliště – parkoviště, navazuje na plochy komunikace.
Z29	Plochy rekreace – plochy staveb pro individuální rekreaci	RI-N (12 755 m ²)	SV část sídla Dýšina	Vnitřní proluka.
Z30	Plochy rekreace – plochy staveb pro individuální rekreaci	RI-N (3 772 m ²)	SV část sídla Dýšina	Vnitřní proluka.

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Odůvodnění
Z31	Plochy technické infrastruktury	TI-N (1 877 m ²)	JV část sídla Dýšina	Plocha navazuje na současně zastavěné území se stejným využitím – na areál s ČOV. Plocha bude rezervou pro umístění potřebné technické infrastruktury a v rámci přípustného využití jsou umožněny i stavby do 250 m ² pro skladování a dílny, které bývají často u zařízení techn. infrastruktury umístěny (stejně jako je tomu na vedlejší ploše u ČOV).
Z32	Plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci	RH-N (6 307 m ²)	JV okraj správního území, u nádrže Ejovice	Rozšíření stávajícího rekreačního areálu u vodní nádrže Ejovice.

10.3.1. Odůvodnění vymezených ploch přestavby

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Odůvodnění
P1	Výroba	Plochy bydlení v bytových domech	BH-N (17 901 m ²)	S část Dýšina	Původní výrobní areál je nevyužívaný a chátrá. Vzhledem k jeho nevhodnému umístění mezi stávající zástavbou je zde navržena rozvojová plocha bydlení. Výrobní provozy jsou směřovány do jižní a jihovýchodní části sídla.
P2	Výroba	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (31 324 m ²)	S část Dýšina	
P3	Výroba	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (11 368 m ²)	S část Dýšina	
P4	Výroba	Plochy občanského vybavení	OV-N (6 095 m ²)	V část Dýšina	Jde o bývalý provoz plnárny plynu, který již nefunguje. Vzhledem k umístění v blízkosti zástavby je zde navrhována funkce s menšími negativními vlivy – plocha občanského vybavení, která bude využívána jako depozit historických vozidel s občasným provozem muzea.

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Odůvodnění
P5	Těžká výroba	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (7 730 m ²)	V část Dýšina, ul. U Slévárny	Změna na funkci pro lehký průmysl je vhodnější vzhledem k umístění na kraji obytné zóny.

10.3.2. Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Vymezení ploch veřejné zeleně s plochami veřejných prostranství je dáno zejména požadavkem § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy na každou plochu pro bydlení a smíšené bydlení je nutné vymezit též určitou plochu veřejného prostranství. Vzhledem k charakteru území je nejvhodnějším subtypem veřejného prostranství právě zeleň. Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) se vymezuje tam, kde jsou významné plochy zahrad a je žádoucí je zachovat a neumožňovat zde nové rodinné domy. Zeleň přírodního charakteru (ZP) je vymezována tam, kde je cílem zachovat neoplocenou zeleň, tedy např. v plochách ÚSES. A zeleň ochranná (ZO) slouží k odclonění rušících provozů, dopravy či výroby.

Zeleň má mnoho pozitivních funkcí, které zvyšují kvalitu bydlení a životního prostředí (funkce mikroklimatická, hygienická, ochranná, estetická, biologický význam). Neméně důležitý je její význam urbánní a kompoziční.

10.4. Odůvodnění stanovené koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

10.4.1. Dopravní infrastruktura

ÚP vymezuje koridory dopravní infrastruktury a koridory územní rezervy pro záměry, které vyplývají ze ZÚR (vysokorychlostní trať VR 1, přeložka trati č. 176, přeložka silnice II/180 a II/233).

ÚP ponechává všechny komunikace ve svém statutu. Navrhuje a doplňuje tak chybějící dopravní síť k novým zastavitelným plochám a chybějící cestní síť ve volné krajině, které mají zajistit obslužnost zemědělských pozemků a některé sloužit jako cyklostezky.

10.4.2. Technická infrastruktura

ÚP vymezuje koridory technické infrastruktury pro záměry, které vyplývají ze ZÚR (elektrické vedení 2 x 110 kV a elektrické dvojité vedení ZVN 400 kV).

ÚP požaduje napojení zastavitelných ploch na centrální systémy, aby byly hospodárně využívány a chráněny přírodní zdroje. Pouze v případech, kdy by napojení nebylo ekonomicky účelné, je přípustný režim individuálního zásobování (např. souvislé skalní podloží, vzdálenosti přípojky delší 100 metrů, apod.).

10.4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury

ÚP vymezuje stávající plochy občanské vybavenosti a nové stavby tohoto typu lze umisťovat i do ploch bydlení a ploch smíšených obytných. Jsou vymezena i veřejná prostranství, která umožňují v dostatečné míře poskytnout pobytové funkce pro plochy bydlení.

Konkrétně jsou vymezeny 2 nové plochy občanského vybavení – pro rozšíření sportoviště a školy.

10.4.4. Veřejná prostranství

Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, včetně podtypu veřejné zeleně. Nachází se především na prostoru návsi a rozšířených úseků ulic. Veřejná zeleň má mnoho pozitivních funkcí, které zvyšují kvalitu bydlení a životního prostředí (funkce mikroklimatická, hygienická, ochranná, estetická, biologický význam). Neméně důležitý je její význam urbánní a kompoziční.

Nová veřejná prostranství jsou vymezovány z urbanistických důvodů a dále pro naplnění požadavků vyplývajících z ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., tj. pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², kdy do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Jedná se o tyto plochy veřejných prostranství:

Kód plochy veř. prostranství	Rozloha ploch veř. prostranství	Veřejné prostranství vymezeno pro přilehlé zastavitelné plochy a plochy přestavby	Celková rozloha příslušných rozvojových ploch	Lokalita
P3	11 369 m ²	P1 (BH-N), P2 (BI-N), Z8 (BI-N)	60 592 m ²	S část sídla Dýšina
Z12	14 447 m ²	Z10 (OV-N), Z11 (BI-N)	81 974 m ²	S část sídla Dýšina
Z16	9 985 m ²	P4 (OV-N), Z14 (BI-N), Z15 (SV-N), Z18 (BI-N)	84 855 m ²	střed sídla Dýšina
Z24	15 369 m ²	Z25 (BI-N), Z26 (BI-N)	137 848 m ²	V část sídla Dýšina

Pro plochu BI-N Z3 (rozloha 2,61 ha) je vymezení příslušného veřejného prostranství stanoveno jako podmínka k řešení v rámci územní studie, protože se v této fázi nedá předem určit, kde by bylo nejvhodněji umístěné.

10.4.5. Odůvodnění návrhu řešení požadavků civilní ochrany

ÚP dává zejména informační přehled pro možné poskytnutí úkrytů osob a materiální pomoci. Neklade si ambice striktně diktovat podmínky, neboť charakter území vylučuje speciální nároky na ochranu CO.

10.5. Odůvodnění stanovené koncepce uspořádání krajiny

10.5.1. Odůvodnění stanovené koncepce uspořádání krajiny a stanovených podmínek pro změny jejich využití

Tak jako je věnována pozornost zastavěnému území a zastavitelným plochám, řeší ÚP stejně důsledně i koncepci území nezastavěného.

Podle Evropské úmluvy o krajině se „péčí o krajinu“ rozumí činnosti, které směřují v perspektivě trvale udržitelného rozvoje k uchování krajiny v dobrém stavu řízením a harmonizací změn, vyvolaných sociálním, ekonomickým a environmentálním vývojem. V souladu s tímto úkolem se územní plánování považuje za zvláště významnou činnost, která ve svých důsledcích směřuje ke zhodnocení, obnově nebo tvorbě krajiny.

ÚP respektuje zásady Evropské úmluvy o krajině, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a formou stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje podmínky pro změny v jejich využití. Krajinné matrixy jsou členěny do 5 typů funkčních ploch. Plochy zemědělské – trvalých travních porostů (NZt) v plošném uspořádání, a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp), plochy pozemků určených k plnění funkce lesa (NL), plochy vodní a vodohospodářské (W) a plochy zemědělské – orná půda (NZo). Toto členění dává dostatečně vhodné předpoklady pro ochranu území a jeho produkční schopnosti.

Mimo tyto funkce plní krajina další, pro trvale udržitelný rozvoj nezastupitelné mimoprodukční funkce, např. funkce přírodních a přirozených refugií rostlin a živočichů, významného a jediného zdroje pitné a užitkové vody apod. Významnou funkcí pro trvale udržitelný rozvoj je i kulturní a estetická hodnota daná předchozím historickým vývojem. Volná krajina je rovněž nejpřirozenějším a nezastupitelným prostorem pro rekreaci a relaxaci obyvatelstva.

Mezi hlavní úkoly územního plánování v nezastavěném území patří vytváření podmínek pro zachování vysoké kvality základních složek životního prostředí, respektování a ochrana krajinného rázu a významná podpora přirozeného členění sekundární krajinné struktury – přirozeného krajinného rámce sídel, včetně jeho kompozičních aspektů (průhledy, dálkové pohledy, dominanty apod.). Jsou vymezeny nové pásy smíšených porostů, cestní sítě, ochráněny jsou krajinné hodnoty.

Je pochopitelně na uživateli, která forma využití pozemků bude pro ně adekvátní. Územní plán se snaží skloubit podmínky pro rozvoj a ochranu všech složek prostředí, společně s různorodými, často protichůdnými zájmy a požadavky obyvatel. Výsledkem je kompromis mezi potřebami člověka a hodnotami a limity území (krajiny). ÚP ukazuje možnosti revitalizací vodních toků, výsadeb lesních a nelesních porostů. Všechny tyto kroky by měly vést k posílení vitality krajiny a zájmu člověka o ni. ÚP podporuje a rozvíjí prostupnost území. Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění správního území, které je dnes pokryto převážně zornou půdou.

Tři funkční typy krajiny – plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt), plochy lesů (NL) a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp) – umožňují přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami bez nutnosti obcházet rozsáhlé bloky, jako je tomu v případě ploch zemědělských – orné půdy, které tuto možnost poskytují v omezené míře. Vymezením tras stávajících i navržených účelových komunikací a přípustných podmínek pro trasování cestní sítě kdekoli v neurbanizovaném území je rovněž zajištěna podmínka prostupnosti krajiny.

10.5.2. Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

Základní skladebnou součástí ÚSES je **biocentrum** (centrum biotické diverzity). Jeho plocha je nebo má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických

podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, jenž svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je skladebnou součástí ÚSES, která je nebo cílově má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry, stav trvalých ekologických podmínek a struktury i druhové složení biocenóz. Vymezené biokoridory jsou většinou vedeny údolími vodních toků či lesními celky.

Skladebné části systému ekologické stability doplňují **interakční prvky**. Jsou to ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňujícím fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. IP jsou součástí ekologické niky různých druhů organismů, které jsou zapojeny do potravních řetězců i okolních, méně stabilních společenstev. Přispívají ke vzniku bohatší a rozmanitější sítě potravních vazeb v kulturní krajině a tím podmiňují vznik regulačních mechanismů, zvyšujících celkovou ekologickou stabilitu krajiny.

IP jsou vymezeny jako dodatekové maloplošné a liniové prvky doplňující návrh místní úrovně ÚSES v území s převahou zemědělské půdy. IP nepatří mezi skladebné části ÚSES, ÚP však potvrzuje jejich statut jejich vymezením. Interakční prvky upozorňují na zvýšenou hodnotu území, která by měla zůstat rovněž nezastavitelná.

V řešeném území je vymezena lokální a regionální úroveň ÚSES.

ÚP pro plochy ÚSES stanovuje podmínky využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce (kap. 5.2. textové části ÚP). Stanovené podmínky využití na plochách ÚSES mají překryvnou funkci a jsou tedy nadřazeny podmínkám využití ploch, které překrývají.

Do ÚP je převzat ÚSES z revidovaného Plánu ÚSES pro ORP Plzeň z roku 2013 (společnost Geovision s.r.o.) – převzetím jsou zároveň zajištěny návaznosti na vymezení ÚSES v sousedních správních územích.

10.5.3. Odůvodnění zachování prostupnosti krajiny

Jsou vymezeny cestní sítě v krajině a to v rámci celého správního území, kde se předpokládá i její zpřístupnění pro krátkodobé účely rekreace.

10.5.4. Odůvodnění návrhu protierozních opatření a odůvodnění stanovených nástrojů pro ochranu území před povodněmi

ÚP vymezuje několik pásů a ploch se zvýšenou retenční schopností území jako jsou plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp-N), plochy vodní (W-N) a plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt-N). Tyto jsou vymezeny zejména v místě nefunkčních prvků ÚSES a na SZ okraji sídla, kde je na velkých blocích orné půdy zvýšené nebezpečí eroze.

10.5.5. Odůvodnění podmínek stanovených ÚP ve vztahu k rekreaci

Jedná se zejména o plochy golfového rezortu, který již dnes celkem nekonfliktně zapadá do volné kra-

jiny a vyjma odpališť výrazně zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny.

Další nové rekreační plochy zde nejsou vymezovány, možnost přechodného ubytování je možné v rámci ploch bydlení a ploch občanského vybavení.

Rovněž řada navržených krajinných úprav a cestní síť umožňují lépe vytěžit stávající potenciál území.

10.5.6. Odůvodnění podmínek pro dobývání ložisek nerostných surovin

V ÚP nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

10.6. Odůvodnění stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

10.6.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

10.6.1.1. Plochy bydlení v bytových domech (BH)

Bydlení v bytových domech je zastoupeno jako stávající s jednou novou rozvojovou lokalitou. Jedná se o plochy určené pro bydlení městského charakteru s vysoko a středněpodlažní hladinou zástavby. Tato zástavba je podmínkami využití upravena tak, že jsou zde nastaveny možnosti pro plochy občanské vybavenosti, naopak upozaděny jsou funkce vedoucí k uspokojování individuálních potřeb zemědělské či pěstební činnosti. Urbanisticky jde o výrazné lokality, které mají omezené možnosti dalšího rozvoje obdobným charakterem zástavby.

10.6.1.2. Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

Bydlení v rodinných domech je zastoupeno nejširší měrou, má charakter městské zástavby. Jedná se o plochy určené pro bydlení městského charakteru spojené s plochami zahrad, s již velmi limitovanými možnostmi chovu zvířat či pěstování plodin. Tato zástavba je podmínkami využití upravena tak, že jsou nastaveny relativně široké možnosti pro nerušící funkce, doplňující bydlení zejména místních potřeb. Urbanisticky nejde o výrazné a hodnotné lokality.

10.6.1.3. Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem (BVo)

Plochy lze charakterizovat jako urbanisticky hodnotné, zejména díky charakteru současné drobné obytné zástavby a jejího umístění. Jde o zástavbu původní dochované typické urbanistické struktury, která je zároveň v ÚP chráněnou hodnotou.

