ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TYMÁKOV



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚPD VYDAL: **ZASTUPITELSTVO OBCE TYMÁKOV**

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI: 16.7.2026

JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE:

MAGISTRÁT MĚSTA PLZNĚ, Odbor stavebně správní, Ing. arch. Petr Bistřický

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA, PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE:

Ing. arch. Petr Bistřický

Digitální podpis:
29.07.2026
14:11

ZADAVATEL: **OBEC TYMÁKOV,** Tymákov 40, 332 01 Tymákov

ZPRACOVATEL: **Ateliér KROK s.r.o.,** Unhošťská 2021, 272 01 Kladno // IČO: 04905547

TÝM ZPRACOVATELE: Ing. arch. Petra Kolaříková, Ing. arch. Veronika Kronich

Působíme pod společnou značkou Ateliéru VAS // www.ateliervas.cz

VAS

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Petra Kolaříková, autorizovaný architekt ČKA 04022

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA, PODPIS AUTORIZOVANÉ OSOBY:

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TYMÁKOV

... krok po kroku získáte náskok!

spol.jednání & veř.projednání

opak.veřejné projednání

vydaná změna ÚP

K.Ú.: TYMÁKOV

ETAPA: ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TYMÁKOV

ODŮVODNĚNÍ

DATUM: **04 / 2026**

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TYMÁKOV

OBSAH

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU 3

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA 4

B1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ 4
B1.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DLE § 38 STAVEBNÍHO ZÁKONA 4
B1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DLE § 39 STAVEBNÍHO ZÁKONA 4
B1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CHARAKTEREM ÚZEMÍ DLE § 41 STAVEBNÍHO ZÁKONA 5
B2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ 6
B2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA 6
B2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S USTANOVENÍMI VYHLÁŠKY Č. 157/2024 SB., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A JEDNOTNÉM STANDARDU 6

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ 6

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ 9

D1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR 9
D2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM 12
D3. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM (ZÚR PLZEŇSKÉHO KRAJE) 13

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY 18

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI 20

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ 20

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 20

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3 20

I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 21
I2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE 21
I3. URBANISTICKÁ KONCEPCE 21
I3.1. ÚPRAVY STABILIZOVANÝCH PLOCH 28
I3.2. NAPLNĚNÉ ZASTAVITELNÉ A TRANSFORMAČNÍ PLOCHY 29
I3.3. RUŠENÉ A REDUKOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY 29
I3.4. UPRAVOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY 30
I3.5. NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY 34
I3.6. UPRAVOVANÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY 36
I3.7. NOVÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY 36
I4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 37

I4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA 37
I4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 39
I4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ 40
I4.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 40
I5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 40
I5.1. ÚSES 40
I5.2. PROSTUPNOST KRAJINY 40
I5.3. OCHRANA POVRCHOVÝCH A PODZEMNÍCH VOD 40
I5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A REVITALIZACE NARUŠENÝCH POVODÍ 40
I5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI 40
I5.6. PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ 40
I6. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ 41
I7. VYMEZENÍ VPS, VPO A PLOCH ASANACÍ 41
I8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV 41
I9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE 42
I10. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ 42
I11. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ 42
I12. VYHODNOCENÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ 42
I13. VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3 43

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ 43

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 43

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ 43

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA 44

M1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND 44
M2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA 46

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ 46

O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 111

P. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK 111

Q. POUČENÍ 113

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Tymákov, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. a) a b) zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, rozhodlo dne 21.6.2022 usnesením č. 3/2022 o pořízení a schválení obsahu Změny č.1 územního plánu Tymákov (**dále také Změny**). Pořizovatelem Změny je Magistrát Města Plzně, Odbor Stavebně Správní. Určeným zastupitelem byl zvolen pan Petr Herejk. Zastupitelstvo obce současně rozhodlo o pořízení změny tzv. zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dle starého stavebního zákona).

Návrh obsahu změny č. 1 územního plánu Tymákov se sestává jednak z podnětů obce, pořizovatele a dále ze soukromých podnětů (žadatelů o změny využití území).

Vzhledem k tomu, že bylo rozhodnuto o pořízení Změny zkráceným postupem a byl schválen její obsah do doby nabytí plné účinnosti nového stavebního zákona (SZ) a zároveň doposud nebylo dokončeno finální znění návrhu Změny, resp. zahájeno jeho projednání, byl zvolen v souladu s metodickým sdělením MMR (ze dne 11.6.2024) tento postup:

- dle § 323 odst. 5 SZ (zákona č. 283/2021) se schválený obsah Změny (2022) považuje za zadání Změny,
- součástí Změny je dle ustanovení § 59 SZ převod územního plánu do jednotného standardu,
- bylo zajištěno dopracování návrhu Změny podle SZ (§ 93),
- rozhodnutí o pořízení Změny zkráceným postupem je považováno za rozhodnutí o sloučení společného jednání a veřejného projednání dle § 111 odst. 4 SZ.

Dne 11.12.2024 došlo v usnesení Zastupitelstva obce Tymákov č. Z5/2024/5 ke schválení úpravy požadavků pro návrh Změny, tj. převod do jednotného standardu.

- Zpracovatel předal pořizovateli návrh změny územního plánu pro společné jednání a veřejné projednání dne 3.3.2025.
- <u>Společné jednání</u>
  - Návrh změny č. 1 územního plánu Tymákov byl v souladu s ustanovením § 93 odst. 5 písm. a) stavebního zákona vystaven k nahlédnutí v národním geoportálu územního plánování.
  - Společné jednání o Návrhu změny č. 1 územního plánu Tymákov se konalo dne 14.4.2025 od 15:00. Pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5 a § 94 odst. 1 písm. c) stavebního zákona oznámil místo a dobu konání společného jednání oznámením dne 19.3.2025 obci Tymákov, dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 15 dnů od dne společného jednání mohly dotčené orgány uplatnit svá stanoviska, ve stejné lhůtě mohly uplatnit u pořizovatele své připomínky i sousední obce.
  - Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska (§ 98 odst. 1 stavebního zákona).
- <u>Veřejné projednání</u>
  - V souladu s ustanovením § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona v návaznosti na § 111 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel dne 19.3.2025 oznámil konání veřejného projednání změny č. 1 územního plánu Tymákov.
  - Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Magistrátu města Plzně (odboru stavebně správním) a obci Tymákov. Současně bylo oznámení o veřejném projednání vystaveno na úřední desce města Plzně (19.3.2025 – 2.5.2025) a obce Tymákov (20.3.2025 – 30.4.2025) včetně elektronické úřední desky. Nejpozději do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání, tj. do 29.4.2025 mohl každý uplatnit písemné připomínky. Veřejné projednání se konalo dne 14.4.2025 od 16:00.
  - Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněné připomínky (§ 98 odst. 2 stavebního zákona) a vypracoval návrh vyhodnocení připomínek.
  - Návrh vyhodnocení připomínek byl v souladu s § 98 odst. 5 bezodkladně zaslán dne 22.10.2025 dotčeným orgánům s výzvou k uplatnění stanovisek k předloženému vyhodnocení. Stanoviska bylo možno uplatnit do 30 – ti dnů od obdržení. Dotčené orgány souhlasily s návrhem vyhodnocení připomínek.
  - Dne 17.12.2025 zaslal pořizovatel návrh vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a návrh vyhodnocení připomínek nadřízenému orgánu, v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona, Krajskému úřadu Plzeňského kraje – odboru regionálního rozvoje

k posouzení. Krajský úřad Plzeňského kraje vydal dne 20.1.2026 stanovisko, ve kterém konstatuje, že neshledal nedostatky podle požadavků § 101 odst. 2 stavebního zákona.

- Následně pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vypracoval pro zpracovatele pokyny pro úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Tymákov v souladu s vyhodnocením výsledků projednání.
- Úprava návrhu změny č. 1 územního plánu Tymákov je takového rozsahu, při kterém nejsou nově negativně dotčena vlastnictví pozemků a nejsou negativně dotčeny veřejné zájmy. Nejedná se tedy o podstatnou úpravu návrhu změny územního plánu (§ 103 odst. 1 stavebního zákona).
- Zpracovatel předal pořizovateli návrh změny č. 1 územního plánu Tymákov pro vydání schvalujícím orgánem.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

B1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

B1.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování dle § 38 stavebního zákona

(1) Změna se zaměřuje především na pilíř podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území udržitelného rozvoje obce, tzn. posílení podmínek pro rozvoj kvalitního obytného prostředí. Jedná se o naplňování stanovené koncepce rozvoje řešeného území. Tím by měla být podpořena vyváženost všech tří pilířů udržitelného rozvoje území.

(2) Úpravy obsažené ve Změně byly provedeny při zvážení vzájemných souvislostí a poměrů v území. Při vymezování všech ploch byly zohledněny limity využití území, vymezené hodnoty území, a tím byly ochráněny veřejné zájmy. Úpravy byly provedeny jak na základě podnětů obce, tak na základě podnětů soukromých vlastníků. Při prověřování ploch změn byly vyhodnoceny budoucí nároky připravovaných záměrů na veřejnou infrastrukturu.

(3) Výsledkem Změnou navrhovaných úprav ÚPD, tzn. poměrně velkého množství drobných zásahů, v kontextu stanovených podrobnějších podmínek a doplňované veřejné infrastruktury vytváří předpoklady pro zvyšování kvality vystavěného prostředí sídla a utváření harmonického prostředí pro každodenní život obyvatel.

(4) Žádná z ploch změn s ohledem na jejich rozsah a polohu v území není ve střetu s žádnou z identifikovaných přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot. Dílčí úpravy jsou svým rozsahem minimální a z pohledu jejich polohy nekonfliktní. Vybrané zásahy hospodárně využívají zastavěné území. Zejména provedené úpravy v regulativech ploch zajišťují ochranu nezastavěného území před jeho fragmentací a tlakem na postupné zastavování (pro rekreační účely). Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) Změna je pořizována v souladu s procesními pravidly SZ, dotčené orgány hájící jednotlivé veřejné zájmy tak mají odpovídající prostor pro formulování svých požadavků.

B1.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování dle § 39 stavebního zákona

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty … *v rámci Změny byl posouzen stav a kontext dílčích řešených ploch, na základě kterého byly navrženy specifické podmínky pro vybrané plochy. Žádná z ploch změn s ohledem na malý plošný rozsah a polohu v území není ve střetu s žádnou z identifikovaných přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.*
b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území … *provedené úpravy v rámci Změny jsou v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí.*
c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území … *úpravy byly provedeny při zvážení vzájemných urbanistických souvislostí a poměrů v území, Změna se soustřeďuje v intencích návrhu obsahu Změny zejména na provázanost rozvoje ploch změn a doprovodné veřejné infrastruktury.*

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství … *v intencích návrhu obsahu Změny je provedena série úprav funkčních požadavků na využívání a prostorové uspořádání území v kontextu jejich konkrétního urbanistického řešení.*
e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch … *v intencích návrhu obsahu Změny jsou zejména v oblasti stanovených podmínek pro dopravní napojení a veřejná prostranství vytvářeny předpoklady pro hospodárné využívání území,*
f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu … *není předmětem Změny*,
g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu … *v intencích návrhu obsahu Změny jsou upravovány či navrhovány podmínky pro kvalitní bydlení a rozvoj rekreace*,
h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení … *v intencích návrhu obsahu Změny jsou upravovány či navrhovány podmínky s ohledem na uvedené principy*,
i) stanovovat pořadí provádění změn v území … *dochází k úpravě podmínek stanovené plochy dle ÚP*,
j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,
k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření … *je předmětem Změny – viz kap. I7. dále*,
l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot … *není předmětem Změny,*
m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu … *není předmětem Změny*,
n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území … *k tomuto principu bylo přihlédnuto zejména při stanovování podmínek prostorového uspořádání pro vybrané plochy v intencích návrhu obsahu Změny,*
o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany … *není předmětem Změny*,
p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch … *není předmětem Změny*,
q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území … *není předmětem Změny*,
r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití … *není předmětem Změny*,
s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis … *není předmětem Změny*.

B1.3. Vyhodnocení souladu s charakterem území dle § 41 stavebního zákona

Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

Plochy, které jsou předmětem Změny, byly navrhovány s ohledem na charakter území, tzn. dominantně obytné sídlo, v zásadě srostlé se sousedním sídlem Mokrouše a většinovou částí nezastavěného území s intenzivně zemědělsky obhospodařovanými půdními celky. Dílčí úpravy řešené Změnou jsou svým rozsahem minimální a z pohledu jejich polohy nekonfliktní.

B2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

B2.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 38 a 39 SZ (vyhodnocení viz kapitoly B1.1. a B1.2. výše). V souladu s § 46 odst. 1 SZ je pořizovatelem Změny Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní, tedy místně příslušný úřad územního plánování. Určeným zastupitelem byl dle § 49 odst. 1 SZ řádně zvolen pan Petr Herejk.

Změna vymezuje dle § 56 a 81 SZ územní rezervy. Po vydání Změny zajistí pořizovatel dle § 57 a § 108 odst. 2 SZ úplné znění ÚPD, které opatří záznamem o účinnosti.

Změna je zpracována v souladu s § 59 SZ (jednotný standard), v souladu s přílohou č. 8 SZ, resp. s ustanoveními prováděcích předpisů. Zároveň je zpracována v souladu s metodickým pokynem MMR: Standard vybraných částí územního plánu (verze 1.7.2024). Protokol z kontrolního nástroje ETL je součástí dokumentace Změny. Změna je dle § 60 SZ zpracována nad mapovým podkladem – katastrální mapou.

Změna využívá podrobnější nástroje územního plánování vymezené v § 61 bod a) SZ (územní studie). Věcné řešení Změny nepřekračuje dle § 72 odst. 1 SZ podrobnost náležící svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci (RP). Je dodržen obsah a struktura ÚPD dle § 72 odst. 2 SZ. Změna obsahuje textovou část (Změna č. 1 ÚP Tymákov, odůvodnění Změny a jako přílohu Souhrnný text s vyznačením změn ÚP Tymákov) a grafickou část, která je na vybraných výkresech se zobrazením celého řešeného území rozdělena na záležitosti týkající se převodu ÚPD do jednotného standardu a záležitosti týkající se věcných změn v rozsahu měněných částí.

Při pořizování ÚPD je postupováno v souladu s ustanoveními § 87 až 105 SZ.

V souladu s § 108 odst. 1 SZ se řešení Změny zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí platné ÚPD. Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dle § 108 odst. 4 je ve Změně uvedeno v kap. K. níže.

Aktualizace zastavěného území dle § 116 odst. 3 SZ je ve Změně provedena komplexně a je dostatečným / průkazným způsobem zobrazena v její grafické části.

V souladu s § 155 a 156 SZ je Změna zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

B2.2. Vyhodnocení souladu s ustanoveními vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

V souladu s § 10 vyhlášky jsou ve Změně standardizované části ÚPD zpracovány v dané struktuře včetně metadat. Prostorová data jsou vedena a předána v referenčním Souřadném systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (SJTSK). Součástí dokumentace je doklad z elektronického kontrolního nástroje (ETL).

V souladu s § 12 vyhlášky jsou ve Změně využity standardizované jevy dle přílohy č. 10 této vyhlášky (pro prostředí GIS). Součástí dokumentace Změny jsou standardizované jevy s výjimkou bodů: g) zastavitelné území, h) lokalita, i) vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu, o) systém sídelní zeleně, p) systém veřejných prostranství, q) plocha veřejné infrastruktury a r) část dotčená rozhodnutím soudu či výsledkem přezkumu nadřízeného orgánu, neboť Změna řeší příměstské sídlo bez těchto nároků (s odkazem na původní ÚP).

Grafické vyjádření standardizovaných jevů je zpracováno v souladu s přílohami č. 12 a 13 této vyhlášky. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny, resp. převedeny v souladu s § 14 vyhlášky. Odůvodnění převodu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je uvedeno v kap. I3. níže.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

V Návrhu změny č. 1 územního plánu Tymákov byla zohledněna stanoviska vyplývající ze zvláštních právních předpisů, která byla uplatněna dotčenými orgány při společném jednání. Požadavky dotčených orgánů byly zapracovány do textové i grafické části této změny.

Ministerstvo průmyslu a obchodu vydalo dne 24.3.2025 souhlasné stanovisko za následujících podmínek:

- z hlediska ochrany a využívání nerostného bohatství, § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., bude návrh změny č. 1 ÚP Tymákov v grafické části, koordinačním výkresu doplněn o výhradní ložisko nerostných surovin a to vč. textové části, kapitoly e.7 „dobývání ložisek a nerostných surovin"
- v plochách zemědělských všeobecných a trvalých travních kultur bude vyjmuto výhradní ložisko a průzkumné území z nepřípustného využití staveb a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů

Vyhodnocení stanoviska: Požadavku se vyhovuje a byl zapracován do návrhu změny č. 1 ÚP Tymákov.

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru vydalo dne 22.4.2025 souhlasné stanovisko za následujících podmínek:

- MO ČR ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu ÚPD v plném rozsahu.
- Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:
    - Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
- MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.
- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)
  Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
    - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
    - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
    - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
    - výstavba vedení VN a VVN
    - výstavba větrných elektráren
    - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice…)
    - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
    - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
    - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)
- Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.
  Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb."

Vyhodnocení stanoviska: Požadavku se vyhovuje a byl zapracován do návrhu změny č. 1 ÚP Tymákov.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu vydal dne 23.4.2025 souhlasné stanovisko bez podmínek.
KÚPK pouze doporučuje, aby u rozvojové plochy R.1 byla pro případnou novou zástavbu stanovena podmínka zpracování územní studie a pro územní studii byla stanovena podmínka nezastavitelného pásma v šíři 10 m podél vesnické památkové zóny.

Vyhodnocení stanoviska: Stanovisko je souhlasné bez podmínek. Doporučení bude zaevidováno a použito jako podklad pro zprávu o uplatňování územního plánu. Pro plochu R.1 nyní podmínka zpracování územní studie není stanovena, protože se jedná pouze o územní rezervu, o jejíž zastavitelnosti bude rozhodnuto až v následujících změnách ÚP.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí vydal dne 23.4.2025 stanovisko, ve kterém požaduje změnu funkčního využití u plochy č. Z.14 zpět na plochu lesní:

- u plochy č. Z.14 s rozdílným způsobem využití občanské vybavení – sport se jedná o zábor lesa. V případě záboru pozemků určených k plnění lesa je nutné vážit, zda-li pro změnu funkčního využití existuje jiný převažující veřejný zájem. V případě plochy č. Z.14 bylo vyhodnoceno, že žádný jiný veřejný zájem nepřevažuje. Plocha č. Z.14 sousedí s plochami T.1 a Z.11, které umožňují stejné funkční využití (umístění sportovního hřiště).

Vyhodnocení stanoviska: Požadavku se vyhovuje a byl zapracován do návrhu změny č. 1 ÚP Tymákov.

Ministerstvo dopravy vydalo dne 28.4.2025 souhlasné stanovisko za následujících podmínek:

- do grafické části bude doplněno ochranné pásmo dálnice D5. Ochranné pásmo dálnice je vymezeno dle § 30 odst. 2 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, v šíři 50 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice anebo od osy větve její křižovatky s jinou pozemní komunikací.
- do grafické části bude doplněno ochranné pásmo (OP) veřejného vnitrostátního letiště Letkov, tj. OP s omezením vzdušného vedení VN a VVN, OP proti nebezpečným a klamavým světlům, a vnější ornitologické OP. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 27.7.1999 pod č.j. stav/747/99. Vzhledem k tomu, že řešená OP nejsou v platném znění ani v návrhu změny ÚP, požaduje DO jejich doplnění.

Vyhodnocení stanoviska: Požadavku se vyhovuje a bude zapracován do návrhu změny č. 1 ÚP Tymákov.

Ředitelství silnic a dálnic (dále jen **ŘSD) jako oprávněný investor** dodalo dne 22.4.2025 vyjádření, ve kterém požaduje do grafické části, koordinačního výkresu doplnění ochranného pásma dálnice D5.
Vyhodnocení: Požadavku se vyhovuje a bude zapracován. Vzhledem k tomu, že se jedná o požadavek, který je shodný s požadavkem dotčeného orgánu, Ministerstva dopravy, byl požadavek pro přehlednost vyhodnocen v rámci jednoho písemného dokumentu.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj vydal dne 28.4.2025 souhlasné stanovisko, doplněné dne 2.5.2025, za následujících podmínek:

- Bude respektován Plán společných zařízení (PSZ) Komplexní pozemkové úpravy Tymákov (KPÚ). Státní pozemkový úřad v roce 2004 zrealizoval stavbu polních cest HPC3, VPC 7, VPC 13 a revitalizaci Tymákovského potoka, jako součást PSZ. Vymezený koridor CNZ.E20 pro nadzemní vedení ZVN 1x400 kV dle návrhu Změny č. 1 ÚP Tymákov prochází přes navržené nebo stávající prvky PSZ KPÚ. Jedná se i o cestu VPC7. Požaduje se umístění nosných sloupů mimo prvky PSZ.

Vyhodnocení stanoviska: Požadavku se vyhovuje. Podmínka umístění nosných sloupů mimo prvky PSZ bude zapracována do návrhu změny č. 1 ÚP Tymákov, resp. do textové části odůvodnění. Nejedná se o podrobnost řešení odpovídající zpracování ÚPD. Zpracovatel Změny nepředpokládá, že by při umisťování nosných sloupů vedení ZVN nebylo zohledněno dotčení staveb realizovaných z veřejných zdrojů.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje vydal dne 20.1.2026 stanovisko, ve kterém neshledal nedostatky podle požadavků § 101 odst. 2 stavebního zákona. Pouze upozorňuje na následující:

- z hlediska PÚR nabyla účinnosti Změna č. 8 závazná od 1.10.2025. Byly vymezeny specifické oblasti SOB10 A SOB11. Min. v odůvodnění je třeba na tyto skutečnosti reagovat.
- Územní rozvojový plán (ÚRP) není do vydání změny závazný pro navazující ÚPD a rozhodování v území.

- v ZÚR PK je vymezena specifická oblast SOB9. Jedná se o oblasti ohrožené suchem. Min. v odůvodnění je třeba na tyto skutečnosti reagovat.

Vyhodnocení stanoviska: Požadavku se vyhovuje. Vyhodnocení PÚR bylo aktualizováno. Závaznost ÚRP byla doplněna do odůvodnění. Oblast SOB9 je v odůvodnění již zmíněna, nicméně zpracovatel prověří, zda-li je popis oblasti v souladu s upozorněním KÚPK.
Pozn. Zpracovatel Změny aktualizoval potřebné vyhodnocení v souladu s úplným zněním PÚR ČR i ZÚR PK.

Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska bez připomínek:
Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje (19.3.2025)
Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (28.3.2025)

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Politika územního rozvoje ČR (**PÚR ČR**) byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena dne 20.7.2009. Aktualizace **č.1** PÚR ČR byla Usnesením Vlády ČR č.276 schválena dne 15.4.2015. Aktualizace **č.2** PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 629 schválena dne 2.9.2019. Aktualizace **č.3** PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 630 schválena dne 2.9.2019. Aktualizace **č.5** PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 833 schválena dne 17.8.2020. Aktualizace **č.4** PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 618 schválena dne 12.7.2021. Aktualizace **č.6** PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 542 schválena dne 19.7.2023. Aktualizace **č.7** PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 89 schválena dne 7.2.2024. Změna **č.9** PÚR ČR byla usnesením Vlády ČR č. 64 schválena dne 29.1.2025. Změna **č. 8** PÚR ČR byla usnesením Vlády ČR č. 633 schválena dne 27.8.2025.

Řešené území je jakožto součást ORP Plzeň součástí republikové rozvojové oblasti **OB5** Rozvojová oblast Plzeň. Důvodem vymezení je identifikace území ovlivněného rozvojovou dynamikou krajského města Plzně. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má mezinárodní význam, rozvoj podporuje poloha na dálnici D5 a na III. TŽK. Řešené území není přímou součástí republikové rozvojové osy.

Úkoly pro územní plánování v OB5:

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. – *Řešené území je součástí obvodového pásu oblasti. Dle vyjádření zástupců samosprávy není významná intenzifikace využití řešeného území žádoucí, resp. taková je již součástí návrhu ÚP (např. transformace brownfieldu).*

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí. – *Změnou nejsou vymezeny záměry takového charakteru.*

c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení dotyčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymezit i pouze v části katastrálního území.

d) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+ a vymezení center osídlení vyššího řádu a sídelní struktury podle územně analytických podkladů. – *Změna řeší odlišnou podrobnost změn v území.*

e) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích postupovat mimo jiné v souladu s Programy zlepšování kvality ovzduší, pokud to zmocnění pro obsah zásad územního rozvoje uvedené v právních předpisech umožňuje.

Řešené území, resp. ORP Plzeň, však spadá do zeširoka vymezené specifické oblasti republikového významu, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem **SOB9**. V SOB9

je potřeba zejména řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.

Úkoly pro územní plánování v SOB9:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy), – *Změna potvrzuje koncepci uspořádání krajiny a zásadním způsobem do ní nezasahuje. Požadavky na prověření dle Návrhu obsahu Změny nezahrnují výše uvedená opatření.*

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, – *Zakotveno v platném ÚP, není předmětem Změny.*

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, – *Pro vymezené plochy změn je respektována stanovená koncepce dle ÚP. Dále jsou v plochách změn stanoveny min. velikosti ploch veřejných prostranstvích k zajištění dostatku ploch sídelní zeleně. V plochách, kde Změnou došlo k rozdělení na menší celky, byla tato podmínka zachována.*

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů, – *Dtto bod c) výše*.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody, – *Změnou jsou navrhovány úpravy navrhovaného řešení v souvislosti s veřejným vodovodem (plochy Z.15 a Z.16).*

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny. – *Pro širší okolí (ORP Plzeň) byla zpracována Územní studie krajiny (viz kap. D3. níže). Implementace navrhovaných opatření však nebyla součástí Návrhu obsahu Změny, což je doporučeno pro nadcházející změnu ÚPD Tymákov. Doporučeno je též zpracování Krajinného plánu jakožto vhodného podkladu pro zapracování takových řešení.*

g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu, – *Zakotveno v platném ÚP, není předmětem Změny.*

h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany, – *Není předmětem Změny.*

i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací. – *Změnou je v souladu s PRVKPK navrhováno rozšíření obecní ČOV (Z.7).*

Dále je řešené území, resp. ORP Plzeň, součástí zeširoka vymezené specifické oblasti celostátního významu **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Jedná se o území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Je zde konstatována potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Úkoly pro územní plánování v SOB10:

V rámci navazující územně plánovací činnosti MMR, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie *… Není předmětem řešení Změny. Zatím nejsou k dispozici uvedené podklady.*

d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády), … *Není předmětem řešení Změny.*

e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování, … *Není předmětem řešení Změny.*

f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky, … *Není předmětem řešení Změny.*

Dále je řešené území, resp. ORP Plzeň, součástí zeširoka vymezené specifické oblasti celostátního významu **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Jedná se o území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Je zde konstatována potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.

Úkoly pro územní plánování v SOB11:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie … *Není předmětem řešení Změny.*

d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách), … *Není předmětem řešení Změny.*

e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území. … *Není předmětem řešení Změny.*

Dále se v řešeném území nachází tyto koridory dopravní a technické infrastruktury republikového významu:

- dálnice D5 (Praha – Plzeň – Rozvadov),
- navrhovaný koridor **E17** pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Chrást a Chrást–Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Chrást a Přeštice (viz kap. D3. níže). Jedná se o koridor umožňující navýšení výkonu zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zajišťující zvýšení spolehlivosti v oblasti západních Čech.

V řešeném území se nenachází související rozvojové záměry dopravní a technické infrastruktury republikového významu vymezené v PÚR ČR.

Řešeného území se netýká žádný další úkol stanovený v PÚR ČR. Republikové priority územního plánování jsou zpřesněny v krajské ÚPD a ÚAP. Pro Změnu z platné PÚR ČR nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Změna navrhuje více dílčích věcných změn a dále úpravy menšího rozsahu, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v PÚR ČR. Na většinu požadavků PÚR ČR nemá řešení Změny žádný vliv. Dílčí úpravy ve Změně jsou navrženy v souladu s celorepublikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedenými v kapitole 2.2 PÚR ČR. Např.:

(14) Žádná z ploch změn, s ohledem na jejich rozsah a polohu v území, není ve střetu s žádnou z identifikovaných přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot. Změnou není nutné vzhledem k charakteru krajiny řešeného území a jeho širším vazbám stanovit cílenou ochranu míst zvláštního zájmu. Navrhované zásahy podporují v ÚPD nastolené principy postupného rozvoje řešeného území.

(14a) Vymezení ploch změn nemá ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zásadní vliv na ochranu lesních porostů, vodních ploch ani kvalitní zemědělské půdy.

(15) Změnou nejsou vymezeny takové záměry, které by vytvářely předpoklady pro sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Navrhované úpravy naopak posílí kvalitu obytného prostředí tohoto příměstského sídla (viz podmínky pro dopravní napojení ploch a veřejná prostranství).

(18) Navrhovanými úpravami je podporován vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, zejména kladením důrazu na vznik adekvátní veřejné infrastruktury (viz navrhované koridory CNU.2

a CNU.4). Dále jsou v plochách změn stanoveny min. velikosti ploch veřejných prostranstvích k zajištění dostatku ploch sídelní zeleně.

(19) Změna drobně upravuje podmínky pro transformaci brownfieldu (vojenského původu) v ploše T.1. Záměry řešené Změnou se soustřeďují na hospodárné využívání zastavěného území (viz vymezené transformační plochy), optimalizaci vymezení zastavitelných ploch a zejména stanovení podmínek pro vznik adekvátní veřejné infrastruktury. V oblasti rozvoje individuální rekreace jsou vybranými úpravami brzděny suburbanizační tendence s jejich negativními důsledky pro udržitelný rozvoj území. V nezastavěném území je kladen důraz na zamezení fragmentace nezastavěného území.

(20), (20a) Změnou nejsou vymezovány rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny.

(22) Změna v oblasti rozvoje a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) mění funkční využití zastavitelné plochy Z.9 (RX) ve prospěch realizace zázemí chovu koní.

(24) Možnosti výstavby (zejména v plochách změn určených k bydlení či smíšené obytné funkci) jsou v rámci Změnou formulovaných úprav podmíněny dostatečnou veřejnou infrastrukturou.

(25) Změnou není řešeno.

(27-28) Změna komplexně navazuje na stanovenou koncepci dopravní a technické infrastruktury na základě vyhodnocení stávajících podmínek v území a potřeb obyvatel. Změnou jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání území kladoucí důraz na posílení a zokruhování navrhované dopravní a technické infrastruktury a vymezování veřejných prostranství (viz navrhované koridory CNU.2, CNU.4 a místní komunikace vymezené směrovými šipkami v místech, kde nebylo možné přesně určit jejich rozsah atd.)

(30) Změnou jsou navrhovány úpravy navrhovaného řešení v souvislosti s veřejným vodovodem (plochy Z.15 a Z.16).

(31) Změnou není vymezován žádný záměr tohoto charakteru.

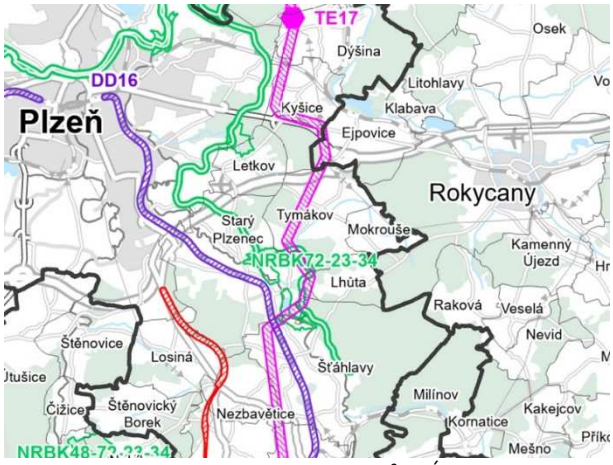
D2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán (ÚRP) byl vydán usnesením č. 581 vlády ČR dne 28.8.2024.

Na základě ustanovení § 319 odst. 5 SZ není do vydání změny ÚRP, která jej uvede do souladu s požadavky SZ, tato dokumentace závazná pro obsah navazující ÚPD a pro rozhodování v území.

V řešeném území nejsou vymezeny zastavitelné plochy ani transformační plochy, v souladu s PÚR ČR řešeným územím prochází koridor určený pro umístění záměrů technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy. Jedná se o TE17 – 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 (viz kap. D3. níže), který je zároveň vymezen jako VPS (TE17).

Řešené území je okrajově dotčeno vymezeným koridorem nadregionálního ÚSES, konkrétně NRBK72-23-34 (NRBK (72-23) – Kamýky (34)), jehož promítnutí do úrovně ÚPD bude třeba v souladu s ÚS krajiny SU ORP Plzeň a úpravou Plánu ÚSES prověřit (vzhledem k možné zastaralosti původního systému zakotveného v ÚP).



Výřez z Výkresu ploch a koridorů z ÚRP

V řešeném území nejsou vymezena žádná veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

D3. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM (ZÚR PLZEŇSKÉHO KRAJE)

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (**ZÚR PK**) byly vydané usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 834/08 dne 2.9.2008. Aktualizace **č.1** ZÚR PK byla vydána usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 437/14 dne 10.3.2014. Aktualizace **č.2** ZÚR PK byla vydána usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 815/18 dne 10.9.2018. Aktualizace **č.4** ZÚR PK byla vydána usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 920/18 dne 17.12.2018. Aktualizace **č.3** ZÚR PK byla vydána usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 1215/23 dne 4.9.2023.

Řešené území se nachází při jihovýchodním okraji zpřesněného vymezení republikové rozvojové oblasti **OB5** – Rozvojová oblast Plzeň (viz výše). Řešené území není zařazeno do žádných nadmístních rozvojových os. Řešené území, resp. ORP Plzeň je součástí zpřesněného vymezení specifické oblasti **SOB9** – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem – dle PÚR ČR.

Úkoly pro územní plánování obcí v OB5:

a) V územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí. – *Na tento úkol je řadou záměrů řešených Změnou navazováno vzhledem k úpravám a doplnění ploch řešených v ÚP, které poskytují dostatečné množství příležitostí a které dosud nebyly naplněny. Z tohoto důvodu Změna nevymezuje žádné větší obytné lokality.*

b) Usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí). – *Změnou řešeno zejména v oblasti regulace rozvoje veřejné infrastruktury (viz stanovené podmínky pro dopravní napojení vybraných ploch, zastavitelné plochy pro vodohospodářskou infrastrukturu, vymezené transformační plochy pro občanskou vybavenost T.2 a T.3 apod.)*

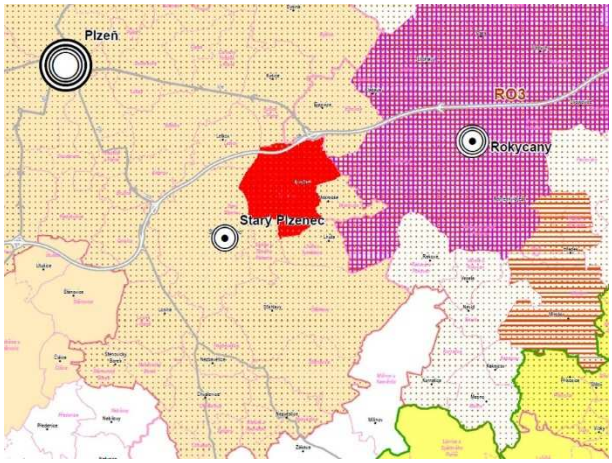
c) Optimalizovat řešení veřejné infrastruktury v koordinaci s lokalizací rozvojových zón nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně a Jihozápad. – *Netýká se řešeného území.*

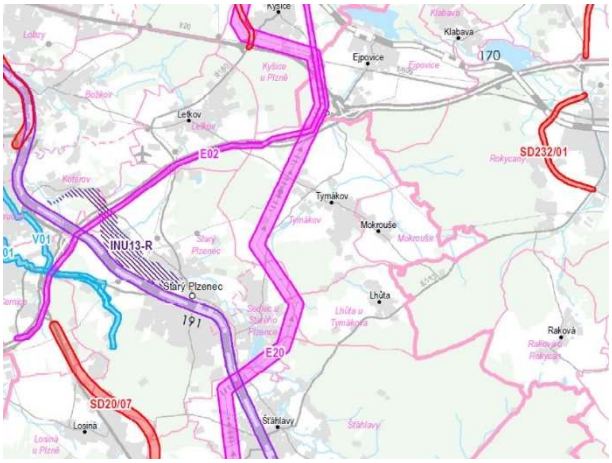
d) Rozvojovou zónu nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň –Líně řešit etapovitě tak, že plochy v areálu letiště budou využity v první etapě a jižně navazující zastavitelné plochy se budou řešit až ve druhé etapě rozvoje. Součástí rozvojové zóny bude i veřejné logistické centrum. Řešit napojení letiště Líně na dálnici D5 z dálniční křižovatky Nová Ves. – *Netýká se řešeného území.*

e) Rozvojovou zónu nadmístního významu Chotěšov řešit v návaznosti na výrobní areál jako zastavitelnou plochu pro výrobu. – *Netýká se řešeného území.*

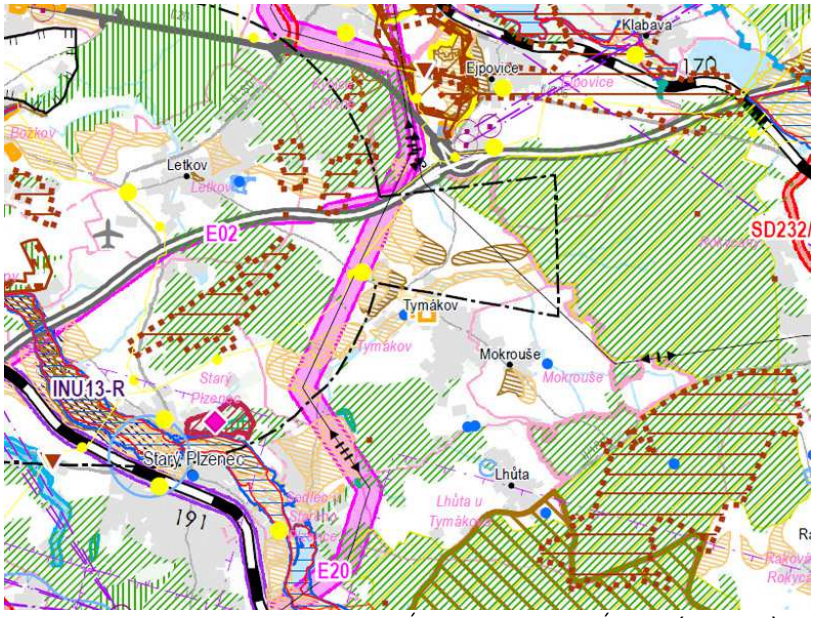
f) Minimalizovat negativní dopady na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikatelských aktivit (zejména rozvojových zón nadmístního významu). - *Změnou nejsou vymezeny takové záměry, u kterých by byl předpoklad negativního dopadu na životní prostředí.*

g) V územních plánech vymezit plochy pro rozšíření skládky odpadu Chotíkov. – *Netýká se řešeného území.*





Výřez z výkresu Uspořádání území kraje z Úplného znění ZÚR PK (vlevo)
Výřez z Výkresu ploch a koridorů z úplného znění ZÚR PK (vpravo)



Výřez z Koordinačního výkresu z Úplného znění ZÚR PK (vpravo)

Úkoly pro územní plánování obcí v SOB9:

V územních plánech dotčených obcí:

a) Vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých, útvarů povrchových vod určených k soustředění vod. – *Nebylo předmětem řešení Změny.*

b) Plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásy, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromořadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi ÚSES. – *Nebylo předmětem řešení Změny.*

c) Vymezit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest včetně doprovodné zeleně. – *Nebylo předmětem řešení Změny.*

d) Vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu. – *Nebylo předmětem řešení Změny.*

e) Při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány. – *KPÚ jsou Změnou respektovány.*

f) Při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod (např. stanovením koeficientu zeleně). – *Změnou zohledněno při úpravách příslušných regulativů.*

g) Koncepci zásobování vodou a odvádění a čištění odpadních vod stanovovat ve spolupráci s vlastníky a provozovateli příslušné vodohospodářské infrastruktury. – *Změnou zohledněno při úpravách či doplnění příslušných koncepcí.*

h) Při tvorbě územních plánů využít dokumenty veřejné správy, zejména plány povodí, plány rozvoje, programy rozvoje či strategie, jejichž součástí jsou mitigační a adaptační opatření na klimatickou změnu. – *Nebylo předmětem řešení Změny.*

Změna respektuje vymezené koridory dopravní a technické infrastruktury republikového a nadmístního významu. Pouze formálně převádí způsob jejich vymezení, upravuje šířkové dimenze a drobně zpřesňuje jejich rozsah. Změna respektuje tyto stávající záležitosti republikového a nadmístního významu:

- dálnice D5 (Praha – Plzeň – Rozvadov) jakožto stabilizované plochy DS;
- navrhovaný koridor technické infrastruktury **E20** – zdvojení vedení ZVN 400 kV Chrást – Přeštice, procházející západně od sídla. Šíře koridoru je téměř dvojnásobná (cca 300 m) oproti vymezení

v ÚP v souladu se ZÚR PK. V blízkosti sídla byl koridor částečně zúžen tak, aby nezasahoval do zastavěného území či zastavitelných ploch.

- navrhovaný koridor technické infrastruktury **E02** – vedení VVN 110 kV Chrást – Černice, vedoucí severní částí řešeného území, rozsah oproti ÚP je téměř beze změny.

Změna respektuje vymezené prvky ÚSES nadregionálního a regionálního ÚSES, které jsou v ÚP promítnuty do prvků nižší hierarchie:

- funkční regionální biokoridor RK 2006 situovaný v severovýchodní části řešeného území, resp. LBC 2006/03;
- NRBK mezofilní hájový, určený k založení K 64 (Kamýky-K50).

Změna navrhuje úpravy řešení ÚP Tymákov, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR PK. Na většinu požadavků ZÚR PK nemá řešení Změny žádný vliv. Vyhodnocení souladu Změny se ZÚR PK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny potenciální vliv. Prověření řešeného území územní studií nebo regulačním plánem ZÚR PK nevyžaduje. Řešené území však přímo sousedí s územím vymezeným pro zpracování ÚS02 – Územní studie dopravního napojení průmyslové zóny Šťáhlavy na nadřazenou síť pozemních komunikací (pro obce Losiná, Nezbavětice, Starý Plzenec, Šťáhlavy), z jejíhož řešení mohou vyplynout skutečnosti, které bude nutné v řešeném území zkoordinovat či posléze do ÚPD promítnout.

<u>Ostatní prvky vyplývající z Úplného znění ZÚR PK, které Změna respektuje:</u>

- ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Líně,
- regulační stanice a vedení VTL plynovodu,
- elektrické vedení VVN 110 kV a ZVN 400 kV,
- vesnická památková zóna Tymákov.

V rámci stanovení priorit územního plánování Plzeňského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR ČR Změna respektuje tyto požadavky územního plánování.

<u>Dle kap. 2.2.1. Prostorové uspořádání – rozvoj sídelní struktury:</u>

- 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 … *Změnou je souborem vícero dílčích úprav posilován udržitelný způsob života obce.*
- posilovat rozvoj okrajových, specifických oblastí, vedoucí ke snižování územních disparit … *není předmětem řešení Změny*;
- vytvářet územně plánovací předpoklady pro stabilizaci osídlení především posílením nabídky ploch pro podnikání v rozvojových oblastech … *není předmětem řešení Změny*;
- posilovat polycentrickou sídlení strukturu Plzeňského kraje podporou rozvoje sídel v rozvojových oblastech a osách a podporou center venkovského osídlení. Současný stav polycentrického osídlení kraje by měl být dále rozvíjen, v rozvojových osách rozvoj koncentrovat do vymezených rozvojových území, za základ sídelní struktury a sídelní centra považovat sídla pověřených obcí doplněná o další centra venkovského osídlení … *Změnou je podporován zejména mírný rozvoj ploch bydlení v obci v prstenci kolem krajského města*;
- k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území … *uvedené bylo zohledněno při posuzování místních vazeb u jednotlivých dílčích ploch*;
- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území … *reflektováno v duchu principů stanovené urbanistické koncepce dle platného ÚP, dílčí plochy změn doplňují řešení navržené v ÚP v prostorově umírněných celcích v návaznosti na stávající infrastrukturu*;
- 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 v rámci navrhovaných min. velikostí veřejných prostranství, památkovou ochranu

a zachování civilizačních a kulturních hodnot) … *reflektováno již v rámci principů stanovené urbanistické koncepce*;
- v rekreačně atraktivních územích specifických oblastí je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti usměrňovat především s ohledem na dopravní předpoklady a udržitelný rozvoj území … *není předmětem řešení Změny*;
- k vymezování nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřní rezerv sídel, areálů „brownfields" a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů … *Změnou nejsou v zásadě vymezovány nové zastavitelné plochy v oblasti bydlení, Změna se soustřeďuje na oblast veřejné infrastruktury. Dále jsou pouze drobně korigovány podmínky využití pro transformaci brownfieldu na smíšené obytné území;*
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí, při územně plánovací činnosti a při realizaci záměrů ZÚR vycházet ze závěrů stanoviska k posouzení vlivů koncepce ZÚR na životní prostředí … *není předmětem řešení Změny*;
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikací využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny … *reflektováno již v rámci principů stanovené urbanistické koncepce*;
- zvýšenou pozornost věnovat optimálnímu využití území rozvojových os, nevytvářet v nich podmínky pro vznik pásové zástavby … *Změnou nejsou vymezovány plochy takového charakteru*.

Dle kap. 2.2.2. Rozvoj dopravní infrastruktury:
- rozvíjet základní dopravní osu kraje - IV. A transevropský multimodální koridor dálnice D5 a železniční trati č. 170 a navazující optimalizovanou radiální síť silnic I. třídy číslo 20, 26 a 27, doplněnou o celostátní obvodové silnice č. 19, propojený tah silnic č. 21 a 22, vymezený aglomerační a regionální okruh a železniční trati č. 180, 190 a 183 … *není předmětem řešení Změny*;
- pro zlepšení dopravní dostupnosti a ochranu životního prostředí dále zpřesňovat vymezené koridory pro zkapacitnění silničních komunikací, preferovat přestavbu nevyhovujících úseků zejména v průtazích sídel, odstranění kolizních míst a bodových závad a pro modernizaci a přestavbu železničních tratí č. 170, 180, 183 a 190 … *není předmětem řešení Změny;*
- územní vazby se SRN podpořit vymezeným koridorem pro přeložení a úpravy silnice I/26 s nově řešeným připojením na dálnici D5 … *není předmětem řešení Změny;*
- ke zlepšení dopravní dostupnosti v příhraničí rozvíjet vymezený koridor tangenciální přepravní osy Horažďovice – Klatovy – Domažlice – Bor u Tachova … *není předmětem řešení Změny;*
- zpřesnit návaznosti na koridory mezinárodních dálkových a regionálních cyklotras … *není předmětem řešení Změny*.

Dle kap. 2.2.3. Rozvoj technické infrastruktury:
- územně stabilizovat koridory technické infrastruktury nadmístního významu … *respektováno, součástí Změny jsou úpravy formálního charakteru při vymezení koridorů nadřazené veřejné infrastruktury a jejich dílčí úpravy*.

Dle kap. 2.2.4. Ochrana krajinných hodnot:
- k ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch … *Změna navazuje na koncepci rozvoje řešeného území nastolenou v ÚPD a v zásadě nevymezuje nové zastavitelné plochy v oblasti bydlení, ale soustřeďuje se na oblast veřejné infrastruktury (ČOV, občanská vybavenost). Změna vymezuje vícero dílčích úprav drobného charakteru v návaznosti na zastavěné území, které nemají zásadní vliv na stávající charakter nezastavěného území*;
- ve velkoplošných chráněných územích při územním rozvoji preferovat ochranu a dotváření dochovaných krajinných hodnot před ostatními zájmy na využití území … *není předmětem řešení Změny;*
- v územích ostatních je třeba chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny … *Změna navazuje na koncepci uspořádání krajiny nastolenou v ÚPD, v regulativech*

ploch lehké výroby upřesňuje podmínky prostorového uspořádání s cílem ochrany základní krajinné matrice;
- krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty je třeba chránit před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit. Jednotlivé záměry je třeba krajinářsky posoudit z hlediska snesitelnosti této změny … *zohledněno při posuzování místních vazeb u jednotlivých dílčích ploch (např. z tohoto důvodu byly upřesněny podmínky prostorového uspořádání, resp. stanovena struktura a charakteru zástavby v plochách VL)*;
- při umisťování větrných elektráren preferovat požadavky na ochranu osídlení, veřejné infrastruktury, krajinného rázu a dalších hodnot území … *není předmětem řešení Změny;*
- plochy pro výstavbu plošně rozsáhlých slunečních elektráren ve volné krajině lze vymezovat pouze výjimečně, dbát přitom především na otázky ochrany přírody a krajiny. Preferovat lokalizaci těchto elektráren na vhodných objektech (průmyslové a logistické areály) a v zastavěném území s nevhodným způsobem funkčního využití (brownfields) … *není předmětem řešení Změny*;
- chránit územní hodnoty krajinného typu hluboce zařízntutých údolí, zejména zde nerozvíjet rekreační zástavbu a dochované části údolí využívat především pro pohybovou rekreaci … *není předmětem řešení Změny.*

Dle kap. 2.2.5. 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 … *není předmětem řešení Změny*;
- 2. území s předpoklady pro opatření, která zlepšují odtokové poměry, a to pro vymezení vhodných území k řízenému rozlivu povodní, případně k řízené inundaci, ve smyslu kapitoly 5.6.1. … *není předmětem řešení Změny*;
- 3. území s předpoklady pro umístění suchých nádrží nebo vodních nádrží a pro zvyšováním retenční schopnosti území … *není předmětem řešení Změny*;
- 4. území, kde je nezbytné zvyšování retenčních schopností území … *je předmětem řešení Změny*.