Pro tyto plochy jsou vymezeny zpřísňující podmínky využití. Na nejhodnotnější plochy, charakterizované kompozičně ucelenými stavebními bloky, je (kromě standardního omezení výšky staveb) uplatněn požadavek dodržení stavebních čar, předepsané orientace štítu + max. úroveň výšky vstupního podlaží. ÚP zde přebírá určité zpřesňující prvky regulace, které jsou pro zachování urbanistických hodnot těchto vybraných lokalit (v duchu tradiční venkovské zástavby) zcela zásadní, a to bez nutnosti stanovovat pro tyto plochy pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území.

10.6.1.4. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Plochy smíšené obytné jsou zastoupeny zejména v okrajových částech sídla. Jedná se o funkci, která je zcela legitimním mixem jednotlivých funkcí bydlení, služeb a také nerušící malovýroby (zejména

zemědělství), z nichž každá může koexistovat s ostatními. Uspokojování potřeb se tak děje pro místní a nadmístní potřeby.

10.6.1.5. Plochy občanského vybavení (OV)

ÚP potvrzuje ve svém statutu stávající plochy občanského vybavení (OV). Jedná se o mix přípustných funkcí služeb. Pro další plochy bydlení a výroby jsou proporcionálně navrženy další plochy vybavenosti občanské. Možnosti související občanské vybavenosti jsou umožněny podmínkami využití dané rovněž pro stávající, tak i nově vymezené zastavitelné plochy obytné zástavby.

Vymezení ploch občanské vybavenosti je nezbytným předpokladem pro rozvoj ploch bydlení, které reagují na možnost nárůstu obyvatel.

10.6.1.6. Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

ÚP potvrzuje ve svém statutu jak stávající plochy tohoto občanského vybavení (OS), tak i nové plochy, které vhodně doplňují funkční mix ploch občanské vybavenosti a jsou potřeba pro rozvoj bydlení.

10.6.1.7. Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

ÚP potvrzuje ve svém statutu stávající plochy tohoto občanského vybavení (OH).

10.6.1.8. Plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)

ÚP potvrzuje ve svém statutu stávající plochu tohoto typu, jde o zázemí golfového rezortu a doplňuje ji o jednu návrhovou plochu.

10.6.1.9. Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)

Rekreace rodinná je zastoupena ve stávajících i navržených plochách. Tato rekreace je pro koncepci rozvojových ploch důležitá. Reaguje na potřeby příměstské rekreace a doplňuje tak komplexní požadovanou nabídku služeb.

10.6.1.10. Plochy rekreace – plochy golfového hřiště (RX)

Tato specifická rekreační funkce je určena pro golfové hřiště a jeho zázemí se stavbami do 150 m² (u staveb pro uskladnění golfové techniky do 250 m²). V řešeném území je Golf Greensgate významným rekreačním střediskem s regionálním významem, plochy navržené pro jeho rozšíření podpoří jeho význam a přispějí ke zvýšení cestovního ruchu a vzniku nových pracovních míst.

10.6.1.11. Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN)

Tato funkce je určena pro rekreaci blízko přírodě, tedy rekreační a pobytové louky, přírodní sportoviště, koupaliště, tábořiště, bez staveb (kromě hygienického zázemí apod.). Vyloučeny jsou trvale umístěné mobilní buňky, karavany s napojením na technickou infrastrukturu, motokros, enduro, trial, dráhy pro čtyřkolky, apod. Reaguje na potřeby hromadné rekreace a doplňuje tak komplexní požadovanou nabídku služeb.

10.6.1.12. Plochy veřejných prostranství (PV)

ÚP vymezuje plochy rozšířených úseků ulic apod. jako plochy veřejných prostranství.

10.6.1.13. Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Jako plochy veřejné zeleně jsou označeny plochy sloužící primárně pro veřejnou zeleň. Zeleň má mnoho pozitivních funkcí, které zvyšují kvalitu pracovního a životního prostředí (funkce mikroklimatická, hygienická, ochranná, estetická, biologický význam). Neméně důležitý je její význam urbánní a kompoziční. Podíl těchto ploch při formování veřejného prostoru proto nesmí být snižován.

ÚP potvrzuje stávající plochy veřejných prostranství a navrhuje několik ploch nových, většinou jako izolační pás k odclonění železnice od ploch bydlení.

Vymezení ploch veřejné zeleně s plochami veřejných prostranství je dáno zejména požadavkem § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy na každou plochu pro bydlení a smíšené bydlení je nutné vymezit též určitou plochu veřejného prostranství. Vzhledem k charakteru území je nejvhodnějším subtypem veřejného prostranství právě zeleň.

10.6.1.14. Plochy zeleně – ochranná a izolační (ZO)

Jsou klíčové tam, kde zejména oddělují různé funkční plochy s různými zátěžemi v území, nebo kde oddělují funkce bydlení a dopravy či výroby.

10.6.1.15. Plochy zeleně – přírodního charakteru (ZP)

Jde o zeleň v zastavěném území, kde je nezbytné ji zachovat (podél vodních ploch a toků, v místě trasování ÚSES) a neumožnit neprůchodné oplocení.

10.6.1.16. Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)

Jedná se zejména o takové plochy, kde je zapotřebí udržet de-facto statut nezastavitelnosti, avšak v zastavěném území s možností oplocení. Jde o zahrady, sady.

10.6.1.17. Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)

Tyto plochy lze charakterizovat jako plochy s možností umisťovat zařízení pro nerušící výrobu, skladování a služby. Jedná se zejména o zařízení výroby a služeb všeho druhu, sklady a veřejné provozy. Plochy se nacházejí v jižní části sídla a územní plán navrhuje jejich rozšíření východním směrem do proluky mezi železnicí a stáv. plochy výroby.

10.6.1.18. Plochy výroby a skladování – těžký průmysl a energetika (VT)

Zpravidla jde o plochy téměř vždy odlehlejší vzhledem k samotným sídlům. Jsou to tedy zároveň podmíněně vhodné plochy pro umísťování velkých objemů skladovacích a výrobních budov, které by v měřítkovém kontextu zástavby degradovaly urbanistické kvality sídla.

10.6.1.19. Plochy technické infrastruktury (TI)

Jsou to plochy určené zejména stavby technické infrastruktury, pro uložení inženýrských sítí, doprav-

ní infrastruktury a nezbytného zázemí.

10.6.1.20. Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)

10.6.1.21. Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm)

10.6.1.22. Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DSú)

10.6.1.23. Plochy dopravní infrastruktury – železniční (DZ)

Všechny tyto plochy zajišťují dopravní dostupnost a jejich funkční členění je důvodné z hlediska vlastnictví a podmínek připojení na dopravní infrastrukturu. ÚP navrhuje především plochy nových účelových komunikací v krajině.

10.6.2. Plochy přírody a krajiny

10.6.2.1. Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Jedná se o plochy vodních toků, rybníků, retenčních a ostatních vodních nádrží, které plní funkce ekologicko-stabilizační, retenční, rekreační, estetické a hospodářské.

Vodní plochy a toky zůstávají nejdůležitějšími přírodními činiteli v krajině. Podél nich je směřována většina biokoridorů a interakčních prvků a právě ony se svými břehovými partiemi se podílejí nejsilnější měrou na migraci a reprodukci většiny rostlinných a živočišných druhů.

10.6.2.2. Plochy zemědělské – orná půda (NZo)

Jedná se o plochy zemědělské – orné půdy, které plní výhradně hospodářské funkce. Statut ploch orné půdy se nemění.

10.6.2.3. Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt)

Jde o plochy luk a pastvin, jedná se o trvalé a speciální kultury ve volné krajině (nezastavěném území). ÚP nevylučuje možnost částečného, poměrně variabilního zemědělského i nezemědělského využití, a to za podmínek daných podmínkami využití.

Tyto plochy představují významný ekologický fenomén, jsou dočasnými rezervoáry dešťových srážek, poskytují útočiště rozmanitým společenstvím živočišných a rostlinných druhů – jsou významnou součástí kostry ekologické stability.

10.6.2.4. Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (NL)

Jedná se o plochy určené k plnění funkce pro upevnění funkce ekologicko-stabilizační, krajino tvorné, rekreační, estetické a hospodářské.

10.6.2.5. Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp)

Jde převážně o maloplošná, často liniová a bodová území. Jsou nárazovými prvky erozních splachů a odvodňují za pomoci dešťových koryt přebytečnou vodu. Jsou útočištěm volně žijících živočichů a „zásobárnou“ přirozených druhů bylin a trav pro postupnou revitalizaci krajiny. Jejich ochrana a postupné doplňování je pro přírodní biodiverzitu krajiny a krajinný ráz zcela zásadní a nenahraditelná. Významnou roli bude hrát procentuelní zastoupení jednotlivých prvků vegetace a jejich vzájemná rozmanitost a

uskupení. Jedná se o plochy, které kombinují travní porosty s keřovým a stromovým patrem na zemědělských pozemcích, jež svojí existencí chrání.

V ÚP se jedná o potvrzení stavu ploch charakterizovaných zejména jako ostatní (dle katastrálních map), ochrana a ukotvení jejich funkce. Je navržena řada ploch nových, které ekologickou stabilitu posílí. Nejedná se o zábery ZPF. Jsou vymezeny pásy pro posílení protierozních funkcí a ochranu cestní sítě. Jsou také vymezeny pásy, které podporují prvky ÚSES s cílenou snahou posílení ekologické stability.

10.6.3. Zdůvodnění stanovení výstupních limitů

Výstupní limity jsou obecným ustanovením – podmínkou, která se vztahuje v rámci celého správního území a není účelné, efektivní ani graficky přehledné je zobrazovat v plošných jevech hlavního výkresu konkrétně.

10.7. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jako VPS jsou vymezeny navržené místní komunikace a koridory nadmístní dopravní a technické infrastruktury. Tyto plochy jsou nezbytné pro zajištění potřebné veřejné infrastruktury a také jejich požadavek vyplývá ze ZÚR.

Jako VPO byly vymezeny navržené části ÚSES – přispěje to k zachování funkčnosti celého systému ÚSES.

10.8. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Plocha pro sportoviště je nutná v souvislosti s vymezováním nových ploch bydlení.

Potřeba ploch veřejných prostranství vychází ze stavebního zákona, kde se požaduje při vymezování plochy bydlení na 2 ha vymezení souvisejícího veřej. prostranství.

10.9. Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Stanovení kompenzačních opatření nebylo KÚ Plzeňského kraje požadováno – proto nejsou kompenzační opatření v ÚP Dýšina přímo navrhována.

10.10. Zdůvodnění potřeby vymezení územních studií

Počet územních studií je zapříčiněn potenciálně vysokým tlakem na rozsah a dynamiku zastavitelného území. Územní studie jsou požadovány zejména tam, kde se jedná o rozsáhlé plošné zábory, kde z pouhého tvaru zastavitelné plochy nelze dovodit urbanistickou koncepci. Také jsou to často plochy, které jsou determinovány vybudováním technické a dopravní infrastruktury. Územní studie navíc mohou přispět ke koordinaci vlastníků a jejich zájmů a lépe tak reagují na potřeby celku, než jednotlivě vydává územní rozhodnutí. Jsou pružným nástrojem pro přípravu v rozhodování území a jejich pořízení je mnohem méně finančně náročnější než nápravy, pramenící z nekoordinace oddílných zájmů vlastníků.

10.11. Odůvodnění výroku o počtu listů

Je dáno osnovou výrokové části ÚP dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 a je pojistkou pro nezákonné vyjmutí nebo přidání textu do schváleného a projednaného ÚP.

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

11.1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Všechny stavební parcely jsou prakticky zastavěny a jejich velikost do plochy 1000 m² nedává šanci většímu využití. Solitérní zástavba, převážně posazená na uliční čáru, je kompozičně dotvořena, stejně tak i jádrová část sídla.

11.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Předpokladem prosperity je dobrá geografická vazba a dopravní dostupnost na ekonomicky stabilní Plzeň a značný podíl průmyslu v sídle. Vymezení zastavitelných ploch je drženo zásadou návaznosti na stávající zastavěné území, s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území. Vymezení zastavitelných ploch zabezpečuje potenciální potřeby osídlení. Plochy jsou zpravidla malými i velkými prolukami, které se pro intenzivní zemědělství nehodí.

Níže je uveden výpočet potřeby zastavitelných ploch:

- **Předpokládaný odhad potřeby vymezení ploch pro bydlení:**

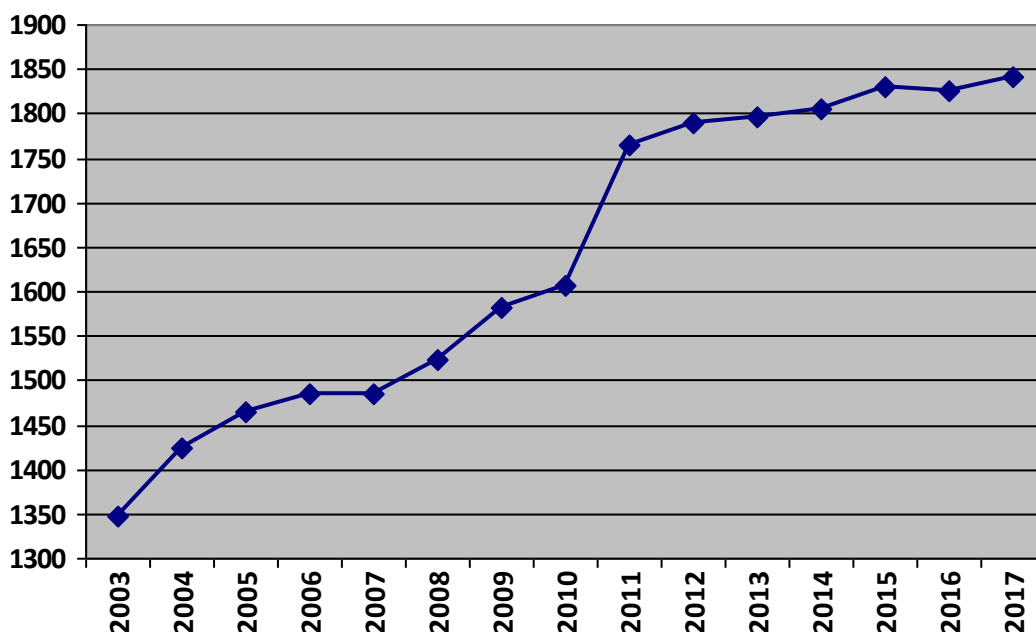
Požadavky vyplývající z demografického vývoje.....222 b. j. za 15 let

Požadavky vyplývající z umístění v rozvojové oblasti.....111 b. j. za 15 let

Celkem333 b. j. za 15 let

Požadavky vyplývající z demografického vývoje

Za posledních 15 let (2003 – 2017) byl zjištěn přírůstek 494 obyvatel (průměrně 33 obyv./rok). Předpokládaný nárůst obyvatel pro dalších 15 let je dle statistiky, respektive dle demografické křivky, 495 obyvatel. Když tento údaj vydělíme 2,23 obyvateli/1 b. j. (predikovaná obložnost), získáme počet 222 byt. jednotek.



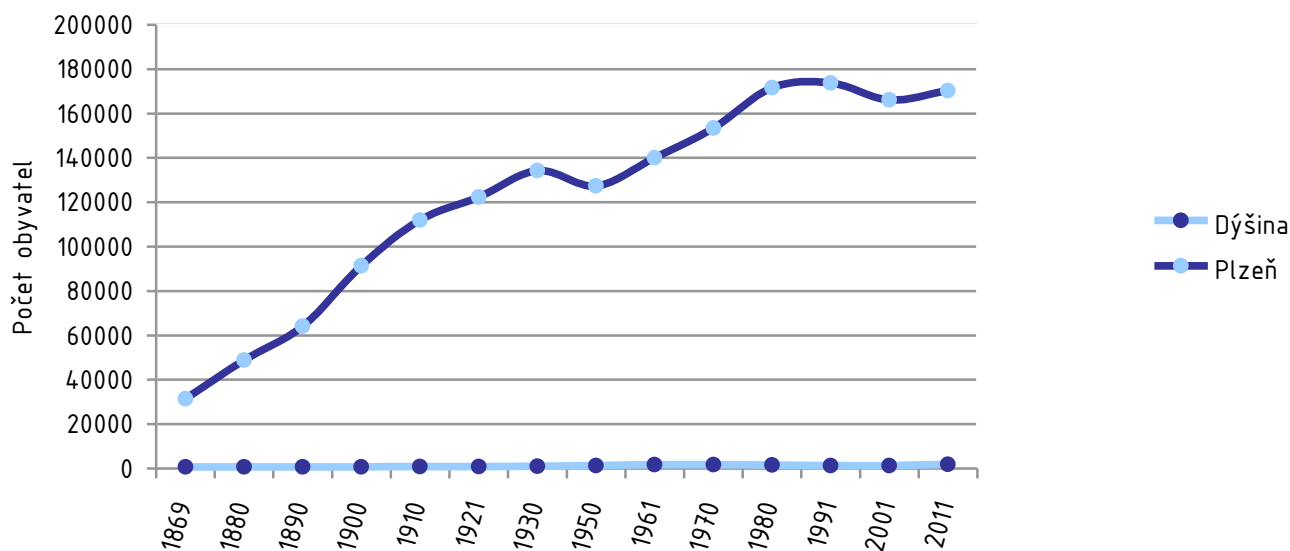
Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel	1347	1424	1465	1486	1484	1523	1582	1606	1764	1790	1797	1806	1829	1825	1841

Zdroj: ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR, počet obyvatel k 1. 1.

Požadavky vyplývající z umístění v rozvojové oblasti OB5 Plzeň

V poslední části se musíme zaměřit na požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti (vliv blízkosti centra rozvojové oblasti). Obec Dýšina leží v těsném sousedství města Plzeň, centra rozvojové oblasti republikového významu. Mění se zvyklosti obyvatel, kteří jsou ochotni dojíždět za prací do sousedního centra výměnou za bydlení v klidném prostředí menšího města. To dává velký potenciál pro další rozvoj Dýšiny.

Porovnání vývoje počtu obyvatel - Dýšina a Plzeň



Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011
Dýšina	695	719	772	778	801	835	1029	1234	1765	1718	1545	1346	1352	1816
Plzeň	31436	48834	64158	91334	112008	122354	134288	127447	140106	153524	171599	173791	166118	170322

Na základě výše uvedeného můžeme pro požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti stanovit koeficient **1,5**, kterým bude násobena potřeba nových zastavitelných ploch vyvolaná demografickým vývojem. Můžeme tedy počítat $222 \text{ BJ} \times 1,5 = 333 \text{ BJ} - 222 \text{ BJ} = \underline{\underline{111 \text{ bytových jednotek}}}$.

- **Výpočet potřeby ploch pro bydlení:**

Potřeba bytových jednotek 333 b. j.

Rezerva 20% 67 b. j.

Potřeba bytových jednotek celkem 400 b. j.

- **Plochy pro bydlení vymezené v ÚP Dýšina:**

1 b. j. v rodinných domech městského charakteru = potřeba cca 1100 m²

1 b. j. v bytových domech = potřeba cca 500 m²

1 b. j. v rod. a byt. domech na plochách smíšených obytných = potřeba cca 1200 m²

Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)

Zastavitelná plocha 360 717 m²

Počet bytových jednotek 328 b. j.

Plochy bydlení v bytových domech (BH-N)

Zastavitelná plocha 17 902 m²

Počet bytových jednotek 36 b. j.

Plochy smíšené obytné (SV-N)

Zastavit. pl. (pro bydlení 50% z celkových ploch) 18 007 m²

Počet bytových jednotek 15 b. j.

Celkem zastavitelná plocha 396 626 m² = 39,7 ha

Celkem bytové jednotky 379 b. j.

- **Závěr:**

V ÚP Dýšina jsou **vymezeny** plochy bydlení pro cca nových **379** b. j. Spočítaná předpokládaná **potřeba** byt. jednotek je cca **400**. Z toho vyplývá, že navržené plochy bydlení nejsou předimenzované a odpovídají skutečné plánované potřebě.

12. 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.

13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

13.1. Vyhodnocení záboru ZPF – zastavitelné plochy

V tabulkové části jsou jednotlivé očíslované lokality charakterizovány jejich navrhovaným funkčním využitím. Dále jsou uvedeny plochy záboru roztržiděné podle jednotlivých kultur a podle tříd ochrany.

Územní plán Dýšina obsahuje rozvojové plochy zahrnuté ve vydaném Územním plánu obce Dýšina (z r. 2004) ve Změně č. 1 (z r. 2008), které byly z hlediska odnětí ze ZPF již vyhodnoceny a orgánem ochrany ZPF odsouhlaseny. Tyto lokality jsou barevně označeny – lokality plně převzaté (celé již vyhodnocené) modrou barvou, lokality rozšířené (nad rámec již vyhodnocených) žlutou barvou.

V grafické části (03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1 : 5000) je v řešeném území vyznačen zákres hranic BPEJ s jejich kódem a červeně vyznačen zákres lokalit záboru s jejich označením. Zároveň jsou barevnými šrafami (barvy odlišují jednotlivé druhy funkcí) vyznačeny již vyhodnocené lokality z předchozí ÚPD vč. označení dle předchozí ÚPD.

Legenda k barevnému rozlišení řádků v níže uvedených tabulkách:

Bílá – lokality nově vymezené v ÚP Dýšina

Modrá – lokality převzaté celé z vydaného ÚPO Dýšina vč. Změny č. 1

Žlutá – lokality rozšířené (nad rámec již vyhodnocených ve vydaném ÚPO Dýšina vč. Změny č. 1)

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
				orná půda	trv. travní porosty	zahrady	I.	II.	III.	IV.	V.
1	Z8	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	1,1366	1,1366				1,1366			
2	Z9	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	0,5692	0,5692				0,5692			
3	Z11	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	7,3117	7,1738			5,1318	2,0420			
						0,1379		0,1379			
6	Z26	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	0,6133	0,6133				0,5411			0,0722
7	Z25	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	13,1658	13,1658				11,7666			1,3992
8	Z14	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	4,2190	4,2190			4,2190				
9	Z1	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	1,2548	1,2548			1,2548				
10	Z2	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	0,3307	0,3307			0,3307				
11	Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	2.5347	2.5347			2.5347				
Plochy bydlení celkem			28,6011								

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
				orná půda	trv. travní porosty	zahrady	I.	II.	III.	IV.	V.
12	Z15	Plochy smíšené obytné – venkovské SV-N	3,2759	3,2759			3,2759				
Plochy smíšené obytné celkem			3,2759								
13	Z5	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS-N	0,6694	0,6694			0,1395		0,3592	0,1707	
14	Z10	Plochy občanského vybavení OV-N	0,8672	0,8672			0,7894	0,0682		0,0096	
Plochy občanského vybavení celkem			1,5366								
15	Z12	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	1,4275	1,3928			1,1715			0,2213	
						0,0347				0,0347	
16	Z24	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	1,5369	1,5369				1,5369			
17	Z16	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	0,9984	0,9984			0,9984				
Plochy veřejných prostranství celkem			3,9628								
18	Z17	Plochy zeleně – ochranná a izolační ZO-N	1,7591	1,7591			1,7551	0,0040			
Plochy zeleně celkem			1,7591								
19	Z23	Plochy rekreace – hromadného charakteru RH-N	0,3497	0,3497				0,2765			0,0732

Číslo lokality záboru	Zasta- vitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
				orná půda	trv. travní porosty	zahra- dy	I.	II.	III.	IV.	V.
4	Z29	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI-N	1,2755		1,2755		1,2755				
5	Z30	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI-N	0,3772	0,3178			0,3178				
					0,0594		0,0594				
Plochy rekreace celkem			2,0024								
20	Z21	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL-N	6,1233	6,1233			6,1151	0,0082			
21	Z20	Plochy výroby a skladování – těžký průmysl a energetika VT-N	1,4458	1,4458			0,6346	0,8112			
22	Z4	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL-N	0,2372	0,2372					0,2372		
23a	Z19	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL-N	0,2272	0,2272			0,2272				
23b	Z19	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL-N	1,5696	1,5696			0,8642	0,7054			
Plochy výroby a skladování celkem			9,6031								
25		Plochy dopravní infrastruktury – účelová ko- munikace DSÚ-N5	0,4268		0,4268		0,3841				
26	Z5	Plochy dopravní infrastruktury – místní ko-	0,1415	0,1415					0,0929	0,0486	

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
				orná půda	trv. travní porosty	zahrady	I.	II.	III.	IV.	V.
		munikace DSm-N1									
27	Z28	Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N4	0,1910		0,1910		0,1910				
28		Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N5	0,3127	0,2671			0,2671				
					0,0456		0,0456				
Plochy dopravní infrastruktury celkem			1,0720								
ZÁBOR ZPF CELKEM			51,8130	49,6421	1,9983	0,1726	29,4477	19,6038	0,6893	0,4849	1,5446

13.2. Zdůvodnění záboru ZPF – zastavitelné plochy

Vyhodnocení záboru ZPF bylo provedeno pro plochy zemědělské půdy zabírané ve prospěch zastavitelných ploch a komunikací. Celková plocha záborů zemědělské půdy pro tyto plochy tvoří **51,8130 ha**.

Většina záborů již byla vyhodnocena v předchozím ÚPO Dýšina vč. Změny č. 1, nové zábory (dosud nevhodnocené) činí 11,1 ha. **Zároveň však byly některé původně vymezené zábory v novém ÚP Dýšina vypuštěny nebo zmenšeny** (konkrétně jde o plochy bydlení 60, 61, 46, 45, 66, plochy výroby 47, 48, plochy zeleně 49, 50, 51 a pl. techn. infrastruktury 44). Nové zábory v ÚP Dýšina jsou tedy náhradou za vypouštěné plochy – především dochází k vhodnějšímu přemístění plochy výroby ze západního okraje na jihovýchodní okraj sídla (mezi stávající průmyslový areál a železnici) a přesunu částí ploch bydlení ze SZ a Z okraje na severní a SV okraj sídla).

V tabulce níže je uvedena celková bilance ploch – porovnání rozsahu ploch v původním ÚPO a ploch v novém ÚP, vč. informace o záboru půd I. a II. třídy ochrany.

V součtu nový územní plán vymezuje o 18,60 ha MÉNĚ zastavitelných ploch než ten předchozí, dochází tedy k úspoře. Z bilance také vyplývá, že nový územní plán „ušetří“ 12,16 ha půd I. a II. třídy.

	původní ÚPO Dýšina vč. Změny č. 1 *1)	z toho v I. třídě	z toho ve II. třídě	nový návrh ÚP Dýšina *2)	z toho v I. třídě	z toho ve II. třídě	rozdíl (= úspora v no- vém ÚP Dýšina)	z toho v I. třídě	z toho ve II. třídě
plochy bydlení, smíšené obytné, hromadná rekreace	38,4868	20,3597	13,5591	33,9182	17,1754	15,2275	4,5686	3,1843	-1,6684
plochy občanského vybavení	0,3927	0,3848		1,5348	0,9271	0,0682	-1,1421	-0,5423	-0,0682
plochy výroby a skladování	12,4358	1,0384	11,2377	9,1696	7,0568	1,4788	3,2662	-6,0184	9,7589
plochy zeleně	18,2542	5,3405	7,7319	5,7008	2,8309	2,7120	12,5534	2,5096	5,0199
plochy technické infrastruktury	1,5966	0,5659	1,0306	0,0000			1,5966	0,5659	1,0306
plochy dopravní infrastruktury	0,2670	0,2670		2,5062	1,1859	0,6938	-2,2392	-0,9189	-0,6938
	71,4331	27,9563	33,5593	52,8296	29,1761	20,1803	18,6035	-1,2198	13,3790
		61,5156			49,3564			12,1592	

Pozn. k tabulce:

Výměry zahrnují všechny pozemky, ne pouze pozemky ZPF, proto se mohou mírně lišit čísla ve sloupcích s údaji z nového návrhu ÚP a čísla v předchozí tabulce s vyhodnocením záborů ZPF.

*1) Výměry zahrnují návrhové plochy mimo aktuálně vymezené zastavěné území v návrhu ÚP.

*2) Výměry zahrnují návrhové plochy mimo aktuálně vymezené zastavěné území v návrhu ÚP a mimo vymezené zastavěné území v původním ÚPO.

V následujících tabulkách jsou uvedena jednotlivá stručná odůvodnění pro všechny lokality záboru v ÚP Dýšina.

Legenda k barevnému rozlišení řádků v níže uvedených tabulkách:

Bílá – lokality nově vymezené v ÚP Dýšina

Modrá – lokality převzaté celé z vydaného ÚPO Dýšina vč. Změny č. 1

Žlutá – lokality rozšířené (nad rámec již vyhodnocených ve vydaném ÚPO Dýšina vč. Změny č. 1)

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Zdůvodnění záboru
1	Z8	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N		1,1366	Jednostranně orientovaná zástavba, prostorově ukončuje severní část sídla, sceluje uliční čáru a zastavěné území. Nový zábor II. třídy je náhradou za „ušetřené“ zábory I. třídy na jihozápadním okraji sídla – vypuštěné původní plochy bydlení 66, 45, 46.
2	Z9	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N		0,5692	Navazuje na existující zastavěné plochy. Nový zábor II. třídy je náhradou za „ušetřené“ zábory I. a II. třídy na severozápadním okraji sídla – vypuštěné části původních ploch bydlení 60, 61.
3	Z11	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	5,1318	2,1799	Vnitřní rezerva mezi tratí a existující zástavbou. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako bydlení v RD, návrhová lokalita č. 34.
4	Z29	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	1,2755		Vnitřní proluka. Díky nově existujícím zemním valům je toto území chráněné proto povodním a je tak využitelné pro zástavbu, v tomto případě pouze pro rekreaci (na základě požadavku OŽP MMP (vodní hospodářství). Území není vhodné k zemědělskému obhospodařování – je to proluka obklopená zástavbou chat, RD a řekou.
5	Z30	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,3772		Částečně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je jihovýchodní část záboru 4 vymezena jako vyhrazená zeleň (zahrada), návrhová lokalita č. 57. Nový zábor I. třídy je náhradou za „ušetřené“ zábory I. třídy na jihozápadním okraji sídla – vypuštěné původní plochy bydlení 66, 45, 46.