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). *Uvedené body nejsou předmětem řešení Změny.*

Dle kap. 2.2.7. Limity využití území:

Při rozhodování o změnách ve využití území a jeho rozvoji zpracovatel vycházel z limitů využití území, tedy respektoval omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území.

V oblasti stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení, je řešené území součástí krajiny KR13 – Rokycanská pahorkatina.

Pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny KR13 jsou v ZÚR PK stanoveny tyto územní podmínky, kterými se rozumí základní požadavky na uspořádání a využití území při územně plánovací činnosti obcí:

a) respektovat, chránit a zachovat plochy prvky s převažujícím přírodním charakterem v území, zejména zachovat nebo obnovovat přírodě blízké a přírodní biotopy a jejich vztahy, zachovávat migrační prostupnost území … *zakotveno v řešením daném ÚP, do kterého nebylo Změnou zasahováno*;

b) chránit obraz krajiny, zejména u krajin s četnými prvky historického uspořádání krajiny s mezemi, nerušené výhledy do krajiny, nerušené horizonty a vrchy … *respektováno při vymezování dílčích ploch řešených Změnou*;

c) chránit obraz sídel v krajině s typickými objekty a dominantami, respektovat pohledové osy na charakteristické objekty krajiny a navrhnout jejich ochranu … *není předmětem řešení Změny*;

d) sídla rozvíjet citlivě s důrazem na zachování jejich tradičních hodnot a prostorového uspořádání, obraz v krajině a soulad s přírodním prostředím; předcházet zastavování volné krajiny vyjma veřejně prospěšných staveb … *respektováno při vymezování dílčích ploch řešených Změnou*;

e) chránit a zlepšovat vodní režim krajiny … *není předmětem řešení Změny*;

f) podporovat renaturaci koryt vodních toků, revitalizaci koryt vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu … *není předmětem řešení Změny*;

g) chránit a zachovávat bez zastavění pramenné oblasti a prostory potočních a říčních niv, zachovávat nebo obnovovat jejich přirozené přírodní prostředí … *respektováno při vymezování dílčích ploch řešených Změnou*;

h) chránit břehové partie rybníků s typickými biotopy, případně navrhnout plochy vhodné pro obnovu rybníků … *není předmětem řešení Změny*;

i) chránit a doplňovat stromořadí podél komunikací a cest a další vzrostlé dřeviny rostoucí mimo les doprovázející liniové stavby v krajině a okraje sídel … *není předmětem řešení Změny*;

j) podporovat obnovu sadů v okrajích sídel a krajině … *není předmětem řešení Změny*.

Z krajských územně plánovacích podkladů se řešeného území týkají územní studie:

- „Variantní řešení změn na vybrané silniční síti v Plzeňském kraji" (Atelier T-plan, s.r.o., 2013, možnost využití: 14.5.2014) – řešené území není předmětem žádného návrhu na úpravy a optimalizaci vybraných záměrů;
- „Posouzení retenčních kapacit území Plzeňského kraje" (IRI, s.r.o., 2010, 4.6.2019) – řešené území není předmětem žádného posuzovaného záměru;
- „Územní studie krajiny SO ORP Plzeň" (Atelier T-plan, s.r.o., Vodohospodářský rozvoj a výstavba, a.s., možnost využití: 17.12.2019) – záměry navrhované v této ÚS nebyly součástí návrhu obsahu Změny, doporučeno je jejich zapracování v některé z navazujících změn ÚPD Tymákov.

V této ÚS stanovené rámcové podmínky využití v jednotlivých krajinných okrscích, které by měly přispět k zakotvení cílových kvalit krajiny do plánovací a rozhodovací činnosti, byly při vymezování ploch řešených Změnou respektovány:

- v zastavitelných plochách vytvářet harmonický přechod zástavby do navazující zemědělské krajiny vytvořením přechodu mezi zástavbou a zemědělskými plochami nezastavěnými částmi pozemků … *respektováno v rámci platného ÚP;*
- vyloučit možnost výstavby objektů měřítkově a rozměrově se vymykajících z měřítka stávající zástavby a objektů na vizuálně exponovaných místech … *je třeba vhodným způsobem vtělit do principů urbanistické koncepce, dále se doporučuje stanovit strukturu a charakter zástavby s adekvátními podmínkami prostorového uspořádání. Změna v tomto duchu upravuje vybrané regulativy ploch (např. BU, SU, VL apod.)*
- nenavrhovat nové rozsáhlé plochy zástavby … *Změnou respektováno;*
- chránit dochovanost historického jádra VPZ Tymákov … *respektováno v rámci platného ÚP.*

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Jednotlivé podněty, které jsou součástí návrhu obsahu Změny (2022), byly vypořádány takto:

PODNĚTY POŘIZOVATELE:

1) Byla provedena kompletní aktualizace hranice zastavěného území na podkladě aktuální KM (viz kap. I1. dále).

2) Pro zpracování Změny byla využita aktuální dostupná DKM.

3) Bod ve znění: *„provést revizi celé textové a grafické části ÚP Tymákov, odstranit veškeré nejednoznačnosti a nesoulady s cílem vytvoření formálně i věcně správné ÚPD, dle které je možné rozhodovat bez pochybností."* Na tento bod se odkazují zejména tyto provedené úpravy:

- do kap. n) souhrnného textu s vyznačením změn byla doplněna nová definice pojmu podkroví, která odkazuje k definici dle normy ČSN ISO 6707-1, 73 0000 – Pozemní a inženýrské stavby – Terminologie. Tato definice je dle odborného uvážení zpracovatele Změny v praxi při územně plánovací činnosti běžná a zatím nebyla ze strany dotčených orgánů ani vlastníků pozemků rozporována.

4) Podmínka zpracování ÚS byla:
- potvrzena pro plochu T.1 (viz kap. I3.6. dále);
- navržena pro plochy Z.3 a Z.11 (viz kap. I3.4. dále).

5) Komplexně prověřeno a upraveno – viz kap. I3.4. dále.
6) Naplněno úpravou způsobu zakotvení dopravního napojení a doplněním podmínek využití plochy Z.11 – viz kap. I3.4. dále.
7) Došlo ke komplexnímu prověření podmínek prostorového uspořádání ploch SU a BU po dohodě zejména s pořizovatelem – viz kap. I3. dále.
8) Zapracováno – viz kap. I3. dále.
9) Zapracováno – viz kap. I3. dále.
10) Zapracováno vymezením koridoru CNU.4 – viz kap. I4.1. dále.
11) Naplněno doplněním regulativů ploch (DS) s výjimkou „heliportů", které zpracovatel Změny shledal jako potenciálně rizikové z hlediska negativních externalit (hluk, vibrace), a proto se souhlasem pořizovatele do Změny nezapracoval.
12) Bylo naplněno vymezením transformační plochy T.3 (viz kap. I3.7. dále).

13. PODNĚTY OBCE:

Podnět 13/a), b), c) – Naplněno vymezením zastavitelných ploch Z.15 a Z.16, navrhovaným koridorem CNU.3 a navrhovanou linií elektrického vedení VN.

Podnět 13/d) – Zapracováno vymezením liniové VPS (viz kap. I4.2. dále).

Podnět 13/e) – Naplněno vymezením zastavitelné plochy Z.15 (viz kap. I3.5. dále).

Podnět 13/f) – Byl naplněn vymezením zastavitelné plochy Z.7 (viz kap. I3.5. dále).

Podnět 13/g) – Naplněno (viz kap. I3.1. dále).

Podnět 13/h) – Zapracováno v různých částech Změny v souvislosti s plochu Z.11.

Podnět 13/i) – Naplněno v rámci plochy Z.3 (viz kap. I3.4. dále).

Podnět 13/j) – Naplněno úpravou regulativů ploch VL (viz kap. I3. dále).

Podnět 13/k) – Naplněno úpravou regulativů ploch VZ (viz kap. I3. dále).

Podnět 13/l) – Naplněno drobnou úpravou výškové regulace v plochách OS (max. 2NP+P), což odpovídá max. výšce stávající zástavby a je adekvátní struktuře a charakteru zástavby v jádrové části sídla.

Podnět 13/m) – Byl naplněn vymezením transformační plochy T.2 (viz kap. I3.7. dále).

Podnět 13/n) – Byl naplněn vymezením transformační plochy T.4 (viz kap. I3.7. dále).

Podnět 13/o) – Byl nejprve naplněn vymezením zastavitelné plochy Z.14 (viz kap. I3.5. dále). Na základě pokynů pořizovatele ve fázi úpravy návrhu po společném jednání a veřejném projednání, resp. negativního stanoviska KÚPK, Odboru životního prostředí byla plocha Z.14 zrušena. Lesní celek Skalice byl Změnou potvrzen jakožto plochy (LU), neboť se jedná o lesní pozemky s ochranou PUPFL.

Podnět 13/p) – Naplněno (viz kap. I3.1. dále).

Podnět 13/q) – Bylo prověřeno. Zpracovatel Změny se domnívá, že současný způsob vymezení dopravního napojení plochy T.1 je v ÚPD dostatečné. Je v zásadě umožněno ze tří míst, tzn. prostřednictvím dvou větví plochy T.7 a ze stávající MK ze severní strany. Do textové části byla pro jistotu za tímto účelem doplněna podmínka, aby nebylo znemožněno propojení stávajících MK při severozápadní straně plochy. Prostorové dimenze pozemků veřejných prostranství dle KN jsou dostatečné, zrekonstruovat či zcela zrealizovat je však třeba technické provedení MK. Vhodné by bylo též kapacitní propojení na MK v sousedním správním území obce Mokrouše z východní strany plochy T.1.

14. SOUKROMÉ PODNĚTY:

Návrh č.1 – Byl naplněn změnou funkčního využití zastavitelné plochy Z.21 (viz kap. I3.4. dále).

Návrh č.2 – Byl naplněn rozšířením zastavitelné plochy Z.8 (viz kap. I3.4. dále).

Návrh č.3 – Návrh č.3a) byl naplněn vymezením ploch Z.15 a Z.16 (viz kap. I3.5. dále). Návrh č. 3b) Nebylo zapracováno po dohodě se zástupci obce, neboť realizace pěšího propojení (cyklostezky) ze středu sídla ke hřbitovu nebyla stanovena jako prioritní pro rozvoj obce. Návrh č. 3c) Není řešeno separátně vymezením samostatné plochy, plochu pro nakládání s bioodpadem lze integrovat do relevantních funkčních ploch řešeného území (např. SX, VL, VZ, TU apod.)

Návrh č.4 – Bylo zapracováno integrací návrhu do plochy Z.12 v rámci zastavěného území.
Návrh č.5 – Nebyl zapracován z těchto důvodů:

- pozemek s p.č. 1355/11 v k.ú. Tymákov zprostředkovává dopravní napojení ze stabilizované MK pro okolní stavební pozemky. Jedná se o neopodstatněnou úpravu platného ÚP. Zpracovatel Změny neshledal žádnou změnu poměrů v území, která by vyžadovala tuto úpravu.
- ostatní tři pozemky (s p.č. 1355/12, 1355/13 a 1355/14 v k.ú. Tymákov) zůstávají vymezeny dle ÚP po převodu do jednotného standardu jako plochy (BU). Zpracovatel Změny neshledal žádnou změnu poměrů v území, která by vyžadovala tuto úpravu, a domnívá se, že v kontextu charakteru okolní zástavby jsou plochy (BU) adekvátní pro posuzování souladu při změnách využití území.

Návrh č.6 – Byl naplněn vymezením koridoru CNU.3 (viz kap. I4.1. dále).
Návrh č.7 – Byl naplněn vymezením zastavitelné plochy Z.9 (viz kap. I3.4. dále).
Návrh č.8 – Byl částečně naplněn vymezením zastavitelné plochy Z.5 (viz kap. I3.5. dále).

Jednotlivé podněty, které jsou součástí schválené úpravy požadavků pro návrh Změny (2024), byly vypořádány takto:

1) V rámci Změny komplexně provedeno.
2) V rámci Změny komplexně provedeno (viz podrobnější výklad v kap. I3. dále).
3) Změnou došlo ke zrušení samostatného výkresu DI a TI (viz kap. I3. dále).

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí, resp. vyhodnocení vlivů na udržitelní rozvoj území nebylo zpracováno, jelikož ze stanovisek krajského úřadu jako příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany životního prostředí a ochrany přírody a krajiny k Návrhu obsahu Změny č.1 ÚP Tymákov nevyplynula potřeba tuto dokumentaci zpracovat.

Orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními ve správním obvodu Krajského úřadu Plzeňského kraje, a taktéž jakožto příslušný úřad k posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů Změny na životní prostředí (tzv. vyhodnocení SEA).

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Viz kap. F. výše.

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Viz kap. F. výše.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3

JAKÝM ZPŮSOBEM JE ZMĚNA č.1 ZPRACOVÁNA:

Předmětem Změny je větší množství dílčích záměrů / úprav či korekčních zásahů, které nemají zásadní vliv na koncepci rozvoje řešeného území. V rámci zpracování Změny dochází k úpravě ÚP Tymákov do jednotného standardu ÚPD v souladu s § 59 SZ (zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon),

resp. dle metodického pokynu MMR: Standard vybraných částí územního plánu (Verze 1.7.2024, 3. vydání).

Úpravy provedené Změnou jsou víceméně rovnoměrně rozmístěny v celém řešeném území, proto byl pro grafickou část Změny, která v sobě zároveň obsahuje převod do jednotného standardu, zvolen standardní způsob zobrazení celého řešeného území (odpovídající zpracování ÚP, s výjimkou jediného výkresu). Toto pojetí přehledným a srozumitelným způsobem zobrazí vzájemné souvislosti jednotlivých úprav. Zároveň je každý ze tří výkresů výrokové části rozdělen na dva typy zobrazení:

- **část A** – pojmenovaná jako „**– standard**", která souhrnně zobrazuje všechny standardizované jevy dle platné legislativy, tzn. všechny stabilizované plochy, plochy změn, územní rezervy, koridory, prvky ÚSES apod. dle platného ÚP převedené do jednotného standardu
- **část B** – pojmenovaná jako „**– věcné změny**", která zobrazuje na podkladě katastrální mapy pouze všechny Změnou navrhované a měněné plochy a prvky (standardizované i nestandardizované jevy). Cílem tohoto řešení je jednoznačné rozlišení („zviditelnění") věcných úprav, ke kterým všechny dotčené subjekty mohou vznášet své připomínky.

Za **věcnou změnu** jsou považovány významnější změny tvaru plochy (či prvku), tím pádem i výměry plochy (max. do 10% výměry) a dále změny funkčního využití plochy. Jedná se o záležitosti vyplývající z Návrhu obsahu Změny či úpravy vyvolané:

- uváděním grafické a textové části platného ÚP do souladu,
- uváděním dokumentace do souladu s platnou legislativou,
- dílčím zpřesněním ploch dle aktuálního mapového podkladu či na základě souladu s nadřazenou ÚPD,
- úpravami dle zkušenosti Zpracovatele Změny a pořizovatele po zvážení důsledků platných regulativů do běžné stavební praxe při zohlednění souladu se základní koncepcí rozvoje řešeného území a k míře spravedlnosti zásahů do práv (např. viz kap. I3.1. níže).

Úpravám textové části ÚP dominují změny uvádějící text do souladu s ustanoveními Přílohy č.8 SZ (převodem do jednotného standardu), dále jsou součástí úpravy vyplývající z návrhu obsahu Změny.

I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Mapovým podkladem, nad kterým byla zpracována Změna, je aktuální digitální katastrální mapa (DKM) k.ú. Tymákov (772101).

V platném ÚP Tymákov byla hranice zastavěného území vymezena k datu 07/2016. Změnou jsou hranice aktualizovány nad změněným mapovým podkladem a zachyceny v dostatečném rozsahu v grafické části Změny. Do zastavěného území byly zahrnuty všechny prokazatelně zastavěné pozemky, proluky a jiné pozemky v souladu s ustanoveními SZ podle údajů o pozemcích uvedených v KN.

I2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Principy koncepce rozvoje řešeného území byly ve Změně respektovány a nebylo do nich zásadním způsobem zasahováno. Všechny navrhované plochy změn jsou vymezeny v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce, které jsou stanoveny v platném ÚP.

Úpravy této kapitoly v textové části ÚP jsou pouze formálního charakteru (např. odstranění neaktuálních odkazů na nadřazenou ÚPD, úpravy názvů v souvislosti s převodem do jednotného standardu).

Záměry navrhované v této Změně nejsou v kolizi s uvedenými hodnotami řešeného území. Změnou nejsou doplněny žádné další hodnoty ani způsob jejich ochrany.

I3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Předmětem této Změny jsou:

- vypořádání bodů dle Návrhu obsahu změny č. 1 územního plánu Tymákov (vyhodnocení souladu s návrhem obsahu Změny – viz kap. E. výše);
- převod ÚP Tymákov do jednotného standardu v souladu s ustanoveními SZ;
- vypořádání bodů dle Úpravy požadavků pro návrh Změny (vyhodnocení souladu – viz kap. E. výše).

Uvedené záměry na změny v území naplňují v ÚP stanovené principy základní koncepce rozvoje řešeného území, potažmo stanovené urbanistické koncepce, zároveň reflektují aktuální stav území a byly podrobeny podrobnějšímu prověření stanovených podmínek v úzké kooperaci s pořizovatelem. Rozsah navrhovaných ploch byl ve Změně navržen dle kontextu urbanistických vazeb v území a z hlediska širšího kontextu v území takovým způsobem, že dominují dílčí menší plochy změn s vazbou na zastavěné území, případně uvnitř zastavěného území.

Změnou je rušena jedna zastavitelná plocha T-Z22 (ZSV), dále je redukována část původní zastavitelné plochy T-Z02 (SOv) a dále jsou z formálních důvodů zrušeny dvě zastavitelné plochy (T-Z18 a T-Z19), resp. transformovány či integrovány do jiných ploch. Změnou dochází k úpravám vícero stávajících ploch změn a vymezení vícero nových zastavitelných a transformačních ploch. Dále je z formálních důvodů doplněno označení ploch změn v krajině, kde se paušálně jedná v intencích platného ÚP o navrhované plochy přírodní všeobecné (NU) v rámci nefunkčních úseků ÚSES.

Jednotlivé záměry, resp. plochy a prvky zahrnuté do Změny jsou podrobněji odůvodněny v kapitolách I3.1. a dále.

V grafické části Změny byl zvolen následující obsah výkresů výrokové části:

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ

Část A – standard – výkres zobrazující celé řešené území, integrující v sobě převod do jednotného standardu i věcné změny;

Na tomto výkresu jsou přehledně zobrazeny:

- aktualizované hranice zastavěného území,
- všechny (nejen Změnou měněné a navrhované) plochy změn, tzn. zastavitelné plochy, transformační plochy a plochy změn v krajině,
- všechny plochy územních rezerv,
- všechny navrhované koridory dopravní a technické infrastruktury,
- všechny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Část B – věcné změny – výkres zobrazující celé řešené území na podkladě KM, integrující v sobě pouze věcné změny, čímž jsou tyto jasně rozlišené v porovnání s výkresem části A;

Na tomto výkresu jsou přehledně zobrazeny:

- aktualizované hranice zastavěného území,
- všechny Změnou měněné a navrhované plochy změn, tzn. zastavitelné plochy a transformační plochy,
- Změnou měněné a navrhované plochy územních rezerv,
- Změnou transformované a navrhované koridory dopravní a technické infrastruktury,
- Změnou navrhované plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

HLAVNÍ VÝKRES

Část A – standard – výkres zobrazující celé řešené území, integrující v sobě převod do jednotného standardu a částečně i věcné změny;

Na tomto výkresu jsou přehledně zobrazeny:

- aktualizované hranice zastavěného území,
- všechny stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití a neměněné plochy změn převedené do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., resp. s metodickým pokynem „Standard vybraných částí územního plánu, 3. vydání" z 1.7.2024,
- všechny navrhované koridory dopravní a technické infrastruktury,
- všechny prvky ÚSES, převedené do jednotného standardu,

Část B – věcné změny – výkres zobrazující celé řešené území na podkladě KM, integrující v sobě pouze Změnou navrhované a měněné plochy a prvky, tzn. **věcné změny**, čímž jsou tyto jasně rozlišené v porovnání s výkresem části A;

Na tomto výkresu jsou přehledně zobrazeny:

- aktualizované hranice zastavěného území,
- všechny Změnou měněné a navrhované plochy změn, tzn. zastavitelné plochy a transformační plochy,
- Změnou měněné a navrhované plochy územních rezerv,
- Změnou transformované a navrhované koridory dopravní a technické infrastruktury,
- Změnou navrhované prvky (směrové šipky místních komunikací) a linie technické infrastruktury,
- v místech rušených ploch či jejich částí jsou zobrazeny dílčí stabilizované plochy,
- v místech naplněných ploch jsou zobrazeny stabilizované plochy (jedná se zejména o jednotlivé pozemky rodinných domů (např. v ploše Z.10), u kterých již došlo k zápisu do KN), zobrazení je zde zvoleno pro přehlednost, zejména pokud navazuje na aktualizaci hranice zastavěného území,
- stabilizované plochy (BU) ze západní části sousedící s plochou Z.1, dále obytný soubor (BU) na východním okraji sídla a konečně větší celek stabilizovaných ploch novodobé individuální zástavby rodinnými domy v jihovýchodní části sídla (viz odůvodnění v kap. I3.1. dále),
- vybrané stabilizované plochy (LU), které jsou součástí PUPFL (odůvodnění v kap. I3.1. dále).

VÝKRES VPS, VPO A ASANACÍ

Část A – standard – výkres zobrazující celé řešené území, integrující v sobě převod do jednotného standardu i věcné změny;

Na tomto výkresu jsou přehledně zobrazeny:

- všechny stávající i Změnou měněné a navrhované VPS a VPO.

Část B – věcné změny – výkres zobrazující relevantní výřez řešeného území na podkladě KM, integrující v sobě pouze věcné změny, čímž jsou tyto jasně rozlišené v porovnání s výkresem části A;

Na tomto výkresu jsou přehledně zobrazeny:

- všechny Změnou rušené bodové a liniové VPS,
- Změnou nově vymezené VPS.

Zpracovatel při **převodu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití do jednotného standardu** postupoval na podkladě metodiky MMR podle těchto principů:

- u funkčních ploch uvedených v závorce jde o jednoznačnou shodu mezi původně vymezenou a převedenou plochou na základě charakteristik uvedených v kap. 5 metodiky (RI, OV, OK, OS, OH, PU, DS, TU, VZ, WU, AU, LU, NU);
- u původně vymezených ploch obytné zástavby (Brd a SOv) zvolil zpracovatel Změny převod do dvou univerzálních ploch s přízviskem „všeobecných" (BU a SU), neboť vzhledem k poloze sídla v prstenci obcí kolem krajského města nelze zdejší zástavbu charakterizovat čistě jako „venkovskou", neboť vykazuje řadu suburbanizačních jevů (intenzivní tlak na novou výstavbu na „zelené louce" bez dostatečné veřejné infrastruktury, tlak na dělení pozemků v nezastavěném území a jejich rekreačnímu využívání, výskyt struktury zástavby „sídelní kaše", závislost na individuální automobilové dopravě, …). Úprava je provedena na základě bodu 2. v rámci schválené úpravy požadavků pro návrh Změny.
- Změnou byla navržena nová funkční plocha rekreace jiné (RX), neboť bylo třeba definovat atypické regulativy pro specifický (ojedinělý) způsob využití dílčího místa v nezastavěném území – odůvodnění viz plocha Z.9;
- funkční plocha OVKH byla zrušena, neboť prostřednictvím tohoto využití byla vymezena pouze jedna kaple a jedno sousoší (sv. Jana Nepomuckého bez opory v KM) na veřejných prostranstvích, (tzn. plochy o zanedbatelných plošných výměrách) s neopodstatněným specifickým využitím. Kaple byla převedena na plochu OV, sousoší bylo integrováno do ploch veřejných prostranství PU pro svoji velmi malou půdorysnou velikost.
- byly zrušeny plochy zeleně soukromé vyhrazené ZSV (v nezastavěném území), neboť všechny tyto plochy (s výjimkou konkrétních ploch dotčených záměry dle Návrhu obsahu Změny) byly transformovány do ploch zemědělských, konkrétně AT. Důvodem byl nesoulad původních regulativů ZSV (v zásadě bez možnosti realizace staveb) s novými regulativy ploch zeleně. Jako vhodnější pro soulad s charakterem nezastavěného území jsou vybrané

plochy zemědělské – trvalé kultury (AT). Úprava je provedena na základě bodu 2. v rámci schválené úpravy požadavků pro návrh Změny.

- plochy veřejné zeleně (na veřejném prostranství (ZV) byly převedeny na plochy zeleně sídelní ostatní (ZS), neboť v nabídce poskytované standardizovanými položkami již není k dispozici odpovídající plocha veřejných prostranství. Jedná se o adekvátní způsob převodu, který zohledňuje stávající i navrhovaný charakter ploch v sídle a nevyžaduje zásadní úpravy regulativů. Parkové a parkově upravené plochy (ZP) se nezdály být z hlediska jejich rozložení v řešeném území jako odpovídající / vhodné.
- původně vymezená jediná plocha Sos (umožňující transformaci brownfieldu) je držena v intencích původního specifického vymezení a je tedy převedena na plochu SX bez zásahů do regulativů;
- navrhované úseky původních ploch DIS v zastavěném území byly stabilizovány, neboť potřebné prostorové parametry veřejných prostranství jsou zde zajištěny, pozemkově prostorově dostatečně vymezeny, prověřeny ve vazbě na projektovou dokumentaci průtahu silnice III/18018 sídlem. Případně je možné potřebné stavby realizovat v navazujících plochách PU.
- stabilizované plochy veřejných prostranství (VP) v zastavěném území byly pouze transformovány na plochy PU, neopodstatněné navrhované plochy VP v zastavěném území byly stabilizovány, neboť potřebné prostorové parametry veřejných prostranství jsou zde zajištěny a pozemkově vymezeny;
- naopak stabilizované plochy veřejných prostranství (VP) v nezastavěném území byly transformovány na plochy dopravy jiné (DX). Jedná se zejména o účelové komunikace v krajině, zajišťující přístup k pozemkům a prostupnost krajiny. Z věcné či logické podstaty takové komunikace nepřipadá zpracovateli Změny logické pojímat jako veřejná prostranství. Navrhovaný úsek původně vymezených ploch VP na východním okraji sídla (směr Mokrouše) byl též stabilizován jako plocha DX. Navrhovaný úsek původně vymezených ploch VP na jihozápadním okraji sídla (podél plochy Z.10) byl stabilizován jako plocha PU, zůstává součástí sousední zastavitelné plochy Z.10, které zajišťuje dopravní obsluhu. Důvodem je nedokončená výstavba veřejné infrastruktury. Obdobným způsobem je řešen navrhovaný úsek VP v jižní části sídla zprostředkovávající dopravní obsluhu sousední ploše Z.12. Úpravy jsou provedeny na základě bodu 2. v rámci schválené úpravy požadavků pro návrh Změny.
- původně vymezené plochy VSDV byly transformovány na plochy lehké výroby. Původní název funkční plochy „drobná výroba" zpracovatel Změny vyhodnotil jako neadekvátní stávající velikosti, struktuře, charakteru a intenzitě zástavby (s velkoplošnými halovými stavbami) v cca 2 ha oploceném areálu. Z těchto důvodů zvolit odpovídající plochu výroby lehké (VL) dle možností SZ.
- byly zrušeny plochy nezastavěného území smíšené NS (rozdělené na další 3 indexy – zemědělské, lesní a přírodní), neboť v textové části ÚP nebyly obsaženy regulativy a v odůvodnění ÚP se nepodařilo dohledat klíč (důvod) k potřebě rozlišování těchto ploch. Zpracovatel Změny se domnívá, že se jednalo o nadbytečnost takto strukturovaných funkčních ploch, jejichž způsob regulace zavdával příčinu k nejednoznačnosti při rozhodování o změnách v území. Tyto plochy, které svým charakterem odkazují k TTP, byly transformovány do ploch zemědělských, konkrétně AL. Úprava je provedena na základě bodu 2. v rámci schválené úpravy požadavků pro návrh Změny.

<u>Nestandardní záležitosti dle původního ÚP:</u>

- vymezené „levitující" plochy s rozdílným způsobem využití situované v nezastavěném území, umožňující dle regulativů výstavbu, ale nemající statut zastavitelné plochy; ve Změně je k nim však přistupováno jako k zastavitelným plochám (a to i vzhledem deklarovaným bilancím dle kap. K. a M.),
- vymezování stabilizovaných ploch, které umožňují výstavbu, mimo hranici zastavěného území i mimo zastavitelné plochy.

Ve Změně bylo **v textové části platného ÚP** dále přikročeno k / ke:

- převedení vybraných názvů ploch do jednotného standardu, provedení drobných upřesňujících korekcí, které se v praxi při rozhodování o změnách v území dle odborné zkušenosti zpracovatele ukázaly jako potřebné;

- Změnou dochází v souvislosti s převodem do jednotného standardu ke zrušení dvou funkčních ploch (OVKH, ZSV) a k doplnění jedné nové funkční plochy (RX), resp. plochy s rozdílným způsobem využití;

- zásahům do regulativů ploch s rozdílným způsobem využití na základě Návrhu obsahu Změny včetně zásahů formálního charakteru (např. aktualizace a doplnění vybraných pojmů);

- odstranění odkazů na jmenovitá čísla zákonů, vyhlášek a na konkrétně specifikovanou nadřazenou ÚPD, které všechny v současné době postrádají relevanci;

- odstranění pro ÚPD nerelevantních podrobností či podmínek, o kterých nemůže rozhodovat orgán samosprávy (např. likvidace invazních druhů, podmínění schválení orgánem státní správy apod.);

- úpravám podmínek využití Změnou měněných ploch změn (např. stanovení podmínek stavebního využití plochy v souvislosti s navrhovaným koridorem DI apod.;

- doplnění podmínek využití Změnou vymezovaných ploch změn (např. podmínka o min. šíři veřejného prostranství apod.);

- doplnění minimálního obsahu kapitoly n) s vymezením definit pojmů a zkratek do výrokové části ÚPD.

Zde jsou formou výčtu odůvodněny **zásahy do regulativů ploch s rozdílným způsobem využití**, provedené na základě pokynů, které nebyly odůvodněny v souvislosti se Změnou navrhovanými či upravovanými plochami či prvky v jiných kapitolách:

---

f.1. Bydlení všeobecné (**BU**):

- v přípustném využití byl odstraněn nadbytečný, nekompletní, zbytečně zavádějící výčet služeb, obecná formulace je dostatečná;

- v podmínkách prostorového uspořádání došlo k úpravám min. výměr nových stavebních pozemků na základě **podnětu č. 7** dle Návrhu obsahu Změny. Došlo k odstranění zavádějícího rozmezí u regulace izolovaných RD. Změna zavádí srozumitelné odstupňování pro jednotlivé typy obytných staveb (izolovaný RD 600 m^2, dvojdům 500 m^2 a řadový dům 400 m^2) podle v praxi obvyklých a osvědčených zvyklostí novodobé individuální zástavby zajišťující dostatečnou min. velikost a zastavitelnost pro jednotlivé typy RD v souladu s charakterem a strukturou zástavby. Cílem je zamezení příliš koncentrované (intenzivní) zástavby, která klade neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu.

Dále došlo k odstranění zavádějícího (až nesmyslného) rozmezí u výškové regulace zástavby (max. podlažnosti).

f.2. Rekreace individuální (**RI**):

- v přípustném využití se jedná o odstranění duplicitních a neadekvátních pojmů, věcná podstata zůstává zachována;

- v podmínkách prostorového uspořádání došlo k úpravě min. výměry stavebních pozemků pro plochu Z.11 (a z hlediska spravedlnosti) i pro plochu Z.12 na základě **podnětu č. 13/h)** dle Návrhu obsahu Změny. Původně formulovaný požadavek na 3000 m^2, který rámcově odpovídá dělení pozemků dle registrované ÚS, byl po bližším prověření a diskusi se zástupci obce a pořizovatelem nahrazen výměrou 1500 m^2. To umožní snížení koncentrace budoucí zástavby oproti ÚP a zároveň nalezení jistého kompromisu mezi řešením daným v platném ÚPP (registrované ÚS), jejíž řešení nebylo plně v souladu s ustanoveními ÚP. Velikost byla snížena za účelem zajištění adekvátních veřejných prostorů při respektování větších pozemků zajišťující rozvolněnou zástavbu a přechod do krajiny.

Omezení zastavěné plochy rekreačních staveb (původně 55 m^2, po úpravě 80 m^2) se odkazuje na výše uvedený podnět obce apelující na posílení regulace budoucí struktury zástavby v ploše. Původně definovaná konkrétní výměra (55 m^2) byla odvozena z definice drobné stavby dle ustanovení Přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka d), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavbou rodinných domů a rekreační zástavbou. Rekreační zástavba má vykazovat menší intenzitu využití území (tvořená hmotou stavby i zastavitelností pozemku) zabezpečující přirozený přechod do krajiny. I vzhledem k tomu, že rekreační lokalita plně nenavazuje na obytnou zástavbu. Paušální KZP pro plochy RI byl zvolen jako středová

hodnota (0,20) v ÚP nestandardně daného rozmezí (0,10-0,30). Odpovídajícím způsobem je poté nastaven i navazující KZ. Podrobné odůvodnění je uvedeno v kap. N. níže (vyhodnocení připomínek).

f.6. Občanské vybavení sport (**OS**):

- v podmínkách prostorového uspořádání došlo k formální úpravě výškové regulace v duchu **podnětu č. 13/I)** dle Návrhu obsahu Změny.

f.8. Veřejná prostranství všeobecná (**PU**):

- v přípustném využití byl doplněn způsob využití „drobná architektura", který v regulativech absentuje (spolu s doplněním vysvětlení pojmu). Jedná se o drobnou úpravu, která je dle běžné praxe adekvátní součástí veřejných prostorů a jejíž doplňování přispívá ke zvýšení kvality (nejen) obytného prostředí.

f.9. Zeleň sídelní ostatní (**ZS**):

- v podmíněně přípustném využití byl doplněn způsob využití „související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem sídelní zeleně", který v regulativech po převodu do jednotného standardu absentuje. Jedná se o drobnou úpravu, která je dle běžné praxe potřebnou součástí veřejných prostorů a jejíž absence by mohla generovat v budoucnu převážně v zastavěném území zbytečné potíže.

f.10. Smíšené obytné všeobecné (**SU**):

- v přípustném využití byl zrušen samostatný pojem „prodejní sklady" a zároveň doplněn či zpřesněn výše uvedený způsob využití „samostatné objekty pro obchodní účely místní potřeby (včetně skladových prostorů pro jejich potřebu)", čímž je docíleno věcně shodného výsledku. Jedná se o úpravu za účelem posílení srozumitelnosti a jednoznačnosti formulované regulace.

- v přípustném využití byl zrušen pojem „bytové domy nízkopodlažní (max. 3 NP)" (bez ohledu na to, že se jedná o využití se zavádějící omezující podmínkou) a byl přesunut spolu s nově vymezeným pojmem „řadové rodinné domy" do nepřípustného využití (na základě požadavku zástupců obce). Důvodem je zásadní nesoulad těchto staveb se stávající strukturou a charakterem zástavby sídla (s odkazem na formu ochrany VPZ). Obec má tradiční venkovský ráz s nízkopodlažní zástavbou. Výstavba bytových domů by narušila urbanistickou strukturu a měřítko zástavby, což by mělo negativní dopad na estetickou hodnotu a charakter obce. Stávající dopravní a technická infrastruktura je dimenzovaná pro individuální zástavbu. V případě realizace bytové zástavby by došlo k rychlému vyčerpání kapacitnosti stávající technické infrastruktury, což by mělo za následek omezení rozvoje obce.

Odůvodnění pro řadové domy: Urbanistická struktura obce je tvořena z převážné většiny individuální zástavbou. V sídle v uličním prostoru jsou obvyklé průhledy do krajiny. Soukromá zeleň u rodinných domů na sebe plynule navazuje a vytváří koridory zeleně charakteristické pro místní vesnickou zástavbu. Řadová zástavba v jádru sídla by narušovala jak stávající charakter zástavby, tak by vytvářela bariéru pro průchodnost krajinné zeleně uvnitř sídla.

Tato úprava byla navržena specificky v plochách SU, neboť tyto jsou dominantní součástí stanovené VPZ Tymákov, resp. historického jádra sídla, pro které je stanovena památková ochrana od roku 1995. Zástavba sídla je situována do dvou celků, svažujících se protilehle do údolí potoka. Severní část s trojúhelnou návsí je vrcholně středověké dispozice se zástavbou velkých přízemních statků plzeňského typu s bohatými branami a štítově orientovanými zděnými domy a špýchary z poloviny 19. století. Dochovány jsou zde i doklady starší roubené zástavby s předsunutými branami a ohradními zdmi. Protilehlá část sídla s kaplí je tvořena drobnější převážně zděnou zástavbou z 2. poloviny 19. století podél větvících se komunikací.

- v podmínkách prostorového uspořádání došlo k úpravám min. výměr nových stavebních pozemků s odkazem k **podnětu č. 7** dle Návrhu obsahu Změny, který řeší věcně umisťování obdobných staveb. Došlo k odstranění zavádějícího rozmezí u regulace izolovaných RD (původní hodnota ponechána). Změna zavádí srozumitelné odstupňování pro jednotlivé typy obytných staveb (izolovaný RD 800 m^2, dvojdům 600 m^2) podle v praxi obvyklých a osvědčených zvyklostí původní venkovské zástavby (dtto výše).

f.12. Doprava silniční (**DS**):

- v přípustném využití došlo k doplnění dvou nových pojmů na základě **podnětu č. 11** dle Návrhu obsahu Změny.

f.15. Výroba lehká (**VL**):

- v přípustném využití došlo k pročištění duplicitních pojmů.

- v podmínkách prostorového uspořádání došlo k doplnění KZP na základě **podnětu č. 13/j)** dle Návrhu obsahu Změny a dále k doplnění základní specifikace výškové regulace, struktury a charakteru zástavby stávajícího areálu tak, aby bylo možné u konkrétních stavebních záměrů vyhodnotit soulad s charakterem území v intencích SZ. Pro stávající areál je důležité, aby nově umisťovaná zástavba nepůsobila v dálkových pohledech v kontextu otevřené krajinné scény mírně svažitého údolí Tymákovského potoka jako negativní krajinná dominanta.

f.16. Výroba zemědělská a lesnická (**VZ**):

- v podmínkách prostorového uspořádání došlo k doplnění KZP na základě **podnětu č. 13/k)** dle Návrhu obsahu Změny a dále k upřesnění výškové regulace vzhledem k izolované poloze zastavitelné plochy Z.17, kde by měl být znatelný rozdíl při přechodu do krajiny oproti regulaci zástavby v ploše VL.

f.18. Zemědělské všeobecné (**AU**):

- v druhé odrážce přípustného využití došlo k odstranění pojmu „včetně jednoduchých staveb (např. přístřešků pro dobytek)", dále došlo k odstranění odrážky „stavby pro skladování plodin (např. seníky)". Přípustným využitím tak zůstávají na zemědělské půdě pouze přístřešky. Jedná se o úpravu regulace v nezastavěném území s primární funkcí pěstování plodin. U zemědělské půdy je prioritou ochrana ZPF, tzn. minimalizovat zábor ZPF pro jiné účely, zejména stavební povahy (viz ustanovení zákona o ochraně ZPF v oblasti územního plánování). Z tohoto důvodu došlo ke zpřesnění přípustného využití. Pro stavby skladování plodin, které v podmínkách funkčního využití plochy AU nebyly plošně a prostorově regulovány, je vymezena jiná vhodnější funkční plocha, výroba zemědělská a lesnická (VZ). Výstavba skladů pro zemědělství o neomezené ploše není v souladu s primární funkcí využití půdy pro pěstební činnost. Dle nového SZ mezi jednoduché stavby patří i stavby pro bydlení a rekreaci. Takové funkční využití v nezastavěném území pod ochranou ZPF je nepřípustné. Proto byla možnost umístění jednoduchých staveb odstraněna.

- v přípustného využití došlo v páté odrážce k odstranění pojmu „zahrady". Z hlediska názvosloví existují různé druhy zahrad, mohou být pěstební, rekreační apod. V přípustném využití podrobnější specifikace definována nebyla. Z praxe poté mohou vznikat mylné závěry, že v nezastavěném území lze pěstební půdy využívat pro rekreační funkční využití vč. umisťování rekreačních staveb, což je v přímém rozporu s § 122 SZ. Protože ÚPD má být čitelná a srozumitelná, bylo nejvhodnějším řešením funkci zahrad z přípustného využití vypustit.

- v přípustném využití byl doplněn způsob využití „drobná architektura", který v regulativech absentuje (spolu s doplněním vysvětlení pojmu). Jedná se o drobnou úpravu, která je dle běžné praxe adekvátní součástí kulturní krajiny a jejíž doplňování přispívá ke zvýšení její estetické hodnoty a k podpoře jejího rekreačního využívání.

- do nepřípustného využití byly doplněny způsoby využití regulující souvztah s § 122 SZ (původního 18 starého stavebního zákona) na základě **podnětu č. 8** dle Návrhu obsahu Změny. Vybrány byly kolizní způsoby podle vodítka daného Návrhem obsahu Změny, tzn. stavby pro zemědělství. Obdobně je tomu tak i v rámci ploch NU.

- do nepřípustného využití byl doplněn způsoby využití „oplocení", neboť taková stavba není v souladu s charakterem nezastavěného území. Obdobně je toto stanoveno i u ostatních relevantních ploch v nezastavěném území (AL a NU níže, s výjimkou ploch AT). Důvodem je zrušení nejednoznačnosti, tedy uvedení do souladu se stanovenou koncepcí uspořádání krajiny, resp. dle platného ÚP, neboť v textové části výroku ÚP je uvedeno: *„oplocení jako stavba může být realizováno pouze v zastavěném území a v zastavitelné ploše."*

f.22. Přírodní všeobecné (**NU**):

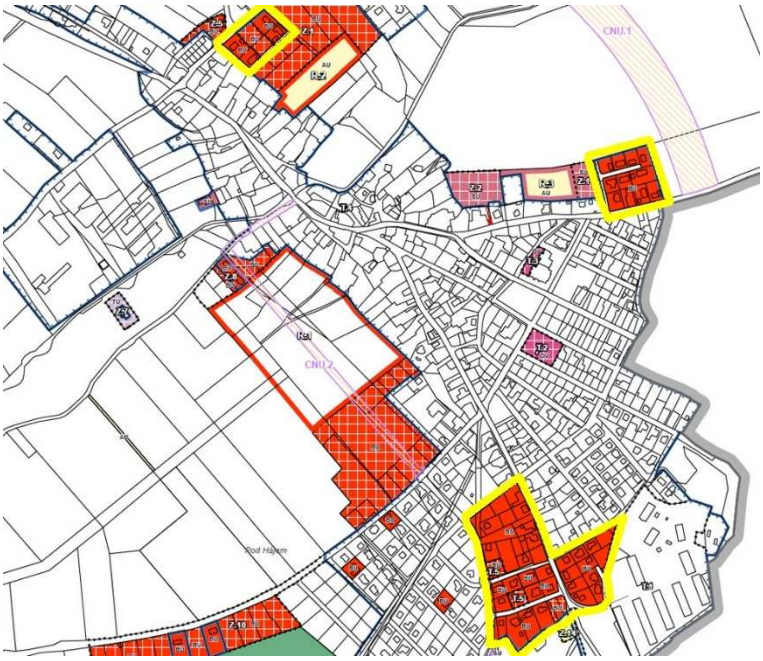
- v přípustném využití byl odstraněn způsob využití „výstavba zařízení technické infrastruktury s upřednostněním ekologických forem", jelikož se jedná o nejednoznačný až zavádějící pojem, který by mohl vést k realizaci nežádoucích záměrů v nezastavěném území.

- v přípustném využití byl doplněn způsob využití „drobná architektura“, který v regulativech absentuje (spolu s doplněním vysvětlení pojmu). Jedná se o drobnou úpravu, která je dle běžné praxe adekvátní součástí kulturní krajiny a jejíž doplňování přispívá ke zvýšení její estetické hodnoty a k podpoře jejího rekreačního využívání.
- dále dochází k doplnění podmíněně přípustného využití souvisejícího s územím přímo navazujícím na obecní ČOV, neboť lze do budoucna obtížně predikovat prostorové nároky staveb a zařízení potřebných pro budoucí intenzifikaci a modernizaci ČOV. Jedná se tedy o pojistný způsob, který bude minimalizovat potřebu Změn ÚPD.

Na základě bodu 3. v rámci schválené úpravy požadavků pro návrh Změny došlo ke zrušení samostatného výkresu dopravní a technické infrastruktury ve výrokové části ÚPD. Důvodem je nadbytečnost či duplikace samostatného zobrazení, neboť ve výrokovém výkresu ÚP byly zobrazeny zejména stavové prvky. Všechny navrhované prvky lze zobrazit v adekvátním měřítku 1:5000 v rámci Hlavního výkresu, což Změna reflektuje (např. u navrhovaných směrových šipek).

I3.1. ÚPRAVY STABILIZOVANÝCH PLOCH

Funkční využití vybraných stabilizovaných ploch: konkrétně stabilizovaných ploch (BU) ze západní části sousedící s plochou Z.1, dále obytný soubor (BU) na východním okraji sídla a konečně větší celek stabilizovaných ploch novodobé individuální zástavby rodinnými domy (ortogonální zástavba sestávající se převážně z domů typu „bungalov“) v jihovýchodní části sídla (zvýrazněné na obrázku níže) je ve Změně předmětem úpravy, resp. zpřesnění cílového funkčního využití. Jedná se o plochy, které platný ÚP vymezoval jako smíšené obytné venkovské (SOv), které jsou situované vesměs v okrajových částech sídla a nachází se v nich novodobá čistě obytná zástavba bez zastoupení „pěstitelské a chovatelské činnosti nekomerčního charakteru.“ Uvedená fakta neodpovídají v intencích platných regulativů charakteru a struktuře zástavby historických částí sídla s typicky venkovskou zástavbou, které sídlu v ÚP dominují. Regulativy v plochách SOv byly nastaveny neobhajitelně vstřícnější, umožňující vyšší intenzitu využití pozemků, což je v okrajových polohách v rámci sídla při přechodu do krajiny nežádoucí. Cílem této úpravy bylo, aby do budoucna existovalo jakési vodítko pro spravedlivý a odůvodnitelný přístup při vymezování ploch změn těchto funkcí (SU vs. BU), neboť základní princip není zakotven v urbanistické koncepci (nelze dohledat, odůvodnění chybí). Touto úpravou (na základě Úpravy požadavků pro návrh Změny) nedochází k zásadní kvalitativní změně funkčního využití oproti současnému stavu, jedná se však o zásah do práv vlastníků pozemků. Z tohoto důvodu zpracovatel Změny považoval za vhodné, aby došlo k řádnému projednání takových úprav oproti platné ÚPD, a proto byly zobrazeny v grafické části Změny.



Zvýrazněné vybrané stabilizované plochy, které jsou předmětem popsaných úprav

Obdobou je úprava původně vymezených ploch nezastavěného území – přírodních (NP), vymezených v ÚP v rámci prvků ÚSES, na plochy lesní všeobecné (LU). Úprava byla provedena na základě bodu 13. odrážky p) dle Návrhu obsahu změny. Hlavním podkladem jsou údaje KN, kde jsou relevantní pozemky vedeny jakožto součást PUPFL v souladu s jejich současným stavem. V textové části odůvodnění ÚP nelze dohledat relevantní důvod, proč by bylo nutné části lesních celků vymezovat takto specificky oproti běžným zvyklostem. Ochrana prvků ÚSES je zajištěna jejich vymezením překryvným způsobem.

Dále došlo ke stabilizaci úzké liniové plochy AU v údolí Tymákovského potoka jihozápadně od sídla, kde původní ÚP vymezoval překryvnou linií vodní toky, pro jejíž fixaci nebyla opora ve vymezení pozemků v KN. Vodní toky jsou zároveň součástí přípustného využití ploch AU.

Zahrnutí těchto stabilizovaných ploch do grafické části Změny zpracovatel Změny považoval za správné, aby došlo k řádnému projednání všech úprav (oproti platnému ÚP), které mohou mít vliv na práva vlastníků pozemků.

I3.2. NAPLNĚNÉ ZASTAVITELNÉ A TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Změnou dochází ke stabilizaci dílčích pozemků individuální výstavby (např. v sousedství obytné plochy T.5, či části plochy rekreace Z.19), kde došlo k výstavbě a zapsání staveb do KN.

Jihozápadní část převedené plochy Z.19 (dříve plochy T-P02 (RR) – změnou formálně zrušené) byla stabilizována, neboť zde došlo k výstavbě a zapsání stavby do KN. Úpravy v textové části jsou pouze formálního charakteru, neboť se nejedná o plochu přestavby.

Změnou je stabilizována plocha T-Z21 (Zv), neboť zpracovatel Změny se domnívá, že se v tomto případě nejedná o kvalitativní úpravu, mající vliv do práv dotčených. Rozsah plochy zůstává shodný, do regulativů v zásadě není zasahováno.

I3.3. RUŠENÉ A REDUKOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- **T-Z02 (SOv) Tymákov – sever** … Změnou dochází ke zrušení středové části této zastavitelné plochy. Redukovaná část plochy byla nahrazena plochou územní rezervy R.3., pod kterou došlo ke stabilizaci sousední navazující plochy (AU). Odůvodnění viz. plocha Z.2 níže.