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Zdůvodnění záboru
6	Z26	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N		0,5411	Vnitřní proluka. Plně převzato ze Změny č. 1 stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve které je území vymezeno jako bydlení v RD, návrhová lokalita č. C2.
7	Z25	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N		11,7666	Vnitřní rezerva mezi tratí a existující zástavbou. Plně převzato ze Změny č. 1 stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve které je území vymezeno jako bydlení v RD, návrhová lokalita č. C2.
8	Z14	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	4,2190		Vnitřní rezerva mezi tratí a zástavbou, sceluje zastavěné území. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako bydlení v RD, návrhová lokalita č. 33.
9	Z1	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	1,2548		Doplnění urbanistické koncepce sídla – uliční řady, navazující na existující sídlo, dobře dopravně dostupné. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako území smíšené, návrhová lokalita č. 45, 46.
10	Z2	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	0,3307		Doplnění urbanistické koncepce sídla – uliční řady, navazující na existující sídlo, dobře dopravně dostupné. Uzavření oboustranné uliční zástavby. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako bydlení v RD, návrhová lokalita č. 42.
11	Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	2,5347		Vymezení samostatné enklávy, která sceluje západní okraj sídla a urbanisticky zakončuje západní partii sídla. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako bydlení v RD, návrhová lokalita č. 42.
12	Z15	Plochy smíšené obytné – venkovské SV-N	3,2759		Vnitřní rezerva mezi tratí a zástavbou, sceluje zastavěné území. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako bydlení v RD, návrhová lokalita č. 33.

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Zdůvodnění záboru
13	Z5	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zřízení OS-N	0,1395		Vnitřní prostorová rezerva – proluka mezi stávající plochou sportu, prostor pro její rozšíření. Převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako území smíšené, návrhová lokalita č. 61.
14	Z10	Plochy občanského vybavení OV-N	0,7894	0,0682	Navazuje na existující plochy OV, potřeba rozšíření. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako pl. občanského vybavení, návrhová lokalita č. 89 a jako bydlení v RD, návrhová lokalita č. 34.
15	Z12	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	1,1715		Kompoziční a hlukové opatření vůči trati. Nezbytné plochy veřejného prostranství pro plochy bydlení. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako zeleň vyhrazená (zahrady), součást návrhové lokalita č. 34.
16	Z24	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N		1,5369	Kompoziční a hlukové opatření vůči trati. Nezbytné plochy veřejného prostranství pro plochy bydlení. Plně převzato ze Změny č. 1 stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve které je území vymezeno jako ochranná zeleň, návrhová lokalita č. B a C1.
17	Z16	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	0,9984		Kompoziční a hlukové opatření vůči trati. Nezbytné plochy veřejného prostranství pro plochy bydlení. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako ochranná zeleň, návrhová lokalita č. 69.
18	Z17	Plochy zeleně – ochranná a izolační ZO-N	1,7551	0,0040	

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Zdůvodnění záboru
19	Z23	Plochy rekreace – hromadného charakteru RH-N		0,2765	Doplňuje zázemí golfového areálu. V ÚPO Dýšina je plocha a její okolí vymezeno jako stávající plocha sportu s převažující zelení. Jedna stavba je zde již realizovaná, plocha RH-N má stanoven koeficient zastavitelnosti 30%, proto nepůjde o velký rozsah staveb. Nový zábor II. třídy je náhradou za „ušetřené“ zábory I. třídy na jihozápadním okraji sídla – vypuštěné původní plochy bydlení 45, 46.
20	Z21	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL-N	6,1151	0,0082	Vnitřní proluka mezi tratí a zástavbou průmyslového areálu. V ÚPO Dýšina je plocha vymezena jako územní rezerva pro průmyslovou výrobu, lokalita č. 87. Nový zábor I. a II. třídy je náhradou za „ušetřené“ zábory I. třídy na jihozápadním okraji sídla – vypuštěné původní plochy výroby 47, 48. Dochází tedy k přemístění původně navržených ploch na JZ okraji na vhodnější místo, mezi stávající průmyslový areál a železnici. Na většině plochy jsou již provedeny navážky, neplánuje se tedy pozemek zemědělsky obhospodařovat.
21	Z20	Plochy výroby a skladování – těžký průmysl a energetika VT-N	0,6346	0,8112	Vnitřní proluka mezi tratí a zástavbou průmyslového areálu. V ÚPO Dýšina je plocha vymezena jako územní rezerva pro průmyslovou výrobu, lokalita č. 86. Nový zábor I. a II. třídy je náhradou za „ušetřené“ zábory I. třídy na jihozápadním okraji sídla – vypuštěné původní plochy výroby 47, 48. Dochází tedy k přemístění původně navržených ploch na JZ okraji na vhodnější místo, mezi stávající průmyslový areál a železnici.
22	Z4	Plochy výroby a skladování – VL-N			Vnitřní prostorová rezerva – proluka mezi stávající výrobou, navazuje na její rozšíření. Převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako území smíšené, návrhová lokalita č. 61.

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Zdůvodnění záboru
23a	Z19	Plochy výroby a skladování – VL–N		0,2272	Vnitřní proluka mezi tratí a zástavbou průmyslového areálu. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako území výrobní – průmysl, návrhová lokalita č. 67
23b	Z19	Plochy výroby a skladování – VL–N	0,8642	0,7054	Vnitřní proluka mezi tratí a zástavbou průmyslového areálu. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako území výrobní – průmysl, návrhová lokalita č. 67
25		Plochy dopravní infrastruktury – účelová komunikace DSÚ–N5	0,3841		Lesní cesta vedoucí po západním okraji lesního celku – podél pravého břehu řeky Klabavy, zvýšení prostupnosti krajiny, stezka pro pěší a cyklisty.
26	Z5	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm–N1			Obsluha zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6.
27	Z28	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm–N4	0,1910		Parkoviště pro stávající koupaliště. Plně převzato ze stávajícího účinného ÚPO Dýšina, ve kterém je území vymezeno jako parkoviště, návrhová lokalita č. 56.
28		Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm–N5	0,3127		Dopravní propojení silnice II/180 s areálem golfového hřiště a areálem firmy INTEROBAL s úrovnovým křížením stávající vlečky, včetně napojení do místní komunikace Jižní.

13.3. Vyhodnocení a zdůvodnění záboru ZPF – přírodní plochy

Číslo lokality záboru	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná půda	trv. travní porosty	zahrady	I.	II.	III.	IV.	V.
W-N1	Plochy vodní a vodo-hospodářské W-N1	0,4391	0,4391					0,4391		
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,4391	0,4391	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4391	0,0000	0,0000

Číslo lokality záboru	Zdůvodnění záboru
W-N1	Realizace vodní plochy posílí retenční schopnosti území, zvýší ekologický koeficient krajiny a zlepší přírodní hodnoty v daném území. Bude také obnovena členitá morfologie a segmentace krajiny, dojde ke zlepšení estetické hodnoty krajiny v daném území. Návrhy vodních ploch jsou v souladu s prioritami aktualizované PÚR (14, 20).

13.4. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Zábor plochy PUPFL (jedná se o parcely s kulturou lesa) pro jiné funkce se v území objevuje pouze vzácně, jde o jedinou lokalitu:

Číslo lokality záboru	Zábor PUPFL	Způsob využití plochy	Zdůvodnění záboru
25	0,5518 ha	Plochy dopravní infrastruktury – účelová komunikace DSÚ-N5	Jde o lesní cestu vedoucí po západním okraji lesního celku – podél pravého břehu řeky Klabavy. Dojde zvýšení prostupnosti krajiny, cesta bude využívána jako stezka pro pěší a cyklisty. Jde o zábor okrajové části lesa. Nehrozí zde narušení lesních celků ani snížení ekologické stability území.

13.5. Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL pro koridory dopravní infrastruktury

ÚP vymezuje koridory dopravní infrastruktury K.DI.1 – K.DI.5 v dostatečně naddimenzovaných šířkách, což představuje velkou prostorovou rezervu pro konkrétní umístění stavby. Skutečný zábor stavby však bude několikanásobně menší.

Výpočet předpokládaného záboru byl proveden tak, že se délka osy záměru vynásobila předpokládanou šířkou tělesa, včetně připočtení odhadované průměrné šíře náspů, zářezů a příkopů, které budou součástí tělesa.

Koridor	Způsob využití koridoru	Délka osy	Předpokl. prům. šířka	Zábor ZPF	Zábor PUPFL	Zdůvodnění záboru
K.DI.1	Přeložka silnice II/180 se západním obchvatem sídla Dýšina vč. souvisejících staveb	1 590 m	15 m	2,3850 ha		Záměr ze ZÚR (SD180/01).
K.DI.2	Přeložka silnice II/233 Dýšina – Zábělá vč. souvisejících staveb	876 m	15 m	1,3140 ha		Záměr ze ZÚR (SD233/01).
K.DI.5	Přeložka železniční trati č. 176 – Kyšická spojka vč. souvisejících staveb	165 m	16 m	Nepůjde o žádný zábor, stavba je v ploše stávající dráhy		Záměr ze ZÚR (ZD176/01).
Celkový zábor				3,6990 ha	0 ha	

14. Rozhodnutí o námitkách včetně jeho odůvodnění

14.1. Veřejné projednání

Námitku podali:

- 1) Paní Petra Jíchová, 23. 2. 1971, bydliště: Ul. 17 listopadu 75, 33002 Dýšina, ze dne 21. 5. 2019, jako vlastník pozemku p.č. 514 s objektem na p.č. st. 515, k.ú. Dýšina.

Námítka:

Nesouhlasí se změnou podmínek využití pro plochy na výše uvedených pozemcích. Tyto nemovitosti byly odkoupeny za účelem provozování **kavárny/bistra**.

V platném ÚP se záměr nachází v „území smíšeném“ s přípustným využitím: zařízení veřejného stravování, či služeb s koeficienty zastavěnosti max. 0,5 a zeleň min. 0,3. Ve kterém je přípustné umísťovat zařízení veřejného stravování, či služeb.

V novém návrhu ÚP se výše uvedené nemovitosti nachází v „plochách bydlení v rodinných domech venkovské s ochranným režimem“ s koeficienty zastavěnosti max. 0,4 a zeleně min. 0,4. Ve kterém je přípustné umístit stravovací zařízení pouze podmíněně a to za předpokladu prokázání, že nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací a čistoty ovzduší.

Namítající se obává, že ho výše uvedená změna může výrazně poškodit a žádá o zachování současného stavu regulace – dle platného ÚP.

Doporučení k rozhodnutí: vyhovuje se částečně

Regulace koeficienty bude upravena v rozsahu dle stávajícího ÚP. (zastavěnost max. 0,5 a zeleň min. 0,3.)

Do přípustného využití bude doplněno: „samostatné nerušící obslužné funkce místního významu“. Ostatní zůstává beze změn

Úprava v souvislosti:

Bytové domy z přípustného využití funkční plochy budou vypuštěny a nahrazeny výše uvedeným: „samostatné nerušící...“

Odůvodnění:

Ve vymezení přípustného využití je v platném ÚP umožněno více funkcí, které jsou v novém ÚP přesunuty do podmíněně přípustného využití s podmínkou prokázání splnění podmínek hladiny hluku, vibrací, čistoty vzduchu apod. zejména pro větší ochranu kvality prostředí centrální části obce. Přesunutím této funkce do podmíněně přípustného využití nedochází k zamezení záměru, pouze ke zpřísnění podmínek pro umístění záměru. Namítající se obává prokazování této skutečnosti např. hlukovou studií. Prokázání podmínky hlukové studie se vztahuje na záměry většího charakteru. U drobných obslužných funkcí, u kterých je zřejmé, že k ohrožení nedojde, postačí klasická projektová dokumentace, která jasně stanoví rozsah této funkce v území.

Přesto bude zohledněno a doplněno „samostatné drobné nerušící obslužné funkce místního významu“ do přípustného využití dané plochy tak, aby podmínka u zřejmých drobných ob-

služných funkcí nezatěžovala možnost realizace drobných záměrů u kterých je zřejmé, že svým provozem nenaruší kvalitu prostředí centrální části obce.

- 2) **Pan Michal Škrov, 22. 2. 1967, bydlištěm: Husova 511, 37382 Včelná**, ze dne 17. 5. 2019, jako vlastník pozemků p.č. 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676 v k.ú. Dýšina.

Námítka:

V návrhu pro společné jednání byla plocha Z30 zařazena mezi funkční plochy BI-N, po projednání a na základě stanoviska dotčeného orgánu byla zařazena do funkčních ploch RI-N.

Namítající s tímto řešením nesouhlasí, ke stanovisku příslušného dotčeného orgánu udává, že součástí protipovodňového valu nejsou mobilní prvky, ale mechanické, které byly řádně navrženy a spočítány. Území za valem se tak nachází v reziduálním povodňovém ohrožení. Dle plánu pro zvládání povodňových rizik pro povodí Labe na období 2015 – 2021 MŽP (str. 36 tabulka 4.2), je povodňové ohrožení zbytkové uvedeno jako nejnižší s omezením pouze na výstavbu zdravotních zařízení, nikoliv na výstavbu bydlení. I v ohrožení vyšší kategorie je výstavba možná, ale vlastníci již musí být upozorněni na možné ohrožení.

Namítající tvrdí, že s ohledem na výše uvedené je stanovisko odboru životního prostředí v rozporu se zákonem a plánem pro zvládání povodňových rizik a zakládá se na subjektivním názoru. Plocha Z30 se nachází v zástavbě a její začlenění do BI-N z toho logicky vyplývá. Doplnila by se uliční linie. Naproti tomu plocha Z29 by plně nahradila potřebu nového ÚP na pozemky pro rekreační objekty, nejen svojí polohou, ale také výměrou. Reziduální povodňové ohrožení se musí řešit v novém ÚP jako stavební omezení, např. zvýšené podlaží objektů, objekty bez sklepů apod., nikoliv změnou na RI-N.

Na základě těchto skutečností žádá, aby byla plocha Z30 uvedena jako plocha BI-N, dle původního zadání.

Doporučení k rozhodnutí: zamítá se

Odůvodnění:

Tato problematika byla řešena již v rámci společného jednání, na základě stanoviska příslušného dotčeného orgánu došlo k výše uvedenému omezení, které je již kompromisním řešením v této záležitosti. Namítající napadá stanovisko příslušného dotčeného orgánu, pořizovatel požádal tento orgán o součinnost v rámci vyhodnocení námítky. Na základě konzultace dotčený orgán v této věci trvá na svém stanovisku ke společnému jednání v plném rozsahu. ÚP nelze vydat v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu.

Dále viz doplnění odůvodnění po opakovaném veřejném projednání.

- 3) **Ing. Vojtěch Čechura, 31. 12. 1954, bydlištěm: Ke Hřišti 106, 33002 Dýšina**, zastoupen Mgr. Vojtěchem Metelkou, advokátem, se sídlem Martinská 608/8 v Plzni, ev.č. ČAK 16741, na základě přiložené plné moci dne 15. 5. 2019, jako vlastník pozemku p.č. 1821, v k.ú. Dýšina.

Námítka:

Namítající požaduje úpravu v bodě 3.2 ÚP, konkrétně u plochy Z9, která výše uvedený pozemek zahrnuje: je zde stanoven požadavek max. 2 RD. S ohledem na to že pozemek je výměry 4780m², zdá se namítajícímu až nepřiměřeně přísný, neboť v obci Dýšina mají zahrady v okolí RD běžně okolo 1000m² a zde by to bylo 2,5x více. Navrhuje, aby tento regulativ byl vypuštěn, neb pro podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu postačuje vymezení v bodě 6.1.2.

Doporučení k rozhodnutí: vyhovuje se částečně

Regulativ 2 RD v bodě 3.2 pro plochu Z9 bude vypuštěn a nahrazen omezením velikosti pozemku min. 1000 m².

Odůvodnění:

Jedná se o okrajovou lokalitu obce, která vytváří přechod do volné krajiny, proto zůstane zachována regulace i v bodě 3.2.

- 4) První plzeňská galvanovna, s.r.o., se sídlem Průmyslová 574/4a Doudlevice, 30100 Plzeň, zastoupen JuDr. Tomášem Havlem, advokátem, se sídlem Martinská 608/8 v Plzni, ev.č. ČAK 16741, na základě přiložené plné moci dne 16. 5. 2019, jako vlastník pozemku p.č. 645/2, 645/1, 646/2, 646/3, 647/2, 647/5, 648, 649/2, 1235/2 v k.ú. Dýšina.

Námítka:

Namítající požaduje změnu funkčního využití stabilizované plochy z VL-S na VT-S.

Pokud pořizovatel a zpracovatel zohledňuje v územním plánu stav, tj. stávající zastavěnost v území, pak musí zvolit způsob využití, který vychází z účelu a druhu staveb v něm již umístěných respektive musí přihlížet ke stavbám v dané ploše zkolaudovaným a užívaným k povolenému účelu.

Pořizovateli, zpracovateli i obci je nepochybně známo, že se na pozemcích předkladatele námitek již od roku 1928 nachází Slévárna a strojírna Hájek, která byla v letech 1997 a 1998 stavebně upravena a to na základě stavebního povolení vydaného Okresním úřadem Plzeň- Sever ze dne 21.9.1998 č.j. ŽP/V/1171/98 a bylo povoleno užívání kolaudačním rozhodnutím vydaným magistrátem města Plzně odborem stavebně správním ze dne 03.02.2006, č.j. 5140/2005-MMP/STAV-PES. Pořizovatelem a zpracovatelem zvolený způsob využití tento stávající stav nezohledňuje. ÚP má ve stabilizovaných plochách zohledňovat stávající stav, což se v tomto případě nestalo, neboť stávající slévárna a tavnice patří do ploch těžké výroby. V tomto smyslu je návrh ÚP věcně nesprávný a nezákonný.

Předkladatel navrhuje, aby jeho pozemky, na kterých se nachází provoz stávající slévárny a tavnice byly vymezeny ve stabilizované ploše VT-S.

Při projednání zadání bylo požadavku vyhověno – viz str. 27 odůvodnění ÚP. Takto vymezeno bylo také v územní studii, která předcházela návrhu stávajícího ÚP, kam zřejmě chybou nebyl správně zanesen.

Provoz se nachází v území, kde neohrožuje své okolí, v posledních třech letech byly investovány nemalé prostředky na zkulturnění okolí a likvidaci ekologických zátěží po předešlých majitelích. Technologie je modernizovaná a i nadále je snaha o její šetrnost k životnímu prostředí. Tento požadavek je pro majitele klíčový zejména pro plánovanou rekonstrukci a stavební úpravy k nimž je nutné vydání stavebního povolení a je tím pravděpodobně ohroženo přidělení dotace od ministerstva ŽP – prioritní osa 05.2 na zlepšení kvality ovzduší, respektive snížení emisí z provozu slévárny a strojírny, neboť součástí projektu je také nová tavící pec, jejíž instalace bez stavebního povolení nebude reálná, tím by nedošlo k instalaci kompletní nové technologie obsahující filtrace a odlučovače a společnost bude nucena i nadále používat starou technologii, jejíž ekologičnost nedosahuje hodnot technologie nové.

Doporučení k rozhodnutí: *vyhovuje se částečně*

Bude řešeno jako plocha přestavby – lehký průmysl, s podmíněně přípustným využitím pro tuto plochu na provoz stávající slévárny s možností modernizace a rekonstrukce objektu slévárny ve formulaci dle uvážení zpracovatele a ve smyslu znění vzájemné dohody dotčených subjektů:

„– stavba a provoz stávající slévárny (rozumí se objekt slévárny v rámci plochy P5) s možností stavebních úprav (včetně modernizace technologie) v rozsahu prostorových parametrů stávajícího objektu a údržby stávajícího objektu, včetně nezbytné související dopravní a technické infrastruktury, pokud bude při územním rozhodování prokázáno, že provozem staveb a zařízení nedojde ke snížení kvality prostředí okolní zástavby nad limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší.“

Odůvodnění:

Jedná se o lokalitu, která sice jihovýchodně přiléhá k železnici, ale z ostatních stran je obklopena funkcí bydlení. Konceptně je snaha těžkou výrobu v plochách bydlení eliminovat tak, aby byla chráněna kvalita obytné části obce. Plochy výroby jsou v ÚP lokalizovány jižně od centra sídla. Proto navrhuje vyhovět námitce jen v nezbytně nutné míře pro požadovaný záměr.

- 5) **Pan Radek Suchomel, 26. 12. 1974, bydlištěm: J.A. Gagarina 1186, 362 22 Nejdek**, ze dne 13. 5. 2019, jako vlastník pozemků p.č. 1217/1, 1217/2, 1217/3, 1217/4, 1217/5, 1217/6, 1217/7, 1217/8, 1217/9, 1218/1, 1218/2, 1218/3 v k.ú. Dýšina.

Námitka:

Nesouhlasí s vyloučením **staveb ubytovacích zařízení a penzionů** v plochách smíšených obytných – venkovských ve kterých se nacházejí výše uvedené pozemky.

V rámci svého podnikatelského záměru již provedl kompletní rekonstrukci stávajícího objektu na pozemku 1217/1 v k.ú. Dýšina zkolaudovaného jako **stavba pro ubytovací služby přechodného charakteru** v r. 2006. Jeho **dalším záměrem je rozšíření o další ubytovací zařízení přechodného charakteru**. Nezařazením ubytovacích zařízení do ÚP v části 6.1.4 dojde ke znemožnění podnikatelského záměru, o kterém je obec spravena již od r. 2011.

Již několikrát žádal o změnu stávajícího ÚP, dle kterého je výstavba jakýchkoliv staveb v pasivní zóně záplavy řeky Klabavy vyloučená. Obec Dýšina přislíbila změnu ÚP po vybudování protipovodňových valů. Valy byly již vybudovány, ale ke změně ÚP v tomto smyslu nedošlo.

Návrh ÚP vylučuje tento druh staveb i v jiných plochách. Důvod vyloučení ubytoven není záplavové území, ale vychází z obavy důsledků nadměrného přílivu a ubytování zahraničních pracovníků, kteří jsou častým zdrojem kriminality a tím zhoršující se celkové bezpečnosti a kvality životního prostředí v obcích. Jedná se o jev, který již probíhá i u jiných obcích v souvislosti s průmyslovou výstavbou v okolí. Tímto se neomezuje fungování funkcí a objektů ve stávajícím stavu v území.

Co se týká výstavby v záplavové zóně: ÚP v tomto smyslu vymezuje „záplavové území“ jako limit v předemtných plochách. Návrh ÚP v této lokalitě vymezuje pouze stabilizované plochy. Případné další omezení je otázkou projednání podmínek v „záplavovém území“ včetně vlivu vybudovaných protipovodňových valů s příslušným dotčeným orgánem. Pořizovatel požádal tento orgán o součinnost v rámci vyhodnocení námítky – viz níže:

„Odbor životního prostředí Magistrátu města Plzně jako příslušný vodoprávní úřad k námitce k návrhu územního plánu obce Dýšina konstatuje, že nepožaduje žádné zpřesnění územního plánu. K využití pozemků, které jsou předmětem námítky p. Suchomela, vydal zdejší odbor stanovisko dne 6. 12. 2011 pod zn. MMP/213717/11, jehož obsah je platný i nadále. Konkrétní podmínky využití záplavového území je nutno řešit v navazujícím řízení pro konkrétní záměr s příslušným vodoprávním úřadem, kterým je v tomto smyslu odbor životního prostředí Magistrátu města Plzně.“

(výňatek ze stanoviska OŽP ze dne 6. 12. 2011 pod zn. MMP/213717/11: Pozemky č. parc. 1217/1-9 a 1218/1-3 v k.ú. Dýšina jsou lokalizovány převážně v pasivní zóně záplavového území významného vodního toku Klabava. S ohledem na tuto skutečnost je využití těchto pozemků omezeno pouze v tom smyslu, aby v důsledku jejich využívání nemohlo dojít k ohrožení jakosti povrchové a podzemní vody a aby nemohlo dojít ke zhoršení průběhu případné povodně. Z toho vyplývá, že uvedené pozemky nemohou sloužit např. k manipulaci a skladování většího množství látek nebezpečných nebo škodlivých vodám, ke skladování volně loženého odplavitelného materiálu nebo materiálu, který ovlivní odtokové poměry. Z hlediska eliminace ohrožení lidských životů při povodni není rovněž žádoucí na uvedených pozemcích využívat objekty např. k ubytování většího počtu lidí. Další významnější omezení pro tyto pozemky z hlediska povodňové problematiky nejsou. Případné budoucí stavební záměry či terénní úpravy budou posuzovány individuálně, a to zejména s ohledem na eliminaci jejich negativního vlivu na odtokové poměry v dané lokalitě.“)

Je zřejmé, že namítajícimu, vzhledem ke stávajícímu stavu ÚPD (v platném ÚP je závaznou vyhláškou zamezena výstavba v záplavové oblasti, která zasahuje většinu plochy) a stávajícímu stavu v území, nevzniká újma omezením výstavby ubytoven v novém ÚP.

Úprava v souvislosti:

Bude prověřeno vymezení pozemků: 1321, 1324/4, 1325, 1219, vzhledem ke stávajícímu stavu v území i platnému ÚP, případné nesrovnalosti budou zohledněny ve vymezení, nebo odůvodnění.

Dále poukazuje na to, že dle §67 odst.3 vodního zákona může vodoprávní úřad v pasivní záplavové zóně stanovit omezující podmínky, nikoliv výstavbu zakázat a to pouze prostřednictvím věcně a místně příslušného vodoprávního úřadu a zákonem stanoveným způsobem. Odkazuje také na hydrotechnické posouzení vlivu výstavby na odtokové poměry řeky Klabavy, což potvrzuje rovněž stanovisko Magistrátu města Plzně.

Návrh ÚP v této souvislosti vymezuje záplavové území ve smyslu limitu.

Připomíná, že nucené omezení vlastnického práva je dle čl. 11 odst. 4 listiny základních práv a svobod pouze za kumulativního splnění podmínek veřejného zájmu na tomto vyvlastnění, či omezení a to pouze na základě zákona a za náhradu.

Na základě výše uvedeného je toho názoru, že není jediný důvod, proč by mělo být území smíšené – venkovské v přípustném využití omezeno o stavby ubytovacích zařízení.

Pohybujeme se v oblasti územního plánování, kde jsou náhrady za změny v území zpřesněny speciálním právním předpisem, kterým je stavební zákon, konkrétně §102, tak aby bylo možné reagovat na aktuální změny v území a dle kterého se náhrady za změnu v území vzta-

hují na zrušení zastavitelných ploch v případě získání platného ÚR v době do 5 let od nabytí účinnosti platného ÚP, což není tento případ.

Návrh ÚP vylučuje tento druh staveb i v jiných plochách. Důvodem vyloučení ubytoven je zejména obava z důsledků nadměrného přílivu a ubytování zahraničních pracovníků, kteří jsou častým zdrojem kriminality a tím zhoršující se celkové bezpečnosti a kvality životního prostředí v obcích. Jedná se o jev, který již probíhá i u jiných obcí v souvislosti s průmyslovou výstavbou v okolí.

Doporučení k rozhodnutí: zamítá se

V návrhu ÚP i nadále zůstanou vyloučené ubytovny/ubytovací zařízení z funkčního vymezení v plochách bydlení smíšených venkovských

Odůvodnění: viz výše k jednotlivým odstavcům

6) Plzeňský golf park, a.s., Horomyslická 1, 330 02 Dýšina, IČ: 26336588, ze dne 20. 5. 2019, jako vlastník pozemku 1222/1, 1343/2

Námítka:

Požaduje doplnění funkce RX na pozemek 1343/2 (ostatní plocha/neplodná půda), čímž bude i odstraněn výběžek ploch NSp-S mezi dva cípy ploch RX-S, který prakticky znemožňuje využití části pozemku 1222/1 k účelu, pro který je určen. Jedná se jen o část plochy pozemku. Bylo řešeno již v rámci společného jednání.

Bude vymezena jen minimální část požadovaného pozemku (spojnice bodů protínajících se ploch NSp-S a RX-S, která dotvoří ucelený tvar plochy RX-S).

Odůvodnění:

Bylo řešeno již v rámci společného jednání na základě konzultace s příslušným dotčeným orgánem životního prostředí, který výše uvedenou změnu v plném rozsahu nedoporučil, proto bude upraveno jen v minimální míře.

V bodě 6.1.10 v odstavci přípustné využití nahradit v prvním odtrhu pomlčku spojkou „a“ – navrženým zněním by se snížila možnost výstavby zázemí pouze na stavby pro uskladnění obslužné techniky.

Bude upraveno v bodě 6.1.10 ve znění: „zázemí golfového hřiště – do 150 m², (stavby pro uskladnění golfové techniky – do 250 m²)

Odůvodnění:

Upraveno tak, aby byly umožněny i jiné stavby zázemí golfu do velikosti 150 m² a současně zůstalo omezení velikosti 250 m² pouze na uskladnění.

Úprava v souvislosti: bude upravena srozumitelnost věty v 6.1.10.: „pokud bude splněna podmínka existence funkce bez přístupové komunikace s parkováním a to pro obsluhu území návštěvníky“.

V bodě 6.1.8 doplnit do odstavce „přípustné využití“ položku „stavby pro individuální rekreaci“

Bude takto doplněno

Doporučení k rozhodnutí: vyhovuje se částečně

Odůvodnění: viz výše k jednotlivým odstavcům

7) Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1, IČ: 70994234, ze dne 2. 5. 2019, jako oprávněný investor.