- **T-Z18 (Dis) Tymákov – severovýchod** … Změnou dochází k formálnímu zrušení „koridoru pro vymezení zastavitelné plochy veřejné dopravní infrastruktury silniční" pro dílčí dopravní obchvat sídla, resp. spojnici stávající MK (směr Mokrouše) se silnicí III/18023 (směr dálnice D5). Tato plocha je transformována do navrhovaného koridoru DI CNU.1 (viz kap. I4.1. níže).

- **T-Z19 (VP) Tymákov – severovýchod** … Změnou dochází k formálnímu zrušení této zastavitelné plochy pro veřejné prostranství, resp. zde dochází pouze ke změně označení. Plocha byla sloučena se sousední navrhovanou plochou a v grafické části Změny je zobrazena pod kódem T.7.

- **T-Z22 (Zsv) Tymákov – severozápad** … Změnou dochází ke zrušení této solitérní zastavitelné plochy soukromé (vyhrazené) zeleně, určené pro realizaci užitkové zahrady. Jedná se o bývalou lokalitu u cihelny, kde se v současné době nachází deponie zeminy, sypkých stavebních materiálů či stavební suti, po obvodu lemovaná zbylou náletovou zelení. Na starších snímcích ortofotomapy je pravděpodobně patrná vodní plocha. Od doby vydání ÚP (12/2019), tzn. po více než 5 letech nedošlo k naplnění původně vymezeného záměru. Vzhledem ke své solitérní poloze a způsobu využití není již původně navrhované využití pravděpodobné. Zakládání zastavitelných ploch bez návaznosti na hranici zastavěného území není v souladu se stanovenou koncepcí rozvoje obce (*usměrňovány budou suburbanizační tendence rozvoje obce, tj. nebudou zakládány funkčně a sociálně oddělené satelitní útvary obce*). Navržený způsob využití v území by zakládal nežádoucí ohnisko budoucí intenzifikace plochy (oplocená zahrada > rekreace > bydlení), což je typický trend obcí v prstenci kolem krajského města (viz OB5 Rozvojová oblast Plzeň).
  Na pozemku plochy byla stabilizována nejvíce adekvátní funkční plocha nezastavěného území – trvalé travní porosty (AL), která není produkčně obhospodařována.

I3.4. UPRAVOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- **Z.1 (BU) Tymákov – sever** … V souvislosti s úpravou odůvodněnou v kap. I3.1. výše došlo u této zastavitelné plochy ke změně funkčního využití z SOv na BU (s odkazem na bod č. 5 návrhu obsahu Změny). Na čtyřech dosud stabilizovaných pozemcích v sousedství plochy se nachází stavby rodinných domů s typickou novodobou (ortogonální) obytnou zástavbou, charakteristickou právě pro plochy bydlení (nikoli smíšené venkovské). Dále u této plochy dochází v textové části k úpravám a doplnění stanovených podmínek:
- do textové části byla zakotvena podmínka zamezující znepřístupnění sousední plochy územní rezervy R.2, neboť pro plochu nebyla stanovena podmínka zpracování územní studie, a proto bylo nutné zajistit, aby budoucí urbanistické uspořádání plochy neznemožnilo dopravní napojení plochy R.2.
- celková výměra plochy přesahuje 2 ha, proto byla v textu ponechána, resp. upravena v intencích ustanovení § 15 vyhl. č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, podmínka o nutnosti vymezení min. 5 % veřejného prostranství.
- dle návrhu obsahu Změny (č. 5) měla být u této plochy prověřena nutnost vymezení podmínky zpracování ÚS. Na základě odborného názoru zpracovatele Změny a dohody se zástupci obce a pořizovatelem podmínka stanovena nebyla, neboť okolní, poměrně jasně vymezený urbanistický kontext plochy, její tvar a možnosti napojení na již vymezené úseky místních komunikací stanovení takové podmínky nutně nevyžadují. Není nutné ani přesně fixovat polohu budoucího veřejného prostranství.

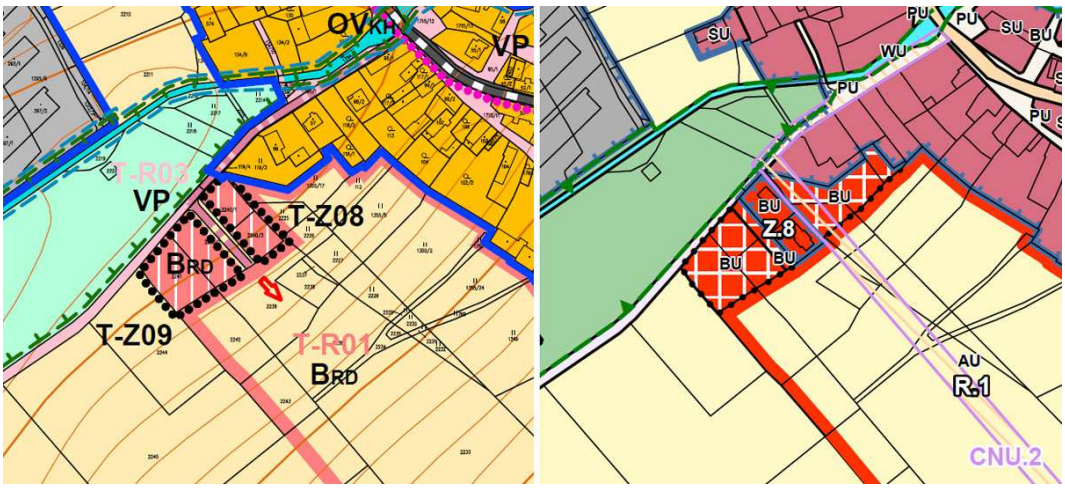
- **Z.2 (SU) a Z.13 (SU) Tymákov – sever** … Tato dvojice zastavitelných ploch je vymezena v lokalitě původně zastavitelné plochy T-Z02 (SOv) dle ÚP. Změnou došlo k redukci středové části plochy, a tudíž k rozdělení na dvě samostatné zastavitelné plochy Z.2 (západní část) a Z.13 (východní část). V místě redukované části plochy byla vymezena plocha územní rezervy R.3 shodné funkce. Funkční využití (SU) bylo zachováno, neboť se jedná o zadní (zahradní) partie stávající zástavby. Při pořizování ÚP Tymákov z roku 2019 spolumajitel pozemku s p.č. 2077/1 v k.ú. Tymákov podal opakované připomínky a námitky, kde zásadně nesouhlasil se změnou funkčního využití z ploch zemědělských do ploch smíšených obytných. Zpracovatel s pořizovatelem tehdy dospěli k názoru, že je i tak pozemky účelné převést do zastavitelných ploch. Při pořizování Změny č. 1 ÚP Tymákov bylo nicméně k původním stanoviskům spolumajitele pozemku přihlédnuto a zpracovatel Změny území znovu prověřil. Navrhl takové řešení, které zajistí využitelnost sousedních pozemků pro stanovenou funkci a současně vyjde vstříc názoru spolumajitele, který se zastavitelností svého pozemku zásadně nesouhlasil.
  Plocha Z.13 vymezuje v zásadě dva stavební pozemky pro RD, které lze obsloužit ze stávající MK (obytné zóny). Plocha Z.2 umožňuje rozšíření prostorových možností stávající přímo navazující zástavby. Pro případ vzniku hnízda rodinných domů (tzn. vznik cca 4 stavebních pozemků se společným veřejným prostranstvím) Změna zpřesňuje formou směrové šipky podmínku napojení takovéto urbanistické formy na stávající MK. Vymezení směrovou šipkou zakotvuje princip budoucího dopravního napojení, šipka není asociována ke konkrétnímu pozemku (ač by mohlo grafické zobrazení k této interpretaci zavdávat). V textové části byla upravena v intencích ustanovení § 15 vyhl. č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, podmínka o nutnosti vymezení min. 5 % veřejného prostranství. Přestože celková výměra původně vymezené plochy T-Z02 (=součet aktuálních výměr ploch Z.2, R.3 a Z.13) je cca 1,57 ha (tzn. menší než legislativou dané 2 ha), podmínka byla pro plochy Z.2 a Z.13 v ÚPD ponechána. Zástavbu v této části sídla je třeba vnímat celistvě, tzn. včetně navazujícího stabilizovaného obytného souboru na samém východním okraji sídla (obytná zóna). Zástavba v tomto souboru vznikala postupně mezi lety 2018-2023, v rámci něhož lokální veřejné prostranství nevzniklo. Cílem úpravy dříve stanovených podmínek je zvyšování kvality vystavěného prostředí dle bodu 3) § 38 Cíle územního plánování SZ.

- **Z.3 (BU) Tymákov – západ** … Změnou nedochází k úpravám rozsahu či funkčního využití plochy, dochází k odlišnému zakotvení dopravní prostupnosti území. V ÚP vymezené dvě směrové šipky (ve směru SZ-JV) jsou nahrazeny navrhovaným koridorem dopravní infrastruktury CNU.2 spolu

se stanovením souvisejících podmínek (viz kap. I4.1. níže). Dále u této plochy dochází v textové části k úpravám a doplnění stanovených podmínek:

- do textové části byly zakotveny tyto podmínky:
  - podmínka vyžadující vznik páteřní MK v rámci koridoru CNU.2, která neznemožní propojení s MK v zastavitelné ploše Z.8 přes plochu územní rezervy R.1;
  - podmínka stavebního využití plochy Z.3 stavbami pro bydlení, kterou je povolení záměru dopravní a technické infrastruktury v koridoru CNU.2, který je součástí této plochy.
    Těmito podmínkami je zajištěn vznik komplexního urbanisticky vhodného řešení širšího území, (tzn. ploch z.3, Z.8 a R.1), které umožňuje zokruhování budoucí DI a TI. Poloha koridoru CNU.2 umožňuje vznik křížové křižovatky MK. Toto navrhované budoucí uspořádání, (tzn. dlouhá linie propojující vymezené plochy Z.8, R.1 a Z.3), vymezuje efektivní (hospodárné) a ekonomické řešení budoucí veřejné infrastruktury. Navrhované řešení nenarušuje stávající dělení pozemků při MK na JV straně plochy.
- celková výměra plochy přesahuje 2 ha, proto byla v textu ponechána, resp. upravena v intencích ustanovení § 15 vyhl. č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, podmínka o nutnosti vymezení min. 5 % veřejného prostranství.
- pro plochu byla Změnou stanovena podmínka zpracování ÚS na základě rozhodnutí zástupců obce a **podnětů č. 4 a 13/i)** dle Návrhu obsahu Změny. Důvodem je fakt, že se jedná o plošně rozsáhlou lokalitu, ve které je nutné skloubit velké množství vstupů a požadavků na budoucí způsob využití a v rámci které nebylo možné v podrobnosti zpracování ÚPD zodpovědným způsobem nadefinovat zejména rozsah a charakter veřejných prostorů.

- **Z.8 (BU) Tymákov – západ** … Změnou dochází k dílčímu rozšíření původně vymezené zastavitelné plochy T-Z08 severovýchodním směrem (do prostoru původní plochy územní rezervy T-R01 v zadních partiích stávající zástavby). V souvislosti s provedenou úpravou muselo dojít k prověření potřebnosti vymezení koridoru územní rezervy, resp. jeho převedení do návrhu. Dále je do této zastavitelné plochy zahrnut pozemek s p.č. 2240/2 v k.ú. Tymákov, původně vymezený jako koridor územní rezervy pro budoucí MK (T-R03). Tento pozemek poté umožňuje rozšíření navazujících okolních stavebních pozemků. Dva stávající RD na pozemcích s p.č. 2240/1 a 2240/3 jsou osazeny k severovýchodní straně, zadní pozemek je dopravně obsloužen také z této strany. Zahradní partie těchto RD jsou naopak vymezeny při JZ straně pozemků. Toto již započaté prostorové uspořádání implikuje, resp. logicky vede k přesunu řešení dopravní infrastruktury do polohy části navrhovaného koridoru CNU.2, čímž je zároveň umožněna obsluha pozemku žadatele dle **podnětu č. 14/2** dle Návrhu obsahu Změny. Toto navrhované budoucí uspořádání, (tzn. dlouhá linie propojující vymezené plochy Z.8, R.1 a Z.3), vymezuje efektivní (hospodárné) a ekonomické řešení budoucí veřejné infrastruktury. Takto vymezená budoucí MK zajistí žádoucí zokruhování veřejné infrastruktury a alternativu pro dopravní obsluhu v případech krizových situací v širším území. Původně navrhované řešení (dle ÚP s komunikací přes pozemek s p.č. 2240/2) zároveň není znemožněno. Zároveň je možné trasovat další dopravní propojení přes JZ část plochy Z.8.
  Dále u této plochy dochází v textové části k doplnění podmínky o nutnosti povolení záměru úseku dopravní a technické infrastruktury v koridoru CNU.2 v délce této plochy. Důvodem je potřeba vymezení veřejné infrastruktury v koridoru CNU.2 (viz kap. I4.1.) obsluhujícího dle ÚP vymezené plochy R.1 a Z.3 a neznemožnění zde popsaného principu zokruhování DI a TI.



Porovnání řešení plochy dle ÚP (vlevo) a dle Změny (vpravo)

- **Z.9 (RX) Tymákov – háj** ... U této plochy došlo ke změně funkčního využití na plochu rekreace jiné (RX). V ÚP byla plocha vymezena jako ZSV (s možností výstavby drobných zahradních staveb), opět však nebyla definována jakožto zastavitelná. Plocha je v současné době využívána jakožto zázemí pro jezdecký klub, resp. chov koní, v KN je evidována jako druh pozemku „zahrada". Zastavitelná plocha byla vymezena v minimalizovaném rozsahu, mimo plochu funkčního LBC, je napojena na silnici III. třídy. V místě se nenachází významné limity využití území. Plocha byla vymezena na základě **podnětu č. 14/7** dle Návrhu obsahu Změny. Záměr je v souladu s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR, bod (22) – viz rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území (viz kap. D1. výše). Funkční plocha byla zvolena vzhledem k atypickému způsobu využití spojeného s chovem koní, který v sobě integruje možnost umisťování souvisejících staveb. V ploše je striktně nastaven koeficient zeleně, neboť v krajině není žádoucí intenzivní způsob stavebního využití.

- **Z.10 (BU) Tymákov – jihozápad** ... Tato pásová zastavitelná plocha v platném ÚP vymezena ve stejné rozsahu s funkcí individuální rekreace (rodinného typu). V současné době se v ploše nachází dva pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci, zapsanými v KN, s přidělenými č.e. Na dalších dvou pozemcích jsou stavby v procesu realizace. Jedná se o jednopodlažní stavby typu bungalov. K pozemkům je přiveden chodník s veřejným osvětlením. Realizována je zde též MK, ovšem bez finálního povrchu, odstavných stání a potřebných prostorových dimenzí. Dále je pro lokalitu osazena TS. Pozemky nejsou napojeny na veřejný vodovod ani kanalizaci. Vzhledem ke struktuře a charakteru stávající zástavby nelze zodpovědně rozlišit rozdíl mezi zástavbou v této ploše a v jiných zastavitelných plochách se srovnatelnou zástavbou v okrajových částech sídla, který by zavdával důvod pro odlišné funkční vymezení. Odůvodnění potřeby vymezení ploch RR se zpracovateli Změny nepodařilo dohledat v textové části odůvodnění ÚP. Z tohoto důvodu je Změnou navržena transformace funkčního využití na plochy bydlení všeobecné (BU). Tato úprava byla provedena se souhlasem určeného zastupitele a pořizovatele na základě bodu 2. v rámci schválené úpravy požadavků pro návrh Změny a zároveň není v rozporu se stanovenou základní koncepcí rozvoje, potažmo urbanistickou koncepcí dle ÚP. Dalším podpůrným argumentem je, že pro plochu je vymezeno dostatečně dimenzované veřejné prostranství (v šířce cca 12 m), jedná se navíc o pozemek ve vlastnictví obce. Dále u této plochy dochází v textové části k doplnění podmínky o nutnosti realizace obratiště, neboť se jedná o slepý úsek komunikace delší než 50 m, kde je nutné jej dle platné legislativy zajistit. Dle závěrů ÚS krajiny SO ORP Plzeň je podél této MK vhodné vysázet směrem k orné půdě liniovou zeleň (alej).



Lokalita vymezené plochy Z.10

- **Z.11 (RI) Tymákov – jih** … Rozsah této rozsáhlé zastavitelné plochy nebyl oproti ÚP měněn, došlo pouze k převodu funkčního využití do jednotného standardu (z ploch RR na RI). V současné době v ploše dochází k dělení pozemků na menší celky, realizaci účelových komunikací a umisťování drobných přístřešků. Na základě **podnětů č. 4, 6 a 13/h)** dle Návrhu obsahu Změny je po zkušenostech z praxe citelný tlak na podporu nastavení smysluplných regulativů v této velkoryse dimenzované ploše s takto monofunkčním způsobem využití. Pro plochu byla zpracována „Územní studie – Tymákov „plocha sportu a rekreace" v jihovýchodní části obce" (Ing. arch. Petr Tauš, Urbioprojekt, možnost využití: 10.7.2017). Tato ÚS v lokalitě vymezovala ortogonálně tvarovaná veřejná prostranství včetně DI (ve velkorysých dimenzích uličních profilů (cca 20-22 m) a 22 rozměrných pozemků (cca 3000 m2 a více). Navrhovaná DI byla jednak napojena prostřednictvím navrhované plochy VP severním směrem na MK v Tymákově, dále severovýchodním směrem na MK v Tymákově (na plochu T7) a dále dílčími propojkami na MK v sousedním správním území obce Mokrouše. V ploše nebylo vymezeno adekvátní veřejné prostranství stanovené v platném ÚP. V textové části u této plochy dochází k úpravám a doplnění stanovených podmínek:
- došlo k odstranění textu „dopravní připojení … na přilehlou MK sousední obce Mokrouše." Důvodem je, že výše uvedená ÚS území prověřila a dospěla k závěru, že dopravní napojení je z hlediska kapacitnosti dopravní a technické infrastruktury možné pouze prostřednictvím nové propojky na stávající dopravní systém obce. V rámci pořizování ÚS došlo k prověření stávající komunikace podél plochy T.1 dopravními projektanty se závěrem, že pro lokalitu není dostatečně kapacitní a nelze ji rozšířit. Cesta z východní strany přes sousední obec Mokrouše je polní cesta, která po 600 m vyústí k napojení na silnici, kde výjezd dle Policie ČR nesplňuje parametry pro dopravní napojení lokality s větší intenzitou zástavby. Proto je cílem i v ÚPD, nejen v ÚS, stanovit podmínku pro dopravní napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu katastrálního území obce Tymákov, pod které lokalita spadá.
- do textové části byla zakotvena podmínka dopravního napojení umožněného ve dvou alternativách: a) primárně realizace nového dopravního napojení na stávající dopravní síť obce Tymákov prostřednictvím nové MK v navrhovaném koridoru CNU.4,
  nebo b) doplňkově prostřednictvím úpravy relevantního úseku stávající komunikace v ploše T.7 stávající dopravní sítě obce Tymákov (zakotveno formou směrové šipky).
  Tato MK musí vyhovovat navýšené dopravní zátěži z celé rekreační lokality (tzn. z plochy Z.11). Od doby možnosti využití ÚS (více než 7 let) nedošlo ze strany vlastníků pozemků k prověření komplexního řešení dopravního napojení lokality na úrovni zpracování projektové dokumentace a jejího projednání. Dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě je třeba koordinovaně realizovat takovým způsobem, aby bylo umožněno další pokračování výstavby v lokalitě bez nutnosti do této infrastruktury opakovaně zasahovat.

Z tohoto důvodu je Změnou přikročeno k opatřením, která napomáhají udržitelnému způsobu urbanizace této lokality. Jedná se zejména o:

- dle podnětu 13/h dle Návrhu obsahu Změny byla u této plochy stanovena nutnost zpracování ÚS, v rámci které budou inovované podmínky blíže prověřeny. Na základě odborného názoru zpracovatele Změny a dohody se zástupci obce a pořizovatelem byla stanovena tato podmínka, neboť původní ÚS nenaplnila očekávané cíle. Jedná se o plošně rozsáhlou monofunkční lokalitu, ve které je třeba skloubit větší množství požadavků na budoucí uspořádání a při výstavbě postupovat koordinovaně tak, aby byla zajištěna kvalita vybudovaného prostředí. Dále je třeba prověřit polohu (polohy) budoucího veřejného prostranství a jeho charakter.
- s odkazem na celkovou výměru plochy přesahující 2 ha byla upravena v intencích ustanovení § 15 vyhl. č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, platící pro plochy bydlení, podmínka o nutnosti vymezení min. 5 % veřejného prostranství. Tato podmínka byla pro plochu zakotvena v platném ÚP. Změnou je tato podmínka zpřesněna do podoby, že „jedna souvislá plocha veřejného prostranství musí mít min. 500 m^2." Tato podmínka je navržena z důvodu, aby toto prostranství plnilo svoji funkci (odkaz na cíle) a vzešla ze zkušenosti po řešení navrženém v původní ÚS, kde byla vymezena souvislá plocha o neadekvátní velikosti pouze 60-80 m^2, kde měly být navíc situovány nádoby na tříděný odpad.
- poslední doplňovanou podmínkou pro budoucí výstavbu je nutnost napojení budoucích staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci. Na základě podnětu obce č. 13/h dle Návrhu obsahu Změny byla tato podmínka doplněna z hlediska veřejného zájmu na ochranu životního prostředí. Zastavitelná plocha je delší dobu zakotvena v ÚP, je plošně rozsáhlá, leží v těsné návaznosti na zastavěné území a předpokládá se v ní vznik koordinovaně plánované struktury zástavby o vyšším počtu hlavních staveb. Jedná se tedy o rozdílnou situaci oproti sestavě dílčích solitérních staveb pro rodinnou rekreaci, postupně vznikajících v dřívějších dobách, tak jako je tomu např. u staveb (RI) ležících na úbočí či v údolí Lhůtského potoka v izolované poloze ve velké vzdálenosti od sídla. Realizace napojení (navíc pro účel, který není primárně spojený s pokrytím základní potřeby na bydlení, ale pro „nadstavbové" rekreační využití), je technicky možná a ekonomicky přijatelná.

- **Z.12 (RI) Tymákov – jih** ... Tato zastavitelná plocha v sobě po převodu do jednotného standardu integruje tyto původní plochy dle platného ÚP: T.Z12, T.Z13, T.Z14, T.Z15 a T.Z16. Důvodem je jejich sousedství se stávající účelovou komunikací, vymezenou v ÚP jako navrhované veřejné prostranství (tzn. v budoucnu rekonstruovanou komunikaci). Tato komunikace umožňuje realizaci dopravního napojení a přivedení potřebných inženýrských sítí pro jednotlivé pozemky.

- **Z.13 (SU) Tymákov – sever** ... viz Z.2 výše.

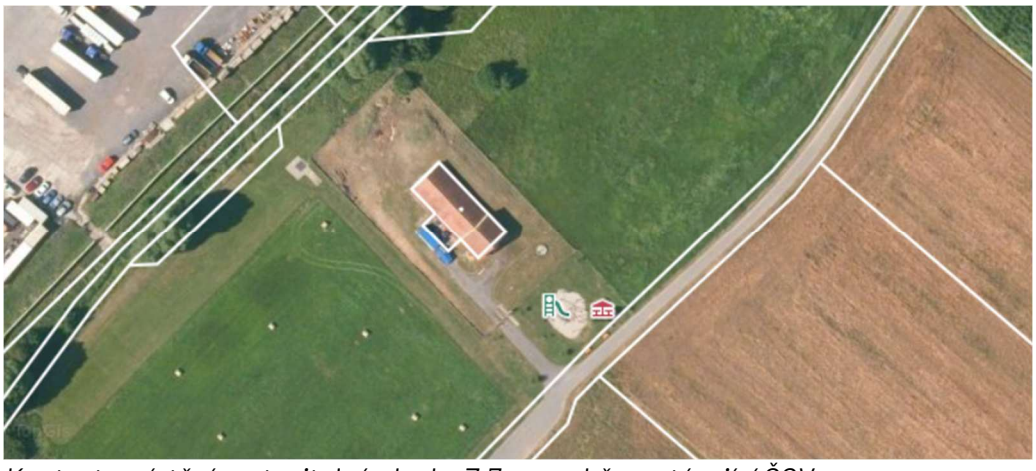
- **Z.21 (SU) Tymákov – severozápad** ... U této zastavitelné plochy dochází Změnou k úpravě funkčního využití. V platném ÚP byla plocha vymezena jako zastavitelná (T-Z23) s funkcí plochy zeleně soukromé vyhrazené (ZSV). V současné době se v ploše nachází oplocený pozemek s drobnými doplňkovými objekty. Dopravní obsluha je zajištěna ze stávající účelové komunikace ze západní strany. Návrhem dojde ke scelení funkčního využití (SU). Plocha navazuje na sousední celek zástavby a je vymezena tak, aby byl zachován stávající charakter venkovské zástavby. Není odůvodnitelné, aby v této části bylo možné postavit jen doplňkové stavby oproti sousednímu pozemku, kde může být realizována i stavba RD. Plocha je vymezena na základě **podnětu č. 14/1** dle Návrhu obsahu Změny. U sousedního pozemku s p.č. 859/3 zůstává zachováno (pouze v rámci převodu do standardu) doprovodné původní funkční využití (AT) s možností využití jako oplocené zahrady či sadu.

I3.5. NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- **Z.5 (BU) Tymákov – severozápad** ... V tomto místě ÚP nestandardně vymezoval stabilizované plochy SOv mimo hranici zastavěného území i mimo zastavitelné plochy, což není dle legislativního i metodického rámce v oblasti územního plánování možné. Změnou je tedy jako opravné opatření vymezena regulérní zastavitelná plocha, zahrnující původně vymezené

stabilizované plochy. V souvislosti s úpravou odůvodněnou v kap. I3.1. výše došlo u této zastavitelné plochy k návrhu funkčního využití na BU (s odkazem na bod č. 5 návrhu obsahu Změny). Dále jsou součástí této plochy tři úzké pozemky (většinou pod stávajícím oplocením) přilehlé ke stávající účelové komunikaci ústící na silnici III/18023. Dílčí rozšíření původně vymezené plochy je navrženo jihozápadním směrem, kde je umožněna výstavba na malém úzkém pozemku, přístupném ze stávajícího veřejného prostranství (MK). Toto rozšíření logicky doplňuje a zarovnává zástavbu, jejíž další možný rozvoj je ze severozápadní strany limitován přítomností nejkvalitnějších půd ZPF (I. třída). Rozšíření plochy je vymezeno na základě **podnětu č. 14/8** dle Návrhu obsahu Změny. Plocha nevyžaduje zábor ZPF.
Zpracovatel Změny doporučuje ponechat např. v min. šíři pozemku s p.č. 836/6 v k.ú. Tymákov volný prostup pro pěší směrem do krajiny, aby byla zajištěna dostatečná prostupnost územím.
Limity využití území: OP letiště

- **Z.7 (TU) Tymákov – západ – ČOV** … V platném ÚP byla ve prospěch veřejné technické infrastruktury vymezena jakožto stabilizovaná pouze plocha stávajícího objektu obecní ČOV v nivě Tymákovského potoka v jihozápadní části sídla. Toto řešení se nejeví jako strategické řešení v kontextu udržitelného rozvoje řešeného území. Na základě **podnětu obce č. 13/f** dle Návrhu obsahu Změny byla vymezena zastavitelná plocha v rozsahu stávajícího oploceného areálu ČOV. Tento rozsah (mimo jiné dle informací zástupců obce) poskytuje dostatečnou prostorovou rezervu pro případnou budoucí intenzifikaci ČOV. Plocha je dopravně napojena ze stávající účelové komunikace. Úsek komunikace přímo napojující areál ČOV byl v platném ÚP vymezen jako dílčí linie veřejného prostranství v rámci okolních ploch NP. Změna tento fakt řeší doplněním přípustného využití („- dočišťovací stavby a zařízení, účelové komunikace související s ČOV) v podmíněně přípustném využití ploch NU. Toto řešení umožňuje také rozšíření potřebných doprovodných staveb a zařízení, souvisejících s provozem ČOV, mimo vymezenou zastavitelnou plochu, neboť lze obtížně predikovat prostorovou náročnost intenzifikace ČOV ve vazbě na konkrétní technické řešení. Institut VPS uplatněn nebyl, neboť se jedná o obecní pozemek.
Limity využití území: funkční LBK



Kontext umístění zastavitelné plochy Z.7 ve vazbě na stávající ČOV

- Z.14 (OS) Tymákov – jih … Plocha byla zrušena na základě pokynů pořizovatele při úpravě návrhu Změny po společném jednání a veřejném projednání.

- **Z.15 (TU) a Z.16 (TU) Tymákov – V Orlí** … Tato dvojice zastavitelných ploch byla vymezena za účelem realizace nových vrtů zakotvení nedostatečným či neodpovídajícím způsobem vymezených ploch technické infrastruktury přímo souvisejících se zabezpečením veřejného vodovodu. Platný ÚP tyto plochy vymezil pouze dílčím způsobem, neumožňujícím dopravní napojení, připojení inženýrských sítí, adekvátní rozvoj pro doplnění potřebných staveb a technologií (vodní zdroje / vrty, přečerpávací stanice) a vymezení ochranných pásem. Obě plochy byly vymezeny na základě **podnětů obce č. 13/a), b), c) a e)** dle Návrhu obsahu Změny.

Obě plochy jsou napojeny prostřednictvím navrhovaného koridoru DI CNU.3 a zároveň je Změnou liniovým způsobem vymezena trasa elektrického vedení v souběhu se stávajícím výtlačným vodovodním potrubím směřujícím severně do sídla. Celkově se tedy jedná o stavby a zařízení technické infrastruktury realizované ve veřejném zájmu v návaznosti na již vybudované stavby a zařízení.
Limity využití území: LBC, ochranná hranice 30 m od okraje lesa

- **Z.18 (DX) Tymákov – severozápad** … Tato zastavitelná plocha vymezuje krátký úsek stávající účelové komunikace, vedoucí přes lesní pozemek, který je napojen na silnici III/18018. V ploše se nachází stávající nezpevněná účelová komunikace. Toto řešení je navrženo z důvodu zkrácení dopravní obsluhy ze zástavby SZ části sídla a optimalizace prostorového řešení křížení se silnicí III. třídy. Stávající napojení MK na silnici (v těsné blízkosti křižovatky silnic III/18023 a III/18018) má z hlediska bezpečnosti nevyhovují prostorové parametry (špatné rozhledové poměry). Navrženým řešením tak dojde k posílení bezpečnosti silničního provozu. Plocha byla vymezena v rámci schválené úpravy požadavků pro návrh Změny po dohodě se zástupci obce.
Limity využití území: pozemek PUPFL včetně ochranné hranice 30 m od okraje lesa

I3.6. UPRAVOVANÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

- **T.1 (SX) Tymákov – jihovýchod** … U této transformační plochy dochází k úpravám pouze v textové části. V kap. c.2.2. dochází ke zrušení vyjmenovaných způsobů využití z důvodu zajištění jednoznačnosti při rozhodování o změnách v území. Je třeba respektovat regulativy stanovené v kap. f. Dále se jedná o zpřesnění již formulované podmínky o dopravním připojení (*„MK musí vyhovovat navýšené dopravní zátěži z celé plochy T.1 ve vazbě na její konkrétní cílové funkční využití").* Důvodem je zajištění kapacitního napojení, neboť v kontextu specifického způsobu využití (SX) nelze zodpovědně do budoucna predikovat konkrétní intenzitu využití území. Celková výměra plochy přesahuje 2 ha, proto byla v textu ponechána, resp. upravena v intencích ustanovení § 15 vyhl. č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, podmínka o nutnosti vymezení min. 5 % veřejného prostranství.

- **T.5 (BU) Tymákov – jihozápad** … Tato skupina transformačních ploch je vymezena na podkladě původních ploch T-Z07 (opatřených indexací). Část těchto fragmentovaných ploch je předmětem úpravy funkčního využití z ploch (SOv) na plochy (BU), což úzce souvisí s úpravou formulovanou v kap. I3.1. výše.

I3.7. NOVÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

- **T.2 (OV) Tymákov – střed** … Tato plocha je navržena v centrální historické části sídla v blízkosti objektů stávající občanské vybavenosti (OÚ, ZŠ, KD s restaurací, prodejny potravin apod.) za účelem jejího doplnění. Intenzifikací využití zastavěného území bude dosaženo posílení občanské vybavenosti v dosahu DI a Ti a v dobré docházkové vzdálenosti do těžiště sídla (vztaženo i na sousední sídlo Mokrouše). Neoplocená, dominantně zelená plocha (obecního pozemku) je aktuálně využívána zároveň jako dětské hřiště, zázemí technických služeb a SDH. Plocha byla vymezena na základě **podnětu obce č. 13/m)** dle Návrhu obsahu Změny, kde je ze strany obce uvažováno o umístění hasičské zbrojnice, školní budovy, domu klidného stáří apod. Platný ÚP v místě stabilizuje veřejné prostranství (VP). Vzhledem k blízkosti veřejné zeleně (sousední „parkově upravené plochy se třemi pomníky) není nutné fixovat do budoucna takto rozsáhlé prostranství v jádru sídla, které je navíc součástí širšího celku drobné obytné zástavby, vymezeného ze všech stran prostřednictvím MK. Vzhledem k navrženému způsobu využití lze předpokládat, že stavba OV bude součástí volně přístupného parteru, který v sobě veřejné prostranství (např. pro pořádání společenských a kulturních venkovních akcí) může obsahovat.
Zpracovatel Změny při budoucím využití doporučuje zohlednit polohu vzrostlých stromů v ploše a tyto vhodně zakomponovat do budoucího uspořádání plochy.
V textové části jsou v rámci plochy vymezeny budoucí stavby jako architektonicky významné, pro které je dle platné legislativy stanovena podmínka nutnosti zpracování architektonicko-stavební části projektové dokumentace autorizovaným architektem. Budoucí stavby v této

ploše budou působit jako součást širší skupiny významných staveb občanské vybavenosti, situovaných v urbanisticky důležité poloze v jádru sídla, na jejichž kvalitu architektonického řešení by měl být kladen důraz. Vyloučena není ani možnost uspořádání architektonické soutěže.

- **T.3 (OV) Tymákov – střed** … Tato plocha je navržena v centrální historické části sídla při západní straně dvou objektů stávající občanské vybavenosti, čímž jsou tyto sceleny do jednolitého „špalíčku", situovaného v rámci stávajícího veřejného prostranství. V ÚP byla plocha fragmentovaným způsobem vymezena jakožto technická vybavenost (TI), což v takto exponované poloze spíše zavdává nevhodnému způsobu využití. Aktuálně je v místě soustředěno odpadové (kontejnerové) hospodářství obce. Navrhovaný způsob využití umožňuje vhodným způsobem integrovat uvedený způsob využití nebo tento přemístit do alternativní polohy a využít plochu k úpravám prostorových možností stávajících staveb. Plocha byla vymezena na základě **podnětu č. 12** dle Návrhu obsahu Změny.

- **T.4 (SU) Tymákov – střed** … Tato drobná plocha umožňuje rozšíření smíšené obytné zástavby v centrální historické části sídla (v blízkosti budovy OÚ) do prostoru stávajícího veřejného prostranství. V místě vymezené plochy přesahují stávající vedlejší objekty spolu s oplocením, užívané jako zahrady, vně ploch SOv, vymezených v ÚP. Plocha byla vymezena na základě **podnětu obce č. 13/n)** dle Návrhu obsahu Změny. Plocha je vymezena v minimální rozsahu, dostatečná průjezdná šířka veřejného prostoru 8 m (MK) je v místě zachována.
  Limity využití území: území s archeologickými nálezy, el. vedení včetně OP, vesnická památková zóna

I4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravní infrastruktury byla v řešeném území respektována. V této oblasti nedochází Změnou k žádným podstatným úpravám.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Navrhovaná zastavitelná plocha Z.18 (DX) je odůvodněna v kap. I3.5. výše.

KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Všechny navrhované koridory DI jsou po formální stránce vymezeny jako průhledné (překryvným způsobem vymezené nad plochami s rozdílným způsobem využití) v souladu s jednotným standardem a na základě metodického sdělení MMR („Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu", 2017). Jedná se o flexibilní způsob, který umožňuje variabilitu návrhu dopravního řešení ve vazbě na konkrétní podmínky daného území, standardní a adekvátní při vymezování liniových záměrů DI v oblasti územního plánování. V textové části jsou těmto koridorům specifikovány (či spíše upřesněny) vybrané podmínky využití.

- **CNU.1 (Tymákov – severovýchod)** … Změnou dochází k formálnímu zrušení zastavitelné plochy T-Z18 (Dis) - „koridoru pro vymezení zastavitelné plochy veřejné dopravní infrastruktury silniční" pro dílčí dopravní obchvat sídla, resp. spojnici stávající MK (směr Mokrouše) se silnicí III/18023 (směr dálnice D5). Tato plocha je ve shodných dimenzích transformována do navrhovaného koridoru DI dle jednotného standardu a zároveň v souladu s metodickým sdělením MMR. V textové části byly doplněny adekvátní podmínky vyplývající z překryvného vymezení koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití a ponechány původní podmínky, stanovené pro zastavitelnou plochu.
  Limity využití území: plošná meliorace, OP letiště, el.vedení 22 kV včetně OP

- **CNU.2 (Tymákov – západ)** … V ÚP vymezené dvě směrové šipky (ve směru SZ-JV) nad plochou Z.3 jsou nahrazeny navrhovaným koridorem dopravní infrastruktury CNU.2, který byl prodloužen přes plochu územní rezervy R.1 a zastavitelnou plochu Z.8 (odůvodnění viz kap. I3.4. výše). Koridor je navržen v intencích úkolů územního plánování dle § 39 odst. d) SZ. Součástí koridoru je i úsek podél Tymákovského potoka až ke křížení se silnicí III/18018, kde bude nutná

rekonstrukce stávající komunikace, která nemá odpovídající prostorové dimenze a technický stav. V textové části je dále pro tento koridor stanovena min. šířka veřejného prostranství 10 m, zahrnujícího v sobě MK, která musí být zajištěna ve většině délky tohoto koridoru. Důvodem je fakt, že se bude jednat o páteřní obslužnou MK pro trojici ploch (o celkové velikosti více než 10 ha), u které je třeba zajistit dostatečné dimenze pro oboustrannou komunikaci, min. s jednostranným chodníkem a zeleným pásem pro stromy s cílem zajistit kvalitu obytného prostředí. Tohoto uspořádání nelze dosáhnout v rámci min. 8 m uličního profilu dle platné legislativy.
Limity využití území: plošná meliorace, vodovod

- **CNU.4 (Tymákov – jih)** … ÚP v linii tohoto navrhovaného koridoru vymezuje navrhovanou plochu veřejného prostranství (VP). Změna mění formální, ale i věcný charakter vymezení dopravního napojení zastavitelné plochy Z.11 na širší překryvný koridor. Koridor byl vymezen na základě na základě **podnětu č. 10** dle Návrhu obsahu Změny. Tvar koridoru je upraven (rozšířen) takovým způsobem, aby bylo možné navrhnout křížovou (stykovou) křižovatku na stávající MK, na kterou se koridor napojuje. Původní řešení by bylo s velkou pravděpodobností z dopravního hlediska neprůchodné a tudíž nerealizovatelné. V textové části je dále pro tento koridor stanoven charakter min. profilu veřejného prostranství, zahrnujícího v sobě oboustrannou MK a jednostranný chodník, což je minimální požadavek pro rozsáhlou rekreační plochu Z.11.
Limity využití území: el.vedení 22 kV včetně OP, trafostanice včetně OP, ochranná hranice 30 m od okraje lesa

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- **CNU.3 (Tymákov – jih)** … Změnou je vymezen tento navrhovaný koridor pro realizaci úseku účelové komunikace, navazující na účelovou komunikaci vedoucí po obvodu rekreační zastavitelné plochy Z.12 v jižní části sídla. Jeho účelem je zajištění dopravní obsluhy prvků obecní vodohospodářské infrastruktury (vodní zdroje, …). Koridor byl vymezen na základě **podnětů obce č. 13/a)-d)** dle Návrhu obsahu Změny a je vymezen též jako VPS. V koridoru je zároveň umožněno realizovat přístupovou komunikace k pozemkům s p.č. 2380 a 2382 v k.ú. Tymákov. Jedná se o naplnění **podnětu č. 14/6** dle Návrhu obsahu Změny, který prodlužuje účelovou komunikaci po obvodu rekreační lokality (v širším slova smyslu), což v budoucnu přispěje ke zokruhování účelových komunikací a zvýšení prostupnosti územím.
Limity využití území: LBC, vodovod, ochranná hranice 30 m od okraje lesa, vodní tok

Společným jmenovatelem úprav, které jsou Změnou upravovány či doplňovány v oblasti podmínek pro dopravní napojení a minimální zastoupení veřejných prostranství v plochách změn, jsou tyto uvedené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR (viz kap. D1. výše):

(19) 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.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, 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).

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních

městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Dále se jedná o úpravy, které jsou provedeny v souladu s úkolem územního plánování dle § 39 SZ bodu e): *„vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch."*

Všechny navržené plochy změn určené pro zástavbu budou obslouženy ze stávajících silnic, místních komunikací či veřejných prostranství (viz kap. I3. výše). Odstavná stání v plochách bydlení, smíšených obytných a občanské vybavenosti budou zajištěna na vlastních pozemcích.

LETECKÁ DOPRAVA

V Koordinačním výkresu je v souladu s požadavkem Ministerstva dopravy zobrazeno OP veřejného vnitrostátního letiště Letkov, tj. OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN, OP proti nebezpečným a klamavým světlům a vnější ornitologické OP.

I4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou navrhované či měněné plochy změn se nenachází v ochranném pásmu stávajících vodních zdrojů.

Změna rozvíjí dílčími úpravami stanovenou koncepci zásobování řešeného území pitnou vodou – viz kap. I3.5. výše.

Změna nemění koncepci způsobu čištění odpadních vod a odvádění dešťových vod.

Maximální množství dešťových vod v plochách řešených Změnou bude ze střech objektů vsakováno v rámci vymezené plochy, případně zadržováno v nádržích nebo bude nutné navrhnout další řešení s ohledem na hydrogeologické podmínky v území dle doporučení hydrogeologa.

POŽÁRNÍ OCHRANA

Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a dále v souladu s požadavky ČSN 73 0873 - Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 - Zdroje požární vody. Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802 - Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, popř. 73 0804 – Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty.

ENERGETIKA

V ÚP vymezené koridory TI dle ZÚR PK prošly formální úpravou způsobu vymezení v souladu s jednotným standardem. U koridoru CNZ.E20 došlo k rozšíření základní šířky v souladu se ZÚR PK (300 m). V podrobnosti Změny došlo zároveň ke zpřesnění jeho vymezení takovým způsobem, aby nebyly dotčeny stabilizované plochy a plochy změn, vymezené v rámci ÚP, v okrajových částech sídla, což se týká ploch Z.21 a Z.9. Dále je na základě stanoviska SPÚ konstatováno, že v rámci navazujícího řízení (tzn. řízení o povolení záměru) je nutné respektovat PSZ dle KPÚ Tymákov. Jedná se o zrealizované stavby polních cest (HPC3, VPC 7, VPC 13 a revitalizaci Tymákovského potoka). Je třeba umístit nosné sloupy mimo prvky dle PSZ.

Změna nemění koncepci zásobování řešeného území elektrickou energií a zemním plynem. Pro potřeby navrhovaných ploch změn se nepředpokládá nutnost vybudování nových TS.

U navrhovaných ploch změn menšího rozsahu se přepokládá napojení na NN rozvody v místě dle doporučení provozovatele. Nová a rekonstruovaná distribuční vedení NN budou prováděna zejména podzemními kabelovými trasami.

OBNOVITELNÉ ZDROJE

Předmětem Změny nejsou záležitosti v této oblasti. Změna nevymezuje nové plochy pro výrobny energie z obnovitelných zdrojů.

V kontextu zdejší krajinné scény není doporučeno umisťovat v řešeném území zejména velkoplošné fotovoltaické elektrárny na zemědělské půdě. Stavby a zařízení FVE je třeba v zájmu ochrany volné krajiny umisťovat mimo pozemky ZPF, využívat pro ně primárně umisťování na samotných stavbách, v nevyužitých či zanedbaných místech v zastavěném území (brownfields). Případně je možné tyto situovat na neprodukční plochy, které nejsou v krajině pohledově exponované.

DATOVÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Zabezpečení řešeného území telekomunikačními a datovými službami představuje vzhledem k jejich důležitosti pro rozšíření potřebných ekonomických aktivit i pro prosté zabezpečení standardních služeb pro rezidenty důležitý význam.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Změna respektuje Plán odpadového hospodářství (POH) Plzeňského kraje, který je výchozím koncepčním podkladem pro nakládání s odpady v regionu. Likvidace odpadu v řešeném území bude nadále probíhat standardním způsobem podle obecní vyhlášky včetně třídění vybraných složek. Dále je třeba zvyšovat podíly znovu využívaných odpadů a rozšiřovat kompostování biologických součástí odpadů.

I4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Změnou byly v oblasti veřejné občanské vybavenosti navrženy dvě transformační plochy T.2 a T.3 – podrobné odůvodnění viz kap. I3.7. výše.

I4.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Změna nezasahuje do koncepce a hierarchie vymezených veřejných prostranství. Mění však na několika místech způsob vymezení daných prvků a rozvíjí v ÚP nastolené záměry. V textové části ÚPD dochází k dílčím úpravám způsobu vymezení podmínek o min. velikosti veřejného prostranství v rámci navrhovaných ploch změn v intencích platné legislativy.

Dále se jedná o úpravy, které jsou provedeny v souladu s úkolem územního plánování dle § 39 SZ bodu d): *„stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství."*

Navrhovaná veřejná prostranství mohou být dále integrovaná do navrhovaných ploch jiných funkcí.

I5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změna nezasahuje zásadním způsobem do uspořádání krajiny, resp. naplňuje danou koncepci. U ploch změn v krajině dochází pouze k úpravám v souvislosti s převodem do jednotného standardu.

V k.ú. Tymákov proběhly komplexní pozemkové úpravy (KPÚ), byly ukončeny v roce 2004.

I5.1. ÚSES

V ÚP vymezený Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) je respektován a není do něho žádným způsobem zasahováno. ÚS krajiny SO ORP Plzeň upozorňuje na nezkoordinované problémy.

I5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Koncepce prostupnosti krajiny byla respektována. Změna respektuje záměry vymezené za tímto účelem v ÚP. Za účelem zajištění prostupnosti území byl vymezen navrhovaný koridor CNU.3 pro umístění účelové komunikace a liniových vedení technické infrastruktury.

I5.3. OCHRANA POVRCHOVÝCH A PODZEMNÍCH VOD

Řešené území není součástí zranitelné oblasti, která je definována vodním zákonem.

I5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A REVITALIZACE NARUŠENÝCH POVODÍ

V této oblasti nedochází k žádným podstatným úpravám.

I5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území se neuplatňuje vyhlášené záplavové území a aktivní záplavová zóna vodního toku Tymákovský potok. Rizikem pro sídlo jsou lokální bleskové povodně z intenzivních přívalových dešťů.

I5.6. PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Plochy řešené Změnou nejsou v kolizi s ochranou ložisek nerostných surovin ani s dalšími geologickými jevy. Změnou nejsou navržené žádné nové plochy těžby nerostů.

Na základě stanoviska MPO k návrhu Změny po společném jednání došlo k úpravě textové i grafické části ÚPD. Do Koordinačního výkresu byly jakožto limity využití území na severozápadním okraji sídla doplněny:

- výhradní ložisko nerostných surovin Tymákov (IČ: 3122800, kaolin, jíly, LB MINERALS, s.r.o.);

- související CHLÚ Tymákov (IČ: 12280001);
- průzkumné území Tymákov (IČ: 190007).

V textové části ÚPD došlo k úpravě kap. e7. Dobývání ložisek nerostných surovin a dále k úpravě a doplnění regulativů ploch AU a AL. V regulativech obou ploch došlo k doplnění podmíněně přípustného využití a úpravě nepřípustného využití ve smyslu požadovaném ve stanovisku.

I6. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ

Plochy řešené Změnou nejsou v kolizi s evidovanými kontaminovanými místy ani s místy starých ekologických zátěží. V řešeném území se nachází pouze evidované místo ČS PHM Tymákov v rámci stávajícího výrobního areálu (VL). Nenacházejí se ani v rámci lokalit důležitých pro obranu státu, vojenských objektů s jejich ochrannými pásmy ani významných zařízení civilní ochrany (zájmy Armády ČR, zájmy Ministerstva obrany ČR).

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do řešeného území zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území obce lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice ...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

V grafické části zapracováno formou textové poznámky pod legendou na Koordinačním výkrese.

I7. VYMEZENÍ VPS, VPO A PLOCH ASANACÍ

Věcně zde dochází k překódování stávajících VPS a VPO určených k vyvlastnění dle jednotného standardu. Na základě uvedení ÚPD do souladu s novým SZ došlo ke zrušení kapitoly textové části VPS určené pro předkupní právo, kde však nebyly žádné stavby ani veřejná prostranství vymezeny.

Dále nebylo vhodné vymezení bodových VPS, např. TS (které dnes ani nelze vymezovat v jednotném standardu), neboť v podrobnosti zpracování ÚPD nelze zodpovědně predikovat polohu konkrétních staveb a zařízení (stejně jako liniových vedení) bez reflexe ze strany oprávněného investora.

Změna navrhuje vybrané plochy, koridory a linie DI a TI jako VPS, neboť se vždy jedná o infrastrukturu budovanou ve veřejném zájmu v intencích ustanovení SZ (v souvislosti s vodohospodářskou infrastrukturou).