Námitka:

Nesouhlasí s navrhovanou změnou na pozemku p.č. 1346 k.ú. Dýšina na zastavitelnou plochu občanského vybavení OV-S.

Doporučení k rozhodnutí: vyhovuje se částečně

Do využití plochy OV-S a části 4.1.2 – koncepce železniční dopravy bude doplněna podmínka pro využití: pouze pro stavby a zařízení, které lze odstranit v případě realizace VRT (mobilní zařízení, lehké stavby s jednoduchým založením apod.), případně, dle uvážení zpracovatele budou stanoveny limity pro výstavbu: (do 200m² přístřešky, ostatní do 25m²).

Odůvodnění:

Výše uvedenou plochu nelze vypustit, protože byla v návrhu ÚP vymezena jako zastavěné území na základě §58, neboť pozemek p.č. 1346 je dle katastru nemovitostí vymezen jako „zastavěná plocha a nádvoří“, k této ploše byla dle aktuálně platného ÚP přiřazena funkce občanského vybavení.

K výše uvedenému bylo také podáno stanovisko ministerstva dopravy, které jednoznačně uvádí: „z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Dýšina, tj. i se změnou funkčního využití plochy na pozemku p.č. 1346 v k.ú. Dýšina z plochy „TI-S“ na plochu „OV-S“ občanská vybavenost (zázemí golfového hřiště) – v lokalitě je přípustné umístit pouze stavby a zařízení, které lze odstranit v případě realizace VRT trati. (mobilní zařízení, lehké stavby s jednoduchým založením apod.)“ proto pořizovatel, s ohledem na stanovisko příslušného dotčeného orgánu, navrhl řešení této věci výše uvedeným způsobem.

14.2. Opakované veřejné projednání

Námítku podal:

- 1) Pan Michal Škrov, 22.2.1967, bydlištěm: Husova 511, 37382 Včelná, ze dne 7. 5. 2020, jako vlastník pozemků p.č. 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676 v k.ú. Dýšina, jehož záměrem je požadavek vymezení plochy pro bydlení namísto navrhované rekreace.

Vyhodnocení:

Výše uvedené nebylo předmětem změn od minulého veřejného projednání, tj. nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání dle §53 odst.2 SZ a proto se o námitce již nerozhoduje.

Doplnění vyhodnocení a odůvodnění (k vyhodnocení námítky č. 2 k VP):

Tato záležitost již byla řešena v předešlých projednáních viz textová část odůvodnění, kapitola č. 5.2. – stanovisko č. 7., kapitola 14.1., vyhodnocení námítky pod bodem č. 2.

Dle §54 odstavec 2 SZ územní plán nelze vydat v rozporu se stanovisky dotčených orgánů.

Namítající získal novým územním plánem možnost zastavění pozemků v rozsahu funkce rekreace ze stávající nezastavitelné plochy zeleně tj. novým územním plánem došlo ke zhodnocení pozemků ve smyslu zastavitelnosti.

K věci napadení stanoviska příslušného orgánu životního prostředí:

Stanovisko dotčeného orgánu je v procesu pořizování závazné. Požadované omezení se pořizovateli jeví jako logické, hájící veřejný zájem s podmínkou přiměřenou aktuálnímu riziku záplavy. Pořizovatel neshledal potřebu vyvolávat v této věci rozpor, ani to nebylo požadováno obcí a určeným zastupitelem v rámci zákonného vyhodnocení veřejného projednání.

Odůvodnění z hlediska širších vztahů a funkčních a prostorových vazeb v území:

Mimo výše uvedeného nově navržená plocha rekreace na tomto místě navazuje na stávající stabilizovanou plochu rekreace a vytváří tak objemově i funkčně příznivější přechod ze stabilizovaných ploch bydlení s převládajícími většími objemy prvorepublikových vil do ploch přírodních s meandrem řeky Klabavy, které jsou součástí biokoridoru. A i z tohoto pohledu se jeví výše uvedená plocha rekreace jako příznivější než požadovaná plocha bydlení.

15. Vyhodnocení uplatněných připomínek

15.1. Společné jednání

1) **Povodí Vltavy, s.p.**, svými připomínkami ze dne 3. 9. 2018, zn. 46446/2018-342/Če SP – 2018/11116, požadují:

- v grafické části ÚP uvést jev č. 47 – „vodní útvary povrchových vod a vodní nádrže“ evidované na: <http://eagri.cz/public/web/mze/voda/aplikace/cevt.html>,
<http://eagri.cz/public/web/mze/voda/aplikace/meliorace.html>,

zejména doplnit drobný LBP Klabavy (IDVT 10278775) a drobný LBP Klabavy (IDVT 10268939)

(linie vodních toků jsou doplněny v hlavním a koordinačním výkrese, do koordinačního výkresu byly doplněny meliorační kanály)

- Při návrhu využití území respektovat limit využití: „povodňové riziko“ – s využitím map povodňových rizik: (<http://cds.chmi.cz>, nebo <http://hydro.chmi.cz/cds>, pro vodní tok Klabava ř. km. 0–35,3)

(v koordinačním výkrese je již jev povodňového rizika obsažen, do výroku byl doplněn odstavec v kap. 6.3.4.)

- Vzhledem k výkonu povinností dle §49 vodního zákona doplnit v ÚP regulace zastavitelných ploch v lokalitách, které sousedí s vodním tokem, nebo vodní tok lokalitou prochází takto:

„správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6m od břehové čáry drobného vodního toku (a šířce 8m od břehové čáry významného vodního toku (lokalita Z29, Z30).

(doplněno v kap. 3.2. výroku k plochám Z29, Z30 a také jako obecná podmínka do kap. 6.3.4 výroku)

Vyhodnocení:

Akceptováno, bylo doplněno dle výše uvedeného.

2) **Statutární město Plzeň, pověřený zastupitel Mgr. Pavel Šindelář**, svými připomínkami ze dne 24. 8. 2018, č.j. MMP/186763/18 nemá žádné připomínky.

3) **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**, svými připomínkami ze dne 25. 7. 2018, zn. 39607/2018-SŽDC-GR-026,

- požaduje zpřesnění záměru koridoru rezervy pro vysokorychlostní trať VR1 (v ÚP: K.DI.3, K.DI.4) z 600 na 300 m v koordinaci s ÚPD okolních obcí, (s ohledem na fakt že v ÚP okolních obcí je již zpřesněn v požadované šířce).
- Upozorňuje, že pozemky 2051, 2145 by měly být zahrnuty do ploch DZ-S: plochy dopravní infrastruktury železniční s ohledem na dokončení stavby: Modernizace trati Rokycany – Plzeň.

Vyhodnocení:

Akceptováno, upraveno dle výše uvedeného.

- Upozorňuje, že vyznačený záměr (koridor K.DI.5) pro přeložku trati č. 176 včetně veřejně prospěšné stavby (VD5), není aktuálně připravován, ani sledován.

Vyhodnocení:

Považováno za informativní připomínku a nebude upravováno v návrhu ÚP, jelikož vyznačení tohoto záměru nezakládá na nutnosti realizace a případná změna by měla proběhnout nejprve u nadřazené dokumentace: ZÚR PK. Příslušný dotčený orgán požadavek v tomto smyslu neuplatnil.

- 4) Ing. Jan Batík, 13.4.1979, Horomyslická 270, 330 02 Dýšina, svou připomínkou ze dne 7. 8. 2018, požaduje:

- Znovu zahrnout do návrhu ÚPD veřejně prospěšnou stavbu M4 z platného ÚP, jako dopravní propojení silnice II/180 se stávajícím areálem golfového hřiště a areálem firmy INTEROBAL s úrovnovým křížením stávající vlečky, bez připojení bývalé plnárny plynu a do místní komunikace Jižní.
- U navržené plochy P4 (bývalá plnárna plynu) definovat jako nepřipustné využití: – stavby ubytovacího zařízení, penziony, – sociální byty, malometrážní byty, – stavby a zařízení řemeslných provozů (např. instalatérství, pokrývačství, truhlářství, klempířství, apod.)

Vyhodnocení:

Akceptováno, bylo doplněno dle výše uvedeného s ohledem na potřeby aktuálního využití viz kapitola 6.1.5 výroku. (Aktuálně je areál bývalé plnárny plynu využíván soukromou osobou jako depozit veteránů, dle dostupných informací by měla být pro aktuální využití umožněna drobná dílna pro údržbu a opravy těchto veteránů a prostory pro klubovou činnost, služební byt správce.)

Na základě také požadavku obce došlo k navrácení veřejně prospěšné stavby M4 dle platného ÚP včetně propojení na ulici Jižní.

- 5) FOCUSINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Štětkova 1638/18, 140 00, Praha 4, IČ: 241750013, svými připomínkami ze dne 24. 8. 2018, č.j. FI/18/0048, požadují:

- V souladu se skutečným stavem vyčlenit na pozemcích p.č. 1210/6 (příjezdová cesta a část technické infrastruktury pro golf) a 1213/2 plochy technické infrastruktury. Na pozemcích je vydáno platné stavební povolení na výstavbu MVE.

Vyhodnocení:

Akceptováno, vymezeno jako plocha golfu RX-S a v kap. 6.1.10. výroku, do přípustného využití byla doplněna možnost stavby MVE pro toto dotčené území.

- 6) Greensgate Golf & Leisure resort, Plzeňský golf park, a.s., Horomyslická 1, 330 02 Dýšina, IČ: 26336588, svými připomínkami ze dne 9. 8. 2018, č.j. FI/18/0048, požadují:

1. Zvětšit plochu hromadné rekreace Z23 o pozemky p.č. 1231/7, 1279/3, 1276/3

Vyhodnocení:

Neakceptováno, nebylo upraveno dle výše uvedeného.

Odůvodnění:

Vzhledem k výskytu krajinných prvků není urbanisticky přínosné plochu Z23 dále rozšiřovat dle výše uvedeného a zatěžovat výstavbou objektů. Dále viz níže:

- *Názor orgánu ŽP: Pozemky p. č. 1279/3 a 1276/3 v k. ú. Dýšina: neakceptovat připojení, pozemky jsou dle návrhu ÚP součástí interakčního prvku a lokálního biocentra ÚSES a tuto funkci v území skutečně plní, vymezená plocha přírodní odpovídá aktuálnímu stavu území; v lokalitě, která je z větší části intenzivně využívána (golfové hřiště) mají tyto prvky důležitou ekostabilizační funkci.*
 - *Názor zpracovatele: Neupravovat dle výše uvedeného. Areál by měl zůstat kompozičně odcloněný od zástavby bydlení a naopak, jedná se o rozdílné urbanistické funkce a prolínání krajinných složek je v tak urbanizovaném a zatíženém území klíčové.*
2. Vyřešit rozpor překryvu LBC PM031 a ploch SV-S (p.č. 1322/3, 1295 a dalších), posunutím hranice biocentra za vymezené plochy SV-S.

Vyhodnocení:

Akceptováno, LBC byl upraven dle plochy SV.

3. Vzhledem k množství vlastněných ploch v zátopovém území, doplnit do textové části ÚP: „v území dotčeném zátopami je možné umisťovat drobné stavby pouze výjimečně a to za podmínky, že jejich umístění neovlivní odtokové poměry v daném území“

Vyhodnocení:

Nebude takto upraveno

Odůvodnění:

Přidáním tohoto textu nedojde k faktické změně podmínek využití území, limit je dán vymezením zátopového území.

- *Názor zpracovatele: zčásti, dle zákona, lze umisťovat stavby, které nejsou nadzemní.*
4. Upozorňuje na možnost nesprávně zaneseného koridoru DSÚ-N6, který by měl kopírovat nově vybudovanou obslužnou komunikaci podél řeky Klabavy.

Vyhodnocení:

Akceptováno, DSÚ-N6 byla vypuštěna a doplněna stávající plocha komunikace DSÚ-S.

5. Změnit funkční využití plochy na p.č. 1346 z plochy „TI-S“ na plochu občanské vybavenosti dle platného ÚP.

Vyhodnocení:

Akceptováno, změněno dle výše uvedeného.

6. Změnit funkční využití z RX-N1 na plochy hromadné, nebo individuální rekreace. Dále, jako náhradu za plochu „RX-N1“, která je dle SEA navržena k vypuštění, doplnění funkce RX na pozemek 1443/2.

Vyhodnocení:

Nebude upraveno dle výše uvedeného.

Odůvodnění:

Je zřejmé, že na základě níže uvedeného není pro dané území přínosné.

Tato úprava by byla v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu ŽP – viz níže, dle §54 ÚP nelze vydat v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu.

- *stanovisko orgánu ŽP č. 7): **Plochu RX-N1 vyloučit a ponechat jako plochu přírodní, a zachovat stávající charakter lokality.** Také s ohledem na okolí, které je tvořeno převážně silně pozměněnými intenzivně využívanými plochami (golfové hřiště, plochy výroby a skladování, zemědělská půda), plochu krajinné zeleně je vhodné v této lokalitě ponechat jako určitý stabilizační prvek.*
- *Názor orgánu ŽP – doplnění: Ztotožňujeme se se závěry hodnocení SEA, které danou plochu navrhlo vyloučit z návrhu územního plánu. Plocha, která představuje jeden z posledních fragmentů dřevinných porostů v nivě Klabavy, byla vyhodnocena jako cenná z hlediska biologické rozmanitosti. Tento závěr vztahujeme jak na uvažovaný záměr rozšíření golfového hřiště, tak i na případné navrhované využití ve formě hromadné či individuální rekreace (které je z hlediska ovlivnění biodiverzity srovnatelným zásahem).*
- *Názor zpracovatele: Neupravovat dle výše uvedeného. Jedná se o území VKP a také částečně záplavové, s řadou hodnotných biol. druhů, obecně platí požadavek SEA pro všechny další aktivity*
- *Názor orgánu SEA: Může způsobit „významný negativní vliv na biologickou rozmanitost a krajinu“ jako u předchozího využití.*

7. Zvýšit limit zastavěné plochy pro RX – zázemí golfového hřiště ze 150 m² na 250 m².

Vyhodnocení:

Akceptováno, upraveno u příslušné plochy s upřesněním funkce staveb pro uskladnění obslužné techniky a výšky 6 m.

Odůvodnění:

Dopřesněno na základě konzultací:

- *Názor orgánu ŽP: Považujeme za vhodné blíže specifikovat typy staveb, pro které by platily dané limity (např. stavby pro uskladnění obslužné techniky do 250 m² (omezit i výšku?)*
- *Názor zpracovatele: pro kompoziční působení není podstatné, doporučujeme omezit výšku do 6 metrů od paty nejnižší hrany a to pro hřeben.*

8. Rozšířit plochy TI navazující na plochu TI-S na pozemek 1253.

Vyhodnocení:

Akceptováno, vymezena nová zastavitelná plocha Z31.

9. Rozšířit plochy rekreace pouze na část pozemku 1341/4 přilehlou ke stávající chatové osadě, kde je pozemek nejširší a lze využít stávající infrastrukturu.