I8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změna neruší žádnou plochu územní rezervy. Zrušen je však koridor územní rezervy T-R03 (VP), který je nahrazen navrhovaným překryvným koridorem CNU.2 (viz kap. I3.4. výše).

Změna vymezuje jednu novou dílčí plochu R.3 (BU) – odůvodnění je uvedeno v kap. I3.3. výše. Na výkresech grafické části výroku Změny – věcné změny jsou zobrazeny plochy z následujících důvodů:

- plocha R.1, u které došlo v souvislosti s rozšířením přímo sousedící zastavitelné plochy Z.8 ke změně jejího tvaru, resp. celkové výměry;

- plocha R.2, u které došlo v souvislosti se změnou funkčního využití přímo sousedících ploch také ke změně funkce z SOv na BU. Důvody jsou zmíněny v kap. I3.1. výše.

Dále dochází v textové části k úpravě vybraných podmínek pro tyto plochy (nejen formálního charakteru) zejména v návaznosti na záměry řešené Změnou a dle úprav platné legislativy.

I9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Platný ÚP podmiňuje pouze plochu T.1 zpracováním územní studie. Změnou je potvrzena podmínka zpracování územní studie, neboť se jedná o rozsáhlou a z urbanistického hlediska důležitou součást sídla (s přesahem na sousední sídla Mokrouše), kde je umožněno umístit poměrně intenzivní zástavbu a jejíž budoucí uspořádání významným způsobem ovlivní rozvoj sídla.

Změnou je stanovena tato podmínka pro dvojici zastavitelných ploch dle ÚP (Z.3 a Z.11) v intencích návrhu obsahu Změny – viz kap. I3.4. výše. Jedná se o plošně větší lokality (v porovnání s velikostí celého sídla), u kterých je třeba výsledným návrhem docílit zapojení budoucí struktury zástavby do okolního venkovského prostředí. V obou lokalitách je nutné skloubit větší množství vstupů a požadavků na budoucí způsob využití. V rámci podrobnosti zpracování ÚPD nebylo možné zodpovědným způsobem nadefinovat zejména konkrétní řešení dopravní infrastruktury a polohu, rozsah a charakter veřejných prostorů.

I10. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Změna vymezuje stavby v ploše T.2 jako architektonicky významné – odůvodnění kap. I3.7. výše.

I11. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Změna upravuje formulaci stanovené etapizace pro plochu Z.11 do relevantní podoby, která navazuje na ostatní provedené úpravy v intencích návrhu obsahu Změny.

Úprava etapizace vychází z prověření ve výše uvedené ÚS. ÚS došla k závěru, že podmínkou pro výstavbu v lokalitě je výstavba (realizace) přístupové komunikace. Důvodem pro stanovení takové podmínky je obecně ochrana udržitelného rozvoje lokality vč. majitelů pozemků v lokalitě před neexistencí dopravní a technické obslužnosti. Ze samotné podmínky zajištění povolení záměru by nevyplývalo, že ke skutečné realizaci dojde. Řešení formou stanovení etapizace výstavby je zajištěna ochrana veřejných zájmů udržitelného rozvoje vč. zákonných podmínek existence dopravního napojení pro stavební pozemek.

I12. VYHODNOCENÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna respektuje stávající širší územní vazby dané polohou řešeného území. Změnou bylo provedeno větší množství dílčích úprav lokálního charakteru, svým rozsahem zanedbatelných, bez potenciálního vlivu na širší okolí a širší vztahy v území.

Žádná z úprav dle Změny:

- není vymezená pro využití, které by svou zátěží (např. vlivem dopravy, hluku či emisemi apod.) mohlo jakkoli ovlivnit (a to i nepřímo) území sousedních obcí nad současný stav;
- není vymezena při hranici správního území obce Tymákov s výjimkou sestavy ploch Z.15 a Z.16 spolu s koridorem CNU.3;
- nevyžaduje koordinaci s územím sousední obce;
- není ve střetu s žádnými plochami ani koridory vymezenými v ZÚR PK.

S ohledem na vše výše uvedené je tudíž vyloučeno, aby měly předmětné úpravy provedené ve Změně jakýkoli vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území.

<u>Řešení Změny je prověřeno v souvislostech s aktuální vydanou ÚPD následujících sousedních obcí:</u>

- Město Starý Plzenec (západní a jihozápadní hranice) … ÚP Starý Plzenec nabyl účinnosti 1.12.2021. Bez nutnosti koordinace s výjimkou návaznosti koridoru TI dle ZÚR PK.
- Obec Letkov (severozápadní hranice) … Úplné znění ÚP Letkov po vydání změny č. 2 (Změna č. 2 nabyla účinnosti 6.12.2019). Je schváleno pořízení Změny č.3. Není zajištěna návaznost koridoru TI dle ZÚR PK. Bez dalších návazností.
- Obec Kyšice (severní hranice) … Úplné znění ÚP Kyšice po vydání změny č. 1 (Změna č. 1 nabyla účinnosti 11.11.2022). Bez nutnosti koordinace.

- Obec Ejpovice (severovýchodní hranice) … Úplné znění ÚP Ejpovice po vydání změny č. 1 (Změna č. 1 nabyla účinnosti 6.12.2023). Není zajištěna návaznost koridoru TI dle ZÚR PK. Bez nutnosti koordinace.
- Město Rokycany (severovýchodní hranice) … Úplné znění ÚP Rokycany po vydání změny č. 5 (Změna č. 5 nabyla účinnosti 28.9.2024). Bez nutnosti koordinace.
- Obec Mokrouše (východní hranice) … Úplné znění ÚP Mokrouše po vydání změny č. 1 (Změna č. 1 nabyla účinnosti 9.6.2023). Bez nutnosti koordinace.
- Obec Lhůta (jihovýchodní hranice) – ÚP Lhůta nabyl účinnosti 7.4.2014. Není zajištěna návaznost koridoru TI dle ZÚR PK. Bez nutnosti koordinace.
  Pozn. Údaje z databáze Evidence územně plánovací činnosti z webových stránek ÚÚR.

I13. VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3

Bylo Změnou upravováno v rámci regulativů ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území pouze u ploch AU, AL, AT a NU v souladu s Návrhem obsahu Změny. Podrobnosti jsou odůvodněny v kap. I3. výše.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V grafické části Změny je ve vazbě na aktualizaci zastavěného území deklarována stabilizace cca 10 RD a 3 staveb pro rodinnou rekreaci (oproti stavu dle ÚP, vydaného v prosinci 2019). Změna vymezuje tři nové transformační plochy, které částečně intenzifikují míru využití zastavěného území. V sídle v zásadě nejsou zastoupeny proluky v rámci stabilizovaných ploch smíšené všeobecné zástavby (SU). Dominantní podíl na využití zastavěného území by však mělo naplnění polyfunkční plochy T.1 (brownfield), ke kterému zatím z důvodu nevyjasněného způsobu budoucího využití nedošlo a které bude zároveň probíhat v řádu let. Stabilizované plochy VL vykazují intenzivní zastoupení zpevněných ploch, intenzifikace využití areálu stavbami je však možná.

Změnou dochází ke zrušení jedné zastavitelné plochy T-Z22 (ZSV) o výměře cca 3.590 m2 a dále k redukci střední části zastavitelné plochy T-Z02 (SOv) o výměře 6.520 m^2. Celkem tedy Změnou dochází k redukci 10.110 m^2 zastavitelných ploch.

Změnou jsou vymezeny nové zastavitelné plochy v minimalizované podobě. Jedná se o tyto:

- plocha pro bydlení Z.5, která však zároveň (byť formálně nesprávným způsobem) v ÚP vymezena byla (viz kap. I3.5.), proto není do konečných bilancí započtena;
- plocha **Z.7** určená pro modernizaci a intenzifikaci ČOV o výměře 1.820 m^2,
- plocha pro bydlení **Z.8**, resp. rozšíření této stávající zastavitelné plochy o 2550 m^2,
- plocha pro specifickou rekreaci Z.9, která však zároveň (byť formálně nesprávným způsobem) v ÚP vymezena byla (viz kap. I3.4.), proto není do konečných bilancí započtena;
- plochy pro vodovodní infrastrukturu **Z.15 a Z.16** o souhrnné výměře 2040 m^2,
- plocha pro účelovou komunikaci **Z.18** o výměře 330 m^2.

Nově navrhovaná část zastavitelné plochy pro bydlení Z.8, pokud zdůrazníme nárůst v oblasti ploch bydlení, je tedy plně kompenzována uvedenou rušenou a redukovanou zastavitelnou plochou (viz výše). Ostatní uvedené plochy jsou vymezovány za účelem realizace záměrů veřejné infrastruktury ve veřejném zájmu. Přesto součet všech nově vymezovaných zastavitelných ploch nepřevyšuje navrhované mínusové bilance.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změnou nebyly stanoveny části území obce, pro které ÚPD obsahuje prvky regulačního plánu.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

M1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF je uvedeno v následujících tabulkách:

PLOCHY SITUOVANÉ VNĚ HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Lokalita	Způsob využití plochy	Výměra plochy (ha)	Zábor ZPF nad rámec platné ÚPD (ha)	Rušení záboru ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Informace o existenci A až D
					orná půda	trvalý travní porost	zahrady a sady	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z.5	bydlení všeobecné	0,213	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z.8	bydlení všeobecné	0,610	0,255	-	0,005	-	-	-	-	-	0,005	-	-
					-	0,250	-	-	-	0,005	0,245	-	-
R.3	bydlení všeobecné	-0,652	-	-0,652	-	-0,652	-	-	-	-	-0,652	-	-
Bydlení celkem		0,171	**0,255**	**-0,652**	0,005	-0,402	0,000	0,000	0,000	0,005	-0,402	0,000	
Z.9	rekreace jiná	0,317	0,310	-	-	-	0,310	-	-	-	-	0,310	-
Rekreace celkem		0,317	**0,310**	**0,000**	0,000	0,000	0,310	0,000	0,000	0,000	0,000	0,310	
Z.18	doprava jiná	0,033	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dopravní infrastruktura celkem		0,033	**0,000**	**0,000**	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z.14	občanské vybavení sport	0,120	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Občanské vybavení celkem		0,120	**0,000**	**0,000**	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z.7	technická infrastruktura všeobecná	0,182	0,182	-	-	0,182	-	-	0,182	-	-	-	-
Z.15	technická infrastruktura všeobecná	0,119	0,012	-	-	0,012	-	-	-	-	-	0,012	-
Z.16	technická infrastruktura všeobecná	0,085	0,085	-	-	0,085	-	-	-	-	-	0,085	-
Technická infrastruktura celkem		0,386	**0,279**	**0,000**	0,000	0,279	0,000	0,000	0,182	0,000	0,000	0,097	
CELKEM		**1,027**	**0,844**	**-0,652**	**0,005**	**-0,123**	**0,310**	**0,000**	**0,182**	**0,005**	**-0,402**	**0,407**	
Celkem zábor ZPF nad rámec platné ÚPD:			**0,192**										

Zdůvodnění navrhovaného trvalého záboru ZPF:

U ploch změn, které respektují původní vymezení dle platného ÚP, zábor vyhodnocován nebyl.

Plochy změn situované v zastavěném území (transformační plochy) nevyvolávají potřebu záboru ZPF. Pouze jediná Změnou navrhovaná zastavitelná plocha Z.7 je navržena s předpokládaným záborem na nejkvalitnějších půdách II. třídy ochrany.

Z celkové rozlohy předmětných ploch změn (1,027 ha), které se nachází vně hranice zastavěného území, dochází k záboru ZPF nad rámec platného ÚP o výměře 0,192 ha. Zároveň Změnou dochází k redukci původně vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské T-Z02 (- 0,652 ha = záporná bilance), kterou Změna pouze překrývá plochou územní rezervy R.3, na půdách IV. třídy ochrany.

Změna nenavyšuje zábory v oblasti bydlení a rekreace. K drobnému navýšení dochází v případě záborů za účelem realizace záměrů veřejné infrastruktury ve veřejném zájmu, která je nezbytná pro zajištění udržitelného rozvoje území (vodohospodářská infrastruktura).

Na základě Zásad plošné ochrany ZPF **dle § 4 odst. 1 písm. b) a c)** zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, byly pro nezemědělské účely k předpokládanému vynětí navrženy plochy navazující na zastavěné území a situované na méně

kvalitních zemědělských půdách (**III.-V. třída ochrany**). Toto ustanovení se týká těchto ploch (rozděleno podle funkcí):

Bydlení:

- rozšíření původní zastavitelné plochy **Z.8** (o výměře 0,255 ha), vymezené platným ÚP, za účelem vymezení stavebních pozemků pro bydlení. Adekvátní kompenzační redukce (záporná bilance) je popsána ve zdůvodnění výše. Rozšířenou částí plochy dochází k zarovnání tvaru zástavby do kompaktního tvaru (vyplnění mezery) v těsné návaznosti na stávající zástavbu sídla. Touto úpravou je minimálně narušena organizace ZPF a mimoprodukční funkce půdy v území (plocha je využívána jako pastvina). Plocha nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací a zásadně neztěžuje obhospodařování ZPF.

Rekreace jiná (specifická):

- změna funkčního využití plochy **Z.9**, vymezené platným ÚP nestandardní způsobem – viz kap. I3.4. výše, za účelem realizace zázemí pro jezdecký klub. Adekvátní kompenzační redukce (záporná bilance) je popsána ve zdůvodnění výše. Způsob využití spojený s chovem koní (RX), který v sobě integruje možnost umisťování souvisejících staveb, byl navržen tak, že je striktně nastaven koeficient zeleně (KZ=0,70), aby nebyl umožněn intenzivní způsob stavebního využití plochy, který není v solitérní poloze v krajině žádoucí.
  Touto úpravou je minimálně narušena organizace ZF a mimoprodukční funkce půdy v území (plocha je využívána jako pastvina). Navrhované využití je koncentrováno na jediném pozemku, který je v zásadě po obvodu obklopen vysokou zelení, čímž je oddělen od sousedních půdních celků. Plocha nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací a zásadně neztěžuje obhospodařování ZPF.

Technická infrastruktura:

- dvojice zastavitelných ploch **Z.15 a Z.16** vymezená za účelem rozvoje obecní vodohospodářské soustavy ve veřejném zájmu. Odůvodnění je uvedeno v kap. I3.5. výše. Touto úpravou je minimálně narušena organizace ZPF a mimoprodukční funkce půdy v území, obě plochy jsou součástí hustého porostu v údolí Lhůtského potoka, jejich prostorové dimenze jsou minimalizovány na nejnutnější míru (v souvislosti s OP stávajících vrtů). Plochy nenarušují síť zemědělských účelových komunikací a zásadně neztěžuje obhospodařování ZPF.

Na základě Zásad plošné ochrany ZPF **dle § 4 odst. 3** zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, byly pro nezemědělské účely k předpokládanému vynětí navrženy plochy situované na zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany. Toto ustanovení se týká těchto ploch (rozděleno podle funkcí):

Technická infrastruktura:

- zastavitelná plocha **Z.7** v jihozápadní části sídla, vymezená pro rozšíření (budoucí modernizaci a intenzifikaci) obecní ČOV. V platném ÚP byla ve prospěch veřejné technické infrastruktury vymezena jakožto stabilizovaná pouze plocha stávajícího objektu obecní ČOV v nivě Tymákovského potoka, nikoli celý její v současné době oplocený areál. Toto řešení se nejeví jako strategické řešení v kontextu udržitelného rozvoje řešeného území. Na základě podnětu obce č. 13/f dle Návrhu obsahu Změny byla tedy vymezena zastavitelná plocha v rozsahu stávajícího oploceného areálu ČOV. Tento rozsah (dle informací zástupců obce) poskytuje dostatečnou prostorovou rezervu pro případnou budoucí intenzifikaci ČOV. Plocha je dopravně napojena ze stávající účelové komunikace. Rozšíření ČOV je navrženo v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle SZ, s požadavky územního plánování dle ZÚR PK a z důvodu zpřísnění norem pro vypouštění odpadních vod. Tato stavba technické infrastruktury je vymezena ve veřejném zájmu. Touto úpravou je minimálně narušena organizace ZPF a mimoprodukční funkce půdy v území. Plocha nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací a zásadně neztěžuje obhospodařování ZPF nad stávající mez.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF u vymezených **koridorů dopravní infrastruktury** místního významu je uvedeno v následující tabulce:

Ozn.	Typ koridoru	Délka osy komunikace (m)	Šířka (m)	Průměrná šířka, zářezů, náspů a příkopů (m)	Předpokládaný zábor koridoru (m^2) ZPF	Předpokládaný zábor koridoru (m^2) PUPFL	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Bez záboru ZPF či PUPFL
							I.	II.	III.	IV.	V.	
CNU.2	Místní komunikace	360	6	7	2 520	-	-	-	840	1680	-	-
CNU.3	Účelová komunikace	390	5	6	1 080	-	-	-	-	-	1080	1260
CNU.4	Místní komunikace	150	6	7	900	140	-	-	-	900	-	-
Zábory ZPF celkem					**4 500**	**140**	**0**	**0**	**840**	**2 580**	**1080**	**1260**

V rámci uvedených navrhovaných koridorů DI je předpokládáno se záborem mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch vyhodnocených v rámci platného ÚP. Deklarované zábory jsou navrženy na méně kvalitních půdách. Koridor CNU.3 je navržen v souvislosti s obsluhou výše uvedených zastavitelných ploch pro rozvoj vodohospodářské infrastruktury. Koridor CNU.4 byl vyhodnocen již v rámci platného ÚP, neboť je vymezen v linii navrhovaného veřejného prostranství (viz kap. I4.1. výše). Koridory nenarušují stávající síť zemědělských komunikací.

Zábor ZPF pro koridory navrhované technické infrastruktury (vymezené již v rámci platného ÚP) nebyl dle metodického doporučení MMR vyhodnocen.

Do ÚSES nebylo Změnou zasahováno.

M2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna vymezuje jednu plochu, u které je třeba vyhodnotit předpokládaný zábor PUPFL, uvedený v tabulce níže. Jedná se o:

- zastavitelnou plochu pro úsek účelové komunikace Z.18 (DX), jejíž odůvodnění včetně vyhodnocení převažujícího veřejného zájmu nad ochranou PUPFL je uvedeno v kap. I3.5. výše.

Ozn.	Způsob využití plochy	Výměra lokality (ha)	Zábor PUPFL (ha)	Zábor ZPF (ha)
Z.18	doprava jiná	0,033	0,033	0,000
Zábory PUPFL celkem		**0,033**	**0,033**	**0,000**

Zábor PUPFL menšího rozsahu lze ještě predikovat v souvislosti s potenciálními stavbami DI a TI v navrhovaném koridoru CNU.4. Míra dotčení pozemků PUPFL bude však záviset na konkrétním trasování a technickém řešení těchto staveb v navazujících stupních povolení záměru. Je tedy možné, že nakonec k záboru vůbec nedojde.

V ochranné vzdálenosti do 30 m od okraje lesa se nachází tyto plochy navrhované Změnou: Z.15 a Z.16 (TU), vymezené v souvislosti s fungováním veřejného vodovodu a doprovodných zařízení. Jejich odůvodnění je uvedeno v kap. I3.5. výše. Vzhledem k navrženému účelu nelze u těchto ploch předpokládat, že by negativně ovlivnily les, jeho stav a hospodaření v něm.

Změnou nebyly navrženy žádné plochy určené k zalesnění.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel – Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Tymákov pro územní plánování v souladu s § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 stavební zákon ve znění pozdějších předpisů „dále jen stavební zákon" vyhodnotil výsledky projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Tymákov a zpracoval návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 územního plánu Tymákov, který byl projednáván s veřejností dne 14.4.2025.

Připomínky byly podány písemně ve lhůtě stanovené stavebním zákonem pro podání připomínek. Tím bylo naplněno ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona.

1) Připomínka, kterou podal JUDr. Ing. Ivo Hruška, trvale bytem Radyňská 504, Tymákov, obdržená dne 22.4.2025

a) Doplnění podmínky v odstavci 52 textové části změny ÚP pro celé území rekreace je nepřiměřené. Oproti obytným stavbám lze u rekreačních staveb očekávat méně intenzivní využívání. Navíc lze očekávat nízkou hustotu osídlení. Navrhuji doplnění textové části o text: „nebo instalace domácí ČOV, pokud napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci není možné realizovat bez významně neúměrných nákladů na výstavbu. V lokalitě přilehlé k ochrannému pásmu zdroje pitné vody ve vzdálenosti do 200 m od hranice tohoto pásma, je podmínkou pro výstavbu v této ploše napojení staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci." Při použití tohoto doplnění se riziko znečištění podzemních vod limitně blíží nule. Navržené řešení se s ohledem na rozsah a charakter výstavby jeví jako neúměrné. Realizace by byla ekonomicky a stavebně nepřiměřeně obtížná, smysluplně nerealizovatelná, nerespektuje zásadu proporcionality a ochrany vlastnického práva.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
V jižní části území obce Tymákov se nachází zastavitelná plocha č. Z.11 s rozdílným způsobem využití „Plochy rekreace – individuální (RI)." Plocha je svou rozlohou přes 93720 m^2 největší zastavitelnou plochou v katastrální území Tymákov. Obec Tymákov si je vědoma, že tak rozsáhlá zastavitelná plocha bude vytvářet enormní zátěž na veřejnou infrastrukturu, životní prostředí a obecní rozpočet. Nejedná se pouze o zajištění kapacitnosti technické infrastruktury (voda a kanalizace, elektřina, pozemní komunikace), ale i o dostupnost občanské vybavenosti, náklady na údržbu převzaté infastruktury a s tím spojenou zátěž na obecní rozpočet. Obec, která musí jednat s péčí řádného hospodáře, proto pro území, které vymezila jako zastavitelné, upřesňuje podmínky, v souladu s úkoly územního plánování dle § 39 bod d), za kterých je území využitelné. Obec má na základě Ústavního zákona č. 1/1993 Sb., hlava první, čl. 8 – *„Zaručuje se samospráva územních samosprávných celků"* a hlavy sedmé, čl. 100 – *„Územní samosprávné celky jsou územními společenstvími občanů, která mají právo na samosprávu,"* právo spravovat své vlastní záležitosti, včetně územního plánování. Obec v rámci předmětného území nebyla nečinná, ale aktivně se rozvoje území věnovala.
Dne 24.3.2016 oslovili vlastníci pozemků par. č. 2377/1-4, 2378, 2395 a 2396 v k.ú. Tymákov obec Tymákov s následujícím textem:
„Vážená paní starostko dovolujeme si Vás požádat o objednání studie – územně plánovacího podkladu o pořizovatele MMP-OSS. Pozemky, které jsou v ÚP obce Tymákov zařazeny jako pozemky, pro rekreaci bychom rádi využívali právě pro tyto účely. Velikosti parcel předpokládáme cca 3000 m^2, rekreační objekty o max. velikosti 1/10 plochy pozemku- max. 150 m^2 (přízemní s obytným podkrovím), odkanalizování pomocí domovní čistírny odpadních vod, pitná voda řešena z řadu, př. vlastní studnou. Na pořízení studie jsme připraveni se plně podílet." Podepsáni: Ing. Jaroslav Kraft, Mgr. Milan Kraft, Josef Kantner, Eva Witzová, Luboš Kůs, Eva Kůsová.
Na základě § 30, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb. požádala obec v roce 2013 pořizovatele o pořízení územní studie a zpracování zadání. V březnu 2013 bylo zadání ÚS zpracováno. Ke schválení možnosti využití **územní studie – Tymákov „plocha sportu a rekreace (dále jen územní studie = ÚS)"** došlo ke dni 10.7.2017. Dle tehdy platného ustanovení Územní studie: *„Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí."*
ÚS krom jiného posuzovala nakládání s odpadními vodami – odkanalizováním.
ÚS v roce 2017 jako základní řešení navrhovala: *„čištění odpadních vod v malých domovních čistírnách s tím, že vyčištěné odpadní vody budou jímány do nádrží a využívány přednostně pro zálivku, Jejich přebytek pak je možno vsakovat na pozemku. Jako výhledové řešení je ve studii navržena koncepce oddílné splaškové kanalizace zahrnující gravitační stokovou síť v obslužných*

komunikacích, která svede odpadní vody do čerpacích stanic (lokalita 24 pro 1. etapu a od ní severně položenou část 2. etapy. Z čerpací stanice budou splaškové vody tlakovou kanalizací čerpány do kanalizačního systému obce Tymákov." Důvodem bylo, že obec neměla dostatečnou kapacitu centrální ČOV na obhospodaření této lokality. Vzhledem k tomu, že od doby schválení uplynulo 8 let, obec mezitím vyřešila intenzifikaci separátoru kalu pro ČOV vč. možnosti rozšíření zastavitelné plochy pro centrální ČOV ve změně č. 1 územního plánu Tymákov (dále jen změna ÚP).

Na základě aktivní činnosti obce tak došlo k zásadní změně podmínek, které ovlivňují způsob řešení veřejné infrastruktury. Obec proto podala podnět č. 13/h: *„Podmínkou pro budoucí výstavbu je nutnost napojení budoucích staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci."* Podnět byl vložen do návrhu obsahu změny ÚP.

Zpracovatel vyhodnotil a odůvodnil podnět: *„poslední doplňovanou podmínkou pro budoucí výstavbu je nutnost napojení budoucích staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci. Na základě podnětu obce č. 13/h dle Návrhu obsahu Změny byla tato podmínka doplněna z hlediska veřejného zájmu na ochranu životního prostředí. Zastavitelná plocha je delší dobu zakotvena v ÚP, je plošně rozsáhlá, leží v těsné návaznosti na zastavěné území a předpokládá se v ní vznik koordinovaně plánované struktury zástavby o vyšším počtu hlavních staveb. Jedná se tedy o rozdílnou situaci oproti sestavě dílčích solitérních staveb pro rodinnou rekreaci, postupně vznikajících v dřívějších dobách, tak jako je tomu např. u staveb (RI) ležících na úbočí či v údolí Lhůtského potoka v izolované poloze ve velké vzdálenosti od sídla. Realizace napojení (navíc pro účel, který není primárně spojený s pokrytím základní potřeby na bydlení, ale pro „nadstavbové" rekreační využití), je technicky možná a ekonomicky přijatelná."*

Pořizovatel postupoval podle pokynů stavebního zákona, §93, odst. 2: „Pořizovatel *v součinnosti s určeným zastupitelem bez zbytečného odkladu vyhodnotí zejména jejich úplnost, soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.* Pořizovatel došel k závěru, že návrh změny ÚP není v rozporu ani s jediným bodem odstavce a je proto možné přistoupit ke společnému jednání a veřejnému projednání.

I přes to k odůvodnění doplňuje:

Pořizování územního plánu a jeho následné změny jsou standardní procesy, protože území není statický, ale neustále se vyvíjející organismus. Změna plánu je běžná, jelikož odráží dynamiku společnosti, nové legislativní požadavky a vznikající potřeby. Tento proces umožňuje obci pružně reagovat na aktuální výzvy, jako je rozvoj infrastruktury, ochrana přírody nebo podpora ekonomiky. Úprava plánu není chyba, ale nezbytný nástroj pro strategické a efektivní řízení územního rozvoje. To samé platí i pro ÚS. Dle odst. 1, § 69, stavebního zákona: *„Pořizovatel nejpozději do 8 let od vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování a následně vždy do 8 let prověří její aktuálnost a v případě kladného výsledku prověření zajistí vložení dat o této skutečnosti do národního geoportálu územního plánování, jinak územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí."*

Platná česká legislativa, konkrétně vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb.) a jeho prováděcí předpisy, stanovuje jasná pravidla pro nakládání s odpadními vodami z rodinných a rekreačních domů. Vyplývá z něj, že existence veřejné kanalizace má přednost před individuálními řešeními, jako jsou domovní ČOV nebo žumpy. Jestli se jedná o rodinný dům nebo rekreační dům vodní zákon nerozlišuje. §3 odst. 8 vodního zákona říká: *"Obecní úřad může v přenesené působnosti rozhodnutím uložit vlastníkům stavebního pozemku nebo staveb, na kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci v případech, kdy je to technicky možné a zároveň to neomezí jejich užívání pozemku nebo stavby*."

Pokud je v dané lokalitě vybudována veřejná kanalizace, je napojení na ni preferovaným a ze zákona vyžadovaným řešením. Vlastníci nemovitostí, u nichž je technicky možné a ekonomicky přijatelné se na kanalizaci napojit, by tak měli učinit. Zejména pak v případě takto plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, kdy lze budoucí náklady hospodárně či efektivně poměrově rozložit mezi větší počet dotčených vlastníků.

Veřejná kanalizace je považována za řešení ve veřejném zájmu. Zajišťuje centralizovanou a kontrolovanou likvidaci odpadních vod, což je důležité pro ochranu životního prostředí

a veřejného zdraví. Individuální řešení (ČOV, žumpy) jsou vnímána jako nouzová alternativa, která nese vyšší riziko selhání a znečištění.

Z cílů a úkolů územního plánování, §38 a §39 stavebního zákona ve věci veřejné infrastruktury vyplývá:

- *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*
- *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*
- *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*
- *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*
- *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*
- *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*
- *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*
- *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*

Z výše uvedeného vyplývá, že v procesu územního plánování by měla být stanovena i koncepce veřejné infrastruktury, s přihlédnutím zejména k vytváření funkčního a harmonického prostředí, ochrany krajiny, a udržitelného rozvoje území. Orgán územního plánování koordinuje veřejné zájmy a stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci rozvoje veřejné infrastruktury.

Z podnětu obce a současně vlastníka technické infrastruktury vyplývá, že se od doby pořízení územní studie změnily vstupní podmínky. Zatímco tehdy nebyla kapacitnost pro napojení splaškové kanalizace pro takto rozsáhlou lokalitu dle vlastníka infrastruktury – obce dostatečná, nyní deklaruje kapacitnost centrální ČOV pro lokalitu jako vyhovující.

Vzhledem k tomu, že vodní zákon z hlediska veřejných zájmů ochrany životního prostředí upřednostňuje napojení na splaškovou kanalizaci, pokud je to technicky možné, je tato podmínka i po prověření již stávající ÚS, technicky možná. ÚS navrhla a ověřila rozmístění kanalizačních stok, vč. umístění čerpací stanice a napojení na kanalizační systém obce. Napojení na stávající kanalizační systém obce je v bezprostřední blízkosti řešené lokality (cca 100 m) a nemůže tak být ekonomickou překážkou pro zasíťování celé lokality. Samotné náklady na zasíťování uvnitř lokality budou úměrné počtu napojovaných pozemků. Při rozložení nákladů mezi jednotlivé pozemky se nedá očekávat, že by došlo z hlediska splaškové kanalizace k neúměrnému růstu nákladů oproti obdobným lokalitám. Podmínka napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci je technicky možná (ověřeno ÚS) a obec, jako vlastník veřejné infrastruktury, deklaruje, že nyní je kapacitnost pro připojení lokality dostatečná.

Napojení na splaškovou kanalizaci je racionální, důvodné a proporcionální, protože představuje nejúčinnější a nejudržitelnější způsob centrální likvidace odpadních vod, který chrání veřejné zdraví a životní prostředí před individuálními riziky a náklady.

b) V odstavci 145 textové části změny ÚP je navrženo vložení věty: Stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít zastavěnou plochu max. 55 m^2. Vložení této podmínky je nelogické, nedůvodné, neodůvodnitelné, nerespektující zásadu proporcionality a ochrany vlastnického práva, je v rozporu s dosud řešenou úpravou. Argumentace, že je třeba omezit regulaci výstavby podle regulativu pro drobné rekreační stavby (max. 55 m^2), je nelogická a nesrozumitelná. Stavební zákon nedefinuje, že jako rekreační stavby mohou sloužit pouze drobné stavby. Stávající vlastníci podnikli kroky k realizaci vlastních stavebních záměrů, popřípadě přípravných prací. Konali v dobré víře, že bude umožněna výstavba za stávajících podmínek. Já osobně předmětný navržený zásah vnímám jako osobní újmu a vnímám, že i ostatní vlastníci se cítí poškozeni. Vznikla by tak škoda vzniklá znehodnocením pozemků a nemožností svobodně pokračovat v realizaci svých vlastnických práv. Případné hrozící žaloby, soudní spory, a potencionální riziko vzniku závazku hradit způsobené škody jsou tak jednoznačně neúměrné v podstatě nulovému přínosu návrhu. Navržené omezení výstavby je naprosto nedostatečné pro realizaci moderního rekreačního objektu zahrnujícího kromě případných obytných částí i neobytné prostory, v podobě garáží, dílen, skladu na nářadí, apod. Naopak může dojít k devastaci předmětné lokality, neboť namísto jedné stavby, může vzniknout potencionálně 2x až 3x více pozemků a mnohokrát více různých drobných staveb. Spolu s drastickým stanovením koeficientu zastavěné plochy a zeleně se jedná o značný nepoměr v rámci požadavků na vlastníky a současně s omezeními možnosti dispozici svědčí o zjevném ignorování zásady proporcionality a nerespektování vlastnických práv.
Dochází k velmi podstatnému a nepřiměřenému zásahu do soukromých a majetkových práv vlastníků pozemků. Navrhuji omezení vypustit nebo stanovit omezení na max. 200 m^2. Dále navrhuji, aby bylo celé území Z.11 zařazeno mezi plochy spadající do ploch bydlení – bydlení v rodinných domech, případně smíšených obytných venkovských.

<u>Připomínce se částečně vyhovuje.</u>

Vyhodnocení připomínky:
Pozemek se nachází dle platného ÚP v plochách s rozdílným způsobem využití: „rekreace – individuální rodinného typu (R_R)." Ve změně ÚP dochází z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace (dále jen jednotný standard) ke změně na: „Plochy rekreace – individuální (RI)." Spolu se změnou do jednotného standardu došlo i v souladu s pokynem obce k úpravě podmínek prostorového uspořádání. Ke změně došlo na základě podnětu obce: *„V ploše změn rekreace T-Z11 prověřit zpřísnění regulativů tak, aby pozemky a stavby měly parametry rekreace."* Na základě podnětu zpracovatel doplnil podmínky prostorového uspořádání: *„Stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít zastavěnou plochu max. 55 m^2."*
Zpracovatel vyhodnotil a odůvodnil podnět: *„Omezení zastavěné plochy rekreačních staveb (55 m^2) v kombinaci se zvýšeným KZP pro plochy Z.11 a Z.12 se odkazuje na výše uvedený podnět obce apelující na posílení regulace budoucí struktury zástavby v ploše. Konkrétní výměra (55 m^2) je odvozena dle definice drobné stavby dle ustanovení Přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka d), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavbou rodinných domů a rekreační zástavbou. Rekreační zástavba má vykazovat menší intenzitu využití území (tvořená hmotou stavby i zastavitelností pozemku) zabezpečující přirozený přechod do krajiny. I vzhledem k tomu, že rekreační lokalita plně nenavazuje na obytnou zástavbu. Paušální KZP pro plochy RI byl zvolen jako středová hodnota (0,20) v ÚP nestandardně daného rozmezí (0,10-0,30). Odpovídajícím způsobem je poté nastaven i navazující KZ."*
Pořizovatel konstatuje, že ve stávajícím platném ÚP plochy rekreace svými regulačními podmínkami umožňovaly takový typ výstavby, která odpovídala individuální výstavbě pro bydlení. Příkladem může být zastavitelná plocha č. T-Z10, kde je zástavba využívána k trvalému

bydlení. V zástavbě mezi sousedními plochami T-Z4 a T-Z10 pak není žádný rozdíl, kromě toho, že se jedná o rozdílné funkční plochy. Proto bylo důvodné prověřit podmínky prostorového využití funkčních ploch a ujistit se, že plochy budou využívány tak, jak ÚP předpokládal.
Zpracovatel došel k závěru, že vhodnou max. zastavěnou plochou pro rekreační zástavbu je 55 m^2: *„Územní plánování je podle stavebního zákona strategický proces, jehož cílem je uspořádat a ochránit území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj. Když se však sousední rekreační lokality vlivem nedostatečné regulace nebo opožděné reakce na trend staly fakticky rezidenčními čtvrtěmi, dochází k závažnému narušení původních cílů. Původní definice ploch, určených primárně pro odpočinek a sezónní využívání, je s masivní výstavbou velkých rodinných domů zcela popřena. Tato situace vyžaduje nápravu. Regulace maximální zastavěné plochy je v takovém případě nezbytným nástrojem, který má za úkol nejen zachovat rekreační charakter území, ale především nastavit jasná pravidla pro budoucí rozvoj. Absence takové regulace by vedla k nekontrolovanému šíření zástavby, která by dále přetěžovala inženýrské sítě dimenzované na rekreační využití (elektřina, voda, kanalizace, komunikace) a nevratně by proměnila krajinný ráz."*
Územní plán s účinnou regulací je tedy reakcí na již vzniklý stav v jiných plochách rekreace. Jeho cílem je ochránit veřejný zájem a zabránit dalším negativním důsledkům, jako je ztráta zelených ploch, zhoršení kvality života původních obyvatel nebo nutnost nákladných investic do infrastruktury. Regulace maximální zastavěné plochy je nezbytná, aby se zachoval původní charakter a účel funkční plochy. Tento přístup má za cíl ochranu krajiny a zamezení nežádoucí urbanizace. Odlišení rekreačních staveb od staveb pro trvalé bydlení a jeho snaha zabránit „plíživé urbanizaci" rekreačních zón poukazuje na klíčový princip územního plánování: ochranu funkčního charakteru území. Pokud by se rekreační oblasti staly de facto obytnými zónami, narušilo by to celkovou koncepci územního plánu, zatížilo by to infrastrukturu (např. silnice, vodovody, kanalizace), která není dimenzována na trvalé osídlení, a vedlo by to k degradaci přírodního prostředí. Jedná se o veřejný zájem na udržitelné správě území a zachování jeho diverzity. V takové situaci není zbytečným omezováním, ale naopak klíčovým nástrojem, jak ochránit hodnoty, které se v území nachází.
Pro racionální, přiměřené a úměrné určení max. zastavěné plochy je nutné zjistit vstupní parametry pro analýzu.
Nejdříve dojde k analýze stávající zástavby.

- Stávají okolní rekreační zástavba v přímé návaznosti na lokalitu T-Z11 má plochu: 17, 18, 32, 37, 59, 60, 118, 137, 140, 150, 190 m^2. Aritmetický průměr této zástavby různorodé velikosti činí cca 73 m^2 (nejsou započítány pozemky, kde žádná zástavba není – jsou využité jako pěstební zahrady).
- Oproti tomu stávající zástavba pro plochy bydlení, která přímo v severní části navazuje na lokalitu T-Z11, má aritmetický průměr plochy zástavby rodinných domů: 155 m^2.

Dále je důležité analyzovat judikaturu soudů.

- Velikost ploch: Rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) sp. zn. 3 As 283/2023 zrušil regulaci územního plánu, ve které byla výměru staveb pro rekreaci pouhých 12 m^2. NSS rozhodl, že takto malá plocha je pro účely rekreace nedostatečná, a to i pro krátkodobý odpočinek. Regulace musí být smysluplná a umožňovat naplnění funkce.
- Proporcionalita – stávající stavby mají vyšší zastavěnost, než je nová regulace: Nejvyšší správní soud ve věci 5 As 191/2024 potvrdil, že stavba postavená mimo původní půdorys původní chaty není rekonstrukcí, ale novostavbou. Stěžovatelé původně ohlásili rekonstrukci staré chaty, ale ve skutečnosti postavili nový objekt větší plochy o desítky metrů dál. Tento nový objekt nesplňoval podmínky územního plánu, který pro novostavby stanovoval maximální zastavěnou plochu 25 m^2. Soud uznal, že přísnější podmínky pro novostavby nejsou diskriminační, ale legitimní nástroj plánování. Nezáleží na tom, zda nová budova připomíná původní; důležitá je poloha a rozsah stavby. Potvrdil, že tato regulace je legitimní a přípustná součást územního plánování. Územní plán Brna výslovně rozlišuje mezi rekonstrukcemi a novostavbami, přičemž omezení 25 m^2 platí pouze pro novostavby v dané lokalitě rekreačních objektů. Soud zdůraznil, že není diskriminační, když jsou pro nové stavby přísnější podmínky než pro staré objekty – jde

o běžný nástroj ochrany území a krajinného rázu. Podle NSS se jedná o proporcionální a srozumitelné opatření, které navíc bylo v územním plánu platné řadu let, takže stavebníci si ho mohli ověřit předem.

- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Nález Ústavního soudu IV. ÚS 938/22 (obec Vracov vs. spolek LESOBOR) zrušil rozsudek NSS, který potvrdil zrušení části územního plánu obce. Ústavní soud dospěl k závěru, že soudy nižších instancí nepřiměřeně zasáhly do práva obce na samosprávu a do práva na soudní ochranu. Ústavní soud zdůraznil, že je třeba vážit právo obce na rozvoj a právo na příznivé životní prostředí. Zásah do samosprávy obce by měl být možný pouze v případech, kdy je jednání obce v příkrém rozporu se zájmy chráněnými zákonem. V tomto případě nebyl veřejný zájem na zachování hospodářského lesa na hranici mýtního věku shledán jako natolik významný, aby převážil nad právem obce rozhodovat o svém území.
- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Rozsudek Nejvyššího správního soudu 16. 3. 2020, č. j. 1 As 245/2019 38: „Lze připomenout, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady různých (často odlišných nebo dokonce protichůdných) zájmů soukromých (individuálních či skupinových) i veřejných. Výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu daného územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. rozsudek ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010 103, č. 2552/2012 Sb. NSS, bod 114). Úkolem soudu v rámci přezkumu zásahu do práv stěžovatele tedy je, za splnění dalších podmínek, zjistit, zda si pořizovatel územní plánu nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem. Soud tedy nemůže stanovovat, jakým způsobem má či nemá být určité území využito; při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace se řídí zásadou zdrženlivosti (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73, č. 1462/2008 Sb. NSS a usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 120, č. 1910/2009 Sb. NSS).“ Z uvedeného tedy plyne, že správní soudy jsou při posuzování územně plánovací dokumentace vázány zásadou zdrženlivosti. Mají bránit „jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73) a „bdít nad zjevnými excesy a extrémními zásahy do ústavních práv jednotlivce“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 42).

Z rozsudku NSS vyplývá, že regulace zastavěnosti o max. velikosti 12 m^2 je nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. NSS naopak nerozporoval max. velikost zastavěné plochy pro nové stavby o velikosti 25 m^2.

Samotná max. velikost 55 m^2 navržená zpracovatelem, tak dle soudní judikatury sama o sobě není pro rekreační zástavbu neproporcionální. Dílčí odůvodnění výměry: *„Výměra je odvozena z definice drobné stavby dle ustanovení přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka a), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavby rodinných domů a rekreační zástavbou“* se dá považovat za jedno z vodítek, které vedlo tvůrce stavebního zákona k rozdílnému typu povolování staveb pro rekreaci podle velikosti. Nadále ale platí, že rekreační stavby mohou být podle SZ povolovány i jako jednoduché stavby podle přílohy č. 2. Zbytek odůvodnění zpracovatele dále dokresluje smysl regulace a jako celek je důvodný.

Na základě odst. 2, § 98, stavebního zákona pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnocoval připomínky. Po důkladné analýze určený zastupitel, jako zástupce obce pořizovateli doporučil, aby bylo prověřeno zvýšení max. zastavěné plochy rekreačních staveb z 55 na 80 m^2.

Pořizovatel proto dále připomínku vyhodnocuje k max. zastavěné ploše 80 m^2.

Z hlediska analýzy stávající zástavby, kde průměrná plocha rekreační staveb odpovídá 73 m^2, je návrh 80 m^2 vůči této výměře proporcionální a úměrný. S přihlédnutím k tomu, že v plochách „pro rodinné domy" max. zastavěná plocha rodinných domů odpovídá 155 m^2 se jedná o přiměřenou velikost zástavby, která umožní rekreační využití pozemků a současně zamezí nekontrolované přeměně v trvalé bydlení – rodinné domy.
Z hlediska soudní judikatury je regulace výrazně nad limitem 12 m^2, který byl považován soudem za diskriminační a neproporcionální. Je výrazně i nad limitem 25 m^2, kdy soud došel k závěru, že při řádném odůvodnění je taková regulace možná. Navržená regulace max. zastavěné ploše 80 m^2 je při řádném odůvodnění v souladu se stávajícími rozsudky soudů.
Odůvodnění max. zastavěné plochy 80 m^2:
Ochrana charakteru území a krajinného rázu

- Plochy vymezené pro rekreaci se nacházejí v krajině hodnotném prostředí, v blízkosti lesů, tj. na hranici zastavěného území a přechodu do volné krajiny. Hlavním účelem regulace je zabránit nadměrné urbanizaci těchto území. Obdobně velká souvislá zástavba, která by odpovídala stavbám pro bydlení, by vedla k vizuálnímu zahlcení krajiny a postupně by měnila charakter území z rekreačního na příměstský či rezidenční. Limit 80 m^2 zajišťuje, že stavby zůstanou v přiměřeném měřítku vůči okolní krajině a zachovají její rekreační a přírodní charakter.
- Při stanovení tohoto regulativu je brán v potaz i dosavadní vývoj v části dané lokality, kde v minulosti bez účinné regulace vzniklo několik staveb výrazně přesahujících navrhovaný limit, zatímco jiné si zachovaly přiměřenou velikost. Tento neřízený vývoj je vyhodnocen jako nežádoucí, neboť již nyní narušuje harmonické měřítko zástavby a oslabuje rekreační charakter území. Cílem regulace je zabránit pokračování tohoto negativního trendu a ochránit zbývající volné pozemky i celkový ráz lokality před další necitlivou a rozsáhlou výstavbou. Zavedení limitu 80 m^2 je proto nezbytným a nápravným krokem k zajištění, aby budoucí výstavba byla v souladu s primárním účelem území – rekreací na pomezí přechodu do volné krajiny.

Soulad s účelem využívání plochy a odlišení od trvalého bydlení

- Územní plán funkčně rozlišuje mezi plochami pro bydlení (rodinné domy) a plochami pro rodinnou rekreaci. Toto rozlišení není formální; odráží rozdílné nároky na veřejnou infrastrukturu (dopravní obslužnost, kapacity škol a školek, technická infrastruktura) a rozdílný způsob využívání.
  Stavba pro rodinnou rekreaci je dle definice určena k občasnému, nikoliv trvalému pobytu. Jejím hlavním účelem je zotavení a odpočinek.
  Rodinný dům slouží k trvalému bydlení a uspokojování bytových potřeb.
- Limit 80 m^2 zastavěné plochy představuje klíčový nástroj, jak tento rozdíl udržet. Velikost stavby je jedním z hlavních indikátorů jejího skutečného účelu. Stavba přesahující tento limit svou velikostí a komfortem již fakticky odpovídá standardu rodinného domu a odpovídala by tak jiné funkční ploše, než ve které se nachází.

Prevence obcházení regulace pro bydlení

- Jak opakovaně konstatovala soudní praxe (zejména judikatura Nejvyššího správního soudu), obce mají právo a povinnost bránit nežádoucímu jevu tzv. "skryté" výstavby rodinných domů v rekreačních lokalitách. Pokud by nebyla stanovena horní hranice velikosti, docházelo by k povolování staveb, které by byly formálně označeny jako rekreační, ale fakticky by sloužily k trvalému bydlení. To by vedlo k nekontrolovanému nárůstu obyvatel v oblastech, které na to nejsou připraveny, a k tlaku na obecní rozpočet kvůli nutnosti dodatečného budování infrastruktury. Stanovený limit je tedy legitimním nástrojem územního plánování k řízení rozvoje obce.

Přiměřenost (proporcionalita) regulace

- Stanovený limit 80 m^2 je přiměřený (proporcionální) sledovaným cílům. Není likvidační ani diskriminační.
- Dostatečnost: Plocha 80 m^2 umožňuje realizaci plně funkčního rekreačního objektu, který poskytuje dostatečný komfort pro sezónní či víkendový pobyt (např. obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 ložnice, sociální zařízení). Nejedná se o velikost, která by

neumožňovala naplnění účelu rekreace. Je třeba zohlednit i fakt, že v podmínkách prostorového uspořádání ploch RI zůstává Změnou č. 1 nedotčená výšková regulace 1NP + podkroví (na rozdíl od zákonem daných výškových limitů definice z oblasti drobných staveb). Výše uvedené tak poskytuje adekvátní prostor pro naplnění daného rekreačního účelu.

- Běžný standard: Limit 80 m^2 (nebo jemu blízký) je běžně používán v územních plánech napříč Českou republikou a je obecně vnímán jako rozumná hranice mezi rekreačním objektem a menším rodinným domem.
- Rovnováha: Regulativ představuje spravedlivou rovnováhu mezi soukromým zájmem stavebníka na realizaci stavby a veřejným zájmem na ochraně krajiny a udržitelném rozvoji území.

K tezi, že vlastníci podnikli kroky k realizaci vlastních stavebních záměrů, popřípadě přípravných prací, a schválením změny regulace dojde ke škodě a znehodnocení pozemků pořizovatel sděluje:

- Představa, že území a jeho regulace zůstane navždy neměnná, aby nedošlo k újmě vlastníků pozemků, neodpovídá systému územního plánování. Územní plán není a nemůže být statickým dokumentem, který by byl neměnný. Jeho povaha je dynamická a odráží neustále se vyvíjející potřeby a trendy společnosti, hospodářství a životního prostředí. Územní plán je nástrojem veřejné správy, jehož účelem je usměrňovat rozvoj území ve veřejném zájmu, nikoli sloužit jako garance zachování konkrétního stavu pro individuální soukromé zájmy. Řada změn se též odvíjí od mezinárodních závazků státu na integraci příslušných nařízení či směrnic.
- Stavební zákon jasně definuje podmínky, za kterých má vlastník právo na náhradu škody vzniklé změnou územního plánu. Změna samotná však není automaticky důvodem pro neplatnost celého dokumentu, ani pro jeho navrácení do původního stavu.
- Ke schválení ÚS došlo v roce 2017, vlastníci měli více jak 8 let na to, aby realizovali své záměry za stávajících podmínek. K nabytí účinnosti platného ÚP došlo k 7.12.2019. Náhradu na změnu v území řeší § 133, stavebního zákona. Dle odst. 3 náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li k omezení zastavitelnosti: *„po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací."* Lhůta 5 let tak uběhla k 7.12.2024. Na základě § 133 na náhradu není právní nárok. Dále pořizovatel uvádí, že 8 let, od schválení ÚS, je více jak dostatečná doba k tomu, aby byly povoleny záměry dle představ vlastníků. Navíc i zadání ÚS vycházelo z žádosti většiny vlastníků lokality a předpokládalo se, že vlastníci budou svůj záměr podle platné ÚS realizovat. Navržená změna ÚP jak z ÚS, tak i platného ÚP vychází. Nedochází tak k radikálnímu odklonu od původního znění, ale pouze k převzetí některých regulačních podmínek z již platné ÚS a stanovení podrobnějších regulačních podmínek daných objektivními důvody, vycházejícími z vývoje v území rekreace na celém území obce. Všechny navržené změny jsou řádně odůvodněné a ve veřejném zájmu.

Pořizovatel nesouhlasí s větou: „Naopak může dojít k devastaci předmětné lokality, neboť namísto jedné stavby, může vzniknout potencionálně 2x až 3x více pozemků a mnohokrát více různých drobných staveb." Stále zůstává v platnosti ÚS, která je územně plánovacím podkladem, a která je v souladu jak s platným ÚP, tak i pořizovanou změnou ÚP. Velikost a množství pozemků je nutné interpretovat vč. slova: „minimální výměra" a to jak v platném ÚP, tak i změně ÚP. Proto pořizovatel nemůže souhlasit s tím, že automaticky v území bude 2-3x více pozemků.

Návrh obsahuje v podmínkách prostorového uspořádání také koeficienty. Intenzita využití stavebních pozemků: max. 10-30 % byla nahrazena koeficientem zastavěné plochy KZP=0,20 s výjimkou ploch Z.11 a Z.12, kde je stanoven KZP=0,10. Dále by přidán koeficient zeleně KZ=0,80 s výjimkou ploch Z.11 a Z.12, kde je stanoven KZ=0,90. Odůvodnění zpracovatele zní: *„Paušální*

KZP pro plochy RI byl zvolen jako středová hodnota (0,20) v ÚP nestandardně daného rozmezí (0,10-0,30). Odpovídajícím způsobem je poté nastaven i navazující KZ."

Pořizovatel souhlasí s nutností zjednodušení koeficientů a nahrazení nejasného a zavádějícího rozmezí pevnou a jednotnou hodnotou. Rozumí vyčlenění plochy Z.11 a určení samostatného koeficientu z důvodu existence ÚS. Území je oproti ostatním dílčím plochám velmi velkého rozsahu s potenciálně velkým dopadem na celou obec. Při předpokladu rozvolněné rekreační zástavby zde byl proto předpoklad přísnějšího koeficientu. Po domluvě s určeným zastupitelem nicméně z důvodu zachování jednoty regulace a nediskriminace konkrétní lokality bude prověřen jednotný koeficient: KZP=0,2 pro celou plochu. Ten byl vypočten z průměrné velikosti rozmezí koeficientu platného ÚP.

Zavedení koeficientu zeleně je důležité pro naplnění požadavků udržitelného rozvoje území a ochrany veřejného zájmu. Jako specifický regulativ v územním plánu zajišťuje, že stavební projekty budou respektovat ekologickou stabilitu, kultivovat krajinu a bránit nekontrolované urbanizaci. Pomáhá tak předcházet negativním dopadům, jako je narušení hospodaření s dešťovou vodou, a zároveň přispívá ke zlepšení mikroklimatu a biodiverzity. Koeficient zeleně je tak účinným nástrojem pro ochranu krajinného rázu a pro vytvoření zdravého a esteticky hodnotného prostředí. Stanovení koeficientu zeleně na 0,8 je z hlediska územního plánování odborně odůvodněné a klíčové pro ochranu veřejného zájmu. Tato hodnota zajišťuje, že alespoň 80 % pozemku zůstane nezpevněno a bude plnit ekologické a estetické funkce. To je nezbytné pro zachování rekreačního charakteru území, jelikož se tím minimalizuje fragmentace krajiny a zabrání se její přeměně na rezidenční zónu. Vysoký podíl zeleně navíc podporuje vsakování srážkových vod, udržuje biodiverzitu a přispívá k adaptaci vyplývající ze změny klimatu a k celkové únosnosti území, což je v souladu se základními principy udržitelného rozvoje. Po domluvě s určeným zastupitelem z důvodu zachování jednoty regulace a nediskriminace konkrétní lokality bude prověřen jednotný koeficient: KZ=0,8 pro celou plochu.

Panem Hruškou navržených 200 m^2 zastavěné plochy v rekreační oblasti je z pohledu územního plánování nevhodné a v rozporu s principy udržitelného rozvoje, jelikož tato míra zástavby neodpovídá účelu ani charakteru rekreačního využití území. Územní plány vymezují plochy pro individuální rekreaci s cílem zachovat přírodní ráz a nízkou intenzitu zástavby. Zastavěná plocha 200 m^2 je typická pro velké rodinné domy, nikoli pro rekreační objekty, a její povolení by vedlo k postupné a nežádoucí transformaci rekreační lokality na rezidenční zónu. Takové jednání by bylo v přímém rozporu s veřejným zájmem, který je obec povinna chránit, a mohlo by být napadeno u soudu, jak potvrdila i relevantní judikatura Nejvyššího správního soudu. Rozsáhlé rekreační objekty s plochou 200 m^2 jsou často využívány pro trvalé bydlení, což představuje významnou zátěž pro technickou infrastrukturu a dopravní napojení, které jsou v rekreačních oblastech obvykle dimenzovány pro sezónní a méně intenzivní využití. Povolení takto rozsáhlé plochy by vedlo k přetížení sítí a bylo by v rozporu s principem únosnosti území, který je základem koncepčního rozvoje.

Změna funkčního využití z rekreační na plochu pro bydlení v závěrečné fázi pořizování územního plánu je z procesního i věcného hlediska nepřípustná a je v rozporu s veřejným zájmem. Změna funkčního využití plochy představuje zásadní koncepční rozhodnutí, které musí být transparentně a opakovaně projednáno v celém procesu pořizování územního plánu, počínaje zadáním. Procesní řád územního plánování vyžaduje, aby taková změna byla podrobena řádnému posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území. Provedení takové změny v závěrečné fázi by de facto obcházelo zákonné procedury, znemožnilo by dotčeným orgánům a veřejnosti uplatnit své připomínky a mohlo by vést k nezákonnosti celého územního plánu. Změna na plochu pro bydlení je v přímém konfliktu s veřejným zájmem a principem únosnosti území, které je obec povinna chránit. Území určené pro rekreaci se vyznačuje jiným charakterem a odlišnými nároky na infrastrukturu než jaké vyžaduje trvalé bydlení.

c) V odstavci 221 textové části změny ÚP je navržena lhůta pro pořízení územní studie do 6 let od nabytí účinnosti změny ÚP. Navrhuji tuto lhůta stanovit nejpozději do 3 let. Během této lhůty dojde k nepřiměřenému omezení vlastnických práv z důvodu nemožnosti jakékoliv aktivity v lokalitě.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Lhůta pro pořízení ÚS vychází z § 81, odst. 4 stavebního zákona: *„Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti."*
Zachování zákonné šesti leté lhůty pro pořízení územní studie je zásadní pro zajištění kvality, právní jistoty a efektivity celého procesu. Zkrácení této lhůty na pouhé tři roky by mohlo ohrozit řádné projednání a zapojení všech dotčených stran, což by vedlo k závažným komplikacím. Pořízení územní studie je komplexní proces, který zahrnuje shromažďování podkladů, analýzu území a konzultace s dotčenými orgány. Každá z těchto fází je časově náročná a její zkrácení by mohlo snížit kvalitu výsledného dokumentu. Delší lhůta navíc poskytuje vlastníkům, investorům a veřejnosti dostatek času k seznámení se s návrhem. Lhůta šesti let také poskytuje flexibilitu pro případné nepředvídané události, jako je nutnost doplnění podkladů, a zároveň přispívá ke stabilitě územního plánu. Zkrácení by mohlo vést k častým změnám a snížení předvídatelnosti rozvoje území.

d) Navržená úprava zcela vylučuje možnost dříve presumované realizace ploch určených pro sport. Stávající úprava vylučuje vybudování moderního multifunkčního hřiště s vhodným zázemím. Navrhuji úpravu, aby taková možnost vznikla.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Předložené tvrzení se nezakládá na pravdě. Přípustné využití funkční plochy rekreace individuální nadále umožňuje umístění: dětská hřiště, hrací plochy (hřiště na volejbal, tenis apod.). Územní plán se v této věci neměnil. Ani upravené koeficienty nebudou mít negativní vliv na případné sportovní vyžití ve spojení s rekreací. Nemožnost umístění např. sportovní haly z důvodu nedodržení koeficientu zastavěnosti je v souladu s charakterem lokality a ochranou krajinného rázu.

2) Připomínka, kterou podala paní Mgr. Bc. Milena Hrušková, trvale bytem Radyňská 504, Tymákov obdržená dne 22.4.2025

Připomínka z velké části odpovídá připomínce č. 1. Z § 98, odst. 2, stavebního zákona vyplývá, že takové připomínky lze vyhodnotit společně. Vzhledem k tomu, že byly k této připomínce přidány 2 samostatné body navíc, byly připomínky vyhodnoceny z důvodu přehlednosti v dílčích bodech samostatně.

a) Doplnění podmínky v odstavci 52 textové části změny ÚP pro celé území rekreace je nepřiměřené. Oproti obytným stavbám lze u rekreačních staveb očekávat méně intenzivní využívání. Navíc lze očekávat nízkou hustotu osídlení. Navrhuji doplnění textové části o text: „nebo instalace domácí ČOV, pokud napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci není možné realizovat bez významně neúměrných nákladů na výstavbu. V lokalitě přilehlé k ochrannému pásmu zdroje pitné vody ve vzdálenosti do 200 m od hranice tohoto pásma, je podmínkou pro výstavbu v této ploše napojení staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci." Při použití tohoto doplnění se riziko znečištění podzemních vod limitně blíží nule. Navržené řešení se s ohledem na rozsah a charakter výstavby jeví jako neúměrné. Realizace by

byla ekonomicky a stavebně nepřiměřeně obtížná, smysluplně nerealizovatelná, nerespektuje zásadu proporcionality a ochrany vlastnického práva.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínka odpovídá obsahu v bodě č. 1 a). Z tohoto důvodu je odkázáno i na vyhodnocení v bodě č. 1 a).

b) V odstavci 145 textové části změny ÚP je navrženo vložení věty: Stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít zastavěnou plochu max. 55 m^2. Vložení této podmínky je nelogické, nedůvodné, neodůvodnitelné, nerespektující zásadu proporcionality a ochrany vlastnického práva, je v rozporu s dosud řešenou úpravou. Argumentace, že je třeba omezit regulaci výstavby podle regulativu pro drobné rekreační stavby (max. 55 m^2), je nelogická a nesrozumitelná. Stavební zákon nedefinuje, že jako rekreační stavby mohou sloužit pouze drobné stavby. Stávající vlastníci podnikli kroky k realizaci vlastních stavebních záměrů, popřípadě přípravných prací. Konali v dobré víře, že bude umožněna výstavba za stávajících podmínek. Já osobně předmětný navržený zásah vnímám jako osobní újmu a vnímám, že i ostatní vlastníci se cítí poškozeni. Vznikla by tak škoda vzniklá znehodnocením pozemků a nemožností svobodně pokračovat v realizaci svých vlastnických práv. Případné hrozící žaloby, soudní spory, a potencionální riziko vzniku závazku hradit způsobené škody jsou tak jednoznačně neúměrné v podstatě nulovému přínosu návrhu. Navržené omezení výstavby je naprosto nedostatečné pro realizaci moderního rekreačního objektu zahrnujícího kromě případných obytných částí i neobytné prostory, v podobě garáží, dílen, skladu na nářadí, apod. Naopak může dojít k devastaci předmětné lokality, neboť namísto jedné stavby, může vzniknout potencionálně 2x až 3x více pozemků a mnohokrát více různých drobných staveb. Spolu s drastickým stanovením koeficientu zastavěné plochy a zeleně se jedná o značný nepoměr v rámci požadavků na vlastníky a současně s omezeními možnosti dispozici svědčí o zjevném ignorování zásady proporcionality a nerespektování vlastnických práv.
Dochází k velmi podstatnému a nepřiměřenému zásahu do soukromých a majetkových práv vlastníků pozemků. Navrhuji omezení vypustit nebo stanovit omezení na max. 200 m^2. Dále navrhuji, aby bylo celé území Z.11 zařazeno mezi plochy spadající do ploch bydlení – bydlení v rodinných domech, případně smíšených obytných.

Připomínce se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínka odpovídá obsahu v bodě č. 1 b). Z tohoto důvodu je odkázáno i na vyhodnocení v bodě č. 1 b).

c) V odůvodnění na straně č. 29 je doplněno, že dopravní napojení je umožněno primárně nebo doplňkově. Dále se uvádí, že místní komunikace musí vyhovovat navýšené dopravní zátěži z celé lokality. V případě, že má být splněna podmínka vyhovění dopravní zátěže, nemá žádný smysl hovořit o tom, že nějaká MK bude realizována primárně a jiná doplňkově.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
V textové části odůvodnění je napsáno: *„Do textové části byla zakotvena podmínka dopravního napojení umožněného ve dvou alternativách: a) primárně realizace nového dopravního napojení na stávající dopravní síť obce Tymákov prostřednictvím nové MK v navrhovaném koridoru CNU.4, nebo b) doplňkově prostřednictvím úpravy relevantního úseku stávající komunikace v ploše T.7 stávající dopravní sítě obce Tymákov (zakotveno formou směrové šipky). Tato MK musí vyhovovat navýšené dopravní zátěži z celé rekreační lokality.“*

Variantní řešení vychází z územní studie, kde je upřednostněna varianta a), protože je vyhodnocena jako realizovatelná. Proto i zpracovatel variantu navrhl jako primární – základní. Nicméně se nebrání ani alternativnímu řešení, pokud případní žadatelé prokážou realizovatelnost varianty b). Odůvodnění je konzistentní a logické, proto není důvod pro jeho úpravu.

d) K podmínce nutnosti vymezení min. 5 % veřejného prostranství připomínám celkovou výměru řešeného území a jeho rozsáhlost. Ke splnění této podmínky bude vymezeno 4686 m^2 k využití jako veřejné prostranství. Je tak otázkou, zda vůbec lze tak rozsáhlou plochu smysluplně využít jako veřejné prostranství zejména s ohledem na charakter řešeného území.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Podmínka vymezení veřejného prostranství je obsažena již v platném ÚP: *„na zastavitelné ploše T-Z11(RR) bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře min. 1 000 m^2 (do této plochy se nezapočítávají plochy MK) - § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění.“* V § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 je napsáno: 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 m^2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
Vzhledem k tomu, že vstoupila v platnost vyhláška č. 157/2024 Sb., zpracovatel prověřil aktuálnost znění ÚP. Zpracovatel došel k názoru, že je vhodné platnou podmínku veřejného prostranství zachovat a nerušit ji, i když to nyní vyhláška č. 157/2024 Sb. pro plochy rekreace výslovně nevyžaduje. Zpracovatel proto pouze upravil regulativ tak, aby odpovídal použité terminologii dle stavebního zákona. Skutečná požadovaná velikost veřejného prostranství se nicméně v ÚP nezměnila a je stejná. Dle starého znění se jednalo o 1000 m^2/2 ha a nyní se jedná o 5 % z plochy.
Pořizovatel dodává, že by zrušením platné podmínky veřejného prostranství došlo k vážnému narušení několika klíčových veřejných zájmů. Absence veřejných prostranství by vedla k neřízené zástavbě a fragmentaci krajiny. Tyto plochy slouží nejen pro rekreaci, ale také jako ekologické koridory a prostory pro vsakování srážkové vody, a to nejen z obslužných komunikací. Bez nich by došlo k erozi, narušení lokálního vodního režimu a snížení biodiverzity, což je v přímém rozporu s ochranou životního prostředí a krajinného rázu. Veřejná prostranství jsou klíčová pro zajištění občanské vybavenosti a služeb v lokalitě. Pokud by nebyla vymezena, nebylo by možné vytvořit prostory pro dětská hřiště, odpočinkové zóny, sportoviště, případně komunitní zahrady nebo místa pro shromažďování a setkávání. To by vedlo k výraznému snížení kvality života a atraktivity celé oblasti, jelikož by chyběly základní prvky pro volnočasové a společenské aktivity. Vymezení veřejných prostranství zajišťuje přístup a průchodnost územím pro všechny. Bez nich by bylo možné rekreační oblast zcela uzavřít, čímž by se omezila práva nejen místních obyvatel, ale i návštěvníků. To by v konečném důsledku snížilo rekreační hodnotu celého území a narušilo by princip obecného užívání. Odstraněním podmínky pro veřejná prostranství by územní plán ztratil klíčový nástroj pro koordinovaný a udržitelný rozvoj. Místo promyšlené koncepce by vznikla nekoordinovaná zástavba, což je v přímém rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

e) V odstavci 221 textové části změny ÚP je navržena lhůta pro pořízení územní studie do 6 let od nabytí účinnosti změny ÚP. Navrhuji tuto lhůta stanovit nejpozději do 3 let. Během této lhůty dojde k nepřiměřenému omezení vlastnických práv z důvodu nemožnosti jakékoliv aktivity v lokalitě.

Připomínce se nevyhovuje.

Připomínka odpovídá obsahu v bodě č. 1 c). Z tohoto důvodu je odkázáno i na vyhodnocení v bodě č. 1 c).

f) Navržená úprava zcela vylučuje možnost dříve presumované realizace ploch určených pro sport. Stávající úprava vylučuje vybudování moderního multifunkčního hřiště s vhodným zázemím. Navrhuji úpravu, aby taková možnost vznikla.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínka odpovídá obsahu v bodě č. 1 d). Z tohoto důvodu je odkázáno i na vyhodnocení v bodě č. 1 d).

3) Připomínka, kterou podali paní Markéta Štruncová, trvale Brojova 1901/17, 326 00, Plzeň a Ing. Robert Štrunc, trvale Tymákov 411, 332 01, Tymákov obdržená dne 23.4.2025

Připomínka byla podána jako námitka. Z §97, odst. 4, stavebního zákona vyplývá, že námitky ke změně ÚP podat nelze. Proto byla podaná námitka vyhodnocena jako připomínka.

Jedná se o vymezení koridoru dopravní infrastruktury CNU.2, který těsně přiléhá k pozemku par. č. 2240/1 v k.ú. Tymákov. Změna umístění koridoru není odůvodněna. Ze změny ÚP nelze dovodit, zda-li bude náš pozemek dotčen záměrem. Vzhledem k tomu, že je náš pozemek používán k bydlení, je návrh v rozporu principem kontinuity územního plánování a porušuje legitimní očekávání vlastníků. Pokud dojde k vymezení koridoru CNU.2, budeme dotčeni na vlastnických právech, protože bude omezeno využívání našeho pozemku (např. stavba oplocení na hranici pozemku a plánovaného koridoru CNU.2). Požadujeme ponechání trasy v původní poloze.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Záměr je odůvodněn zpracovatelem v kapitole I3.4 Upravené zastavitelné plochy Z.8 (BU) Tymákov – západ: *„Změnou dochází k dílčímu rozšíření původně vymezené zastavitelné plochy T-Z08 severovýchodním směrem (do prostoru původní plochy územní rezervy T-R01 v zadních partiích stávající zástavby). V souvislosti s provedenou úpravou muselo dojít k prověření potřebnosti vymezení koridoru územní rezervy, resp. jeho převedení do návrhu. Dále je do této zastavitelné plochy zahrnut pozemek s p.č. 2240/2 v k.ú. Tymákov, původně vymezený jako koridor územní rezervy pro budoucí MK (T-R03). Tento pozemek poté umožňuje rozšíření navazujících okolních stavebních pozemků. Dva stávající RD na pozemcích s p.č. 2240/1 a 2240/3 jsou osazeny k severovýchodní straně, zadní pozemek je dopravně obsloužen také z této strany. Zahradní partie těchto RD jsou naopak vymezeny při JZ straně pozemků. Toto již započaté prostorové uspořádání implikuje, resp. logicky vede k přesunu řešení dopravní infrastruktury do polohy části navrhovaného koridoru CNU.2, čímž je zároveň umožněna obsluha pozemku žadatele dle podnětu č. 14/2 dle Návrhu obsahu Změny. Toto navrhované budoucí uspořádání, (tzn. dlouhá linie propojující vymezené plochy Z.8, R.1 a Z.3), vymezuje efektivní (hospodárné) a ekonomické řešení budoucí veřejné infrastruktury. Takto vymezená budoucí MK zajistí žádoucí zokruhování veřejné infrastruktury a alternativu pro dopravní obsluhu v případech krizových situací v širším území. Původně navrhované řešení (dle ÚP s komunikací přes pozemek s p.č. 2240/2) zároveň není znemožněno. Zároveň je možné trasovat další dopravní propojení přes JZ část plochy Z.8. Dále u této plochy dochází v textové části k doplnění podmínky o nutnosti povolení záměru úseku dopravní a technické infrastruktury v koridoru CNU.2 v délce této plochy. Důvodem je potřeba vymezení veřejné infrastruktury v koridoru CNU.2 (viz kap. I4.1.) obsluhujícího dle ÚP vymezené plochy R.1 a Z.3 a neznemožnění zde popsaného principu zokruhování DI a TI.“*

Pořizovatel považuje odůvodnění za dostatečné. K úpravě funkčního využití došlo na základě podnětu vlastníka předmětných pozemků, pana Zienerta. Aby jeho pozemek par. č. 1355/17 v k.ú. Tymákov mohl být zastavitelný, musí k němu být zajištěna i dopravní infrastruktura. Návrh koridoru CNU.2 vede po jeho pozemcích v jeho vlastnictví a na pozemek par. č. 2240/1 v k.ú. Tymákov nezasahuje. Původní koridor T-R03 nyní na sousední pozemek par. č. 2240/1 v k.ú. Tymákov navazuje též, a to ze západní strany. Vedení koridoru na světové straně, kde je již vedena dopravní infrastruktura pro pozemek par. č. 2240/1 a 2240/3 v k.ú. Tymákov, a kde chce sousední vlastník pokračovat ve výstavbě, je racionálním a rovnocenným řešením oproti původnímu řešení. I z hlediska zachování klidové zóny zahrad, které je umístěno v západní části pozemků, je z hlediska oddělení veřejného a soukromého prostoru vhodnějším řešením přesunutí do východní části území.
Pořizovatel dále uvádí, že i současný ÚP jak v ploše zemědělské, tak i smíšené obytné venkovské umožňuje na pozemcích umístění dopravní infrastruktury.

4) Připomínka, kterou podali Libor Gebert, trvale Na Stráži 41/15, 318 00, Plzeň a Gabriela Gebertová, trvale Na Stráži 41/15, 318 00, Plzeň obdržená dne 23.4.2025

a) Vzhledem k rekreačnímu charakteru využití lokality č. Z.11 se nám jeví povinnost odkanalizování jako nepřiměřená. U trvalého bydlení to chápeme, ale u rekreačního žádáme o ponechání domovní ČOV. Chápeme to v blízkosti vrtů, ale ne pro celou lokalitu.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Platná česká legislativa, konkrétně vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb.) a jeho prováděcí předpisy, stanovuje jasná pravidla pro nakládání s odpadními vodami z rodinných a rekreačních domů. Vyplývá z něj, že existence veřejné kanalizace má přednost před individuálními řešeními, jako jsou domovní ČOV nebo žumpy. Jestli se jedná o rodinný dům nebo rekreační dům vodní zákon nerozlišuje. §3 odst. 8 vodního zákona říká: *"Obecní úřad může v přenesené působnosti rozhodnutím uložit vlastníkům stavebního pozemku nebo staveb, na kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci v případech, kdy je to technicky možné a zároveň to neomezí jejich užívání pozemku nebo stavby."*
Pokud je v dané lokalitě vybudována veřejná kanalizace, je napojení na ni preferovaným a ze zákona vyžadovaným řešením. Vlastníci nemovitostí, u nichž je technicky možné a ekonomicky přijatelné se na kanalizaci napojit, by tak měli učinit. Zejména pak v případě takto plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, kdy lze budoucí náklady hospodárně či efektivně poměrově rozložit mezi větší počet dotčených vlastníků.

Veřejná kanalizace je považována za řešení ve veřejném zájmu. Zajišťuje centralizovanou a kontrolovanou likvidaci odpadních vod, což je důležité pro ochranu životního prostředí a veřejného zdraví. Individuální řešení (ČOV, žumpy) jsou vnímána jako nouzová alternativa, která nese vyšší riziko selhání a znečištění.
Z cílů a úkolů územního plánování, §38 a §39 stavebního zákona ve věci veřejné infrastruktury vyplývá:

- *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*
- *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*

- *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*
- *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*
- *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*
- *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*
- *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*
- *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*

Z výše uvedeného vyplývá, že v procesu územního plánování by měla být stanovena i koncepce veřejné infrastruktury, s přihlédnutím zejména k vytváření funkčního a harmonického prostředí, ochrany krajiny, a udržitelného rozvoje území. Orgán územního plánování koordinuje veřejné zájmy a stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci rozvoje veřejné infrastruktury.

Z podnětu obce a současně vlastníka technické infrastruktury vyplývá, že se od doby pořízení územní studie změnily vstupní podmínky. Zatímco tehdy nebyla kapacitnost pro napojení splaškové kanalizace pro takto rozsáhlou lokalitu dle vlastníka infrastruktury – obce dostatečná, nyní deklaruje kapacitnost centrální ČOV pro lokalitu jako vyhovující.

Vzhledem k tomu, že vodní zákon z hlediska veřejných zájmů ochrany životního prostředí upřednostňuje napojení na splaškovou kanalizaci, pokud je to technicky možné, je tato podmínka i po prověření již stávající ÚS, technicky možná. ÚS navrhla a ověřila rozmístění kanalizačních stok, vč. umístění čerpací stanice a napojení na kanalizační systém obce. Napojení na stávající kanalizační systém obce je v bezprostřední blízkosti řešené lokality (cca 100 m) a nemůže tak být ekonomickou překážkou pro zasíťování celé lokality. Samotné náklady na zasíťování uvnitř lokality budou úměrné počtu napojovaných pozemků. Při rozložení nákladů mezi jednotlivé pozemky se nedá očekávat, že by došlo z hlediska splaškové kanalizace k neúměrnému růstu nákladů oproti obdobným lokalitám. Podmínka napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci je technicky možná (ověřeno ÚS) a obec, jako vlastník veřejné infrastruktury, deklaruje, že nyní je kapacitnost pro připojení lokality dostatečná.

Napojení na splaškovou kanalizaci je racionální, důvodné a proporcionální, protože představuje nejúčinnější a nejudržitelnější způsob centrální likvidace odpadních vod, který chrání veřejné zdraví a životní prostředí před individuálními riziky a náklady.

b) Navrhovaná max. zastavěná plocha 55 m^2 nám přijde diskriminační. Obzvláště v kombinaci s povinností kanalizace. Přijde nám, že bychom měli veškeré povinnosti pro trvalé bydlení, ale práva pouze pro rekreaci. Jeví se nám to jako nevýhodné, nesmyslné a disproporční. Jsme pro stanovení % zastavěnosti jako je doteď.

<u>Připomínce se částečně vyhovuje.</u>

Vyhodnocení připomínky:

Pozemek se nachází dle platného ÚP v plochách s rozdílným způsobem využití: „rekreace – individuální rodinného typu (R_R)." Ve změně ÚP dochází z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace (dále jen jednotný standard) ke změně na: „Plochy rekreace – individuální (RI)." Spolu se změnou do jednotného standardu došlo i v souladu s pokynem obce k úpravě podmínek prostorového uspořádání. Ke změně došlo na základě podnětu obce: *„V ploše změn rekreace T-Z11 prověřit zpřísnění regulativů tak, aby pozemky a stavby měly parametry rekreace."* Na základě podnětu zpracovatel doplnil podmínky prostorového uspořádání: *„Stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít zastavěnou plochu max. 55 m^2."*

Zpracovatel vyhodnotil a odůvodnil podnět: *„Omezení zastavěné plochy rekreačních staveb (55 m^2) v kombinaci se zvýšeným KZP pro plochy Z.11 a Z.12 se odkazuje na výše uvedený podnět obce apelující na posílení regulace budoucí struktury zástavby v ploše. Konkrétní výměra (55 m^2) je odvozena dle definice drobné stavby dle ustanovení Přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka d), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavbou rodinných domů a rekreační zástavbou. Rekreační zástavba má vykazovat menší intenzitu využití území (tvořená hmotou stavby i zastavitelností pozemku) zabezpečující přirozený přechod do krajiny. I vzhledem k tomu, že rekreační lokalita plně nenavazuje na obytnou zástavbu. Paušální KZP pro plochy RI byl zvolen jako středová hodnota (0,20) v ÚP nestandardně daného rozmezí (0,10-0,30). Odpovídajícím způsobem je poté nastaven i navazující KZ."*

Pořizovatel konstatuje, že ve stávajícím platném ÚP plochy rekreace svými regulačními podmínkami umožňovaly takový typ výstavby, která odpovídala individuální výstavbě pro bydlení. Příkladem může být zastavitelná plocha č. T-Z10, kde je zástavba využívána k trvalému bydlení. V zástavbě mezi sousedními plochami T-Z4 a T-Z10 pak není žádný rozdíl, kromě toho, že se jedná o rozdílné funkční plochy. Proto bylo důvodné prověřit podmínky prostorového využití funkčních ploch a ujistit se, že plochy budou využívány tak, jak ÚP předpokládal.

Zpracovatel došel k závěru, že vhodnou max. zastavěnou plochou pro rekreační zástavbu je 55 m^2: *„Územní plánování je podle stavebního zákona strategický proces, jehož cílem je uspořádat a ochránit území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj. Když se však sousední rekreační lokality vlivem nedostatečné regulace nebo opožděné reakce na trend staly fakticky rezidenčními čtvrtěmi, dochází k závažnému narušení původních cílů. Původní definice ploch, určených primárně pro odpočinek a sezónní využívání, je s masivní výstavbou velkých rodinných domů zcela popřena. Tato situace vyžaduje nápravu. Regulace maximální zastavěné plochy je v takovém případě nezbytným nástrojem, který má za úkol nejen zachovat rekreační charakter území, ale především nastavit jasná pravidla pro budoucí rozvoj. Absence takové regulace by vedla k nekontrolovanému šíření zástavby, která by dále přetěžovala inženýrské sítě dimenzované na rekreační využití (elektřina, voda, kanalizace, komunikace) a nevratně by proměnila krajinný ráz."*

Územní plán s účinnou regulací je tedy reakcí na již vzniklý stav v jiných plochách rekreace. Jeho cílem je ochránit veřejný zájem a zabránit dalším negativním důsledkům, jako je ztráta zelených ploch, zhoršení kvality života původních obyvatel nebo nutnost nákladných investic do infrastruktury. Regulace maximální zastavěné plochy je nezbytná, aby se zachoval původní charakter a účel funkční plochy. Tento přístup má za cíl ochranu krajiny a zamezení nežádoucí urbanizace. Odlišení rekreačních staveb od staveb pro trvalé bydlení a jeho snaha zabránit „plíživé urbanizaci" rekreačních zón poukazuje na klíčový princip územního plánování: ochranu funkčního charakteru území. Pokud by se rekreační oblasti staly de facto obytnými zónami, narušilo by to celkovou koncepci územního plánu, zatížilo by to infrastrukturu (např. silnice, vodovody, kanalizace), která není dimenzována na trvalé osídlení, a vedlo by to k degradaci přírodního prostředí. Jedná se o veřejný zájem na udržitelné správě území a zachování jeho diverzity. V takové situaci není zbytečným omezováním, ale naopak klíčovým nástrojem, jak ochránit hodnoty, které se v území nachází.

Pro racionální, přiměřené a úměrné určení max. zastavěné plochy je nutné zjistit vstupní parametry pro analýzu.

Nejdříve dojde k analýze stávající zástavby.

- Stávají okolní rekreační zástavba v přímé návaznosti na lokalitu T-Z11 má plochu: 17, 18, 32, 37, 59, 60, 118, 137, 140, 150, 190 m^2. Aritmetický průměr této zástavby různorodé velikosti činí cca 73 m^2 (nejsou započítány pozemky, kde žádná zástavba není – jsou využité jako pěstební zahrady).
- Oproti tomu stávající zástavba pro plochy bydlení, která přímo v severní části navazuje na lokalitu T-Z11, má aritmetický průměr plochy zástavby rodinných domů: 155 m^2.

Dále je důležité analyzovat judikaturu soudů.

- Velikost ploch: Rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) sp. zn. 3 As 283/2023 zrušil regulaci územního plánu, ve které byla výměru staveb pro rekreaci pouhých 12 m^2. NSS rozhodl, že takto malá plocha je pro účely rekreace nedostatečná, a to i pro krátkodobý odpočinek. Regulace musí být smysluplná a umožňovat naplnění funkce.
- Proporcionalita – stávající stavby mají vyšší zastavěnost, než je nová regulace: Nejvyšší správní soud ve věci 5 As 191/2024 potvrdil, že stavba postavená mimo původní půdorys původní chaty není rekonstrukcí, ale novostavbou. Stěžovatelé původně ohlásili rekonstrukci staré chaty, ale ve skutečnosti postavili nový objekt větší plochy o desítky metrů dál. Tento nový objekt nesplňoval podmínky územního plánu, který pro novostavby stanovoval maximální zastavěnou plochu 25 m^2. Soud uznal, že přísnější podmínky pro novostavby nejsou diskriminační, ale legitimní nástroj plánování. Nezáleží na tom, zda nová budova připomíná původní; důležitá je poloha a rozsah stavby. Potvrdil, že tato regulace je legitimní a přípustná součást územního plánování. Územní plán Brna výslovně rozlišuje mezi rekonstrukcemi a novostavbami, přičemž omezení 25 m^2 platí pouze pro novostavby v dané lokalitě rekreačních objektů. Soud zdůraznil, že není diskriminační, když jsou pro nové stavby přísnější podmínky než pro staré objekty – jde o běžný nástroj ochrany území a krajinného rázu. Podle NSS se jedná o proporcionální a srozumitelné opatření, které navíc bylo v územním plánu platné řadu let, takže stavebníci si ho mohli ověřit předem.
- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Nález Ústavního soudu IV. ÚS 938/22 (obec Vracov vs. spolek LESOBOR) zrušil rozsudek NSS, který potvrdil zrušení části územního plánu obce. Ústavní soud dospěl k závěru, že soudy nižších instancí nepřiměřeně zasáhly do práva obce na samosprávu a do práva na soudní ochranu. Ústavní soud zdůraznil, že je třeba vážit právo obce na rozvoj a právo na příznivé životní prostředí. Zásah do samosprávy obce by měl být možný pouze v případech, kdy je jednání obce v příkrém rozporu se zájmy chráněnými zákonem. V tomto případě nebyl veřejný zájem na zachování hospodářského lesa na hranici mýtního věku shledán jako natolik významný, aby převážil nad právem obce rozhodovat o svém území.
- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Rozsudek Nejvyššího správního soudu 16.3.2020, č. j. 1 As 245/2019 38: „Lze připomenout, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady různých (často odlišných nebo dokonce protichůdných) zájmů soukromých (individuálních či skupinových) i veřejných. Výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu daného územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. rozsudek ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010 103, č. 2552/2012 Sb. NSS, bod 114). Úkolem soudu v rámci přezkumu zásahu do práv stěžovatele tedy je, za splnění dalších podmínek, zjistit, zda si pořizovatel územní plánu nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem. Soud tedy nemůže stanovovat, jakým způsobem má či nemá být určité území využito; při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace se řídí zásadou zdrženlivosti

(srov. rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73, č. 1462/2008 Sb. NSS a usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 120, č. 1910/2009 Sb. NSS).“ Z uvedeného tedy plyne, že správní soudy jsou při posuzování územně plánovací dokumentace vázány zásadou zdrženlivosti. Mají bránit „jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73) a „bdít nad zjevnými excesy a extrémními zásahy do ústavních práv jednotlivce“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 42).

Z rozsudku NSS vyplývá, že regulace zastavěnosti o max. velikosti 12 m^2 je nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. NSS naopak nerozporoval max. velikost zastavěné plochy pro nové stavby o velikosti 25 m^2.

Samotná max. velikost 55 m^2 navržená zpracovatelem, tak dle soudní judikatury sama o sobě není pro rekreační zástavbu neproporcionální. Dílčí odůvodnění výměry: *„Výměra je odvozena z definice drobné stavby dle ustanovení přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka a), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavby rodinných domů a rekreační zástavbou“* se dá považovat za jedno z vodítek, které vedlo tvůrce stavebního zákona k rozdílnému typu povolování staveb pro rekreaci podle velikosti. Nadále ale platí, že rekreační stavby mohou být podle SZ povolovány i jako jednoduché stavby podle přílohy č. 2. Zbytek odůvodnění zpracovatele dále dokresluje smysl regulace a jako celek je důvodný.

Na základě odst. 2, § 98, stavebního zákona pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnocoval připomínky. Po důkladné analýze určený zastupitel, jako zástupce obce pořizovateli doporučil, aby bylo prověřeno zvýšení max. zastavěné plochy rekreačních staveb z 55 na 80 m^2.

Pořizovatel proto dále připomínku vyhodnocuje k max. zastavěné ploše 80 m^2.

Z hlediska analýzy stávající zástavby, kde průměrná plocha rekreační staveb odpovídá 73 m^2, je návrh 80 m^2 vůči této výměře proporcionální a úměrný. S přihlédnutím k tomu, že v plochách „pro rodinné domy“ max. zastavěná plocha rodinných domů odpovídá 155 m^2 se jedná o přiměřenou velikost zástavby, která umožní rekreační využití pozemků a současně zamezí nekontrolované přeměně v trvalé bydlení – rodinné domy.

Z hlediska soudní judikatury je regulace výrazně nad limitem 12 m^2, který byl považován soudem za diskriminační a neproporcionální. Je výrazně i nad limitem 25 m^2, kdy soud došel k závěru, že při řádném odůvodnění je taková regulace možná. Navržená regulace max. zastavěné ploše 80 m^2 je při řádném odůvodnění v souladu se stávajícími rozsudky soudů.

Odůvodnění max. zastavěné plochy 80 m^2:

Ochrana charakteru území a krajinného rázu

- Plochy vymezené pro rekreaci se nacházejí v krajině hodnotném prostředí, v blízkosti lesů, tj. na hranici zastavěného území a přechodu do volné krajiny. Hlavním účelem regulace je zabránit nadměrné urbanizaci těchto území. Obdobně velká souvislá zástavba, která by odpovídala stavbám pro bydlení, by vedla k vizuálnímu zahlcení krajiny a postupně by měnila charakter území z rekreačního na příměstský či rezidenční. Limit 80 m^2 zajišťuje, že stavby zůstanou v přiměřeném měřítku vůči okolní krajině a zachovají její rekreační a přírodní charakter.
- Při stanovení tohoto regulativu je brán v potaz i dosavadní vývoj v části dané lokality, kde v minulosti bez účinné regulace vzniklo několik staveb výrazně přesahujících navrhovaný limit, zatímco jiné si zachovaly přiměřenou velikost. Tento neřízený vývoj je vyhodnocen jako nežádoucí, neboť již nyní narušuje harmonické měřítko zástavby a oslabuje rekreační charakter území. Cílem regulace je zabránit pokračování tohoto negativního trendu a ochránit zbývající volné pozemky i celkový ráz lokality před další necitlivou a rozsáhlou výstavbou. Zavedení limitu 80 m^2 je proto nezbytným a nápravným krokem k zajištění, aby budoucí výstavba byla v souladu s primárním účelem území – rekreací na pomezí přechodu do volné krajiny.

Soulad s účelem využívání plochy a odlišení od trvalého bydlení

- Územní plán funkčně rozlišuje mezi plochami pro bydlení (rodinné domy) a plochami pro rodinnou rekreaci. Toto rozlišení není formální; odráží rozdílné nároky na veřejnou

infrastrukturu (dopravní obslužnost, kapacity škol a školek, technická infrastruktura) a rozdílný způsob využívání.
Stavba pro rodinnou rekreaci je dle definice určena k občasnému, nikoliv trvalému pobytu. Jejím hlavním účelem je zotavení a odpočinek.
Rodinný dům slouží k trvalému bydlení a uspokojování bytových potřeb.

- Limit 80 m^2 zastavěné plochy představuje klíčový nástroj, jak tento rozdíl udržet. Velikost stavby je jedním z hlavních indikátorů jejího skutečného účelu. Stavba přesahující tento limit svou velikostí a komfortem již fakticky odpovídá standardu rodinného domu a odpovídala by tak jiné funkční ploše, než ve které se nachází.

Prevence obcházení regulace pro bydlení

- Jak opakovaně konstatovala soudní praxe (zejména judikatura Nejvyššího správního soudu), obce mají právo a povinnost bránit nežádoucímu jevu tzv. "skryté" výstavby rodinných domů v rekreačních lokalitách. Pokud by nebyla stanovena horní hranice velikosti, docházelo by k povolování staveb, které by byly formálně označeny jako rekreační, ale fakticky by sloužily k trvalému bydlení. To by vedlo k nekontrolovanému nárůstu obyvatel v oblastech, které na to nejsou připraveny, a k tlaku na obecní rozpočet kvůli nutnosti dodatečného budování infrastruktury. Stanovený limit je tedy legitimním nástrojem územního plánování k řízení rozvoje obce.

Přiměřenost (proporcionalita) regulace

- Stanovený limit 80 m^2 je přiměřený (proporcionální) sledovaným cílům. Není likvidační ani diskriminační.
- Dostatečnost: Plocha 80 m^2 umožňuje realizaci plně funkčního rekreačního objektu, který poskytuje dostatečný komfort pro sezónní či víkendový pobyt (např. obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 ložnice, sociální zařízení). Nejedná se o velikost, která by neumožňovala naplnění účelu rekreace. Je třeba zohlednit i fakt, že v podmínkách prostorového uspořádání ploch RI zůstává Změnou č. 1 nedotčená výšková regulace 1NP + podkroví (na rozdíl od zákonem daných výškových limitů definice z oblasti drobných staveb). Výše uvedené tak poskytuje adekvátní prostor pro naplnění daného rekreačního účelu.
- Běžný standard: Limit 80 m^2 (nebo jemu blízký) je běžně používán v územních plánech napříč Českou republikou a je obecně vnímán jako rozumná hranice mezi rekreačním objektem a menším rodinným domem.
- Rovnováha: Regulativ představuje spravedlivou rovnováhu mezi soukromým zájmem stavebníka na realizaci stavby a veřejným zájmem na ochraně krajiny a udržitelném rozvoji území.

c) Dle platné ÚS je náš pozemek par. č. 2378 v k.ú. Tymákov dopravně napojen na stávající účelovou komunikaci par. č. 1049 v k.ú. Mokrouše. Dle našeho názoru je nutné zachovat možnost napojení přes tuto komunikaci. Je přece více než logické a smysluplné využití stávajících komunikací, které mohou být ve vybraném úseku zkapacitněny a nebude nutné budovat komunikace nové kvůli tomu, že leží v jiném katastrálním území. Naopak zkapacitněním části stávající komunikace par. č. 1049 v k.ú. Mokrouše budou profitovat i obyvatelé obce Mokrouše. Dále požadujeme ponechat jako možný vjezd do oblasti z východní strany také komunikaci par. č. 1049 a par. č. 894/2 v k.ú. Mokrouše, který již dnes slouží jako příjezdová komunikace pro rodinné domy par. č. 1028/5 a 1028/6 v k.ú. Mokrouše. Rádi bychom zachovali možnost příjezdu po komunikaci par. č. 1050 v k.ú. Mokrouše. Vzhledem k předpokládané nízké intenzitě dopravy je účelová komunikace více než dostatečná. Koneckonců byla zřizována také za účelem přístupu k daným pozemkům. Co se týče výjezdu na hlavní komunikaci a námitek Policie ČR, že výjezd nesplňuje parametry pro lokalitu s větší intenzitou zástavby, lze z našeho pohledu příjezd povolit min. na pozemky par. č. 2378 a 2377 v k.ú. Tymákov a dále vykonat nutné úpravy při výjezdu např. instalací zrcadla, aby byl výjezd bezpečný.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
U plochy Z.11 došlo k odstranění textu: *„dopravní připojení vnitřními obslužnými komunikacemi na stávající dopravní systém obce Tymákov a na stávající přilehlou MK sousední obce Mokrouše"* a byla doplněna podmínka: *„podmínkou pro výstavbu v této ploše je realizace nového dopravního napojení na stávající dopravní síť obce Tymákov prostřednictvím nové MK v navrhovaném koridoru CNU.4 nebo prostřednictvím zkapacitnění relevantního úseku stávající komunikace v ploše T.7. MK musí vyhovovat navýšené dopravní zátěži z celé rekreační lokality (tzn. z plochy Z.11). Obě řešení musí být prověřena územní studií."*
Zpracovatel úpravu dopravního řešení odůvodňuje: *„došlo k odstranění textu „dopravní připojení … na přilehlou MK sousední obce Mokrouše." Důvodem je, že výše uvedená ÚS území prověřila a dospěla k závěru, že dopravní napojení je z hlediska kapacitnosti dopravní a technické infrastruktury možné pouze prostřednictvím nové propojky na stávající dopravní systém obce. V rámci pořizování ÚS došlo k prověření stávající komunikace podél plochy T.1 dopravními projektanty se závěrem, že pro lokalitu není dostatečně kapacitní a nelze ji rozšířit. Cesta z východní strany přes sousední obec Mokrouše je polní cesta, která po 600 m vyústí k napojení na silnici, kde výjezd dle Policie ČR nesplňuje parametry pro dopravní napojení lokality s větší intenzitou zástavby. Proto je cílem i v ÚPD, nejen v ÚS, stanovit podmínku pro dopravní napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu katastrálního území obce Tymákov, pod které lokalita spadá.*
Do textové části byla zakotvena podmínka dopravního napojení umožněného ve dvou alternativách: a) primárně realizace nového dopravního napojení na stávající dopravní síť obce Tymákov prostřednictvím nové MK v navrhovaném koridoru CNU.4, nebo b) doplňkově prostřednictvím úpravy relevantního úseku stávající komunikace v ploše T.7 stávající dopravní sítě obce Tymákov (zakotveno formou směrové šipky). Tato MK musí vyhovovat navýšené dopravní zátěži z celé rekreační lokality (tzn. z plochy Z.11). Od doby možnosti využití ÚS (více než 7 let) nedošlo ze strany vlastníků pozemků k prověření komplexního řešení dopravního napojení lokality na úrovni zpracování projektové dokumentace a jejího projednání. Dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě je třeba koordinovaně realizovat takovým způsobem, aby bylo umožněno další pokračování výstavby v lokalitě bez nutnosti do této infrastruktury opakovaně zasahovat."
Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním zpracovatele. Lokalitu prověřila již v roce 2017 ÚS, a to i po stránce dopravní a technické infrastruktury. ÚS dospěla k závěru, že podmínkou pro výstavbu v území je: *„Podmiňující investicí pro 1. etapu využití území je realizace místní komunikace přes les na severním okraji řešeného území a přemístění a přezbrojení stávající transformační stanice."* Důvodem tohoto požadavku bylo prověření stávající dopravní sítě. Stávající dopravní síť nemá kapacitnost na dopravní obslužnost 90000 m^2 zastavitelných ploch. Jedná se o zpevněné cesty pro obhospodařování stávajících zemědělských ploch. Dopravní napojení při výjezdu z pozemku par. č. 894/2 v k.ú. Mokrouše bylo opakovaně prověřováno, naposledy pro lokalitu č. 2 v Mokrouších. Policie ČR, dopravní inspektorát došel k závěru, že není možné dále navyšovat dopravní zátěž pro výjezd z této komunikace z důvodu nevyhovujících rozhledových poměrů. Proto se i pro lokalitu č. 2 řešilo nové dopravní napojení pro výjezd na hlavní silnici. Není smysluplné, aby ÚP tyto informace nereflektoval, a aby umožňoval řešení, které není realizovatelné. ÚP oproti podmínkám ÚS umožňuje pro dopravní napojení prověřit zkapacitnění stávající komunikace č. T.7 jako alternativu k nové komunikaci CNU.4.
Individuální posouzení jenom jednoho pozemku s odůvodněním, že navýšení dopravní zátěže bude minimální, není koncepčním řešením pro celé území. Již ÚS konstatovala, že území se musí řešit jako celek. Při individuálním posuzování dílčích pozemků by došlo k živelné výstavbě bez funkční veřejné dopravní a technické infrastruktury.
Změna ÚP vychází z platné ÚS, která území podrobně prověřila. Od roku 2017, kdy ÚS vstoupila v platnost, nebyla předložena žádná jiná realizovatelná alternativa.