Vyhodnocení:

Akceptováno, vymezena nová zastavitelná plocha Z32 RH-N se zohledněním ochranného pásma lesa 30 m.

Odůvodnění:

Dopřesněno na základě konzultací:

- *Názor orgánu ŽP: Navrhovanou plochu rekreace je nutno vymezit ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa. Do této vzdálenosti orgán ochrany lesa nepovoluje umístění žádných staveb a pro eliminaci budoucích konfliktů by bylo vhodné plochu v územním plánu (pokud se do něj bude zapracovávat) upravit tak, aby do tohoto třicetimetrového pásma od hranice lesa nezasahovala.*
- *Názor zpracovatele: plocha má pro umístění vhodnější terénní podmínky, bez hodnotné bioty, jde zejména o nálet.*

7) Elasto Form Bohemia s.r.o., Jungmanova 1164, 334 01 Přestice, IČ:46885145, svými připomínkami ze dne 4. 9. 2018 k vlastněným pozemkům p.č. 2095 v k.ú. Dýšina o výměře 18 552 m²,

a) uvádí, že redukce ploch výroby na výše uvedeném pozemku

- by znamenaly zásadní omezení vlastnického práva, které je chráněno základní listinou práv a svobod.
- není odůvodněna, tak aby byla zajištěna ústavně právní konformita.

Pohybujeme se v oblasti územního plánování kde jsou vlastnická práva zpřesněna příslušnými právními předpisy, konkrétně stavebním zákonem a §102 – „náhrady za změnu v území“, který se touto problematikou zabývá tak aby územní plány mohly reagovat na změny potřeb v území a nestaly se tak pouhým obkreslováním zastaralých koncepcí. Důvodem redukce těchto ploch je zejména urbanistická koncepce, která aktuálně klade větší důraz na životní prostředí a krajinný ráz (veřejný zájem) a dále také změnu potřeb obce, která je v současné době obtěžována skutečností budování ubytoven pro pracovníky v těchto průmyslových zónách.

- *Názor zpracovatele: Koncepce si klade za úkol kompaktnost a není žádoucí tedy zástavbu rozšiřovat do volné krajiny, směrem na západ. Stávající využití je využito s rezervami, využívají se další vnitřní rezervy (například území u tratě), které netvoří významné krajinné matrixy a scelují tak plochy stejných funkčních využití do kompaktních celků. Listina svobod a práv je v tomto duchu bezpředmětná, problém se netýká legitimního procesu pořízení.*
 - *Vyhodnocení SEA: zejména kladné hodnocení této změny v kapitole 7.1: „Z hlediska vlivu na obyvatele a veřejné zdraví je uspořádání ploch výroby a skladování v nově navrhovaném územním plánu vhodnější než ve stávajícím ÚP.*
- je v rozporu se PÚR ČR, konkrétně s prioritou: „podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost“
 - je v rozporu se ZÚR PK, ze které vyplývá, že ÚP obcí by měly vytvářet podmínky pro podnikání. Plochy výroby, skladování, obchodu a služeb vymezovány v rozvojových oblastech nadmístního významu a do obcí v rozvojové oblasti OB5, jejíž součástí je i obec Dýšina.

Obec tyto podmínky s rozsahem svých ploch pro výrobu splňuje (aktuálně dle informace obce vykazuje nadbytek pracovních míst) i s ohledem na nové využití rezervních ploch dle platného ÚP, které dotvářejí jeden funkční celek mezi komunikací a železnicí.

- *Názor zpracovatele: Jedná se o požadavky k obcím jako celku, nikoliv jednotlivých územních zón, kde je nezbytné respektovat místní souvislosti.*
- *Viz také níže (závěr kapitoly 15.): Vyjádření obce Dýšina – část III.*

b) žádá na základě výše uvedeného o zachování funkční plochy pro výrobu dle aktuálně platného ÚP.

Vyhodnocení:

Neakceptováno, výše uvedená zastavitelná plocha je i nadále vyčleněna z návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Odůvodnění: viz výše k jednotlivým odstavcům.

8) **Pavel Roubal, nar. 30. 10. 1975, Antonína Slavíka 1751/16, Černá Pole, 602 00 Brno**, svými připomínkami ze dne 5. 9. , jako vlastník pozemku p.č. 2166 o výměře 14 933 m² v k.ú. Dýšina, který na- byl v roce 2016 za kupní cenu 1 075 000 Kč od vlastníka Paita a.s. IČ: 28208251, Opletalova 983/45, Nové Město, 110 00 Praha 1,

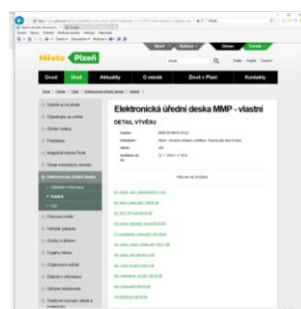
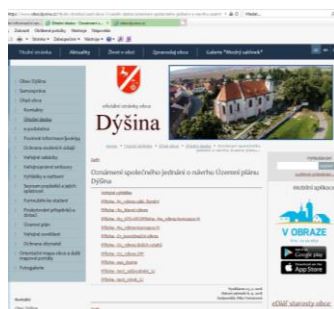
➤ *Viz níže (závěr kapitoly 15.): Vyjádření obce Dýšina – část II.*

a) Uvádí, že fakt, že dosud nebyl pozemek zastavěn žádnou stavbou ani nebyl podán návrh na vydání územního rozhodnutí není dostatečným důvodem pro změnu dosud zastavitelného po- zemku pro výrobu a průmysl na pozemek pro zemědělskou půdu.

Obec Dýšina má platný územní plán z r. 2004 ve znění změny č. 1 z r. 2009. Dle § 102 SZ – „Náhrady za změnu v území“, ze kterého vyplývá, že vlastníkovu pozemku nenáleží tyto náhrady, jestliže došlo ke zrušení zastavitelné plochy po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti ÚP nebo jeho poslední změny. Toto neplatí pouze pokud v uvedené lhůtě již došlo k nabytí účinnosti územního rozhodnutí, nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující toto ÚR. Dále také viz bod 16. a).

b) Upozorňuje na procesní vady: návrh ÚP byl sice zveřejněn na elektronické úřední desce Magis- trátu města Plzně, ale v části podkladů týkající se obce Dýšina, které byly aktualizovány 30. 8. 2018 návrh Územního plánu Dýšina zveřejněn není, stejně tak není návrh vystaven na strán- kách obce Dýšina. Stěžovatel je názoru, že tento způsob zveřejnění je zcela nedostatečný, ne- transparentní a nedává možnost veřejnosti se dostatečně seznámit s navrženými změnami.

Návrh ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele i u obce po zákonnou dobu jak ve fyzické podobě tak i dálkovou formou, toto bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na fy- zické i digitální úřední desce, viz „print screen“ níže pořízený při kontrole v době vyvěše- ní z obou digitálních úředních desek, (příslušné dokumenty jsou součástí spisu) v této kopii je vyvěšení kompletní na obou úředních deskách:



(příslušné dokumenty jsou součástí spisu vedeného v rámci pořizování ÚP)

Je také zřejmé, že dotyčný měl možnost se s údaji ohledně návrhu ÚP dostatečně seznámit, na základě čehož podal předmětnou připomínku, tj. účel zveřejnění byl splněn.

Dále k této věci připojujeme obdobný případ a postoj soudu:

Dle rozsudku NSS ze dne 16. 12. 2010 č.j. 1 Ao 6/2010-130, ustanovení §52 odst. 1 nepožaduje, aby byl návrh zveřejněn na úřední desce pořizovatele a obce, pro kterou ÚP pořizuje, resp. způsobem umožňující dálkový přístup; postačuje vystavení k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a předmětné obci.

- c) Upozorňuje na nedostatečné odůvodnění navržených změn: zrušení stávajících ploch pro výrobu a naopak návrh nových ploch Z20, Z21, přitom plochy stávající jsou rušeny. V textové části popsané pouze „vhodnější“ přemístění plochy ze západního na jihovýchodní okraj, aniž by bylo specifikováno, v čem je navržené řešení vhodnější.

Výše uvedené bylo doplněno v kapitole „3.1. vyhodnocení souladu s cíli územního plánování“ a „10.2. odůvodnění stanovené základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot“ viz příslušné kapitoly textové části odůvodnění územního plánu.

- *Názor zpracovatele: tyto plochy není možné efektivně využívat, jejich sevření linií tratě a továrny je zřejmé. Také jejich vymezením nedojde ke zhoršení krajinného rázu a nehrozí zde rozlézáání kompozice do volné krajiny. Jde o vnitřní rezervu.*
- d) Upozorňuje, že pořizovatel byl povinen při návrhu změny zkoumat zda jím provedený razantní zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a zákonné cíle opřené o důvod a zda je činěn v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli s vyloučením libovůle.
- e) Tímto avizuje, že se bude domáhat náhrady za změnu v území dle ust. §102 stavebního zákona, neboť navrhovaná změna představuje zásah do vlastnictví v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a takový zásah musí být kompenzován a současně podá návrh na přezkum navržené změny v ÚP soudem.
- f) Uvádí, že samotná pasivita a podmínky kladené stavebním úřadem na realizaci předchozího záměru výstavby FVE, nejsou důvodem pro změnu zastavitelných ploch na nezastavitelné a „přesouvání zastavitelných ploch“, protože je to podle pořizovatele „vhodnější“, nejsou dostatečně silnými argumenty pro zásah do vlastnického práva s odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu sp.zn. 5 As 51/2014.

Viz 16 a):

Pořizovatel posuzoval tento návrh a došel k závěru, že se pohybujeme v oblasti územního plánování kde jsou vlastnická práva zpřesněna příslušnými právními předpisy konkrétně stavebním zákonem a §102 – „náhrady za změnu v území“, který se touto problematikou zabývá tak aby územní plány mohly reagovat na změny potřeb v území a nestaly se tak pouhým obkreslováním zastaralých koncepcí. Důvodem redukce těchto ploch je zejména urbanistická koncepce, která aktuálně klade větší důraz na životní prostředí a krajinný ráz (veřejný zájem) a dále také změna potřeb obce, která je v současné době obtěžována skutečností budování ubytoven pro pracovníky v těchto průmyslových zónách.

- *Názor zpracovatele: Koncepce si klade za úkol kompaktnost a není žádoucí tedy zástavbu rozšiřovat do volné krajiny, směrem na západ. Stávající využití je využito s rezervami, využívají se další vnitřní rezervy (například území u tratě), které netvo-*

ří významné krajinné matrixy a scelují tak plochy stejných funkčních využití do kompaktních celků.

➤ *Viz také níže (závěr kapitoly 15.): Vyjádření obce Dýšina – část I, odstavec třetí.*

- g) Stěžovatel navrhuje, aby pořizovatel plochy vymezené ve stávajícím ÚP ponechal jako zastavitelné pro účely výroby.

Vyhodnocení:

Neakceptováno, výše uvedená zastavitelná plocha výroby je i nadále vyčleněna z návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Odůvodnění: viz výše k jednotlivým odstavcům.

- 9) **Maketa a.s., Opletalova 983/45, Praha 1 – Nové Město, v právním zastoupení Mgr. Bc. Martinem Kůsem** svými připomínkami ze dne 6. 9. 2018 k vlastněnému pozemku p.č. 2094 o výměře 14 922 m² v k.ú. Dýšina, k zamýšlené změně funkčního využití stávajících ploch výroby a průmyslu na plochy zemědělské – orná půda obsažené v návrhu územního plánu Dýšina uvádí,
- a) že se jedná o bezprecedentní zásah a zároveň značné omezení vlastnického práva společnosti MAKETA (chráněného základní Listinou práv a svobod) a dále široké veřejnosti obývající zdejší území (jakož i lokalitu okolních obcí), neboť projektová změna by ovlivnila potencialitu růstu pracovních příležitostí v dané lokalitě.
 - b) a upozorňuje na právní zakotvení nedotknutelnosti vlastnického práva zejména v čl. 11 odst.1.4 LZPS: „každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje. Vyvlastnění, nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu a to na základě zákona a za náhradu“. (Omezení vlastnického práva je obecně bráno jako „ultima ratio“), v této souvislosti poukazuje na rozhodnutí NSS č.j. 1 Ao 1/2009–120)
 - c) že se jedná o neodůvodněný významný zásah do práva společnosti MAKATEA vlastnit majetek a s tímto disponovat a v této souvislosti poukazuje na právní úkony Nejvyššího správního soudu:
 - 1. rozhodnutí č.j. 1 Ao 1/2009–120 dle kterého: Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a v tomto smyslu může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu a musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.
 - 2. analýzu problematiky ve věci vedené pod sp.zn. 2Ao 1/2008, kde konstatoval, že přijetí ÚPD nesmí vést k neodůvodnitelné ingerenci do stávajících práv vlastníků dotčených nemovitostí.
 - 3. rozsudek č.1462/2008 Sb. NSS „soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“

Viz 16 a):

Pohybujeme se v oblasti územního plánování kde jsou vlastnická práva zpřesněna příslušnými právními předpisy konkrétně stavebním zákonem a §102 - „náhrady za změnu v území“, který se touto problematikou zabývá tak aby územní plány mohly reagovat na změny potřeb v území a nestaly se tak pouhým obkreslováním zastaralých koncepcí. Důvodem redukce těchto ploch je zejména urbanistická koncepce, která aktuálně klade větší důraz na životní prostředí a krajinný ráz (veřejný zájem) a dále také změna potřeb obce, která je v současné době obtěžována skutečností budování ubytoven pro pracovníky v těchto průmyslových zónách.

- *Názor zpracovatele: Koncepce si klade za úkol kompaktnost a není žádoucí tedy zástavbu rozšiřovat do volné krajiny, směrem na západ. Stávající využití je využito s rezervami, využívají se další vnitřní rezervy (například území u tratě), které tvoří významné krajinné matrixy a scelují tak plochy stejných funkčních využití do kompaktních celků.*
- *Viz také níže (závěr kapitoly 15.): Vyjádření obce Dýšina - část I*

- d) že výše uvedené způsobí znemožnění realizace potenciálních investic v dané lokalitě, která by zdejšími obyvatelům přinesla nová pracovní místa, tak jak s tím počítá současný územní plán a což by znamenalo snížení závislosti zdejších obyvatel na městu Plzeň. (Předpokládá-li ÚP s navýšením bytových jednotek o 333 za cca 15 let, pak lze předpokládat o navýšení populace o cca 700 osob. Cílem ÚP by mělo být snížení počtu osob dojíždějících za prací do Plzně či jiných lokalit.)

V této souvislosti je mimo jiné třeba zohlednit aktuální stav omezení fungování výše uvedeného modelu v závislosti na charakteru nabídky pracovních příležitostí, na které jsou nájímáni většinou cizinci s potřebou budování levných ubytoven v obci.