5) Připomínka, kterou podal pan Mgr. M. Kraft, trvale Tymákov 258, 332 01, Tymákov obdržená dne 28.4.2025.
Připomínka byla doručena 2x, proto byla sloučena a vyhodnocena najednou. Pan Kraft požádal vedoucího oddělení územního plánování, Ing. Tomáše Bendu o seznámení s jeho připomínkami

a s celou „kauzou." Požádal o posouzení, zda-li byl návrh odborně posouzen úředníkem regionálního rozvoje. Připomínka byla následně předána pořizovateli, Ing. arch. Petru Bistřickému, který je dle Ing. Tomáše Bendy pověřenou osobou ve věci pořizování změny ÚP.

a) S panem Bistřickým jsem se již setkal v rámci místního šetření „stavby pro obsluhu sadu." Jeho osobité jednání a přátelské vztahy s vedením obce může vysvětlovat nutnost a rychlost zpracování této změny, neboť i u jiné lokality jsem měl stejný pocit. Např. stavba přístřešku pro koně byla opakovaně zamítána.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Způsob povolování konkrétních staveb není součástí procesu pořizování územního plánu. Pokud chce stavebník podat odvolání proti způsobu vedení řízení, má tak učinit v rámci zákonného postupu. Zbytek úvodu směřuje k nekonkrétním tvrzením, které se netýkají pořizování změny ÚP.

b) V roce 2017 byla vypracována územní studie. Ta počítala s pozemky o velikosti 3000 m^2. Nyní je v navrhované změně požadavek výměry snížen na 1500 m^2. Dále je zastavěnost z 5 % snížena na velikost staveb do 55 m^2. Jedná se o nepochopitelnou a nedostatečně zdůvodněnou změnu, kdy může dojít ke značné dopravní zatíženosti a k velkému rozdrobení území o rozloze 100000 m^2 a k vytvoření „zahrádkářské kolonie." Dle platné ÚS je zpracovávána projektová dokumentace, kterou majitelé pozemků řádně objednali, s termínem dokončení podzim roku 2025 a zahájením prací v roce 2026. Z výše uvedených důvodů požadujeme zachování platné územní studie.

Připomínce se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
ÚS vč. jejich podmínek zůstává v platnosti. Není pravda, že došlo ve změně ÚP ke snížení na 1500 m^2 pro lokalitu Z.11. V platném ÚP bylo doporučené rozmezí výměry stavebních pozemků 400 m^2 a větší. Ve změně ÚP je navržena minimální výměra stavebních pozemků v plochách Z.11 a Z.12: 1500 m^2 a větší. Z toho vyplývá, že výměra obsažená v ÚS zůstává v platnosti a je v souladu se změnou ÚP. Nedojde tak k vytvoření „zahrádkářské kolonie."
Pozemek se nachází dle platného ÚP v plochách s rozdílným způsobem využití: „rekreace – individuální rodinného typu (R_R)." Ve změně ÚP dochází z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace (dále jen jednotný standard) ke změně na: „Plochy rekreace – individuální (RI)." Spolu se změnou do jednotného standardu došlo i v souladu s pokynem obce k úpravě podmínek prostorového uspořádání. Ke změně došlo na základě podnětu obce: *„V ploše změn rekreace T-Z11 prověřit zpřísnění regulativů tak, aby pozemky a stavby měly parametry rekreace."* Na základě podnětu zpracovatel doplnil podmínky prostorového uspořádání: *„Stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít zastavěnou plochu max. 55 m^2."*
Zpracovatel vyhodnotil a odůvodnil podnět: *„Omezení zastavěné plochy rekreačních staveb (55 m^2) v kombinaci se zvýšeným KZP pro plochy Z.11 a Z.12 se odkazuje na výše uvedený podnět obce apelující na posílení regulace budoucí struktury zástavby v ploše. Konkrétní výměra (55 m^2) je odvozena dle definice drobné stavby dle ustanovení Přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka d), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavbou rodinných domů a rekreační zástavbou. Rekreační zástavba má vykazovat menší intenzitu využití území (tvořená hmotou stavby i zastavitelností pozemku) zabezpečující přirozený přechod do krajiny. I vzhledem k tomu, že rekreační lokalita plně nenavazuje na obytnou zástavbu. Paušální KZP pro plochy RI byl zvolen jako středová hodnota (0,20) v ÚP nestandardně daného rozmezí (0,10-0,30). Odpovídajícím způsobem je poté nastaven i navazující KZ."*
Pořizovatel konstatuje, že ve stávajícím platném ÚP plochy rekreace svými regulačními podmínkami umožňovaly takový typ výstavby, která odpovídala individuální výstavbě

pro bydlení. Příkladem může být zastavitelná plocha č. T-Z10, kde je zástavba využívána k trvalému bydlení. V zástavbě mezi sousedními plochami T-Z4 a T-Z10 pak není žádný rozdíl, kromě toho, že se jedná o rozdílné funkční plochy. Proto bylo důvodné prověřit podmínky prostorového využití funkčních ploch a ujistit se, že plochy budou využívány tak, jak ÚP předpokládal.

Zpracovatel došel k závěru, že vhodnou max. zastavěnou plochou pro rekreační zástavbu je 55 m^2: *„Územní plánování je podle stavebního zákona strategický proces, jehož cílem je uspořádat a ochránit území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj. Když se však sousední rekreační lokality vlivem nedostatečné regulace nebo opožděné reakce na trend staly fakticky rezidenčními čtvrtěmi, dochází k závažnému narušení původních cílů. Původní definice ploch, určených primárně pro odpočinek a sezónní využívání, je s masivní výstavbou velkých rodinných domů zcela popřena. Tato situace vyžaduje nápravu. Regulace maximální zastavěné plochy je v takovém případě nezbytným nástrojem, který má za úkol nejen zachovat rekreační charakter území, ale především nastavit jasná pravidla pro budoucí rozvoj. Absence takové regulace by vedla k nekontrolovanému šíření zástavby, která by dále přetěžovala inženýrské sítě dimenzované na rekreační využití (elektřina, voda, kanalizace, komunikace) a nevratně by proměnila krajinný ráz."*

Územní plán s účinnou regulací je tedy reakcí na již vzniklý stav v jiných plochách rekreace. Jeho cílem je ochránit veřejný zájem a zabránit dalším negativním důsledkům, jako je ztráta zelených ploch, zhoršení kvality života původních obyvatel nebo nutnost nákladných investic do infrastruktury. Regulace maximální zastavěné plochy je nezbytná, aby se zachoval původní charakter a účel funkční plochy. Tento přístup má za cíl ochranu krajiny a zamezení nežádoucí urbanizace. Odlišení rekreačních staveb od staveb pro trvalé bydlení a jeho snaha zabránit „plíživé urbanizaci" rekreačních zón poukazuje na klíčový princip územního plánování: ochranu funkčního charakteru území. Pokud by se rekreační oblasti staly de facto obytnými zónami, narušilo by to celkovou koncepci územního plánu, zatížilo by to infrastrukturu (např. silnice, vodovody, kanalizace), která není dimenzována na trvalé osídlení, a vedlo by to k degradaci přírodního prostředí. Jedná se o veřejný zájem na udržitelné správě území a zachování jeho diverzity. V takové situaci není zbytečným omezováním, ale naopak klíčovým nástrojem, jak ochránit hodnoty, které se v území nachází.

Pro racionální, přiměřené a úměrné určení max. zastavěné plochy je nutné zjistit vstupní parametry pro analýzu.

Nejdříve dojde k analýze stávající zástavby.

- Stávají okolní rekreační zástavba v přímé návaznosti na lokalitu T-Z11 má plochu: 17, 18, 32, 37, 59, 60, 118, 137, 140, 150, 190 m^2. Aritmetický průměr této zástavby různorodé velikosti činí cca 73 m^2 (nejsou započítány pozemky, kde žádná zástavba není – jsou využité jako pěstební zahrady).
- Oproti tomu stávající zástavba pro plochy bydlení, která přímo v severní části navazuje na lokalitu T-Z11, má aritmetický průměr plochy zástavby rodinných domů: 155 m^2.

Dále je důležité analyzovat judikaturu soudů.

- Velikost ploch: Rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) sp. zn. 3 As 283/2023 zrušil regulaci územního plánu, ve které byla výměru staveb pro rekreaci pouhých 12 m^2. NSS rozhodl, že takto malá plocha je pro účely rekreace nedostatečná, a to i pro krátkodobý odpočinek. Regulace musí být smysluplná a umožňovat naplnění funkce.
- Proporcionalita – stávající stavby mají vyšší zastavěnost, než je nová regulace: Nejvyšší správní soud ve věci 5 As 191/2024 potvrdil, že stavba postavená mimo původní půdorys původní chaty není rekonstrukcí, ale novostavbou. Stěžovatelé původně ohlásili rekonstrukci staré chaty, ale ve skutečnosti postavili nový objekt větší plochy o desítky metrů dál. Tento nový objekt nesplňoval podmínky územního plánu, který pro novostavby stanovoval maximální zastavěnou plochu 25 m^2. Soud uznal, že přísnější podmínky pro novostavby nejsou diskriminační, ale legitimní nástroj plánování. Nezáleží na tom, zda nová budova připomíná původní; důležitá je poloha a rozsah stavby. Potvrdil, že tato regulace je legitimní a přípustná součást územního plánování. Územní plán Brna výslovně rozlišuje mezi rekonstrukcemi a novostavbami, přičemž omezení 25 m^2 platí

pouze pro novostavby v dané lokalitě rekreačních objektů. Soud zdůraznil, že není diskriminační, když jsou pro nové stavby přísnější podmínky než pro staré objekty – jde o běžný nástroj ochrany území a krajinného rázu. Podle NSS se jedná o proporcionální a srozumitelné opatření, které navíc bylo v územním plánu platné řadu let, takže stavebníci si ho mohli ověřit předem.

- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Nález Ústavního soudu IV. ÚS 938/22 (obec Vracov vs. spolek LESOBOR) zrušil rozsudek NSS, který potvrdil zrušení části územního plánu obce. Ústavní soud dospěl k závěru, že soudy nižších instancí nepřiměřeně zasáhly do práva obce na samosprávu a do práva na soudní ochranu. Ústavní soud zdůraznil, že je třeba vážit právo obce na rozvoj a právo na příznivé životní prostředí. Zásah do samosprávy obce by měl být možný pouze v případech, kdy je jednání obce v příkrém rozporu se zájmy chráněnými zákonem. V tomto případě nebyl veřejný zájem na zachování hospodářského lesa na hranici mýtního věku shledán jako natolik významný, aby převážil nad právem obce rozhodovat o svém území.
- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Rozsudek Nejvyššího správního soudu 16. 3. 2020, č. j. 1 As 245/2019 38: „Lze připomenout, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady různých (často odlišných nebo dokonce protichůdných) zájmů soukromých (individuálních či skupinových) i veřejných. Výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu daného územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. rozsudek ze dne 2.2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010 103, č. 2552/2012 Sb. NSS, bod 114). Úkolem soudu v rámci přezkumu zásahu do práv stěžovatele tedy je, za splnění dalších podmínek, zjistit, zda si pořizovatel územní plánu nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem. Soud tedy nemůže stanovovat, jakým způsobem má či nemá být určité území využito; při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace se řídí zásadou zdrženlivosti (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73, č. 1462/2008 Sb. NSS a usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 120, č. 1910/2009 Sb. NSS).“ Z uvedeného tedy plyne, že správní soudy jsou při posuzování územně plánovací dokumentace vázány zásadou zdrženlivosti. Mají bránit „jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73) a „bdít nad zjevnými excesy a extrémními zásahy do ústavních práv jednotlivce“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 42).

Z rozsudku NSS vyplývá, že regulace zastavěnosti o max. velikosti 12 m^2 je nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. NSS naopak nerozporoval max. velikost zastavěné plochy pro nové stavby o velikosti 25 m^2.

Samotná max. velikost 55 m^2 navržená zpracovatelem, tak dle soudní judikatury sama o sobě není pro rekreační zástavbu neproporcionální. Dílčí odůvodnění výměry: *„Výměra je odvozena z definice drobné stavby dle ustanovení přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka a), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavby rodinných domů a rekreační zástavbou“* se dá považovat za jedno z vodítek, které vedlo tvůrce stavebního zákona k rozdílnému typu povolování staveb pro rekreaci podle velikosti. Nadále ale platí, že rekreační stavby mohou být podle SZ povolovány i jako jednoduché stavby podle přílohy č. 2. Zbytek odůvodnění zpracovatele dále dokresluje smysl regulace a jako celek je důvodný.

Na základě odst. 2, § 98, stavebního zákona pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnocoval připomínky. Po důkladné analýze určený zastupitel, jako zástupce obce pořizovateli doporučil, aby bylo prověřeno zvýšení max. zastavěné plochy rekreačních staveb z 55 na 80 m^2.
Pořizovatel proto dále připomínku vyhodnocuje k max. zastavěné ploše 80 m^2.
Z hlediska analýzy stávající zástavby, kde průměrná plocha rekreační staveb odpovídá 73 m^2, je návrh 80 m^2 vůči této výměře proporcionální a úměrný. S přihlédnutím k tomu, že v plochách „pro rodinné domy" max. zastavěná plocha rodinných domů odpovídá 155 m^2 se jedná o přiměřenou velikost zástavby, která umožní rekreační využití pozemků a současně zamezí nekontrolované přeměně v trvalé bydlení – rodinné domy.
Z hlediska soudní judikatury je regulace výrazně nad limitem 12 m^2, který byl považován soudem za diskriminační a neproporcionální. Je výrazně i nad limitem 25 m^2, kdy soud došel k závěru, že při řádném odůvodnění je taková regulace možná. Navržená regulace max. zastavěné ploše 80 m^2 je při řádném odůvodnění v souladu se stávajícími rozsudky soudů.
Odůvodnění max. zastavěné plochy 80 m^2:
Ochrana charakteru území a krajinného rázu

- Plochy vymezené pro rekreaci se nacházejí v krajině hodnotném prostředí, v blízkosti lesů, tj. na hranici zastavěného území a přechodu do volné krajiny. Hlavním účelem regulace je zabránit nadměrné urbanizaci těchto území. Obdobně velká souvislá zástavba, která by odpovídala stavbám pro bydlení, by vedla k vizuálnímu zahlcení krajiny a postupně by měnila charakter území z rekreačního na příměstský či rezidenční. Limit 80 m^2 zajišťuje, že stavby zůstanou v přiměřeném měřítku vůči okolní krajině a zachovají její rekreační a přírodní charakter.
- Při stanovení tohoto regulativu je brán v potaz i dosavadní vývoj v části dané lokality, kde v minulosti bez účinné regulace vzniklo několik staveb výrazně přesahujících navrhovaný limit, zatímco jiné si zachovaly přiměřenou velikost. Tento neřízený vývoj je vyhodnocen jako nežádoucí, neboť již nyní narušuje harmonické měřítko zástavby a oslabuje rekreační charakter území. Cílem regulace je zabránit pokračování tohoto negativního trendu a ochránit zbývající volné pozemky i celkový ráz lokality před další necitlivou a rozsáhlou výstavbou. Zavedení limitu 80 m^2 je proto nezbytným a nápravným krokem k zajištění, aby budoucí výstavba byla v souladu s primárním účelem území – rekreací na pomezí přechodu do volné krajiny.

Soulad s účelem využívání plochy a odlišení od trvalého bydlení

- Územní plán funkčně rozlišuje mezi plochami pro bydlení (rodinné domy) a plochami pro rodinnou rekreaci. Toto rozlišení není formální; odráží rozdílné nároky na veřejnou infrastrukturu (dopravní obslužnost, kapacity škol a školek, technická infrastruktura) a rozdílný způsob využívání.
  Stavba pro rodinnou rekreaci je dle definice určena k občasnému, nikoliv trvalému pobytu. Jejím hlavním účelem je zotavení a odpočinek.
  Rodinný dům slouží k trvalému bydlení a uspokojování bytových potřeb.
- Limit 80 m^2 zastavěné plochy představuje klíčový nástroj, jak tento rozdíl udržet. Velikost stavby je jedním z hlavních indikátorů jejího skutečného účelu. Stavba přesahující tento limit svou velikostí a komfortem již fakticky odpovídá standardu rodinného domu a odpovídala by tak jiné funkční ploše, než ve které se nachází.

Prevence obcházení regulace pro bydlení

- Jak opakovaně konstatovala soudní praxe (zejména judikatura Nejvyššího správního soudu), obce mají právo a povinnost bránit nežádoucímu jevu tzv. "skryté" výstavby rodinných domů v rekreačních lokalitách. Pokud by nebyla stanovena horní hranice velikosti, docházelo by k povolování staveb, které by byly formálně označeny jako rekreační, ale fakticky by sloužily k trvalému bydlení. To by vedlo k nekontrolovanému nárůstu obyvatel v oblastech, které na to nejsou připraveny, a k tlaku na obecní rozpočet kvůli nutnosti dodatečného budování infrastruktury. Stanovený limit je tedy legitimním nástrojem územního plánování k řízení rozvoje obce.

Přiměřenost (proporcionalita) regulace

- Stanovený limit 80 m^2 je přiměřený (proporcionální) sledovaným cílům. Není likvidační ani diskriminační.
- Dostatečnost: Plocha 80 m^2 umožňuje realizaci plně funkčního rekreačního objektu, který poskytuje dostatečný komfort pro sezónní či víkendový pobyt (např. obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 ložnice, sociální zařízení). Nejedná se o velikost, která by neumožňovala naplnění účelu rekreace. Je třeba zohlednit i fakt, že v podmínkách prostorového uspořádání ploch RI zůstává Změnou č. 1 nedotčená výšková regulace 1NP + podkroví (na rozdíl od zákonem daných výškových limitů definice z oblasti drobných staveb). Výše uvedené tak poskytuje adekvátní prostor pro naplnění daného rekreačního účelu.
- Běžný standard: Limit 80 m^2 (nebo jemu blízký) je běžně používán v územních plánech napříč Českou republikou a je obecně vnímán jako rozumná hranice mezi rekreačním objektem a menším rodinným domem.
- Rovnováha: Regulativ představuje spravedlivou rovnováhu mezi soukromým zájmem stavebníka na realizaci stavby a veřejným zájmem na ochraně krajiny a udržitelném rozvoji území.

Pokud si nechali majitelé předmětných pozemků zpracovat projektovou dokumentaci, mají dle postupu stavebního zákona možnost zajistit povolení záměru dle platného ÚP do doby vydání změny ÚP. ÚS je v platnosti již osmý rok. Majitelé pozemků tak měli dostatečnou dobu na realizaci záměru dle ÚS. § 69 odst. 1 stavebního zákona nařizuje, aby došlo nejpozději do 8 let od vložení ÚS do národního geoportálu a následně vždy do 8 let k prověření aktuálnosti ÚS. Z toho vyplývá, že územní plánování není neměnný proces, dochází k pravidelnému prověřování aktuálnosti jak z hlediska souladu se zákonnými předpisy, tak i cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel nicméně nepředpokládá, že pokud bude zpracována projektová dokumentace dle platného ÚP a platné ÚS, dojde k rozporu se Změnou ÚP, protože ten z ÚS vychází. Vzhledem k tomu, že podmiňující investicí dle ÚS pro 1. etapu využití území je realizace místní komunikace přes les na severním okraji řešeného území a přemístění a přezbrojení stávající transformační stanice, nepředpokládá se, že by změna ÚP zásadně ovlivnila rozpracovanou PD. Pořizovatel dále uvádí, že se schválením změny ÚP automaticky nedojde ke zrušení ÚS. Ta nadále zůstane platná do doby, dokud nebude pořízena ÚS nová.

c) V roce 2019 byl vypracován nový územní plán. Podle platného územního plánu je možné plochy nezastavěného území NZ využívat jako sady, zahrady, ohrazené pastevní plochy vč. jednoduchých staveb (přístřešků pro dobytek), stavby pro skladování plodin (seníky), účelové komunikace. Dle platného ÚP jsme provedli rozdělení pozemku par. č. 2414 v k.ú. Tymákov. Velikost pozemků jsme přizpůsobili činnosti, kterou ÚP připouští. Již při podání žádosti o stavbu krytého stání pro koně jsem musel žádost opakovaně podávat. To samé platilo pro elektrické přípojky.
Součástí Změny ÚP jsou mimo jiné plochy zemědělské všeobecné (AU), což je ve značném rozporu s platným ÚP. My majitelé se řídíme platným ÚP z roku 2019, na pozemcích již byly provedeny práce, jsou tam zhotoveny vrty, zajišťující zemědělské využití. Značné finanční prostředky byly vynaloženy na provedení účelové komunikace, projektovou dokumentaci i na provedení přípojek.
Jsme rozhodnuti požádat veřejného ochránce práv o ochranu, neboť jsme přesvědčeni o jednání úřadů v rozporu s právem a popř. bránit naše oprávněné požadavky soudní cestou.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Pozemky 2414/1-2414/15 v k.ú. Tymákov se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití: plochy nezastavěného území – zemědělské (NZ). Hlavním využitím je nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce. Nepřípustným využitím jsou veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména větrné elektrárny,

FVE, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro sport a rekreaci, reklamní plochy a zařízení pro reklamu.

Zpracovatel k úpravě funkčního využití píše: *„v druhé odrážce přípustného využití došlo k odstranění pojmu „včetně jednoduchých staveb (např. přístřešků pro dobytek)", dále došlo k odstranění odrážky „stavby pro skladování plodin (např. seníky)". Přípustným využitím tak zůstávají na zemědělské půdě pouze přístřešky. Jedná se o úpravu regulace v nezastavěném území s primární funkcí pěstování plodin. U zemědělské půdy je prioritou ochrana ZPF, tzn. minimalizovat zábor ZPF pro jiné účely, zejména stavební povahy (viz ustanovení zákona o ochraně ZPF v oblasti územního plánování). Z tohoto důvodu došlo ke zpřesnění přípustného využití. Pro stavby skladování plodin, které v podmínkách funkčního využití plochy AU nebyly plošně a prostorově regulovány, je vymezena jiná vhodnější funkční plocha, výroba zemědělská a lesnická (VZ). Výstavba skladů pro zemědělství o neomezené ploše není v souladu s primární funkcí využití půdy pro pěstební činnost. Dle nového SZ mezi jednoduché stavby patří i stavby pro bydlení a rekreaci. Takové funkční využití v nezastavěném území pod ochranou ZPF je nepřípustné. Proto byla možnost umístění jednoduchých staveb odstraněna. U přípustného využití došlo v páté odrážce k odstranění pojmu „zahrady". Z hlediska názvosloví existují různé druhy zahrad, mohou být pěstební, rekreační apod. V přípustném využití podrobnější specifikace definována nebyla. Z praxe poté mohou vznikat mylné závěry, že v nezastavěném území lze pěstební půdy využívat pro rekreační funkční využití vč. umisťování rekreačních staveb, což je v přímém rozporu s § 122 SZ. Protože ÚPD má být čitelná a srozumitelná, bylo nejvhodnějším řešením funkci zahrad z přípustného využití vypustit. V přípustném využití byl doplněn způsob využití „drobná architektura", který v regulativech absentuje (spolu s doplněním vysvětlení pojmu). Jedná se o drobnou úpravu, která je dle běžné praxe adekvátní součástí kulturní krajiny a jejíž doplňování přispívá ke zvýšení její estetické hodnoty a k podpoře jejího rekreačního využívání. Do nepřípustného využití byly doplněny způsoby využití regulující souvztah s § 122 SZ (původního starého stavebního zákona) na základě podnětu č. 8 dle Návrhu obsahu Změny. Vybrány byly kolizní způsoby podle vodítka daného Návrhem obsahu Změny, tzn. stavby pro zemědělství. Obdobně je tomu tak i v rámci ploch NU. Do nepřípustného využití byl doplněn způsoby využití „oplocení", neboť taková stavba není v souladu s charakterem nezastavěného území. Obdobně je toto stanoveno i u ostatních relevantních ploch v nezastavěném území (AL a NU níže, s výjimkou ploch AT). Důvodem je zrušení nejednoznačnosti, tedy uvedení do souladu se stanovenou koncepcí uspořádání krajiny, resp. dle platného ÚP, neboť v textové části výroku ÚP je uvedeno: „oplocení jako stavba může být realizováno pouze v zastavěném území a v zastavitelné ploše."*

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním zpracovatele a doplňuje: Převod plochy nezastavěného území (Nz) – zemědělské do ploch ZEMĚDĚLSKÝCH VŠEOBECNÝCH (AU) vychází z požadavku § 59 stavebního zákona na převod do jednotného standardu. Zachování přípustnosti jednoduchých staveb, mezi které dle stavebního zákona patří i stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, je v rozporu s nepřípustným funkčním využitím plochy a současně i s § 122, odst. 2 stavebního zákona: U staveb a zařízení podle odstavce 1 (nezastavěné území) není doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná.

Při revizi funkčního využití se zpracovatel řídil i ustanovením:

- § 38 odst. 3 stavebního zákona: úkolem územního plánování je zajištění ochrany nezastavěného území: *„S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území ...".*
- celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. 2.2 PÚR ČR, odst. 14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.* Rozvoj primárního sektoru a ochrana kvalitní orné půdy a ekologických funkcí krajiny jsou v ČR v současné době významné, protože v uplynulých letech došlo k podstatnému snížení rozsahu zemědělské, především orné půdy.

Zpracovatel přistoupil k revizi přípustného využití racionálně a smysluplně tak, aby byl v souladu se stavebním zákonem a současně, aby si přípustnost a nepřípustnost funkčního využití plochy vzájemně neodporovala.

Není nutné mít obavy, že by stavbu vrtů pro zemědělskou činnost bylo nutné odstranit. To samé platí i pro účelovou komunikaci, která slouží k obsluze zemědělských ploch. Plochy lze nadále funkčně využívat, jako v platném územním plánu, pro zemědělskou činnost s tím, že se jedná o nezastavěné území.

6) Připomínka, kterou podali Mgr. Bc. Milena Hrušková a JUDr. Ing. Ivo Hruška, oba bytem Radyňská 504, 332 02, Tymákov obdržená dne 29.4.2025.

a) Návrh navrhuje změny zcela v rozporu se zásadou právní jistoty a legitimního očekávání a principem respektování kontinuity územního plánování. Je to 5 letech neměnného a kontinuálního stavu. Dochází ke změně funkčního využití na plochy rekreace individuální (RI) se silnými prvky regulace a extrémního omezení stavebního využití. To vše pak Návrh činí bez jakéhokoliv předchozí faktické změny v území, bez skutkových okolností, aniž by se vyskytly znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel, bez závažných důvodů a přiléhavého či jakéhokoliv odůvodnění.
Celý návrh ÚP je koncipován tak, že zásadním způsobem mění funkční využití území a to nezákonně, nepřezkoumatelně, bez vymezených a skutečných legitimních důvodů, vnitřně rozporně, nepřiměřeně, selektivně a svévolně a hrubě nerespektujíc několikaletou kontinuitu platného ÚP. Návrh extensivně zasahuje do vlastnických práv vlastníků bez jakéhokoliv odůvodnění, a to zcela diskriminačním způsobem.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Obec má na základě Ústavního zákona č. 1/1993 Sb., hlava první, čl. 8 – *„Zaručuje se samospráva územních samosprávných celků"* a hlavy sedmé, čl. 100 – *„Územní samosprávné celky jsou územními společenstvími občanů, která mají právo na samosprávu,"* právo spravovat své vlastní záležitosti, včetně územního plánování – obec má právo prostřednictvím územního plánu určovat regulaci a rozvoj svého území.
Pořizování územního plánu a jeho následné změny jsou standardní procesy, protože území není statický, ale neustále se vyvíjející organismus. Změna plánu je běžná, jelikož odráží dynamiku společnosti, nové legislativní požadavky a vznikající potřeby. Tento proces umožňuje obci pružně reagovat na aktuální výzvy, jako je rozvoj infrastruktury, ochrana přírody nebo podpora ekonomiky. Úprava plánu není chyba, ale nezbytný nástroj pro strategické a efektivní řízení územního rozvoje. To samé platí i pro ÚS. Dle odst. 1, § 69, stavebního zákona: „Pořizovatel nejpozději do 8 let od vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování a následně vždy do 8 let prověří její aktuálnost a v případě kladného výsledku prověření zajistí vložení dat o této skutečnosti do národního geoportálu územního plánování, jinak územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí."
„Územní plánování je podle stavebního zákona strategický proces, jehož cílem je uspořádat a ochránit území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj. Když se však sousední rekreační lokality vlivem nedostatečné regulace nebo opožděné reakce na trend staly fakticky rezidenčními čtvrtěmi, dochází k závažnému narušení původních cílů. Původní definice ploch, určených primárně pro odpočinek a sezónní využívání, je s masivní výstavbou velkých rodinných domů zcela popřena. Tato situace vyžaduje nápravu. Regulace maximální zastavěné plochy je v takovém případě nezbytným nástrojem, který má za úkol nejen zachovat rekreační charakter území, ale především nastavit jasná pravidla pro budoucí rozvoj. Absence takové regulace by vedla k nekontrolovanému šíření zástavby, která by dále přetěžovala inženýrské sítě dimenzované na rekreační využití (elektřina, voda, kanalizace, komunikace) a nevratně by proměnila krajinný ráz."
Územní plán s účinnou regulací je tedy reakcí na již vzniklý stav v jiných plochách rekreace. Jeho cílem je ochránit veřejný zájem a zabránit dalším negativním důsledkům, jako je ztráta zelených ploch, zhoršení kvality života původních obyvatel nebo nutnost nákladných investic

do infrastruktury. Regulace maximální zastavěné plochy je nezbytná, aby se zachoval původní charakter a účel funkční plochy. Tento přístup má za cíl ochranu krajiny a zamezení nežádoucí urbanizace. Odlišení rekreačních staveb od staveb pro trvalé bydlení a jeho snaha zabránit „plíživé urbanizaci" rekreačních zón poukazuje na klíčový princip územního plánování: ochranu funkčního charakteru území. Pokud by se rekreační oblasti staly de facto obytnými zónami, narušilo by to celkovou koncepci územního plánu, zatížilo by to infrastrukturu (např. silnice, vodovody, kanalizace), která není dimenzována na trvalé osídlení, a vedlo by to k degradaci přírodního prostředí. Jedná se o veřejný zájem na udržitelné správě území a zachování jeho diverzity. V takové situaci není zbytečným omezováním, ale naopak klíčovým nástrojem, jak ochránit hodnoty, které se v území nachází.

b) Změna ÚP bezdůvodně a protiprávně diskriminuje technologii ČOV oproti veřejné splaškové kanalizaci, a to bez jakéhokoliv odůvodnění. Jde o naprosto nepřiměřenou podmínku. Lokalita je roztříštěna mezi více vlastníků a nelze legitimně předpokládat, že zamýšlené rekreační objekty bude stavět jeden developer současně. U lokality č. Z.11 se jedná o typickou zástavbu, kde dochází k pozvolné individuální výstavbě rekreačních objektů jednotlivými vlastníky. Výstavba bude individuální, spontánní a nekoordinovaná. Objekty budou vznikat v různých časových okamžicích dle finančních možností vlastníků. Za takového přepokládaného vývoje, je podmínka existence splaškové kanalizace nezákonná. Z návrhu nevyplývá, kdo a kým by měla být kanalizace vybudována. Jedná se o podmínku v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu, protože nemá o zákonné cíle opřené důvody a není činěna v nezbytně nutné míře co možná nejšetrnějším způsobem. Současné ČOV vyhovují ochraně životního prostředí a legislativně je pro takový způsob nastaven legislativní rámec povolování. Není odůvodněno, proč je systém veřejné kanalizace vhodnější než ČOV. Tato podmínka je nekontinuální vůči stávajícím podmínkám územního plánu, který ČOV nezakazoval. Dokonce Územní studie – Tymákov – plocha sportu a rekreace s řešením ČOV počítala. Nejedná se o proporcionální podmínku vůči vlastníkům.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
V jižní části území obce Tymákov se nachází zastavitelná plocha č. Z.11 s rozdílným způsobem využití „Plochy rekreace – individuální (RI)." Plocha je svou rozlohou přes 93720 m^2 největší zastavitelnou plochou v katastrální území Tymákov. Obec Tymákov si je vědoma, že tak rozsáhlá zastavitelná plocha bude vytvářet enormní zátěž na veřejnou infrastrukturu, životní prostředí a obecní rozpočet. Nejedná se pouze o zajištění kapacitnosti technické infrastruktury (voda a kanalizace, elektřina, pozemní komunikace), ale i o dostupnost občanské vybavenosti, náklady na údržbu převzaté infastruktury a s tím spojenou zátěž na obecní rozpočet. Obec, která musí jednat s péčí řádného hospodáře, proto pro území, které vymezila jako zastavitelné, upřesňuje podmínky, v souladu s úkoly územního plánování dle § 39 bod d), za kterých je území využitelné. Obec má na základě Ústavního zákona č. 1/1993 Sb., hlava první, čl. 8 – *„Zaručuje se samospráva územních samosprávných celků"* a hlavy sedmé, čl. 100 – *„Územní samosprávné celky jsou územními společenstvími občanů, která mají právo na samosprávu,"* právo spravovat své vlastní záležitosti, včetně územního plánování. Obec v rámci předmětného území nebyla nečinná, ale aktivně se rozvoje území věnovala.
Dne 24.3.2016 oslovili vlastníci pozemků par. č. 2377/1-4, 2378, 2395 a 2396 v k.ú. Tymákov obec Tymákov s následujícím textem:
„Vážená paní starostko dovolujeme si Vás požádat o objednání studie – územně plánovacího podkladu o pořizovatele MMP-OSS. Pozemky, které jsou v ÚP obce Tymákov zařazeny jako pozemky pro rekreaci bychom rádi využívali právě pro tyto účely. Velikosti parcel předpokládáme cca 3000 m^2, rekreační objekty o max. velikosti 1/10 plochy pozemku- max. 150 m^2 (přízemní s obytným podkrovím), odkanalizování pomocí domovní čistírny odpadních vod, pitná voda řešena z řadu, př. vlastní studnou. Na pořízení studie jsme připraveni se plně podílet." Podepsáni: Ing. Jaroslav Kraft, Mgr. Milan Kraft, Josef Kantner, Eva Witzová, Luboš Kůs, Eva Kůsová.

Na základě § 30, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb. požádala obec v roce 2013 pořizovatele o pořízení územní studie a zpracování zadání. V březnu 2013 bylo zadání ÚS zpracováno. Ke schválení možnosti využití **územní studie – Tymákov „plocha sportu a rekreace (dále jen územní studie = ÚS)"** došlo ke dni 10.7.2017. Dle tehdy platného ustanovení Územní studie: *„Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí."*
ÚS krom jiného posuzovala nakládání s odpadními vodami – odkanalizováním.
ÚS v roce 2017 jako základní řešení navrhovala: *„čištění odpadních vod v malých domovních čistírnách s tím, že vyčištěné odpadní vody budou jímány do nádrží a využívány přednostně pro zálivku, Jejich přebytek pak je možno vsakovat na pozemku. Jako výhledové řešení je ve studii navržena koncepce oddílné splaškové kanalizace zahrnující gravitační stokovou síť v obslužných komunikacích, která svede odpadní vody do čerpacích stanic (lokalita 24 pro 1. etapu a od ní severně položenou část 2. etapy. Z čerpací stanice budou splaškové vody tlakovou kanalizací čerpány do kanalizačního systému obce Tymákov."* Důvodem bylo, že obec neměla dostatečnou kapacitu centrální ČOV na obhospodaření této lokality. Vzhledem k tomu, že od doby schválení uplynulo 8 let, obec mezitím vyřešila intenzifikaci separátoru kalu pro ČOV vč. možnosti rozšíření zastavitelné plochy pro centrální ČOV ve změně č. 1 územního plánu Tymákov (dále jen změna ÚP).
Na základě aktivní činnosti obce tak došlo k zásadní změně podmínek, které ovlivňují způsob řešení veřejné infrastruktury. Obec proto podala podnět č. 13/h: *„Podmínkou pro budoucí výstavbu je nutnost napojení budoucích staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci."* Podnět byl vložen do návrhu obsahu změny ÚP.
Zpracovatel vyhodnotil a odůvodnil podnět: *„poslední doplňovanou podmínkou pro budoucí výstavbu je nutnost napojení budoucích staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci. Na základě podnětu obce č. 13/h dle Návrhu obsahu Změny byla tato podmínka doplněna z hlediska veřejného zájmu na ochranu životního prostředí. Zastavitelná plocha je delší dobu zakotvena v ÚP, je plošně rozsáhlá, leží v těsné návaznosti na zastavěné území a předpokládá se v ní vznik koordinovaně plánované struktury zástavby o vyšším počtu hlavních staveb. Jedná se tedy o rozdílnou situaci oproti sestavě dílčích solitérních staveb pro rodinnou rekreaci, postupně vznikajících v dřívějších dobách, tak jako je tomu např. u staveb (RI) ležících na úbočí či v údolí Lhůtského potoka v izolované poloze ve velké vzdálenosti od sídla. Realizace napojení (navíc pro účel, který není primárně spojený s pokrytím základní potřeby na bydlení, ale pro „nadstavbové" rekreační využití), je technicky možná a ekonomicky přijatelná."*
Pořizovatel postupoval podle pokynů stavebního zákona, §93, odst. 2: „Pořizovatel v *součinnosti s určeným zastupitelem bez zbytečného odkladu vyhodnotí zejména jejich úplnost, soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.* Pořizovatel došel k závěru, že návrh změny ÚP není v rozporu ani s jediným bodem odstavce a je proto možné přistoupit ke společnému jednání a veřejnému projednání.

I přes to k odůvodnění doplňuje:

Pořizování územního plánu a jeho následné změny jsou standardní procesy, protože území není statický, ale neustále se vyvíjející organismus. Změna plánu je běžná, jelikož odráží dynamiku společnosti, nové legislativní požadavky a vznikající potřeby. Tento proces umožňuje obci pružně reagovat na aktuální výzvy, jako je rozvoj infrastruktury, ochrana přírody nebo podpora ekonomiky. Úprava plánu není chyba, ale nezbytný nástroj pro strategické a efektivní řízení územního rozvoje. To samé platí i pro ÚS. Dle odst. 1, § 69, stavebního zákona: *„Pořizovatel nejpozději do 8 let od vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování a následně vždy do 8 let prověří její aktuálnost a v případě kladného výsledku prověření zajistí vložení dat o této skutečnosti do národního geoportálu územního plánování, jinak územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí."*
Platná česká legislativa, konkrétně vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb.) a jeho prováděcí předpisy, stanovuje jasná pravidla pro nakládání s odpadními vodami z rodinných a rekreačních

domů. Vyplývá z něj, že existence veřejné kanalizace má přednost před individuálními řešeními, jako jsou domovní ČOV nebo žumpy. Jestli se jedná o rodinný dům nebo rekreační dům vodní zákon nerozlišuje. §3 odst. 8 vodního zákona říká: *"Obecní úřad může v přenesené působnosti rozhodnutím uložit vlastníkům stavebního pozemku nebo staveb, na kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci v případech, kdy je to technicky možné a zároveň to neomezí jejich užívání pozemku nebo stavby."*

Pokud je v dané lokalitě vybudována veřejná kanalizace, je napojení na ni preferovaným a ze zákona vyžadovaným řešením. Vlastníci nemovitostí, u nichž je technicky možné a ekonomicky přijatelné se na kanalizaci napojit, by tak měli učinit. Zejména pak v případě takto plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, kdy lze budoucí náklady hospodárně či efektivně poměrově rozložit mezi větší počet dotčených vlastníků.

Veřejná kanalizace je považována za řešení ve veřejném zájmu. Zajišťuje centralizovanou a kontrolovanou likvidaci odpadních vod, což je důležité pro ochranu životního prostředí a veřejného zdraví. Individuální řešení (ČOV, žumpy) jsou vnímána jako nouzová alternativa, která nese vyšší riziko selhání a znečištění.

Z cílů a úkolů územního plánování, §38 a §39 stavebního zákona ve věci veřejné infrastruktury vyplývá:

- *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*
- *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*
- *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*
- *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*
- *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*
- *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*
- *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*
- *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*

Z výše uvedeného vyplývá, že v procesu územního plánování by měla být stanovena i koncepce veřejné infrastruktury, s přihlédnutím zejména k vytváření funkčního a harmonického prostředí, ochrany krajiny, a udržitelného rozvoje území. Orgán územního plánování koordinuje veřejné zájmy a stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci rozvoje veřejné infrastruktury.

Z podnětu obce a současně vlastníka technické infrastruktury vyplývá, že se od doby pořízení územní studie změnily vstupní podmínky. Zatímco tehdy nebyla kapacitnost pro napojení

splaškové kanalizace pro takto rozsáhlou lokalitu dle vlastníka infrastruktury – obce dostatečná, nyní deklaruje kapacitnost centrální ČOV pro lokalitu jako vyhovující.
Vzhledem k tomu, že vodní zákon z hlediska veřejných zájmů ochrany životního prostředí upřednostňuje napojení na splaškovou kanalizaci, pokud je to technicky možné, je tato podmínka i po prověření již stávající ÚS, technicky možná. ÚS navrhla a ověřila rozmístění kanalizačních stok, vč. umístění čerpací stanice a napojení na kanalizační systém obce. Napojení na stávající kanalizační systém obce je v bezprostřední blízkosti řešené lokality (cca 100 m) a nemůže tak být ekonomickou překážkou pro zasíťování celé lokality. Samotné náklady na zasíťování uvnitř lokality budou úměrné počtu napojovaných pozemků. Při rozložení nákladů mezi jednotlivé pozemky se nedá očekávat, že by došlo z hlediska splaškové kanalizace k neúměrnému růstu nákladů oproti obdobným lokalitám. Podmínka napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci je technicky možná (ověřeno ÚS) a obec, jako vlastník veřejné infrastruktury, deklaruje, že nyní je kapacitnost pro připojení lokality dostatečná.
Napojení na splaškovou kanalizaci je racionální, důvodné a proporcionální, protože představuje nejúčinnější a nejudržitelnější způsob centrální likvidace odpadních vod, který chrání veřejné zdraví a životní prostředí před individuálními riziky a náklady.
Náklady na vybudování veřejné kanalizace v nové lokalitě v soukromém vlastnictví hradí zpravidla investor neboli developer, který pozemky připravuje pro budoucí prodej a výstavbu. Obec se na financování podílí jen omezeně. Obec může s investorem uzavřít plánovací smlouvu, ve které se detailně dohodnou, kdo ponese jaké náklady a za jakých podmínek bude infrastruktura převedena na obec. To obci zajišťuje, že jí nevzniknou žádné nečekané náklady.
K připomínce, že: *„Výstavba bude individuální, spontánní a nekoordinovaná"* pořizovatel sděluje, že je právě úkolem územního plánování zajistit, aby velké zastavitelné plochy byly realizovány koordinovaně, plánovaně a v návaznosti na okolní zástavbu a charakter území. Jenom tím dojde k ochraně veřejných zájmů.

c) Dochází ke změně regulativů v ploše. Min. výměra pozemků se mění z 400 na 1500 m^2 a současně je navržen regulativ pro zastavěnou plochu max. 55 m^2. Taková změna podmínek je nekontinuální, libovolná, neodůvodněná, nepodložená důvody a diskriminační. Ze stávající judikatury vyplývá, že územní plánování má být racionálním procesem při dodržení kontinuity prováděných změn. Nová dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Pokud dojde ke změně, musí pro to být dostatečně závažné důvody nebo zjištění, že původní řešení je věcně nesprávné. Zvětšení min. výměry pozemků je více než 4násobné. Takový regulativ je neodůvodnitelný. Hranice 1500 m^2 není vysvětlena. Taková změna odporuje legitimnímu očekávání vlastníků. Tato velikost pozemku je naprosto absurdní spolu s max. zastavěnou plochou 55 m^2, jež odpovídá drobné rekreační stavbě. Navrhovaná zastavitelná plochá je pro deklarovaný účel naprosto nedostatečná. K takto tvrdému regulativu není v celém návrhu ÚP nic, což ho činí nezákonným. Rekreační stavbou může být i stavba jednoduchá, bez max. zastavěné plochy. Zastavitelná plocha mohla být vymezena jinak než-li limit pro drobné rekreační stavby. Z těchto podmínek plyne naprostá absurdnost namítaného postupu pořizovatele, v podobě přetržení kontinuity území a zásahu do legitimních práv vlastníků. V případě, kdy by si pořizovatel v rámci odůvodnění i vymyslel nové urbanisticko-architektonické cíle, i tak se jedná o nedůvodný návrh bez kontinuity. Není zde stanoven žádný veřejný zájem, ani žádný závažný důvod. Návrh překvapivě oproti současnosti povoluje pouze rekreační drobné stavby. Dále neodůvodňuje koeficient zastavěné plochy KZP=0,2 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,1 a koeficient zeleně KZ=0,8 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,9. Takový neodůvodněný různý koeficient je zjevně diskriminační a libovolný. Z Návrhu vůbec není zřejmé, proč je pro plochu Z.11 koeficient dvojnásobný. Při jasné neodůvodněnosti je návrh nepřezkoumatelný a nezákonný.

<u>Připomínce se částečně vyhovuje.</u>

Vyhodnocení připomínky:

Pozemek se nachází dle platného ÚP v plochách s rozdílným způsobem využití: „rekreace – individuální rodinného typu (R_R)." Ve změně ÚP dochází z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace (dále jen jednotný standard) ke změně na: „Plochy rekreace – individuální (RI)." Spolu se změnou do jednotného standardu došlo i v souladu s pokynem obce k úpravě podmínek prostorového uspořádání. Ke změně došlo na základě podnětu obce: *„V ploše změn rekreace T-Z11 prověřit zpřísnění regulativů tak, aby pozemky a stavby měly parametry rekreace."* Na základě podnětu zpracovatel doplnil podmínky prostorového uspořádání: *„Stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít zastavěnou plochu max. 55 m^2."*

Zpracovatel vyhodnotil a odůvodnil podnět: *„Omezení zastavěné plochy rekreačních staveb (55 m^2) v kombinaci se zvýšeným KZP pro plochy Z.11 a Z.12 se odkazuje na výše uvedený podnět obce apelující na posílení regulace budoucí struktury zástavby v ploše. Konkrétní výměra (55 m^2) je odvozena dle definice drobné stavby dle ustanovení Přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka d), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavbou rodinných domů a rekreační zástavbou. Rekreační zástavba má vykazovat menší intenzitu využití území (tvořená hmotou stavby i zastavitelností pozemku) zabezpečující přirozený přechod do krajiny. I vzhledem k tomu, že rekreační lokalita plně nenavazuje na obytnou zástavbu. Paušální KZP pro plochy RI byl zvolen jako středová hodnota (0,20) v ÚP nestandardně daného rozmezí (0,10-0,30). Odpovídajícím způsobem je poté nastaven i navazující KZ."*

Pořizovatel konstatuje, že ve stávajícím platném ÚP plochy rekreace svými regulačními podmínkami umožňovaly takový typ výstavby, která odpovídala individuální výstavbě pro bydlení. Příkladem může být zastavitelná plocha č. T-Z10, kde je zástavba využívána k trvalému bydlení. V zástavbě mezi sousedními plochami T-Z4 a T-Z10 pak není žádný rozdíl, kromě toho, že se jedná o rozdílné funkční plochy. Proto bylo důvodné prověřit podmínky prostorového využití funkčních ploch a ujistit se, že plochy budou využívány tak, jak ÚP předpokládal.

Zpracovatel došel k závěru, že vhodnou max. zastavěnou plochou pro rekreační zástavbu je 55 m^2: *„Územní plánování je podle stavebního zákona strategický proces, jehož cílem je uspořádat a ochránit území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj. Když se však sousední rekreační lokality vlivem nedostatečné regulace nebo opožděné reakce na trend staly fakticky rezidenčními čtvrtěmi, dochází k závažnému narušení původních cílů. Původní definice ploch, určených primárně pro odpočinek a sezónní využívání, je s masivní výstavbou velkých rodinných domů zcela popřena. Tato situace vyžaduje nápravu. Regulace maximální zastavěné plochy je v takovém případě nezbytným nástrojem, který má za úkol nejen zachovat rekreační charakter území, ale především nastavit jasná pravidla pro budoucí rozvoj. Absence takové regulace by vedla k nekontrolovanému šíření zástavby, která by dále přetěžovala inženýrské sítě dimenzované na rekreační využití (elektřina, voda, kanalizace, komunikace) a nevratně by proměnila krajinný ráz."*

Územní plán s účinnou regulací je tedy reakcí na již vzniklý stav v jiných plochách rekreace. Jeho cílem je ochránit veřejný zájem a zabránit dalším negativním důsledkům, jako je ztráta zelených ploch, zhoršení kvality života původních obyvatel nebo nutnost nákladných investic do infrastruktury. Regulace maximální zastavěné plochy je nezbytná, aby se zachoval původní charakter a účel funkční plochy. Tento přístup má za cíl ochranu krajiny a zamezení nežádoucí urbanizace. Odlišení rekreačních staveb od staveb pro trvalé bydlení a jeho snaha zabránit „plíživé urbanizaci" rekreačních zón poukazuje na klíčový princip územního plánování: ochranu funkčního charakteru území. Pokud by se rekreační oblasti staly de facto obytnými zónami, narušilo by to celkovou koncepci územního plánu, zatížilo by to infrastrukturu (např. silnice, vodovody, kanalizace), která není dimenzována na trvalé osídlení, a vedlo by to k degradaci přírodního prostředí. Jedná se o veřejný zájem na udržitelné správě území a zachování jeho diverzity. V takové situaci není zbytečným omezováním, ale naopak klíčovým nástrojem, jak ochránit hodnoty, které se v území nachází.

Pro racionální, přiměřené a úměrné určení max. zastavěné plochy je nutné zjistit vstupní parametry pro analýzu.

Nejdříve dojde k analýze stávající zástavby.

- Stávají okolní rekreační zástavba v přímé návaznosti na lokalitu T-Z11 má plochu: 17, 18, 32, 37, 59, 60, 118, 137, 140, 150, 190 m^2. Aritmetický průměr této zástavby různorodé velikosti činí cca 73 m^2 (nejsou započítány pozemky, kde žádná zástavba není – jsou využité jako pěstební zahrady).
- Oproti tomu stávající zástavba pro plochy bydlení, která přímo v severní části navazuje na lokalitu T-Z11, má aritmetický průměr plochy zástavby rodinných domů: 155 m^2.

Dále je důležité analyzovat judikaturu soudů.

- Velikost ploch: Rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) sp. zn. 3 As 283/2023 zrušil regulaci územního plánu, ve které byla výměru staveb pro rekreaci pouhých 12 m^2. NSS rozhodl, že takto malá plocha je pro účely rekreace nedostatečná, a to i pro krátkodobý odpočinek. Regulace musí být smysluplná a umožňovat naplnění funkce.
- Proporcionalita – stávající stavby mají vyšší zastavěnost, než je nová regulace: Nejvyšší správní soud ve věci 5 As 191/2024 potvrdil, že stavba postavená mimo původní půdorys původní chaty není rekonstrukcí, ale novostavbou. Stěžovatelé původně ohlásili rekonstrukci staré chaty, ale ve skutečnosti postavili nový objekt větší plochy o desítky metrů dál. Tento nový objekt nesplňoval podmínky územního plánu, který pro novostavby stanovoval maximální zastavěnou plochu 25 m^2. Soud uznal, že přísnější podmínky pro novostavby nejsou diskriminační, ale legitimní nástroj plánování. Nezáleží na tom, zda nová budova připomíná původní; důležitá je poloha a rozsah stavby. Potvrdil, že tato regulace je legitimní a přípustná součást územního plánování. Územní plán Brna výslovně rozlišuje mezi rekonstrukcemi a novostavbami, přičemž omezení 25 m^2 platí pouze pro novostavby v dané lokalitě rekreačních objektů. Soud zdůraznil, že není diskriminační, když jsou pro nové stavby přísnější podmínky než pro staré objekty – jde o běžný nástroj ochrany území a krajinného rázu. Podle NSS se jedná o proporcionální a srozumitelné opatření, které navíc bylo v územním plánu platné řadu let, takže stavebníci si ho mohli ověřit předem.
- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Nález Ústavního soudu IV. ÚS 938/22 (obec Vracov vs. spolek LESOBOR) zrušil rozsudek NSS, který potvrdil zrušení části územního plánu obce. Ústavní soud dospěl k závěru, že soudy nižších instancí nepřiměřeně zasáhly do práva obce na samosprávu a do práva na soudní ochranu. Ústavní soud zdůraznil, že je třeba vážit právo obce na rozvoj a právo na příznivé životní prostředí. Zásah do samosprávy obce by měl být možný pouze v případech, kdy je jednání obce v příkrém rozporu se zájmy chráněnými zákonem. V tomto případě nebyl veřejný zájem na zachování hospodářského lesa na hranici mýtního věku shledán jako natolik významný, aby převážil nad právem obce rozhodovat o svém území.
- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Rozsudek Nejvyššího správního soudu 16.3.2020, č. j. 1 As 245/2019 38: „Lze připomenout, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady různých (často odlišných nebo dokonce protichůdných) zájmů soukromých (individuálních či skupinových) i veřejných. Výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu daného územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. rozsudek ze dne 2.2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010 103, č. 2552/2012 Sb. NSS, bod 114). Úkolem soudu v rámci přezkumu zásahu do práv stěžovatele tedy je, za splnění dalších podmínek, zjistit, zda si pořizovatel územní plánu nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem. Soud tedy nemůže stanovovat, jakým způsobem má či nemá být určité území využito; při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace se řídí zásadou zdrženlivosti

(srov. rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73, č. 1462/2008 Sb. NSS a usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 120, č. 1910/2009 Sb. NSS).“ Z uvedeného tedy plyne, že správní soudy jsou při posuzování územně plánovací dokumentace vázány zásadou zdrženlivosti. Mají bránit „jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73) a „bdít nad zjevnými excesy a extrémními zásahy do ústavních práv jednotlivce“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 42).

Z rozsudku NSS vyplývá, že regulace zastavěnosti o max. velikosti 12 m^2 je nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. NSS naopak nerozporoval max. velikost zastavěné plochy pro nové stavby o velikosti 25 m^2.

Samotná max. velikost 55 m^2 navržená zpracovatelem, tak dle soudní judikatury sama o sobě není pro rekreační zástavbu neproporcionální. Dílčí odůvodnění výměry: *„Výměra je odvozena z definice drobné stavby dle ustanovení přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka a), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavby rodinných domů a rekreační zástavbou“* se dá považovat za jedno z vodítek, které vedlo tvůrce stavebního zákona k rozdílnému typu povolování staveb pro rekreaci podle velikosti. Nadále ale platí, že rekreační stavby mohou být podle SZ povolovány i jako jednoduché stavby podle přílohy č. 2. Zbytek odůvodnění zpracovatele dále dokresluje smysl regulace a jako celek je důvodný.

Na základě odst. 2, § 98, stavebního zákona pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnocoval připomínky. Po důkladné analýze určený zastupitel, jako zástupce obce pořizovateli doporučil, aby bylo prověřeno zvýšení max. zastavěné plochy rekreačních staveb z 55 na 80 m^2.

Pořizovatel proto dále připomínku vyhodnocuje k max. zastavěné ploše 80 m^2.

Z hlediska analýzy stávající zástavby, kde průměrná plocha rekreační staveb odpovídá 73 m^2, je návrh 80 m^2 vůči této výměře proporcionální a úměrný. S přihlédnutím k tomu, že v plochách „pro rodinné domy“ max. zastavěná plocha rodinných domů odpovídá 155 m^2 se jedná o přiměřenou velikost zástavby, která umožní rekreační využití pozemků a současně zamezí nekontrolované přeměně v trvalé bydlení – rodinné domy.

Z hlediska soudní judikatury je regulace výrazně nad limitem 12 m^2, který byl považován soudem za diskriminační a neproporcionální. Je výrazně i nad limitem 25 m^2, kdy soud došel k závěru, že při řádném odůvodnění je taková regulace možná. Navržená regulace max. zastavěné ploše 80 m^2 je při řádném odůvodnění v souladu se stávajícími rozsudky soudů.

Odůvodnění max. zastavěné plochy 80 m^2:

Ochrana charakteru území a krajinného rázu

- Plochy vymezené pro rekreaci se nacházejí v krajině hodnotném prostředí, v blízkosti lesů, tj. na hranici zastavěného území a přechodu do volné krajiny. Hlavním účelem regulace je zabránit nadměrné urbanizaci těchto území. Obdobně velká souvislá zástavba, která by odpovídala stavbám pro bydlení, by vedla k vizuálnímu zahlcení krajiny a postupně by měnila charakter území z rekreačního na příměstský či rezidenční. Limit 80 m^2 zajišťuje, že stavby zůstanou v přiměřeném měřítku vůči okolní krajině a zachovají její rekreační a přírodní charakter.
- Při stanovení tohoto regulativu je brán v potaz i dosavadní vývoj v části dané lokality, kde v minulosti bez účinné regulace vzniklo několik staveb výrazně přesahujících navrhovaný limit, zatímco jiné si zachovaly přiměřenou velikost. Tento neřízený vývoj je vyhodnocen jako nežádoucí, neboť již nyní narušuje harmonické měřítko zástavby a oslabuje rekreační charakter území. Cílem regulace je zabránit pokračování tohoto negativního trendu a ochránit zbývající volné pozemky i celkový ráz lokality před další necitlivou a rozsáhlou výstavbou. Zavedení limitu 80 m^2 je proto nezbytným a nápravným krokem k zajištění, aby budoucí výstavba byla v souladu s primárním účelem území – rekreací na pomezí přechodu do volné krajiny.

Soulad s účelem využívání plochy a odlišení od trvalého bydlení

- Územní plán funkčně rozlišuje mezi plochami pro bydlení (rodinné domy) a plochami pro rodinnou rekreaci. Toto rozlišení není formální; odráží rozdílné nároky na veřejnou

infrastrukturu (dopravní obslužnost, kapacity škol a školek, technická infrastruktura) a rozdílný způsob využívání.
Stavba pro rodinnou rekreaci je dle definice určena k občasnému, nikoliv trvalému pobytu. Jejím hlavním účelem je zotavení a odpočinek.
Rodinný dům slouží k trvalému bydlení a uspokojování bytových potřeb.

- Limit 80 m^2 zastavěné plochy představuje klíčový nástroj, jak tento rozdíl udržet. Velikost stavby je jedním z hlavních indikátorů jejího skutečného účelu. Stavba přesahující tento limit svou velikostí a komfortem již fakticky odpovídá standardu rodinného domu a odpovídala by tak jiné funkční ploše, než ve které se nachází.

Prevence obcházení regulace pro bydlení

- Jak opakovaně konstatovala soudní praxe (zejména judikatura Nejvyššího správního soudu), obce mají právo a povinnost bránit nežádoucímu jevu tzv. "skryté" výstavby rodinných domů v rekreačních lokalitách. Pokud by nebyla stanovena horní hranice velikosti, docházelo by k povolování staveb, které by byly formálně označeny jako rekreační, ale fakticky by sloužily k trvalému bydlení. To by vedlo k nekontrolovanému nárůstu obyvatel v oblastech, které na to nejsou připraveny, a k tlaku na obecní rozpočet kvůli nutnosti dodatečného budování infrastruktury. Stanovený limit je tedy legitimním nástrojem územního plánování k řízení rozvoje obce.

Přiměřenost (proporcionalita) regulace

- Stanovený limit 80 m^2 je přiměřený (proporcionální) sledovaným cílům. Není likvidační ani diskriminační.
- Dostatečnost: Plocha 80 m^2 umožňuje realizaci plně funkčního rekreačního objektu, který poskytuje dostatečný komfort pro sezónní či víkendový pobyt (např. obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 ložnice, sociální zařízení). Nejedná se o velikost, která by neumožňovala naplnění účelu rekreace. Je třeba zohlednit i fakt, že v podmínkách prostorového uspořádání ploch RI zůstává Změnou č. 1 nedotčená výšková regulace 1NP + podkroví (na rozdíl od zákonem daných výškových limitů definice z oblasti drobných staveb). Výše uvedené tak poskytuje adekvátní prostor pro naplnění daného rekreačního účelu.
- Běžný standard: Limit 80 m^2 (nebo jemu blízký) je běžně používán v územních plánech napříč Českou republikou a je obecně vnímán jako rozumná hranice mezi rekreačním objektem a menším rodinným domem.
- Rovnováha: Regulativ představuje spravedlivou rovnováhu mezi soukromým zájmem stavebníka na realizaci stavby a veřejným zájmem na ochraně krajiny a udržitelném rozvoji území.

K tezi, že vlastníci podnikli kroky k realizaci vlastních stavebních záměrů, popřípadě přípravných prací, a schválením změny regulace dojde ke škodě a znehodnocení pozemků pořizovatel sděluje:

- Představa, že území a jeho regulace zůstane navždy neměnná, aby nedošlo k újmě vlastníků pozemků, neodpovídá systému územního plánování. Územní plán není a nemůže být statickým dokumentem, který by byl neměnný. Jeho povaha je dynamická a odráží neustále se vyvíjející potřeby a trendy společnosti, hospodářství a životního prostředí. Územní plán je nástrojem veřejné správy, jehož účelem je usměrňovat rozvoj území ve veřejném zájmu, nikoli sloužit jako garance zachování konkrétního stavu pro individuální soukromé zájmy. Řada změn se též odvíjí od mezinárodních závazků státu na integraci příslušných nařízení či směrnic.
- Stavební zákon jasně definuje podmínky, za kterých má vlastník právo na náhradu škody vzniklé změnou územního plánu. Změna samotná však není automaticky důvodem pro neplatnost celého dokumentu, ani pro jeho navrácení do původního stavu.
- Ke schválení ÚS došlo v roce 2017, vlastníci měli více jak 8 let na to, aby realizovali své záměry za stávajících podmínek. K nabytí účinnosti platného ÚP došlo k 7.12.2019. Náhradu na změnu v území řeší § 133, stavebního zákona. Dle odst. 3 náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li k omezení zastavitelnosti: *„po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku*

ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací." Lhůta 5 let tak uběhla k 7.12.2024. Na základě § 133 na náhradu není právní nárok. Dále pořizovatel uvádí, že 8 let, od schválení ÚS, je více jak dostatečná doba k tomu, aby byly povoleny záměry dle představ vlastníků. Navíc i zadání ÚS vycházelo z žádosti většiny vlastníků lokality a předpokládalo se, že vlastníci budou svůj záměr podle platné ÚS realizovat. Navržená změna ÚP jak z ÚS, tak i platného ÚP vychází. Nedochází tak k radikálnímu odklonu od původního znění, ale pouze k převzetí některých regulačních podmínek z již platné ÚS a stanovení podrobnějších regulačních podmínek daných objektivními důvody, vycházejícími z vývoje v území rekreace na celém území obce. Všechny navržené změny jsou řádně odůvodněné a ve veřejném zájmu.

Návrh obsahuje v podmínkách prostorového uspořádání také koeficienty. Intenzita využití stavebních pozemků: max. 10-30 % byla nahrazena koeficientem zastavěné plochy KZP=0,20 s výjimkou ploch Z.11 a Z.12, kde je stanoven KZP=0,10. Dále by přidán koeficient zeleně KZ=0,80 s výjimkou ploch Z.11 a Z.12, kde je stanoven KZ=0,90. Odůvodnění zpracovatele zní: *„Paušální KZP pro plochy RI byl zvolen jako středová hodnota (0,20) v ÚP nestandardně daného rozmezí (0,10-0,30). Odpovídajícím způsobem je poté nastaven i navazující KZ."*

Pořizovatel souhlasí s nutností zjednodušení koeficientů a nahrazení nejasného a zavádějícího rozmezí pevnou a jednotnou hodnotou. Rozumí vyčlenění plochy Z.11 a určení samostatného koeficientu z důvodu existence ÚS. Území je oproti ostatním dílčím plochám velmi velkého rozsahu s potenciálně velkým dopadem na celou obec. Při předpokladu rozvolněné rekreační zástavby zde byl proto předpoklad přísnějšího koeficientu. Po domluvě s určeným zastupitelem nicméně z důvodu zachování jednoty regulace a nediskriminace konkrétní lokality bude prověřen jednotný koeficient: KZP=0,2 pro celou plochu. Ten byl vypočten z průměrné velikosti rozmezí koeficientu platného ÚP.

Zavedení koeficientu zeleně je důležité pro naplnění požadavků udržitelného rozvoje území a ochrany veřejného zájmu. Jako specifický regulativ v územním plánu zajišťuje, že stavební projekty budou respektovat ekologickou stabilitu, kultivovat krajinu a bránit nekontrolované urbanizaci. Pomáhá tak předcházet negativním dopadům, jako je narušení hospodaření s dešťovou vodou, a zároveň přispívá ke zlepšení mikroklimatu a biodiverzity. Koeficient zeleně je tak účinným nástrojem pro ochranu krajinného rázu a pro vytvoření zdravého a esteticky hodnotného prostředí. Stanovení koeficientu zeleně na 0,8 je z hlediska územního plánování odborně odůvodněné a klíčové pro ochranu veřejného zájmu. Tato hodnota zajišťuje, že alespoň 80 % pozemku zůstane nezpevněno a bude plnit ekologické a estetické funkce. To je nezbytné pro zachování rekreačního charakteru území, jelikož se tím minimalizuje fragmentace krajiny a zabrání se její přeměně na rezidenční zónu. Vysoký podíl zeleně navíc podporuje vsakování srážkových vod, udržuje biodiverzitu a přispívá k adaptaci vyplývající ze změny klimatu a k celkové únosnosti území, což je v souladu se základními principy udržitelného rozvoje. Po domluvě s určeným zastupitelem z důvodu zachování jednoty regulace a nediskriminace konkrétní lokality bude prověřen jednotný koeficient: KZ=0,8 pro celou plochu.

K min. velikosti pozemku **zpracovatel** napsal: *„V podmínkách prostorového uspořádání došlo k úpravě min. výměry stavebních pozemků pro plochu Z.11 (a z hlediska spravedlnosti) i pro plochu Z.12 na základě podnětu č. 13/h) dle Návrhu obsahu Změny. Původně formulovaný požadavek na 3000 m^2, který rámcově odpovídá dělení pozemků dle registrované ÚS, byl po bližším prověření a diskusi se zástupci obce a pořizovatelem nahrazen výměrou 1500 m^2. To umožní snížení koncentrace budoucí zástavby oproti ÚP a zároveň nalezení jistého kompromisu mezi řešením daným v platném ÚPP (registrované ÚS), jejíž řešení nebylo plně v souladu s ustanoveními ÚP. Velikost byla snížena za účelem zajištění adekvátních veřejných prostorů při respektování větších pozemků zajišťující rozvolněnou zástavbu a přechod do krajiny."*

Pořizovatel souhlasí s odůvodněním zpracovatele a dodává: Od roku 2017 je v platnosti ÚS, která byla pořízena na základě žádosti vlastníků pozemků. V ÚS, v kapitole g) parcelace pozemků je napsáno: *„Při návrhu parcelace pozemků bylo podle možností v maximální míře respektováno stávající členění řešeného území na jednotlivé pozemky. Velikost stavebních parcel je stanovena*

na cca 3000 m^2." Změna ÚP vychází z ÚS, která území prověřila již v roce 2017. ÚS došla k závěru, že optimální velikost pozemků je cca 3000 m^2. Změna ÚP pouze reflektuje podrobnější posouzení ÚS.

Toto regulační opatření je zavedeno v přímé návaznosti na regulaci maximální velikosti rekreačních staveb a sleduje shodné cíle: zajištění udržitelného rozvoje území, ochranu jeho jedinečného charakteru a naplnění cílů územního plánování v souladu se stavebním zákonem.

1. Ochrana charakteru území a zajištění nízké hustoty zástavby: Hlavním cílem regulativu je zachovat rozvolněný, přírodě blízký charakter rekreační zóny. Minimální velikost pozemku 1500 m^2 brání nadměrnému zahušťování zástavby a dělení pozemků na malé "zahradnické" parcely, které by vedlo k postupné přeměně lokality na hustou chatovou osadu. Takový vývoj by byl v příkrém rozporu s účelem území, kterým je poskytnout prostor pro odpočinek v klidném a otevřeném prostředí. Regulace tak chrání klíčovou hodnotu území – pocit prostoru a souznění s krajinou.
2. Zajištění kvality rekreace, soukromí a klidu: Kvalita rekreace je přímo závislá na míře soukromí a klidu, kterou dané místo nabízí. Dostatečně velké pozemky zaručují přiměřené rozestupy mezi jednotlivými stavbami. Tím se minimalizují vzájemné rušivé vlivy (hluk, vizuální kontakt) a pro každého rekreanta se vytváří jeho vlastní nerušený prostor. Menší výměra pozemků by nevyhnutelně vedla ke snížení tohoto standardu a potlačení hlavního benefitu, který lokalita poskytuje.
3. Podpora ekologické stability a ochrana krajinného rázu: Velké pozemky s nízkým procentem zastavění plní důležitou ekologickou funkci. Umožňují zachování velké plochy zeleně, podporují biodiverzitu a přispívají k lepšímu vsakování dešťových vod, čímž snižují riziko lokálních záplav a eroze. Zabraňují fragmentaci krajiny a vytvářejí funkční zelenou infrastrukturu, která je pro zachování krajinného rázu nezbytná.
4. Přiměřenost (proporcionalita) regulace a soulad s cíli plánování: Stanovený limit 1500 m^2 je přiměřený sledovaným cílům.

- Logická návaznost: Tento regulativ je v souladu s limitem zastavěné plochy 80 m^2. Společně tyto dva limity definují charakter zástavby jako "malý dům na velkém pozemku", což přesně odpovídá představě kvalitní rodinné rekreace.
- Zamezení spekulacím: Regulativ brání spekulativnímu dělení půdy na malé, pro skutečnou rekreaci nevhodné parcely, které by mohlo vést k degradaci celého území.
- Rovnováha: Opatření představuje spravedlivou rovnováhu mezi právem vlastníka nakládat s pozemkem a silným veřejným zájmem na ochraně neopakovatelného charakteru území, jeho přírodních hodnot a zajištění kvalitních podmínek pro rekreaci, což je hlavním účelem vymezené funkční plochy.

Navržený regulativ je logickým doplněním regulace velikosti staveb. Je věcně podložený, sleduje legitimní a zákonné cíle územního plánování a je klíčovým nástrojem pro dlouhodobé udržení a ochranu jedinečné hodnoty této rekreační lokality.

d) Podmínka dopravního napojení pro výstavbu v ploše Z.11 je nekontinuální a nezákonná. Současný ÚP řešil dopravní napojení lokality Z.11 takto: dopravní připojení vnitřními obslužnými komunikacemi na stávající dopravní systém obce Tymákov a na stávající přilehlou MK sousední obce Mokrouše. Stanovila se tedy dopravní obslužnost lokality napojením na místní komunikaci na pozemku par. č. 2373 v k.ú. Tymákov a na místní komunikaci na pozemku par. č. 1049 v k.ú. Mokrouše. Tyto komunikace představují dle vlastníků dostatečné dopravní kapacity k obslužnosti lokality Z.11 a neexistuje žádný závažný důvod pro vymezení nového dopravního koridoru CNU.4. Není nijak zdůvodněno, proč není možné realizovat jiné méně invazivní řešení. Napojení na místní komunikace nacházející se na pozemku par. č. 2291/58 a 2292/2 v k.ú. Tymákov lze realizovat přes pozemek par. č. 2397 v k.ú. Tymákov, který je ve vlastnictví obce, vybudování této komunikace by představovalo o polovinu kratší variantu, než je navrhovaný koridor CNU.4.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
U plochy Z.11 došlo k odstranění textu: *„dopravní připojení vnitřními obslužnými komunikacemi na stávající dopravní systém obce Tymákov a na stávající přilehlou MK sousední obce Mokrouše"* a byla doplněna podmínka: *„podmínkou pro výstavbu v této ploše je realizace nového dopravního napojení na stávající dopravní síť obce Tymákov prostřednictvím nové MK v navrhovaném koridoru CNU.4 nebo prostřednictvím zkapacitnění relevantního úseku stávající komunikace v ploše T.7. MK musí vyhovovat navýšené dopravní zátěži z celé rekreační lokality (tzn. z plochy Z.11). Obě řešení musí být prověřena územní studií."*
Zpracovatel úpravu dopravního řešení odůvodňuje: *„došlo k odstranění textu „dopravní připojení … na přilehlou MK sousední obce Mokrouše." Důvodem je, že výše uvedená ÚS území prověřila a dospěla k závěru, že dopravní napojení je z hlediska kapacitnosti dopravní a technické infrastruktury možné pouze prostřednictvím nové propojky na stávající dopravní systém obce. V rámci pořizování ÚS došlo k prověření stávající komunikace podél plochy T.1 dopravními projektanty se závěrem, že pro lokalitu není dostatečně kapacitní a nelze ji rozšířit. Cesta z východní strany přes sousední obec Mokrouše je polní cesta, která po 600 m vyústí k napojení na silnici, kde výjezd dle Policie ČR nesplňuje parametry pro dopravní napojení lokality s větší intenzitou zástavby. Proto je cílem i v ÚPD, nejen v ÚS, stanovit podmínku pro dopravní napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu katastrálního území obce Tymákov, pod které lokalita spadá.*
Do textové části byla zakotvena podmínka dopravního napojení umožněného ve dvou alternativách: a) primárně realizace nového dopravního napojení na stávající dopravní síť obce Tymákov prostřednictvím nové MK v navrhovaném koridoru CNU.4, nebo b) doplňkově prostřednictvím úpravy relevantního úseku stávající komunikace v ploše T.7 stávající dopravní sítě obce Tymákov (zakotveno formou směrové šipky). Tato MK musí vyhovovat navýšené dopravní zátěži z celé rekreační lokality (tzn. z plochy Z.11). Od doby možnosti využití ÚS (více než 7 let) nedošlo ze strany vlastníků pozemků k prověření komplexního řešení dopravního napojení lokality na úrovni zpracování projektové dokumentace a jejího projednání. Dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě je třeba koordinovaně realizovat takovým způsobem, aby bylo umožněno další pokračování výstavby v lokalitě bez nutnosti do této infrastruktury opakovaně zasahovat."
Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním zpracovatele. Lokalitu prověřila již v roce 2017 ÚS, a to i po stránce dopravní a technické infrastruktury. ÚS dospěla k závěru, že podmínkou pro výstavbu v území je: *„Podmiňující investicí pro 1. etapu využití území je realizace místní komunikace přes les na severním okraji řešeného území a přemístění a přezbrojení stávající transformační stanice."* Důvodem tohoto požadavku bylo prověření stávající dopravní sítě. Stávající dopravní síť nemá kapacitnost na dopravní obslužnost 90000 m^2 zastavitelných ploch. Jedná se o zpevněné cesty pro obhospodařování stávajících zemědělských ploch. Dopravní napojení při výjezdu z pozemku par. č. 894/2 v k.ú. Mokrouše bylo opakovaně prověřováno, naposledy pro lokalitu č. 2 v Mokrouších. Policie ČR, dopravní inspektorát došel k závěru, že není možné dále navyšovat dopravní zátěž pro výjezd z této komunikace z důvodu nevyhovujících rozhledových poměrů. Proto se i pro lokalitu č. 2 řešilo nové dopravní napojení pro výjezd na hlavní silnici. Není smysluplné, aby ÚP tyto informace nereflektoval, a aby umožňoval řešení, které není realizovatelné. ÚP oproti podmínkám ÚS umožňuje pro dopravní napojení prověřit zkapacitnění stávající komunikace č. T.7 jako alternativu k nové komunikaci CNU.4.
Změna ÚP vychází z platné ÚS, která území podrobně prověřila. Od roku 2017, kdy ÚS vstoupila v platnost, nebyla písemně předložena žádná jiná realizovatelná alternativa. Žádný z vlastníků pozemků nepředložil písemně návrh na pořízení nové ÚS, kde by byla zpracována nová koncepce dopravní infrastruktury vypracovaná autorizovanými projektanty dopravy, a která by byla odsouhlasena Policií ČR, dopravního inspektorátu jako realizovatelné řešení. Naopak probíhali opakované konzultace s projektanty, poptanými vlastníky pozemků (pan Kraft), kteří vždy ústně konstatovali, že stávající komunikační síť není dostatečně kapacitní, a proto nemá smysl zpracovávat jiné řešení dopravního napojení, než je ve stávající ÚS.

e) Navrhujeme:

- odstranit podmínku vymezení plochy veřejného prostranství o výměře min. 5 % z návrhové plochy s podmínkou, že jedna souvislá plocha musí mít min. 500 m^2.
- odstranit podmínku napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci.
- odstranit podmínku min. výměry stavebních pozemků v plochách Z.11 a Z.12 na 1500 m^2
- odstranění podmínky staveb pro rodinnou rekreaci na max. zastavěnou plochu 55 m^2.
- odstranění podmínky koeficientu zastavěné plochy KZP=0,2 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,1.
- odstranění podmínky koeficientu zeleně KZ=0,8 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,9.
- odstranění podmínky dopravního napojení prostřednictvím koridoru CNU.4 a nahradit ho vhodnějším řešením.

Připomínce se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Odstranění podmínky vymezení plochy veřejného prostranství se nevyhovuje. Podmínka vymezení veřejného prostranství je obsažena již v platném ÚP: *„na zastavitelné ploše T-Z11(RR) bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře min. 1 000 m^2 (do této plochy se nezapočítávají plochy MK) - § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění."* V § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 je napsáno: 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 m^2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
Vzhledem k tomu, že vstoupila v platnost vyhláška č. 157/2024 Sb., zpracovatel prověřil aktuálnost znění ÚP. Zpracovatel došel k názoru, že je vhodné platnou podmínku veřejného prostranství zachovat a nerušit ji, i když to nyní vyhláška č. 157/2024 Sb. pro plochy rekreace výslovně nevyžaduje. Zpracovatel proto pouze upravil regulativ tak, aby odpovídal použité terminologii dle stavebního zákona. Skutečná požadovaná velikost veřejného prostranství se nicméně v ÚP nezměnila a je stejná. Dle starého znění se jednalo o 1000 m^2/2 ha a nyní se jedná o 5 % z plochy.
Pořizovatel dodává, že by zrušením platné podmínky veřejného prostranství došlo k vážnému narušení několika klíčových veřejných zájmů. Absence veřejných prostranství by vedla k neřízené zástavbě a fragmentaci krajiny. Tyto plochy slouží nejen pro rekreaci, ale také jako ekologické koridory a prostory pro vsakování srážkové vody, a to nejen z obslužných komunikací. Bez nich by došlo k erozi, narušení lokálního vodního režimu a snížení biodiverzity, což je v přímém rozporu s ochranou životního prostředí a krajinného rázu. Veřejná prostranství jsou klíčová pro zajištění občanské vybavenosti a služeb v lokalitě. Pokud by nebyla vymezena, nebylo by možné vytvořit prostory pro dětská hřiště, odpočinkové zóny, sportoviště, případně komunitní zahrady nebo místa pro shromažďování a setkávání. To by vedlo k výraznému snížení kvality života a atraktivity celé oblasti, jelikož by chyběly základní prvky pro volnočasové a společenské aktivity. Vymezení veřejných prostranství zajišťuje přístup a průchodnost územím pro všechny. Bez nich by bylo možné rekreační oblast zcela uzavřít, čímž by se omezila práva nejen místních obyvatel, ale i návštěvníků. To by v konečném důsledku snížilo rekreační hodnotu celého území a narušilo by princip obecného užívání. Odstraněním podmínky pro veřejná prostranství by územní plán ztratil klíčový nástroj pro koordinovaný a udržitelný rozvoj. Místo promyšlené koncepce by vznikla nekoordinovaná zástavba, což je v přímém rozporu s cíli a úkoly územního plánování.
Odstranění podmínky napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci se nevyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 6 b).
Odstranění podmínky min. výměry stavebních pozemků v plochách Z.11 a Z.12 na 1500 m^2 se nevyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 6 c).
Odstranění podmínky staveb pro rodinnou rekreaci na max. zastavěnou plochu 55 m^2 se nevyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 6 c).
Odstranění podmínky odstranění podmínky koeficientu zastavěné plochy KZP=0,2 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,1 se částečně vyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 6 c).

Odstranění podmínky odstranění podmínky koeficientu zeleně KZ=0,8 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,9 se částečně vyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 6 c).
Odstranění podmínky dopravního napojení prostřednictvím koridoru CNU.4 a nahradit ho vhodnějším řešením se nevyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 6 d).

7) Připomínka, kterou podal pan Pavel Kodýtek, trvale bydlištěm Karlovarská 563/83, 323 00, Plzeň obdržená dne 29.4.2025

a) Dle Nejvyšší správního soudu je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. Požadavek na kontinuitu však nesmí znemožnit revizi existujícího stavu (rozhodnutí NSS č.j. 8 Ao 2/2010-644). Vlastník je povinen strpět omezení vlastnického práva na základě schváleného ÚP, má-li ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a je uskutečněno k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (rozhodnutí NSS č.j. 2 As 67/2022). Jsem vlastníkem pozemku par. č. 2395 v k.ú. Tymákov a po 5 letech kontinuálního neměnného stavu dochází k návrhu změny ÚP, kdy se mění způsob využití na rekreaci individuální (RI) se silnými prvky regulace a extrémním omezením stavebního využití. Ke změně dochází bez faktické změny v území, bez skutkových okolností plynoucích ze změny v území, bez objektivních skutečností mající fatální vliv na veřejný zájem, bez závažných důvodů, bez odůvodnění. Návrh ÚP přistoupil ke změnám funkčního využití nezákonně, nepřezkoumatelně, bez legitimních důvodů, vnitřně rozporně, nepřiměřeně, selektivně, libovolně, nerespektujíc kontinuitu v území. Návrh ÚP nezákonným způsobem extenzivně zasahuje, bez odůvodnění, do vlastnických práv vlastníka. Navíc jsou zásahy prováděny diskriminačním způsobem. Pokud pořizovatel pro dotčenou plochu stanovil odlišné podmínky než dosud, učinil tak, aniž by odůvodnil závažný důvod, jaký je zde veřejný zájem a jaké se znenadání objevily objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost obyvatel území, aby nebyla respektována kontinuita, tudíž nepostupoval podle zákona. Dle rozsudku NSS č.j. 1 Ao 1/2005-98 je soudní přezkum v 5 krocích, kde 5. krok je testem proporcionality. Každý ze zásahů do výkonů vlastnických práv, by měl být činěn v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucím k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Orgány samospráv musí z povahy věci přihlížet legitimnímu očekávání vlastníků. Orgány samospráv nemohou rozhodovat svévolně. Musí respektovat požadavek na kontinuitu rozvoje obce. Je žádoucí, aby se pořizovatel ÚPD snažil respektovat ÚPD předchozí.
Dále je uváděno velké množství rozsudků NSS, které jsou podkladem pro předešlé znění připomínky.
Je uváděn příklad usnesení NSS č.j. 1 Ao 1/2009-120, kdy bylo novým ÚP znemožněno umístění kořenové čistírny odpadních vod. NSS dává za pravdu vlastníkovi pozemku, že nedošlo k řádnému odůvodnění, nebyl podrobně popsán veřejný zájem, a proč byla narušena kontinuita v územním plánování. Vývoj území lze bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života, nelze ho měnit pouze podle toho, kdo „je na radnici." Z důvodu přezkoumatelnosti musí být změna ÚP řádně odůvodněna.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Obec má na základě Ústavního zákona č. 1/1993 Sb., hlava první, čl. 8 – *„Zaručuje se samospráva územních samosprávných celků"* a hlavy sedmé, čl. 100 – *„Územní samosprávné celky jsou územními společenstvími občanů, která mají právo na samosprávu,"* právo spravovat své vlastní záležitosti, včetně územního plánování – obec má právo prostřednictvím územního plánu určovat regulaci a rozvoj svého území.
Pořizování územního plánu a jeho následné změny jsou standardní procesy, protože území není statický, ale neustále se vyvíjející organismus. Změna plánu je běžná, jelikož odráží dynamiku společnosti, nové legislativní požadavky a vznikající potřeby. Tento proces umožňuje obci pružně reagovat na aktuální výzvy, jako je rozvoj infrastruktury, ochrana přírody nebo podpora ekonomiky. Úprava plánu není chyba, ale nezbytný nástroj pro strategické a efektivní řízení

územního rozvoje. To samé platí i pro ÚS. Dle odst. 1, § 69, stavebního zákona: „Pořizovatel nejpozději do 8 let od vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování a následně vždy do 8 let prověří její aktuálnost a v případě kladného výsledku prověření zajistí vložení dat o této skutečnosti do národního geoportálu územního plánování, jinak územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí."
„Územní plánování je podle stavebního zákona strategický proces, jehož cílem je uspořádat a ochránit území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj. Když se však sousední rekreační lokality vlivem nedostatečné regulace nebo opožděné reakce na trend staly fakticky rezidenčními čtvrtěmi, dochází k závažnému narušení původních cílů. Původní definice ploch, určených primárně pro odpočinek a sezónní využívání, je s masivní výstavbou velkých rodinných domů zcela popřena. Tato situace vyžaduje nápravu. Regulace maximální zastavěné plochy je v takovém případě nezbytným nástrojem, který má za úkol nejen zachovat rekreační charakter území, ale především nastavit jasná pravidla pro budoucí rozvoj. Absence takové regulace by vedla k nekontrolovanému šíření zástavby, která by dále přetěžovala inženýrské sítě dimenzované na rekreační využití (elektřina, voda, kanalizace, komunikace) a nevratně by proměnila krajinný ráz."
Územní plán s účinnou regulací je tedy reakcí na již vzniklý stav v jiných plochách rekreace. Jeho cílem je ochránit veřejný zájem a zabránit dalším negativním důsledkům, jako je ztráta zelených ploch, zhoršení kvality života původních obyvatel nebo nutnost nákladných investic do infrastruktury. Regulace maximální zastavěné plochy je nezbytná, aby se zachoval původní charakter a účel funkční plochy. Tento přístup má za cíl ochranu krajiny a zamezení nežádoucí urbanizace. Odlišení rekreačních staveb od staveb pro trvalé bydlení a jeho snaha zabránit „plíživé urbanizaci" rekreačních zón poukazuje na klíčový princip územního plánování: ochranu funkčního charakteru území. Pokud by se rekreační oblasti staly de facto obytnými zónami, narušilo by to celkovou koncepci územního plánu, zatížilo by to infrastrukturu (např. silnice, vodovody, kanalizace), která není dimenzována na trvalé osídlení, a vedlo by to k degradaci přírodního prostředí. Jedná se o veřejný zájem na udržitelné správě území a zachování jeho diverzity. V takové situaci není zbytečným omezováním, ale naopak klíčovým nástrojem, jak ochránit hodnoty, které se v území nachází.

b) V návrhu ÚP je původní text: *„na zastavitelné ploše T-Z11 bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře min. 1 000 m^2 (do této plochy se nezapočítávají plochy MK) - § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění"* nahrazen textem: *„na této zastavitelné ploše bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře min. 5 % této návrhové plochy (do této plochy se nezapočítávají plochy MK) za podmínky, že jedna souvislá plocha veřejného prostranství musí mít min. 500 m^2."*
Uvedenou změnu podmínek využití ploch považuje vlastník za nezákonnou a rozpornou s výše uvedenou judikaturou NSS, neboť je v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu, kdy veškerá omezení práv vlastníka musí být ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody. Jak je uvedeno, změnou podmínky velikosti ploch veřejných prostranství dochází přibližně k pětinásobnému rozšíření těchto ploch v lokalitě Z.11. Taková změna je neočekávaná, nepřiměřená a je zásadním a rozsáhlým zásahem do práv vlastníka. Není činěna v nezbytné míře. Jedná se o drastické a skokové navýšení ploch vykazující znaky libovůle a diskriminačního jednání. I když se pořizovatel opírá o změnu podmínky ust. § 15 odst. 5 vyhl. 157/2024 Sb., ani to nemůže být a není legitimním a legálním důvodem pro tak drastickou a skokovou změnu. Pořizovatel ani neuvažoval nad jinými variantami řešení, které by byly šetrnější k vlastníkovi.

<u>Připomínce se nevyhovuje.</u>

Vyhodnocení připomínky:
Odstranění podmínky vymezení plochy veřejného prostranství se nevyhovuje. Podmínka vymezení veřejného prostranství je obsažena již v platném ÚP: *„na zastavitelné ploše T-Z11(RR) bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře min. 1 000 m^2 (do této plochy se nezapočítávají plochy MK) - § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.,*

v platném znění." V § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 je napsáno: 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 m^2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
Vzhledem k tomu, že vstoupila v platnost vyhláška č. 157/2024 Sb., zpracovatel prověřil aktuálnost znění ÚP. Zpracovatel došel k názoru, že je vhodné platnou podmínku veřejného prostranství zachovat a nerušit ji, i když to nyní vyhláška č. 157/2024 Sb. pro plochy rekreace výslovně nevyžaduje. Zpracovatel proto pouze upravil regulativ tak, aby odpovídal použité terminologii dle stavebního zákona. Skutečná požadovaná velikost veřejného prostranství se nicméně v ÚP nezměnila a je vůči odkazu na původní vyhlášku stejná. Dle starého znění se jednalo o 1000 m^2/2 ha a nyní se jedná o 5 % z plochy.
Pořizovatel dodává, že by zrušením platné podmínky veřejného prostranství došlo k vážnému narušení několika klíčových veřejných zájmů. Absence veřejných prostranství by vedla k neřízené zástavbě a fragmentaci krajiny. Tyto plochy slouží nejen pro rekreaci, ale také jako ekologické koridory a prostory pro vsakování srážkové vody, a to nejen z obslužných komunikací. Bez nich by došlo k erozi, narušení lokálního vodního režimu a snížení biodiverzity, což je v přímém rozporu s ochranou životního prostředí a krajinného rázu. Veřejná prostranství jsou klíčová pro zajištění občanské vybavenosti a služeb v lokalitě. Pokud by nebyla vymezena, nebylo by možné vytvořit prostory pro dětská hřiště, odpočinkové zóny, sportoviště, případně komunitní zahrady nebo místa pro shromažďování a setkávání. To by vedlo k výraznému snížení kvality života a atraktivity celé oblasti, jelikož by chyběly základní prvky pro volnočasové a společenské aktivity. Vymezení veřejných prostranství zajišťuje přístup a průchodnost územím pro všechny. Bez nich by bylo možné rekreační oblast zcela uzavřít, čímž by se omezila práva nejen místních obyvatel, ale i návštěvníků. To by v konečném důsledku snížilo rekreační hodnotu celého území a narušilo by princip obecného užívání. Odstraněním podmínky pro veřejná prostranství by územní plán ztratil klíčový nástroj pro koordinovaný a udržitelný rozvoj. Místo promyšlené koncepce by vznikla nekoordinovaná zástavba, což je v přímém rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

c) Návrhem ÚP se vkládá nová podmínka: *„Podmínkou pro výstavbu v této ploše je napojení staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci."* Taková změna dramaticky znemožňuje individuální zástavbu, která je zpravidla realizována postupně. Navrhovaná změna diskriminuje technologii ČOV, a to bez jakéhokoliv odůvodnění. Nelze legitimně očekávat, že bude stavět jeden developer kontinuálně a všechny stavby současně. Výstavba bude individuální, spontánní a nekoordinovaná, typicky pro rekreační lokality. Taková podmínka, která předpokládá nutnost její faktické existence, je nezákonná.
Dále není jasné, kým bude veřejná kanalizace vybudována. Takový požadavek má znaky libovůle a je v rozporu s požadavky na minimalizaci zásahu. Je v rozporu s platným ÚP, který ČOV umožnoval. S tím také počítala územní studie plocha sportu a rekreace.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
V jižní části území obce Tymákov se nachází zastavitelná plocha č. Z.11 s rozdílným způsobem využití „Plochy rekreace – individuální (RI)." Plocha je svou rozlohou přes 93720 m^2 největší zastavitelnou plochou v katastrální území Tymákov. Obec Tymákov si je vědoma, že tak rozsáhlá zastavitelná plocha bude vytvářet enormní zátěž na veřejnou infrastrukturu, životní prostředí a obecní rozpočet. Nejedná se pouze o zajištění kapacitnosti technické infrastruktury (voda a kanalizace, elektřina, pozemní komunikace), ale i o dostupnost občanské vybavenosti, náklady na údržbu převzaté infastruktury a s tím spojenou zátěž na obecní rozpočet. Obec, která musí jednat s péčí řádného hospodáře, proto pro území, které vymezila jako zastavitelné, upřesňuje podmínky, v souladu s úkoly územního plánování dle § 39 bod d), za kterých je území využitelné. Obec má na základě Ústavního zákona č. 1/1993 Sb., hlava první, čl. 8 – *„Zaručuje se samospráva územních samosprávných celků"* a hlavy sedmé, čl. 100 – *„Územní samosprávné celky jsou*

územními společenstvími občanů, která mají právo na samosprávu," právo spravovat své vlastní záležitosti, včetně územního plánování. Obec v rámci předmětného území nebyla nečinná, ale aktivně se rozvoje území věnovala.

Dne 24.3.2016 oslovili vlastníci pozemků par. č. 2377/1-4, 2378, 2395 a 2396 v k.ú. Tymákov obec Tymákov s následujícím textem:

„Vážená paní starostko dovolujeme si Vás požádat o objednání studie – územně plánovacího podkladu o pořizovatele MMP-OSS. Pozemky, které jsou v ÚP obce Tymákov zařazeny jako pozemky pro rekreaci bychom rádi využívali právě pro tyto účely. Velikosti parcel předpokládáme cca 3000 m^2, rekreační objekty o max. velikosti 1/10 plochy pozemku- max. 150 m^2 (přízemní s obytným podkrovím), odkanalizování pomocí domovní čistírny odpadních vod, pitná voda řešena z řadu, př. vlastní studnou. Na pořízení studie jsme připraveni se plně podílet." Podepsáni: Ing. Jaroslav Kraft, Mgr. Milan Kraft, Josef Kantner, Eva Witzová, Luboš Kůs, Eva Kůsová.

Na základě § 30, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb. požádala obec v roce 2013 pořizovatele o pořízení územní studie a zpracování zadání. V březnu 2013 bylo zadání ÚS zpracováno. Ke schválení možnosti využití **územní studie – Tymákov „plocha sportu a rekreace (dále jen územní studie = ÚS)"** došlo ke dni 10.7.2017. Dle tehdy platného ustanovení Územní studie: *„Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí."*

ÚS krom jiného posuzovala nakládání s odpadními vodami – odkanalizováním.

ÚS v roce 2017 jako základní řešení navrhovala: *„čištění odpadních vod v malých domovních čistírnách s tím, že vyčištěné odpadní vody budou jímány do nádrží a využívány přednostně pro zálivku, Jejich přebytek pak je možno vsakovat na pozemku. Jako výhledové řešení je ve studii navržena koncepce oddílné splaškové kanalizace zahrnující gravitační stokovou síť v obslužných komunikacích, která svede odpadní vody do čerpacích stanic (lokalita 24 pro 1. etapu a od ní severně položenou část 2. etapy. Z čerpací stanice budou splaškové vody tlakovou kanalizací čerpány do kanalizačního systému obce Tymákov."* Důvodem bylo, že obec neměla dostatečnou kapacitu centrální ČOV na obhospodaření této lokality. Vzhledem k tomu, že od doby schválení uplynulo 8 let, obec mezitím vyřešila intenzifikaci separátoru kalu pro ČOV vč. možnosti rozšíření zastavitelné plochy pro centrální ČOV ve změně č. 1 územního plánu Tymákov (dále jen změna ÚP).

Na základě aktivní činnosti obce tak došlo k zásadní změně podmínek, které ovlivňují způsob řešení veřejné infrastruktury. Obec proto podala podnět č. 13/h: *„Podmínkou pro budoucí výstavbu je nutnost napojení budoucích staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci."* Podnět byl vložen do návrhu obsahu změny ÚP.

Zpracovatel vyhodnotil a odůvodnil podnět: *„poslední doplňovanou podmínkou pro budoucí výstavbu je nutnost napojení budoucích staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci. Na základě podnětu obce č. 13/h dle Návrhu obsahu Změny byla tato podmínka doplněna z hlediska veřejného zájmu na ochranu životního prostředí. Zastavitelná plocha je delší dobu zakotvena v ÚP, je plošně rozsáhlá, leží v těsné návaznosti na zastavěné území a předpokládá se v ní vznik koordinovaně plánované struktury zástavby o vyšším počtu hlavních staveb. Jedná se tedy o rozdílnou situaci oproti sestavě dílčích solitérních staveb pro rodinnou rekreaci, postupně vznikajících v dřívějších dobách, tak jako je tomu např. u staveb (RI) ležících na úbočí či v údolí Lhůtského potoka v izolované poloze ve velké vzdálenosti od sídla. Realizace napojení (navíc pro účel, který není primárně spojený s pokrytím základní potřeby na bydlení, ale pro „nadstavbové" rekreační využití), je technicky možná a ekonomicky přijatelná."*

Pořizovatel postupoval podle pokynů stavebního zákona, § 93, odst. 2: „Pořizovatel *v součinnosti s určeným zastupitelem bez zbytečného odkladu vyhodnotí zejména jejich úplnost, soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.* Pořizovatel došel k závěru, že návrh změny ÚP není v rozporu ani s jediným bodem odstavce a je proto možné přistoupit ke společnému jednání a veřejnému projednání.

I přes to k odůvodnění doplňuje:

Pořizování územního plánu a jeho následné změny jsou standardní procesy, protože území není statický, ale neustále se vyvíjející organismus. Změna plánu je běžná, jelikož odráží dynamiku společnosti, nové legislativní požadavky a vznikající potřeby. Tento proces umožňuje obci pružně reagovat na aktuální výzvy, jako je rozvoj infrastruktury, ochrana přírody nebo podpora ekonomiky. Úprava plánu není chyba, ale nezbytný nástroj pro strategické a efektivní řízení územního rozvoje. To samé platí i pro ÚS. Dle odst. 1, § 69, stavebního zákona: *„Pořizovatel nejpozději do 8 let od vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování a následně vždy do 8 let prověří její aktuálnost a v případě kladného výsledku prověření zajistí vložení dat o této skutečnosti do národního geoportálu územního plánování, jinak územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí."*

Platná česká legislativa, konkrétně vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb.) a jeho prováděcí předpisy, stanovuje jasná pravidla pro nakládání s odpadními vodami z rodinných a rekreačních domů. Vyplývá z něj, že existence veřejné kanalizace má přednost před individuálními řešeními, jako jsou domovní ČOV nebo žumpy. Jestli se jedná o rodinný dům nebo rekreační dům vodní zákon nerozlišuje. § 3 odst. 8 vodního zákona říká: *"Obecní úřad může v přenesené působnosti rozhodnutím uložit vlastníkům stavebního pozemku nebo staveb, na kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci v případech, kdy je to technicky možné a zároveň to neomezí jejich užívání pozemku nebo stavby."*

Pokud je v dané lokalitě vybudována veřejná kanalizace, je napojení na ni preferovaným a ze zákona vyžadovaným řešením. Vlastníci nemovitostí, u nichž je technicky možné a ekonomicky přijatelné se na kanalizaci napojit, by tak měli učinit. Zejména pak v případě takto plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, kdy lze budoucí náklady hospodárně či efektivně poměrově rozložit mezi větší počet dotčených vlastníků.

Veřejná kanalizace je považována za řešení ve veřejném zájmu. Zajišťuje centralizovanou a kontrolovanou likvidaci odpadních vod, což je důležité pro ochranu životního prostředí a veřejného zdraví. Individuální řešení (ČOV, žumpy) jsou vnímána jako nouzová alternativa, která nese vyšší riziko selhání a znečištění.