- *Viz také níže (závěr kapitoly 15.): Vyjádření obce Dýšina - část III*

- e) a upozorňuje na strategické umístění na okraji obce přímo u silnice č. 180, která je spojnici obce s dálnicí D5.

Jmenovaná dálnice se nachází až za obcí Kyšice, jejímž centrem prochází silnice č. 180. Navýšení dopravy v tomto smyslu není přínosné pro navazující obec, u které může negativně ovlivnit kvalitu zejména veřejných prostranství, ale také snížit úroveň kvalitního prostředí celé obce. (I z tohoto důvodu je výhodnější umístění výrobních ploch s vazbou spíše na železniční vlečku.)

Lokalizaci výrobních ploch je třeba posuzovat jako celek i s ostatními stabilizovanými plochami výroby a to z hlediska velikosti tak z hlediska uspořádání nejen vůči obci, ale také krajině, včetně uplatňování dálkových pohledů a vyhodnocení možných vazeb na dopravní a technickou infrastrukturu. Plochy stávající výroby jsou navrženy k doplnění v pásu mezi komunikací a železnicí, tak aby vytvářely kompaktní celek v souladu s logickým záměrem urbanistické koncepce.

- *Názor zpracovatele: Koncepce si klade za úkol kompaktnost a není žádoucí tedy zástavbu rozšiřovat do volné krajiny, směrem na západ. Stávající využití je využito s rezervami, využívají se další vnitřní rezervy (například území u tratě), které tvoří významné krajinné matrixy a scelují tak plochy stejných funkčních využití do kompaktních celků.*

- f) že okolí obce je tvořeno ze značné míry ornou půdou a v tomto směru je třeba konstatovat, že v současné době není třeba žádného zásahu ve veřejném zájmu v tomto smyslu.

Od doby pořízení ÚP došlo ke zpřísnění požadavků pro ZPF a v tomto smyslu je účelné ponechávat zemědělskou půdu tam, kde je dosud využívána a v plochách, které jsou svým umístěním, velikostí, tvarem, přístupem vhodné pro tuto funkci a naopak jsou navrženy k zastavění zbytkové pozemky mezi výrobními plochami a železnicí, které jsou pro účely zemědělství hůře využitelné.

- g) že je v rozporu se PÚR ČR, konkrétně s prioritou: „podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost“.
- h) je v rozporu se ZÚR PK, konkrétně: „– změnami v území vytvářet podmínky pro posílení stability osídlení a hospodářské výkonnosti Plzeňského kraje, zejména ve specifických oblastech se sociálně ekonomickými problémy a v rozvojových oblastech, které představují přirozené póly ekonomického rozvoje území. – posilovat rozvoj okrajových, specifických oblastí, – vedoucích ke snižování územních disparit – vytvářet územně plánovací předpoklady pro stabilizaci osídlení, především posílením nabídky ploch pro podnikání v rozvojových oblastech.“ Na základě výše uvedeného lze označit za nesprávné tvrzení v čl. 2.2 v návrhu územního plánu: „Územní plán vymezuje dostatečný rozsah ploch pro výrobu“, který bez důkladné analýzy a náležitého odůvodnění proč došlo ke zrušení ploch výroby nemůže obstát.

Ze ZÚR PK dále vyplývá, že ÚP obcí by měly vytvářet podmínky pro podnikání. Plochy výroby, skladování, obchodu a služeb vymezovány v rozvojových oblastech nadmístního významu a do obcí v rozvojové oblasti OB5, jejíž součástí je i obec Dýšina a ne tyto plochy redukovat.

Obec tyto podmínky s rozsahem svých ploch pro výrobu splňuje i s ohledem na nové využití rezervních ploch dle platného ÚP, které dotvářejí jeden celek mezi komunikací a železnicí.

➤ *Viz také níže (závěr kapitoly 15.): Vyjádření obce Dýšina – část III.*

- ch) Majitel pozemků v zastoupení uvádí, že vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (str. 11 odůvodnění ÚP), vzhledem k výše uvedené změně funkční plochy, je velmi obecné. Zejména §18 odst. 1 – nerozumí slovu „posiluje“ ve větě „návrh posiluje úměrně všechny tři pilíře....“ není dostatečně vysvětleno.

Dále nesouhlasí s vyhodnocením §18 odst. 2, dle jeho názoru je lokalita ideálním místem pro výstavbu průmyslového areálu. (umístění na okraji obce, napojení na dálnici D5).

Poukazuje na vyhodnocení §18 odst. 4: „navrhuje nové rozvojové plochy pro bydlení a podnikání...“ je s podivem, proč dochází k majitelem napadené změně, když ÚP navrhuje nové rozvojové plochy...

Výše uvedené bylo doplněno a dopřesněno v kapitole „3.1. vyhodnocení souladu s cíli územního plánování“ a „10.2. odůvodnění stanovené základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot“ viz příslušné kapitoly textové části odůvodnění územního plánu.

- i) S ohledem na výše uvedené má za prokázané že jeho připomínky jsou relevantní a žádá, aby současné území pro průmysl a výrobu zůstalo zachováno.

Vyhodnocení:

Neakceptováno, výše uvedená zastavitelná plocha výroby je i nadále vyčleněna z návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Odůvodnění: viz výše k jednotlivým odstavcům.

Doplnění odůvodnění k připomínkám č. 16, 17, 18:

VYJÁDŘENÍ OBCE DÝŠINA

I.

K návrhu územního plánu obce Dýšina podala připomínky společnost MAKATEA a.s. zastoupena Mgr. Bc. Martinem Kúsem. Ve svých připomínkách, které se týkají v podstatě toho, že pokud návrh územního plánu počítá se změnou využití u pozemku parc. č. 2094 o výměře 14922 m² z původního využití území výrobní – průmysl, na změnu plochy zemědělské – orná půda, dochází k bezprecedentnímu zásahu a zároveň značnému omezení vlastnického práva společnosti MAKATEA a.s.. Dále se připomínkující společnost opírá o ustavení čl. 11 odst. 1, 4 Listiny základních práva a svobod, který definuje, „že každý vlastník má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje. Vyvlastnění nebo vynucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“ Dále pak ve svých připomínkách odkazuje na judikaturu především Nejvyššího správního soudu, a to judikáty 2Ao 1/2008 a dále Rozsudek Nejvyššího správního soudu publikovaný pod č. 1462/2008 Sb., a rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 1/2009-120. Při náhledu do judikatury Nejvyššího správního soudu potažmo do rozhodnutí, která jsou citována v připomínkách, podaných ze strany společnosti MAKATEA a.s. je však nutné konstatovat, že Nejvyšší správní soud došel samozřejmě k závěru, že by bezdůvodně nemělo být zasahováno do vlastnického práva garantovaného Listinou základních práva a svobod, nicméně na druhé straně například dle svého rozhodnutí 2 Ao 4/2008 dochází k následujícím závěrům:

Území plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť **dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykovávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu.** Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty jejich využití nemovitostí, jež vyplývají právě z územního plánu. V tomto smyslu může tedy územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (článek 11. Listiny základních práv a svobod), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat, a tedy není možné ohledně územního plánu hovořit jako o neoprávněném zásahu do práva vlastnit majetek. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni strpět bez svého souhlasu omezení, které pro ně vyplývá z územního plánu. V některých případech dosažení ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování nebude možné dosáhnout způsobem, který by se každého jednotlivého vlastníka pozemků a staveb na územním plánem regulovaném území dotkl toliko ve spravedlivé míře. **V takovém případě je přípustný i zásah přesahující tuto míru, přičemž ani zde k jeho provedení není nutný souhlas dotčeného vlastníka.**

Nejvyšší správní soud ve výše uvedeném rozhodnutí též tedy dovozuje, že právě územním plánem může dojít k omezení vlastníka pozemků či staveb v území regulovaném tímto plánem ve větší než spravedlivé míře, a to i bez jeho souhlasu.

Pokud se jedná o rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, pod č. j. 2 Ao 1/2018, pak je až s podivem, že společnost vznášející připomínky k návrhu územní plánu na toto rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sama odkazuje, neboť právě v tomto rozhodnutí Nejvyšší správní soud dovozuje, že územní plán není tvořen proto, aby si v něm každý z vlastníků jednotlivých pozemků prosadil své vlastní osobní zájmy, tedy např. zhodnocení vlastněného pozemku, ale musí být tvořen komplexně a tedy ve veřejném zájmu. Dané správní rozhodnutí totiž řeší situaci, kdy jeden z vlastníků pozemků zahrnutých do změny územního plánu podal návrh na zrušení a změnu části opatření obecné povahy – územního plánu, a to v tom smyslu, že žádal, aby jeho pozemková parcela byla plně zahrnuta do zastavitelného území. Nejvyšší správní soud sice dovodil, ve svém rozhodnutí, jak cituje společnost podávající připomínky, že přijetí územně plánovací dokumentace nesmí vést k neodůvodnitelné ingerenci práv vlastníků dotčených nemovitostí, na druhé straně je však nutné vždy přihlédnout k tomu, že úkolem územně plánovací dokumentace 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 svěřeno zastupitelstvu příslušné obce, jde o výkon její samostatné působnosti. Tyto výstupy pak představují konkrétní podobu veřejného zájmu na prostorovém a funkčním využití území obce. Dále soud v tomto řízení zaujal stanovisko, že z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územní plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Nejvyšší správní soud si při tomto rozhodování byl vědom skutečnosti, že právo vlastnit majetek je právem ústavně zaručeným (článek 11. Listiny), tento atribut vlastnického práva však nelze vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně orgánů veřejné moci. Právě v tomto řízení tedy Nejvyšší správní soud důvodům, které uvedl navrhovatel ohledně zásahu do jeho vlastnického práva nepřisvědčil a navíc uvedl, že právě územní plán je jeden z nástrojů legitimního omezení vlastnického práva. **Citované rozhodnutí Nejvyššího správního soudu po d č. j. 2Ao 1/2018, tedy naopak potvrzuje tu skutečnost, že každý jednotlivý individuální vlastník pozemku, kterého se dotýká územní plán nemůže změnu v územním plánu považovat za zásah do vlastnického práva, zaručený mu článkem 11 Listiny, ale jedná se o omezení vlastnického práva, které je povoleno, neboť se jedná o omezení ve veřejném zájmu. Pokud by takovéto omezení vlastnického práva nebylo v praxi respektováno, je nepochybné, že by pak nemohlo docházet k žádnému vývoji či změnám územních plánů na daném území obce, což by bylo samozřejmě zase v rozporu s principy územního plánování.**

II.

(připomínka č. 17)

Pokud se jedná o námitky, které vznesl vlastník pozemku parc. č. 2166 v k. ú. Dýšina, pan Pavel Roubal, nar. 30. 10. 1975, trvale bytem Antonína Slavíka 1751/16, Černá Pole, 602 00 Brno. Pak je nutné k této záležitosti uvést, že kupní smlouva, kterou pan Pavel Roubal přiložil ke svým námitkám a byla uzavřena dne 14.1.2016 byla uzavřena se společností Paita a.s., IČ: 28208251, když dle úplného výpisu z obchodního rejstříku vyplývá, že jediným akcionářem společnosti Paita a.s. byl právě pan Pavel Roubal, tedy kupující. Je tedy naprosto nepochybné, že Pavel Roubal sice nabyt pozemek do svého výlučného vlastnictví v lednu 2016, nicméně s celou historií daného pozemku a s jeho případným využitím byl již plně seznámen, a to z důvodu jeho majetkového spojení se stranou prodávající.

III.

Obec nemá zájem na dalším rozvoji průmyslových zón. Jak vyplývá ze zpracovaného programu rozvoje obce Dýšina, z května 2016, obec se vyznačuje poměrně vysokým počtem cizinců, z nichž většina do obce přichází za prací v důsledku velkého počtu pracovních míst, které se v obci a především přilehlých průmyslových zónách nachází. S tímto přílivem zahraničních pracovníků samozřejmě souvisí i problém jejich ubytování, kdy jsou zřizovány ubytovny. Příliv cizinců pro obec znamená i do určité míry zvýšení kriminality (zatím pouze v rovině přestupkové – konzumace alkoholických nápojů zahraničními pracovníky, apod.)

Navíc je nutné poukázat i na to, že právě obec Dýšina již v roce 2006 disponovala absolutně nejvyšším počtem zaměstnaneckých míst, oproti jiným okolním obcím (Kyšice, Chrást). V roce 2014 byl počet zaměstnaneckých pracovních míst 1541, ve stejném období například disponuje obec Chrást počty kolem 600 a obec Kyšice cca 100 pracovních míst. Tento trend nadále zůstává. Dále z této analýzy – programu rozvoje obce bydlení jednoznačně vyplývá, že obec Dýšina trpí tzv. přezaměstnaností, tedy že aktuálně v roce 2016 bylo např. 50 nezaměstnaných na území obce oproti tomu však nabídka míst se pohybovala mezi 90 až 100 místy. V obci tedy bez jakéhokoli dalšího rozvoje průmyslových zón je již řada velkých průmyslových firem a v obci je tedy dostatečná nabídka pracovních příležitostí.

V Dýšině dne 19. 11. 2018

Mgr. Ing. Jana Krupičková

15.2. Veřejné projednání

K veřejnému projednání byla uplatněna pouze souhlasná podání:

1) Povodí Vltavy, s.p. ve svém podání ze dne 3. 4. 2019 / 17. 5. 2019, zn. 22815/2019-342/Če, SP – 2018/11116, nemá připomínky.

2) Statutární město Plzeň, pověřený zastupitel Mgr. Pavel Šindelář, ve svém podání dne 3. 5. 2019, č.j. MMP/026718/19 sděluje, že nemá připomínky.

3) Gas Net, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, IČO: 27295567, ve svém podání ze dne 14. 5. 2019 / 25. 4. 2019, zn. 5001912800 sděluje, že nemá žádné námítky.

15.3. Opakované veřejné projednání

K opakovanému veřejnému projednání byla uplatněna pouze souhlasná podání:

1) Gas Net, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, IČO: 27295567, ve svém podání ze dne 8. 1. 2020, zn. 5002063713

2) Statutární město Plzeň, pověřený zastupitel Mgr. Pavel Šindelář, ve svém podání dne 6. 1. 2020, č.j. MMP/388360/19

3) Povodí Vltavy, s.p. ve svém podání ze dne 10. 12. 2019/, zn. PVL-81508/2019/340/Če,

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

Textová část odůvodnění územního plánu Dýšina obsahuje 115 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění územního plánu Dýšina obsahuje 3 výkresy:

01	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 25 000
03	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.

Textová příloha:

Vyhodnocení vlivů územního plánu Dýšina na udržitelný rozvoj území

Část A Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) z května 2018	78 + 10 stran
Část C – F dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. z října 2018	23 stran
Doplnění Vyhodnocení vlivů k návrhu ÚP Dýšina pro veř. projednání ze dne 13. 3. 2019	4 strany

Poučení:

Proti územnímu plánu Dýšina vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
starosta obce
Ing. Jaroslav Egrmajer

.....
místostarostka obce
Mgr. Ing. Jana Krupičková