Z cílů a úkolů územního plánování, §38 a §39 stavebního zákona ve věci veřejné infrastruktury vyplývá:

- *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*
- *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*
- *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*
- *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*
- *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*
- *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*

- *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*
- *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*

Z výše uvedeného vyplývá, že v procesu územního plánování by měla být stanovena i koncepce veřejné infrastruktury, s přihlédnutím zejména k vytváření funkčního a harmonického prostředí, ochrany krajiny, a udržitelného rozvoje území. Orgán územního plánování koordinuje veřejné zájmy a stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci rozvoje veřejné infrastruktury.

Z podnětu obce a současně vlastníka technické infrastruktury vyplývá, že se od doby pořízení územní studie změnily vstupní podmínky. Zatímco tehdy nebyla kapacitnost pro napojení splaškové kanalizace pro takto rozsáhlou lokalitu dle vlastníka infrastruktury – obce dostatečná, nyní deklaruje kapacitnost centrální ČOV pro lokalitu jako vyhovující.

Vzhledem k tomu, že vodní zákon z hlediska veřejných zájmů ochrany životního prostředí upřednostňuje napojení na splaškovou kanalizaci, pokud je to technicky možné, je tato podmínka i po prověření již stávající ÚS, technicky možná. ÚS navrhla a ověřila rozmístění kanalizačních stok, vč. umístění čerpací stanice a napojení na kanalizační systém obce. Napojení na stávající kanalizační systém obce je v bezprostřední blízkosti řešené lokality (cca 100 m) a nemůže tak být ekonomickou překážkou pro zasíťování celé lokality. Samotné náklady na zasíťování uvnitř lokality budou úměrné počtu napojovaných pozemků. Při rozložení nákladů mezi jednotlivé pozemky se nedá očekávat, že by došlo z hlediska splaškové kanalizace k neúměrnému růstu nákladů oproti obdobným lokalitám. Podmínka napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci je technicky možná (ověřeno ÚS) a obec, jako vlastník veřejné infrastruktury, deklaruje, že nyní je kapacitnost pro připojení lokality dostatečná.

Napojení na splaškovou kanalizaci je racionální, důvodné a proporcionální, protože představuje nejúčinnější a nejudržitelnější způsob centrální likvidace odpadních vod, který chrání veřejné zdraví a životní prostředí před individuálními riziky a náklady.

Náklady na vybudování veřejné kanalizace v nové lokalitě v soukromém vlastnictví hradí zpravidla investor neboli developer, který pozemky připravuje pro budoucí prodej a výstavbu. Obec se na financování podílí jen omezeně. Obec může s investorem uzavřít plánovací smlouvu, ve které se detailně dohodnou, kdo ponese jaké náklady a za jakých podmínek bude infrastruktura převedena na obec. To obci zajišťuje, že jí nevzniknou žádné nečekané náklady.

K připomínce, že: *„Výstavba bude individuální, spontánní a nekoordinovaná"* pořizovatel sděluje, že je právě úkolem územního plánování zajistit, aby velké zastavitelné plochy byly realizovány koordinovaně, plánovaně a v návaznosti na okolní zástavbu a charakter území. Jenom tím dojde k ochraně veřejných zájmů.

d) Dochází ke změně regulativů u ploch rekreace individuální. Dochází k zásadní změně min. výměry pozemků z 400 m^2 na 1500 m^2 a současně je navržen nový regulativ pro výstavbu na max. 55 m^2. Navržená změna podmínek je nekontinuální, nedůvodná, nezákonná, diskriminační atd. Z judikatury vyplývá, že musí být dodržena určitá kontinuita prováděných změn. Nově přijímaný ÚP by měl navazovat na stávající znění. Při změně podmínek by měly být řečeny závažné důvody pro změnu, aby nedošlo ke kolizi s veřejným zájmem.

Dále je uváděno velké množství rozsudků NSS, které jsou podkladem pro předešlé znění připomínky.

Zvětšení min. výměry pozemků je více než 4x. Je pouze konstatováno, že se jedná o jistý kompromis mezi územní studií, která navrhla velikost pozemků 3000 m^2. Hranice 1500 m^2 ale vysvětlena vůbec není. Není zřejmé, proč právě výměra 1500 m^2 je veřejným zájmem, který obstojí.

Je absurdní, aby regulace vedla k velkým pozemkům, na kterých budou malé stavby. Max. velikost stavby 55 m^2 není nikde odůvodněna, není vysvětlena, proto se jedná o nezákonný regulativ, který v návrhu ÚP ani nemá co dělat. Rekreační stavbou může být i jednoduchá stavba,

proto opírat se o definici drobných staveb je absurdní. I když si pořizovatel vymyslí architektonicko-urbanistické cíle a koncepci zástavby v dané lokalitě.
K odůvodnění, že změna vychází z podnětu obce apelující na posílení regulace budoucích struktur zástavby, sděluji, že je zcela nerelevantní, protože nesděluje žádné závažné důvody opírající se o změnu okolností nebo je původní řešení věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. Není odůvodněn koeficient zastavěné plochy KZP=0,2 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,1 a koeficient zeleně KZ=0,8 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,9. Není zřejmé, proč se pro stejné funkční plochy liší.

Připomínce se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Pozemek se nachází dle platného ÚP v plochách s rozdílným způsobem využití: „rekreace – individuální rodinného typu (R_R)." Ve změně ÚP dochází z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace (dále jen jednotný standard) ke změně na: „Plochy rekreace – individuální (RI)." Spolu se změnou do jednotného standardu došlo i v souladu s pokynem obce k úpravě podmínek prostorového uspořádání. Ke změně došlo na základě podnětu obce: *„V ploše změn rekreace T-Z11 prověřit zpřísnění regulativů tak, aby pozemky a stavby měly parametry rekreace."* Na základě podnětu zpracovatel doplnil podmínky prostorového uspořádání: *„Stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít zastavěnou plochu max. 55 m^2."*
Zpracovatel vyhodnotil a odůvodnil podnět: *„Omezení zastavěné plochy rekreačních staveb (55 m^2) v kombinaci se zvýšeným KZP pro plochy Z.11 a Z.12 se odkazuje na výše uvedený podnět obce apelující na posílení regulace budoucí struktury zástavby v ploše. Konkrétní výměra (55 m^2) je odvozena dle definice drobné stavby dle ustanovení Přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka d), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavbou rodinných domů a rekreační zástavbou. Rekreační zástavba má vykazovat menší intenzitu využití území (tvořená hmotou stavby i zastavitelností pozemku) zabezpečující přirozený přechod do krajiny. I vzhledem k tomu, že rekreační lokalita plně nenavazuje na obytnou zástavbu. Paušální KZP pro plochy RI byl zvolen jako středová hodnota (0,20) v ÚP nestandardně daného rozmezí (0,10-0,30). Odpovídajícím způsobem je poté nastaven i navazující KZ."*
Pořizovatel konstatuje, že ve stávajícím platném ÚP plochy rekreace svými regulačními podmínkami umožňovaly takový typ výstavby, která odpovídala individuální výstavbě pro bydlení. Příkladem může být zastavitelná plocha č. T-Z10, kde je zástavba využívána k trvalému bydlení. V zástavbě mezi sousedními plochami T-Z4 a T-Z10 pak není žádný rozdíl, kromě toho, že se jedná o rozdílné funkční plochy. Proto bylo důvodné prověřit podmínky prostorového využití funkčních ploch a ujistit se, že plochy budou využívány tak, jak ÚP předpokládal.
Zpracovatel došel k závěru, že vhodnou max. zastavěnou plochou pro rekreační zástavbu je 55 m^2: *„Územní plánování je podle stavebního zákona strategický proces, jehož cílem je uspořádat a ochránit území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj. Když se však sousední rekreační lokality vlivem nedostatečné regulace nebo opožděné reakce na trend staly fakticky rezidenčními čtvrtěmi, dochází k závažnému narušení původních cílů. Původní definice ploch, určených primárně pro odpočinek a sezónní využívání, je s masivní výstavbou velkých rodinných domů zcela popřena. Tato situace vyžaduje nápravu. Regulace maximální zastavěné plochy je v takovém případě nezbytným nástrojem, který má za úkol nejen zachovat rekreační charakter území, ale především nastavit jasná pravidla pro budoucí rozvoj. Absence takové regulace by vedla k nekontrolovanému šíření zástavby, která by dále přetěžovala inženýrské sítě dimenzované na rekreační využití (elektřina, voda, kanalizace, komunikace) a nevratně by proměnila krajinný ráz."*
Územní plán s účinnou regulací je tedy reakcí na již vzniklý stav v jiných plochách rekreace. Jeho cílem je ochránit veřejný zájem a zabránit dalším negativním důsledkům, jako je ztráta zelených ploch, zhoršení kvality života původních obyvatel nebo nutnost nákladných investic do infrastruktury. Regulace maximální zastavěné plochy je nezbytná, aby se zachoval původní

charakter a účel funkční plochy. Tento přístup má za cíl ochranu krajiny a zamezení nežádoucí urbanizace. Odlišení rekreačních staveb od staveb pro trvalé bydlení a jeho snaha zabránit „plíživé urbanizaci" rekreačních zón poukazuje na klíčový princip územního plánování: ochranu funkčního charakteru území. Pokud by se rekreační oblasti staly de facto obytnými zónami, narušilo by to celkovou koncepci územního plánu, zatížilo by to infrastrukturu (např. silnice, vodovody, kanalizace), která není dimenzována na trvalé osídlení, a vedlo by to k degradaci přírodního prostředí. Jedná se o veřejný zájem na udržitelné správě území a zachování jeho diverzity. V takové situaci není zbytečným omezováním, ale naopak klíčovým nástrojem, jak ochránit hodnoty, které se v území nachází.

Pro racionální, přiměřené a úměrné určení max. zastavěné plochy je nutné zjistit vstupní parametry pro analýzu.

Nejdříve dojde k analýze stávající zástavby.

- Stávají okolní rekreační zástavba v přímé návaznosti na lokalitu T-Z11 má plochu: 17, 18, 32, 37, 59, 60, 118, 137, 140, 150, 190 m^2. Aritmetický průměr této zástavby různorodé velikosti činí cca 73 m^2 (nejsou započítány pozemky, kde žádná zástavba není – jsou využité jako pěstební zahrady).
- Oproti tomu stávající zástavba pro plochy bydlení, která přímo v severní části navazuje na lokalitu T-Z11, má aritmetický průměr plochy zástavby rodinných domů: 155 m^2.

Dále je důležité analyzovat judikaturu soudů.

- Velikost ploch: Rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) sp. zn. 3 As 283/2023 zrušil regulaci územního plánu, ve které byla výměru staveb pro rekreaci pouhých 12 m^2. NSS rozhodl, že takto malá plocha je pro účely rekreace nedostatečná, a to i pro krátkodobý odpočinek. Regulace musí být smysluplná a umožňovat naplnění funkce.
- Proporcionalita – stávající stavby mají vyšší zastavěnost, než je nová regulace: Nejvyšší správní soud ve věci 5 As 191/2024 potvrdil, že stavba postavená mimo původní půdorys původní chaty není rekonstrukcí, ale novostavbou. Stěžovatelé původně ohlásili rekonstrukci staré chaty, ale ve skutečnosti postavili nový objekt větší plochy o desítky metrů dál. Tento nový objekt nesplňoval podmínky územního plánu, který pro novostavby stanovoval maximální zastavěnou plochu 25 m^2. Soud uznal, že přísnější podmínky pro novostavby nejsou diskriminační, ale legitimní nástroj plánování. Nezáleží na tom, zda nová budova připomíná původní; důležitá je poloha a rozsah stavby. Potvrdil, že tato regulace je legitimní a přípustná součást územního plánování. Územní plán Brna výslovně rozlišuje mezi rekonstrukcemi a novostavbami, přičemž omezení 25 m^2 platí pouze pro novostavby v dané lokalitě rekreačních objektů. Soud zdůraznil, že není diskriminační, když jsou pro nové stavby přísnější podmínky než pro staré objekty – jde o běžný nástroj ochrany území a krajinného rázu. Podle NSS se jedná o proporcionální a srozumitelné opatření, které navíc bylo v územním plánu platné řadu let, takže stavebníci si ho mohli ověřit předem.
- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Nález Ústavního soudu IV. ÚS 938/22 (obec Vracov vs. spolek LESOBOR) zrušil rozsudek NSS, který potvrdil zrušení části územního plánu obce. Ústavní soud dospěl k závěru, že soudy nižších instancí nepřiměřeně zasáhly do práva obce na samosprávu a do práva na soudní ochranu. Ústavní soud zdůraznil, že je třeba vážit právo obce na rozvoj a právo na příznivé životní prostředí. Zásah do samosprávy obce by měl být možný pouze v případech, kdy je jednání obce v příkrém rozporu se zájmy chráněnými zákonem. V tomto případě nebyl veřejný zájem na zachování hospodářského lesa na hranici mýtního věku shledán jako natolik významný, aby převážil nad právem obce rozhodovat o svém území.
- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Rozsudek Nejvyššího správního soudu 16. 3. 2020, č. j. 1 As 245/2019 38: „Lze připomenout, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady různých (často odlišných nebo dokonce protichůdných) zájmů soukromých (individuálních či skupinových) i veřejných. Výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných

zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu daného územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. rozsudek ze dne 2.2.2011, č. j. 6 Ao 6/2010 103, č. 2552/2012 Sb. NSS, bod 114). Úkolem soudu v rámci přezkumu zásahu do práv stěžovatele tedy je, za splnění dalších podmínek, zjistit, zda si pořizovatel územní plánu nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem. Soud tedy nemůže stanovovat, jakým způsobem má či nemá být určité území využito; při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace se řídí zásadou zdrženlivosti (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73, č. 1462/2008 Sb. NSS a usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 120, č. 1910/2009 Sb. NSS).“ Z uvedeného tedy plyne, že správní soudy jsou při posuzování územně plánovací dokumentace vázány zásadou zdrženlivosti. Mají bránit „jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73) a „bdít nad zjevnými excesy a extrémními zásahy do ústavních práv jednotlivce“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 42).

Z rozsudku NSS vyplývá, že regulace zastavěnosti o max. velikosti 12 m^2 je nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. NSS naopak nerozporoval max. velikost zastavěné plochy pro nové stavby o velikosti 25 m^2.

Samotná max. velikost 55 m^2 navržená zpracovatelem, tak dle soudní judikatury sama o sobě není pro rekreační zástavbu neproporcionální. Dílčí odůvodnění výměry: *„Výměra je odvozena z definice drobné stavby dle ustanovení přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka a), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavby rodinných domů a rekreační zástavbou“* se dá považovat za jedno z vodítek, které vedlo tvůrce stavebního zákona k rozdílnému typu povolování staveb pro rekreaci podle velikosti. Nadále ale platí, že rekreační stavby mohou být podle SZ povolovány i jako jednoduché stavby podle přílohy č. 2. Zbytek odůvodnění zpracovatele dále dokresluje smysl regulace a jako celek je důvodný.

Na základě odst. 2, § 98, stavebního zákona pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnocoval připomínky. Po důkladné analýze určený zastupitel, jako zástupce obce pořizovateli doporučil, aby bylo prověřeno zvýšení max. zastavěné plochy rekreačních staveb z 55 na 80 m^2.

Pořizovatel proto dále připomínku vyhodnocuje k max. zastavěné ploše 80 m^2.

Z hlediska analýzy stávající zástavby, kde průměrná plocha rekreační staveb odpovídá 73 m^2, je návrh 80 m^2 vůči této výměře proporcionální a úměrný. S přihlédnutím k tomu, že v plochách „pro rodinné domy“ max. zastavěná plocha rodinných domů odpovídá 155 m^2 se jedná o přiměřenou velikost zástavby, která umožní rekreační využití pozemků a současně zamezí nekontrolované přeměně v trvalé bydlení – rodinné domy.

Z hlediska soudní judikatury je regulace výrazně nad limitem 12 m^2, který byl považován soudem za diskriminační a neproporcionální. Je výrazně i nad limitem 25 m^2, kdy soud došel k závěru, že při řádném odůvodnění je taková regulace možná. Navržená regulace max. zastavěné ploše 80 m^2 je při řádném odůvodnění v souladu se stávajícími rozsudky soudů.

Odůvodnění max. zastavěné plochy 80 m^2:

Ochrana charakteru území a krajinného rázu

- Plochy vymezené pro rekreaci se nacházejí v krajině hodnotném prostředí, v blízkosti lesů, tj. na hranici zastavěného území a přechodu do volné krajiny. Hlavním účelem regulace je zabránit nadměrné urbanizaci těchto území. Obdobně velká souvislá zástavba, která by odpovídala stavbám pro bydlení, by vedla k vizuálnímu zahlcení krajiny a postupně by měnila charakter území z rekreačního na příměstský či rezidenční. Limit 80 m^2 zajišťuje, že stavby zůstanou v přiměřeném měřítku vůči okolní krajině a zachovají její rekreační a přírodní charakter.

- Při stanovení tohoto regulativu je brán v potaz i dosavadní vývoj v části dané lokality, kde v minulosti bez účinné regulace vzniklo několik staveb výrazně přesahujících navrhovaný limit, zatímco jiné si zachovaly přiměřenou velikost. Tento neřízený vývoj je vyhodnocen jako nežádoucí, neboť již nyní narušuje harmonické měřítko zástavby a oslabuje rekreační charakter území. Cílem regulace je zabránit pokračování tohoto negativního trendu a ochránit zbývající volné pozemky i celkový ráz lokality před další necitlivou a rozsáhlou výstavbou. Zavedení limitu 80 m^2 je proto nezbytným a nápravným krokem k zajištění, aby budoucí výstavba byla v souladu s primárním účelem území – rekreací na pomezí přechodu do volné krajiny.

Soulad s účelem využívání plochy a odlišení od trvalého bydlení

- Územní plán funkčně rozlišuje mezi plochami pro bydlení (rodinné domy) a plochami pro rodinnou rekreaci. Toto rozlišení není formální; odráží rozdílné nároky na veřejnou infrastrukturu (dopravní obslužnost, kapacity škol a školek, technická infrastruktura) a rozdílný způsob využívání.
  Stavba pro rodinnou rekreaci je dle definice určena k občasnému, nikoliv trvalému pobytu. Jejím hlavním účelem je zotavení a odpočinek.
  Rodinný dům slouží k trvalému bydlení a uspokojování bytových potřeb.
- Limit 80 m^2 zastavěné plochy představuje klíčový nástroj, jak tento rozdíl udržet. Velikost stavby je jedním z hlavních indikátorů jejího skutečného účelu. Stavba přesahující tento limit svou velikostí a komfortem již fakticky odpovídá standardu rodinného domu a odpovídala by tak jiné funkční ploše, než ve které se nachází.

Prevence obcházení regulace pro bydlení

- Jak opakovaně konstatovala soudní praxe (zejména judikatura Nejvyššího správního soudu), obce mají právo a povinnost bránit nežádoucímu jevu tzv. "skryté" výstavby rodinných domů v rekreačních lokalitách. Pokud by nebyla stanovena horní hranice velikosti, docházelo by k povolování staveb, které by byly formálně označeny jako rekreační, ale fakticky by sloužily k trvalému bydlení. To by vedlo k nekontrolovanému nárůstu obyvatel v oblastech, které na to nejsou připraveny, a k tlaku na obecní rozpočet kvůli nutnosti dodatečného budování infrastruktury. Stanovený limit je tedy legitimním nástrojem územního plánování k řízení rozvoje obce.

Přiměřenost (proporcionalita) regulace

- Stanovený limit 80 m^2 je přiměřený (proporcionální) sledovaným cílům. Není likvidační ani diskriminační.
- Dostatečnost: Plocha 80 m^2 umožňuje realizaci plně funkčního rekreačního objektu, který poskytuje dostatečný komfort pro sezónní či víkendový pobyt (např. obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 ložnice, sociální zařízení). Nejedná se o velikost, která by neumožňovala naplnění účelu rekreace. Je třeba zohlednit i fakt, že v podmínkách prostorového uspořádání ploch RI zůstává Změnou č. 1 nedotčená výšková regulace 1NP + podkroví (na rozdíl od zákonem daných výškových limitů definice z oblasti drobných staveb). Výše uvedené tak poskytuje adekvátní prostor pro naplnění daného rekreačního účelu.
- Běžný standard: Limit 80 m^2 (nebo jemu blízký) je běžně používán v územních plánech napříč Českou republikou a je obecně vnímán jako rozumná hranice mezi rekreačním objektem a menším rodinným domem.
- Rovnováha: Regulativ představuje spravedlivou rovnováhu mezi soukromým zájmem stavebníka na realizaci stavby a veřejným zájmem na ochraně krajiny a udržitelném rozvoji území.

Návrh obsahuje v podmínkách prostorového uspořádání také koeficienty. Intenzita využití stavebních pozemků: max. 10-30 % byla nahrazena koeficientem zastavěné plochy KZP=0,20 s výjimkou ploch Z.11 a Z.12, kde je stanoven KZP=0,10. Dále by přidán koeficient zeleně KZ=0,80 s výjimkou ploch Z.11 a Z.12, kde je stanoven KZ=0,90. Odůvodnění zpracovatele zní: *„Paušální KZP pro plochy RI byl zvolen jako středová hodnota (0,20) v ÚP nestandardně daného rozmezí (0,10-0,30). Odpovídajícím způsobem je poté nastaven i navazující KZ.“*

Pořizovatel souhlasí s nutností zjednodušení koeficientů a nahrazení nejasného a zavádějícího rozmezí pevnou a jednotnou hodnotou. Rozumí vyčlenění plochy Z.11 a určení samostatného koeficientu z důvodu existence ÚS. Území je oproti ostatním dílčím plochám velmi velkého rozsahu s potenciálně velkým dopadem na celou obec. Při předpokladu rozvolněné rekreační zástavby zde byl proto předpoklad přísnějšího koeficientu. Po domluvě s určeným zastupitelem nicméně z důvodu zachování jednoty regulace a nediskriminace konkrétní lokality bude prověřen jednotný koeficient: KZP=0,2 pro celou plochu. Ten byl vypočten z průměrné velikosti rozmezí koeficientu platného ÚP.
Zavedení koeficientu zeleně je důležité pro naplnění požadavků udržitelného rozvoje území a ochrany veřejného zájmu. Jako specifický regulativ v územním plánu zajišťuje, že stavební projekty budou respektovat ekologickou stabilitu, kultivovat krajinu a bránit nekontrolované urbanizaci. Pomáhá tak předcházet negativním dopadům, jako je narušení hospodaření s dešťovou vodou, a zároveň přispívá ke zlepšení mikroklimatu a biodiverzity. Koeficient zeleně je tak účinným nástrojem pro ochranu krajinného rázu a pro vytvoření zdravého a esteticky hodnotného prostředí. Stanovení koeficientu zeleně na 0,8 je z hlediska územního plánování odborně odůvodněné a klíčové pro ochranu veřejného zájmu. Tato hodnota zajišťuje, že alespoň 80 % pozemku zůstane nezpevněno a bude plnit ekologické a estetické funkce. To je nezbytné pro zachování rekreačního charakteru území, jelikož se tím minimalizuje fragmentace krajiny a zabrání se její přeměně na rezidenční zónu. Vysoký podíl zeleně navíc podporuje vsakování srážkových vod, udržuje biodiverzitu a přispívá k adaptaci vyplývající ze změny klimatu a k celkové únosnosti území, což je v souladu se základními principy udržitelného rozvoje. Po domluvě s určeným zastupitelem z důvodu zachování jednoty regulace a nediskriminace konkrétní lokality bude prověřen jednotný koeficient: KZ=0,8 pro celou plochu.
K min. velikosti pozemku **zpracovatel** napsal: *„V podmínkách prostorového uspořádání došlo k úpravě min. výměry stavebních pozemků pro plochu Z.11 (a z hlediska spravedlnosti) i pro plochu Z.12 na základě podnětu č. 13/h) dle Návrhu obsahu Změny. Původně formulovaný požadavek na 3000 m^2, který rámcově odpovídá dělení pozemků dle registrované ÚS, byl po bližším prověření a diskusi se zástupci obce a pořizovatelem nahrazen výměrou 1500 m^2. To umožní snížení koncentrace budoucí zástavby oproti ÚP a zároveň nalezení jistého kompromisu mezi řešením daným v platném ÚPP (registrované ÚS), jejíž řešení nebylo plně v souladu s ustanoveními ÚP. Velikost byla snížena za účelem zajištění adekvátních veřejných prostorů při respektování větších pozemků zajišťující rozvolněnou zástavbu a přechod do krajiny.“*
Pořizovatel souhlasí s odůvodněním zpracovatele a dodává: Od roku 2017 je v platnosti ÚS, která byla pořízena na základě žádosti vlastníků pozemků. V ÚS, v kapitole g) parcelace pozemků je napsáno: *„Při návrhu parcelace pozemků bylo podle možností v maximální míře respektováno stávající členění řešeného území na jednotlivé pozemky. Velikost stavebních parcel je stanovena na cca 3000 m^2.“* Změna ÚP vychází z ÚS, která území prověřila již v roce 2017. ÚS došla k závěru, že optimální velikost pozemků je cca 3000 m^2. Změna ÚP pouze reflektuje podrobnější posouzení ÚS.
Toto regulační opatření je zavedeno v přímé návaznosti na regulaci maximální velikosti rekreačních staveb a sleduje shodné cíle: zajištění udržitelného rozvoje území, ochranu jeho jedinečného charakteru a naplnění cílů územního plánování v souladu se stavebním zákonem.
1. Ochrana charakteru území a zajištění nízké hustoty zástavby: Hlavním cílem regulativu je zachovat rozvolněný, přírodě blízký charakter rekreační zóny. Minimální velikost pozemku 1500 m^2 brání nadměrnému zahušťování zástavby a dělení pozemků na malé "zahradnické" parcely, které by vedlo k postupné přeměně lokality na hustou chatovou osadu. Takový vývoj by byl v příkrém rozporu s účelem území, kterým je poskytnout prostor pro odpočinek v klidném a otevřeném prostředí. Regulace tak chrání klíčovou hodnotu území – pocit prostoru a souznění s krajinou.
2. Zajištění kvality rekreace, soukromí a klidu: Kvalita rekreace je přímo závislá na míře soukromí a klidu, kterou dané místo nabízí. Dostatečně velké pozemky zaručují přiměřené rozestupy mezi jednotlivými stavbami. Tím se minimalizují vzájemné rušivé vlivy (hluk, vizuální kontakt) a pro každého rekreanta se vytváří jeho vlastní nerušený prostor. Menší výměra pozemků by

nevyhnutelně vedla ke snížení tohoto standardu a potlačení hlavního benefitu, který lokalita poskytuje.
3. Podpora ekologické stability a ochrana krajinného rázu: Velké pozemky s nízkým procentem zastavění plní důležitou ekologickou funkci. Umožňují zachování velké plochy zeleně, podporují biodiverzitu a přispívají k lepšímu vsakování dešťových vod, čímž snižují riziko lokálních záplav a eroze. Zabraňují fragmentaci krajiny a vytvářejí funkční zelenou infrastrukturu, která je pro zachování krajinného rázu nezbytná.
4. Přiměřenost (proporcionalita) regulace a soulad s cíli plánování: Stanovený limit 1500 m^2 je přiměřený sledovaným cílům.

- Logická návaznost: Tento regulativ je v souladu s limitem zastavěné plochy 80 m^2. Společně tyto dva limity definují charakter zástavby jako "malý dům na velkém pozemku", což přesně odpovídá představě kvalitní rodinné rekreace.
- Zamezení spekulacím: Regulativ brání spekulativnímu dělení půdy na malé, pro skutečnou rekreaci nevhodné parcely, které by mohlo vést k degradaci celého území.
- Rovnováha: Opatření představuje spravedlivou rovnováhu mezi právem vlastníka nakládat s pozemkem a silným veřejným zájmem na ochraně neopakovatelného charakteru území, jeho přírodních hodnot a zajištění kvalitních podmínek pro rekreaci, což je hlavním účelem vymezené funkční plochy.

Navržený regulativ je logickým doplněním regulace velikosti staveb. Je věcně podložený, sleduje legitimní a zákonné cíle územního plánování a je klíčovým nástrojem pro dlouhodobé udržení a ochranu jedinečné hodnoty této rekreační lokality.

e) Došlo ke změně podmínky dopravního napojení pro lokalitu Z.11. Text ve stávajícím ÚP: *„dopravní připojení vnitřními obslužnými komunikacemi na stávající dopravní systém obce Tymákov a na stávající přilehlou MK sousední obce Mokrouše“* byl nahrazen textem: *„podmínkou pro výstavbu v této ploše je realizace nového dopravního napojení na stávající dopravní síť obce Tymákov prostřednictvím nové MK v navrhovaném koridoru CNU.4 nebo prostřednictvím zkapacitnění relevantního úseku stávající komunikace v ploše T.7. MK musí vyhovovat navýšené dopravní zátěži z celé rekreační lokality (tzn. z plochy Z.11). Obě řešení musí být prověřena územní studií.“*
Vlastník považuje takový návrh změny za nekontinuální a nezákonný. Stávající ÚP umožnil dopravní řešení přes stávající komunikace. Tyto komunikace dle vlastníka představují dostatečnou dopravní kapacitu k obslužnosti lokality Z.11. Stávající napojení na pozemky par. č. 1049 v k.ú. Mokrouše a par. č. 2373 v k.ú. Tymákov je vhodným řešením. Neexistuje žádný závažný důvod pro vymezení nového dopravního koridoru CNU.4. Navíc se nabízí i varianta napojení na MK na pozemku par. č. 2291/58 a 2292/2 v k.ú. Tymákov.
Veřejné prostranství, v návrhu označené CNU.4, je vymezeno i ve stávajícím ÚP, ale svým prostorovým uspořádání se jednalo o komunikaci pro pěší. Návrhem dochází k zásadní změně, kdy dochází k návrhu velkoobjemové komunikace. Přitom stačí dopravní napojení na stávající komunikační síť, což navrhuje i ÚS. Dokonce i někteří vlastníci takové dopravní řešení realizovali. Jedná se o vlastníky pozemků par. č. 2377/1, 2377/2, 2377/3, 2377/4 a 2377/5 v k.ú. Tymákov. Napojení lze realizovat i přes pozemek par. č. 2397 v k.ú. Tymákov. Ve stávajícím ÚP jsou navrženy dva koridory pro lokalitu Z.11 a tyto koridory jsou v případě drobných úprav zcela dostačující. Návrh CNU.4 je výsledkem zcela nahodilého a svévolného plánování. Uvádí se, že koridor byl vymezen na základě podnětu č. 10, což dle vlastníka není a ani nemůže být tím závažným důvodem, který takový koridor vymezuje. Z rozsudku NSS č.j. 1 Ao 1/2005-98 vyplývá, že každý ze zásahů do vlastnických práv musí být činěn pouze v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucím k zamýšlenému cíli. Vzhledem k navrženému koridoru o celé šíři 6 m je zřejmé, že vlastník bude nucen strpět část komunikace na svém pozemku, čímž bude omezeno právo vlastníka chráněné Listinou základních práv a svobod. Jakákoliv výstavba je tak na pozemku velmi ztížena až znehodnocena.
Z návrhu vůbec není zřejmé, kdo bude komunikaci realizovat. Rovněž to, že výstavba je vázána na variantní dopravní napojení, přičemž není určeno, kdo a kdy bude o volbě některé z variant rozhodovat, považuje vlastník za neurčitou podmínku, z níž plyne nezákonnost návrh ÚP.

Připomínkovatel je přesvědčen, že dosavadní řešení dopravního napojení ve stávajícím ÚP je řešením vhodným a navrhuje, aby bylo zachováno.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
U plochy Z.11 došlo k odstranění textu: *„dopravní připojení vnitřními obslužnými komunikacemi na stávající dopravní systém obce Tymákov a na stávající přilehlou MK sousední obce Mokrouše"* a byla doplněna podmínka: *„podmínkou pro výstavbu v této ploše je realizace nového dopravního napojení na stávající dopravní síť obce Tymákov prostřednictvím nové MK v navrhovaném koridoru CNU.4 nebo prostřednictvím zkapacitnění relevantního úseku stávající komunikace v ploše T.7. MK musí vyhovovat navýšené dopravní zátěži z celé rekreační lokality (tzn. z plochy Z.11). Obě řešení musí být prověřena územní studií."*
Zpracovatel úpravu dopravního řešení odůvodňuje: *„došlo k odstranění textu „dopravní připojení … na přilehlou MK sousední obce Mokrouše." Důvodem je, že výše uvedená ÚS území prověřila a dospěla k závěru, že dopravní napojení je z hlediska kapacitnosti dopravní a technické infrastruktury možné pouze prostřednictvím nové propojky na stávající dopravní systém obce. V rámci pořizování ÚS došlo k prověření stávající komunikace podél plochy T.1 dopravními projektanty se závěrem, že pro lokalitu není dostatečně kapacitní a nelze ji rozšířit. Cesta z východní strany přes sousední obec Mokrouše je polní cesta, která po 600 m vyústí k napojení na silnici, kde výjezd dle Policie ČR nesplňuje parametry pro dopravní napojení lokality s větší intenzitou zástavby. Proto je cílem i v ÚPD, nejen v ÚS, stanovit podmínku pro dopravní napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu katastrálního území obce Tymákov, pod které lokalita spadá.*
Do textové části byla zakotvena podmínka dopravního napojení umožněného ve dvou alternativách: a) primárně realizace nového dopravního napojení na stávající dopravní síť obce Tymákov prostřednictvím nové MK v navrhovaném koridoru CNU.4, nebo b) doplňkově prostřednictvím úpravy relevantního úseku stávající komunikace v ploše T.7 stávající dopravní sítě obce Tymákov (zakotveno formou směrové šipky). Tato MK musí vyhovovat navýšené dopravní zátěži z celé rekreační lokality (tzn. z plochy Z.11). Od doby možnosti využití ÚS (více než 7 let) nedošlo ze strany vlastníků pozemků k prověření komplexního řešení dopravního napojení lokality na úrovni zpracování projektové dokumentace a jejího projednání. Dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě je třeba koordinovaně realizovat takovým způsobem, aby bylo umožněno další pokračování výstavby v lokalitě bez nutnosti do této infrastruktury opakovaně zasahovat."
Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním zpracovatele. Lokalitu prověřila již v roce 2017 ÚS, a to i po stránce dopravní a technické infrastruktury. ÚS dospěla k závěru, že podmínkou pro výstavbu v území je: *„Podmiňující investicí pro 1. etapu využití území je realizace místní komunikace přes les na severním okraji řešeného území a přemístění a přezbrojení stávající transformační stanice."* Důvodem tohoto požadavku bylo prověření stávající dopravní sítě. Stávající dopravní síť nemá kapacitnost na dopravní obslužnost 90000 m^2 zastavitelných ploch. Jedná se o zpevněné cesty pro obhospodařování stávajících zemědělských ploch. Dopravní napojení při výjezdu z pozemku par. č. 894/2 v k.ú. Mokrouše bylo opakovaně prověřováno, naposledy pro lokalitu č. 2 v Mokrouších. Policie ČR, dopravní inspektorát došel k závěru, že není možné dále navyšovat dopravní zátěž pro výjezd z této komunikace z důvodu nevyhovujících rozhledových poměrů. Proto se i pro lokalitu č. 2 řešilo nové dopravní napojení pro výjezd na hlavní silnici. Není smysluplné, aby ÚP tyto informace nereflektoval, a aby umožňoval řešení, které není realizovatelné. ÚP oproti podmínkám ÚS umožňuje pro dopravní napojení prověřit zkapacitnění stávající komunikace č. T.7 jako alternativu k nové komunikaci CNU.4.
Změna ÚP vychází z platné ÚS, která území podrobně prověřila. Od roku 2017, kdy ÚS vstoupila v platnost, nebyla písemně předložena žádná jiná realizovatelná alternativa. Žádný z vlastníků pozemků nepředložil písemně návrh na pořízení nové ÚS, kde by byla zpracována nová koncepce dopravní infrastruktury vypracovaná autorizovanými projektanty dopravy, a která by byla odsouhlasena Policií ČR, dopravního inspektorátu jako realizovatelné řešení. Naopak probíhali opakované konzultace s projektanty, poptanými vlastníky pozemků (pan Kraft), kteří vždy ústně

konstatovali, že stávající komunikační síť není dostatečně kapacitní, a proto nemá smysl zpracovávat jiné řešení dopravního napojení, než je ve stávající ÚS.
Teze o tom, že v platném ÚP je sice koridor vymezen, ale jedná se o komunikaci pro pěší, se nezakládá na pravdě. Ve výkresu dopravní a technické infrastruktury je navržena místní komunikace třídy C. Komunikace pro pěší má jiné barevné řešení. Dále není pravda, že by se zásadně měnily šířkové parametry komunikace. Ve výkresu dopravní a technické infrastruktury v platném ÚP je zakreslena komunikace v šíři 6 m. Jedná se o standardní šířku komunikace pro obousměrný provoz. Změna ÚP z tohoto řešení vychází a dál ho rozpracovává. Nejedná se o žádnou „zásadní změnu," ale kontinuální vývoj, který vychází jak z platného ÚP, tak ÚS. O závaznosti etapizace ÚS se píše v platném ÚP v bodě I) Stanovení pořadí změn v území (etapizace): *„Na zastavitelné ploše T-Z11(RR) určené pro rekreaci individuální-rodinného typu bude stanoven postup výstavby rekreačních objektů min. ve dvou etapách (viz územní studie, pořízená pro tuto zastavitelnou plochu)."* V ÚS je stanovena podmínka etapizace pro výstavbu v území: *„Podmiňující investicí pro 1. etapu využití území je realizace místní komunikace přes les na severním okraji řešeného území a přemístění a přezbrojení stávající transformační stanice."*
Z výše uvedeného vyplývá, že platný ÚP požaduje dodržení etapizace dle ÚS. ÚS v rámci etapizace vyžaduje pro 1. etapu vybudování severní propojovací komunikace.
Pořizovatel si není vědom, že by v lokalitě byly povoleny či zkolaudovány jakékoliv stavby pro funkční využití – plochy rekreace.
Náklady na vybudování dopravní infrastruktury v nové lokalitě v soukromém vlastnictví hradí zpravidla investor nebo vlastník, který pozemky připravuje pro výstavbu či budoucí prodej. Obec se na financování podílí jen omezeně. Obec může s investorem uzavřít plánovací smlouvu, ve které se detailně dohodnou, kdo ponese jaké náklady a za jakých podmínek bude infrastruktura převedena na obec. To obci zajišťuje, že jí nevzniknou žádné nečekané náklady.

f) Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem navrhuji:
- odstranit podmínkou vymezení veřejného prostranství o výměře min. 5 % s podmínkou min. velikosti 500 m^2
- odstranit podmínku napojení staveb na veřejnou splaškovou kanalizaci
- odstranit podmínku min. velikosti pozemků v plochách Z.11 a Z.12 na 1500 m^2
- odstranit max. plochu zástavby na 55 m^2
- odstranit koeficient zastavěné plochy KZP=0,2 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,1 a koeficient zeleně KZ=0,8 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,9
- odstranit dopravní řešení pro lokalitu Z.11 prostřednictvím koridoru CNU.4

<u>Připomínce se částečně vyhovuje.</u>

Vyhodnocení připomínky:
Odstranění podmínky vymezení plochy veřejného prostranství se nevyhovuje. Podmínka vymezení veřejného prostranství je obsažena již v platném ÚP: *„na zastavitelné ploše T-Z11(RR) bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře min. 1 000 m^2 (do této plochy se nezapočítávají plochy MK) - § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění."* V § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 je napsáno: 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 m^2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
Vzhledem k tomu, že vstoupila v platnost vyhláška č. 157/2024 Sb., zpracovatel prověřil aktuálnost znění ÚP. Zpracovatel došel k názoru, že je vhodné platnou podmínku veřejného prostranství zachovat a nerušit ji, i když to nyní vyhláška č. 157/2024 Sb. pro plochy rekreace výslovně nevyžaduje. Zpracovatel proto pouze upravil regulativ tak, aby odpovídal použité terminologii dle stavebního zákona. Skutečná požadovaná velikost veřejného prostranství se nicméně v ÚP nezměnila a je stejná. Dle starého znění se jednalo o 1000 m^2/2 ha a nyní se jedná o 5 % z plochy.

Pořizovatel dodává, že by zrušením platné podmínky veřejného prostranství došlo k vážnému narušení několika klíčových veřejných zájmů. Absence veřejných prostranství by vedla k neřízené zástavbě a fragmentaci krajiny. Tyto plochy slouží nejen pro rekreaci, ale také jako ekologické koridory a prostory pro vsakování srážkové vody a to nejen z obslužných komunikací. Bez nich by došlo k erozi, narušení lokálního vodního režimu a snížení biodiverzity, což je v přímém rozporu s ochranou životního prostředí a krajinného rázu. Veřejná prostranství jsou klíčová pro zajištění občanské vybavenosti a služeb v lokalitě. Pokud by nebyla vymezena, nebylo by možné vytvořit prostory pro dětská hřiště, odpočinkové zóny, sportoviště, případně komunitní zahrady nebo místa pro shromažďování a setkávání. To by vedlo k výraznému snížení kvality života a atraktivity celé oblasti, jelikož by chyběly základní prvky pro volnočasové a společenské aktivity. Vymezení veřejných prostranství zajišťuje přístup a průchodnost územím pro všechny. Bez nich by bylo možné rekreační oblast zcela uzavřít, čímž by se omezila práva nejen místních obyvatel, ale i návštěvníků. To by v konečném důsledku snížilo rekreační hodnotu celého území a narušilo by princip obecného užívání. Odstraněním podmínky pro veřejná prostranství by územní plán ztratil klíčový nástroj pro koordinovaný a udržitelný rozvoj. Místo promyšlené koncepce by vznikla nekoordinovaná zástavba, což je v přímém rozporu s cíli a úkoly územního plánování.
Odstranění podmínky napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci se nevyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 7 c).
Odstranění podmínky min. výměry stavebních pozemků v plochách Z.11 a Z.12 na 1500 m^2 se nevyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 7 d).
Odstranění podmínky staveb pro rodinnou rekreaci na max. zastavěnou plochu 55 m^2 se nevyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 7 d).
Odstranění podmínky odstranění podmínky koeficientu zastavěné plochy KZP=0,2 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,1 se částečně vyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 7 d).
Odstranění podmínky odstranění podmínky koeficientu zeleně KZ=0,8 a pro plochy Z.11 a Z.12=0,9 se částečně vyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 7 d).
Odstranění podmínky dopravního napojení prostřednictvím koridoru CNU.4 a nahradit ho vhodnějším řešením se nevyhovuje. Odůvodnění je v odrážce 7 e).

8) Připomínka, kterou podali Luboš Kůs, trvale bydlištěm Pod Hůrkou 1328, 332 02, Tymákov a Eva Kůsová, trvale bydlištěm Tymákov 162, 332 01, Tymákov obdržená dne 29.4.2025

a) Vznášíme připomínku k povinnosti napojení lokality na veřejnou splaškovou kanalizaci. Navrhujeme doplnit řešení o možnost napojení na domácí čistírnu odpadních vod z důvodu neekonomičnosti. Lokalita má být osídlena velmi řídce, nenavazuje na obytnou zónu a mají zde být pouze objekty pro rekreaci. Navíc vzhledem ke svažitosti by byla nutná přečerpávající stanice.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
V jižní části území obce Tymákov se nachází zastavitelná plocha č. Z.11 s rozdílným způsobem využití „Plochy rekreace – individuální (RI)." Plocha je svou rozlohou přes 93720 m^2 největší zastavitelnou plochou v katastrální území Tymákov. Obec Tymákov si je vědoma, že tak rozsáhlá zastavitelná plocha bude vytvářet enormní zátěž na veřejnou infrastrukturu, životní prostředí a obecní rozpočet. Nejedná se pouze o zajištění kapacitnosti technické infrastruktury (voda a kanalizace, elektřina, pozemní komunikace), ale i o dostupnost občanské vybavenosti, náklady na údržbu převzaté infastruktury a s tím spojenou zátěž na obecní rozpočet. Obec, která musí jednat s péčí řádného hospodáře, proto pro území, které vymezila jako zastavitelné, upřesňuje podmínky, v souladu s úkoly územního plánování dle § 39 bod d), za kterých je území využitelné. Obec má na základě Ústavního zákona č. 1/1993 Sb., hlava první, čl. 8 – *„Zaručuje se samospráva územních samosprávných celků"* a hlavy sedmé, čl. 100 – *„Územní samosprávné celky jsou územními společenstvími občanů, která mají právo na samosprávu,"* právo spravovat své vlastní

záležitosti, včetně územního plánování. Obec v rámci předmětného území nebyla nečinná, ale aktivně se rozvoje území věnovala.
Dne 24.3.2016 oslovili vlastníci pozemků par. č. 2377/1-4, 2378, 2395 a 2396 v k.ú. Tymákov obec Tymákov s následujícím textem:
„Vážená paní starostko dovolujeme si Vás požádat o objednání studie – územně plánovacího podkladu o pořizovatele MMP-OSS. Pozemky, které jsou v ÚP obce Tymákov zařazeny jako pozemky pro rekreaci bychom rádi využívali právě pro tyto účely. Velikosti parcel předpokládáme cca 3000 m^2, rekreační objekty o max. velikosti 1/10 plochy pozemku- max. 150 m^2 (přízemní s obytným podkrovím), odkanalizování pomocí domovní čistírny odpadních vod, pitná voda řešena z řadu, př. vlastní studnou. Na pořízení studie jsme připraveni se plně podílet." Podepsáni: Ing. Jaroslav Kraft, Mgr. Milan Kraft, Josef Kantner, Eva Witzová, Luboš Kůs, Eva Kůsová.
Na základě § 30, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb. požádala obec v roce 2013 pořizovatele o pořízení územní studie a zpracování zadání. V březnu 2013 bylo zadání ÚS zpracováno. Ke schválení možnosti využití **územní studie – Tymákov „plocha sportu a rekreace (dále jen územní studie = ÚS)"** došlo ke dni 10.7.2017. Dle tehdy platného ustanovení Územní studie: *„Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí."*
ÚS krom jiného posuzovala nakládání s odpadními vodami – odkanalizováním.
ÚS v roce 2017 jako základní řešení navrhovala: *„čištění odpadních vod v malých domovních čistírnách s tím, že vyčištěné odpadní vody budou jímány do nádrží a využívány přednostně pro zálivku, Jejich přebytek pak je možno vsakovat na pozemku. Jako výhledové řešení je ve studii navržena koncepce oddílné splaškové kanalizace zahrnující gravitační stokovou síť v obslužných komunikacích, která svede odpadní vody do čerpacích stanic (lokalita 24 pro 1. etapu a od ní severně položenou část 2. etapy. Z čerpací stanice budou splaškové vody tlakovou kanalizací čerpány do kanalizačního systému obce Tymákov."* Důvodem bylo, že obec neměla dostatečnou kapacitu centrální ČOV na obhospodaření této lokality. Vzhledem k tomu, že od doby schválení uplynulo 8 let, obec mezitím vyřešila intenzifikaci separátoru kalu pro ČOV vč. možnosti rozšíření zastavitelné plochy pro centrální ČOV ve změně č. 1 územního plánu Tymákov (dále jen změna ÚP).
Na základě aktivní činnosti obce tak došlo k zásadní změně podmínek, které ovlivňují způsob řešení veřejné infrastruktury. Obec proto podala podnět č. 13/h: *„Podmínkou pro budoucí výstavbu je nutnost napojení budoucích staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci."* Podnět byl vložen do návrhu obsahu změny ÚP.
Zpracovatel vyhodnotil a odůvodnil podnět: *„poslední doplňovanou podmínkou pro budoucí výstavbu je nutnost napojení budoucích staveb pro rodinnou rekreaci na veřejnou splaškovou kanalizaci. Na základě podnětu obce č. 13/h dle Návrhu obsahu Změny byla tato podmínka doplněna z hlediska veřejného zájmu na ochranu životního prostředí. Zastavitelná plocha je delší dobu zakotvena v ÚP, je plošně rozsáhlá, leží v těsné návaznosti na zastavěné území a předpokládá se v ní vznik koordinovaně plánované struktury zástavby o vyšším počtu hlavních staveb. Jedná se tedy o rozdílnou situaci oproti sestavě dílčích solitérních staveb pro rodinnou rekreaci, postupně vznikajících v dřívějších dobách, tak jako je tomu např. u staveb (RI) ležících na úbočí či v údolí Lhůtského potoka v izolované poloze ve velké vzdálenosti od sídla. Realizace napojení (navíc pro účel, který není primárně spojený s pokrytím základní potřeby na bydlení, ale pro „nadstavbové" rekreační využití), je technicky možná a ekonomicky přijatelná."*
Pořizovatel postupoval podle pokynů stavebního zákona, §93, odst. 2: „Pořizovatel *v součinnosti s určeným zastupitelem bez zbytečného odkladu vyhodnotí zejména jejich úplnost, soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.* Pořizovatel došel k závěru, že návrh změny ÚP není v rozporu ani s jediným bodem odstavce a je proto možné přistoupit ke společnému jednání a veřejnému projednání.
I přes to k odůvodnění doplňuje:

Pořizování územního plánu a jeho následné změny jsou standardní procesy, protože území není statický, ale neustále se vyvíjející organismus. Změna plánu je běžná, jelikož odráží dynamiku společnosti, nové legislativní požadavky a vznikající potřeby. Tento proces umožňuje obci pružně reagovat na aktuální výzvy, jako je rozvoj infrastruktury, ochrana přírody nebo podpora ekonomiky. Úprava plánu není chyba, ale nezbytný nástroj pro strategické a efektivní řízení územního rozvoje. To samé platí i pro ÚS. Dle odst. 1, § 69, stavebního zákona: *„Pořizovatel nejpozději do 8 let od vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování a následně vždy do 8 let prověří její aktuálnost a v případě kladného výsledku prověření zajistí vložení dat o této skutečnosti do národního geoportálu územního plánování, jinak územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí."*

Platná česká legislativa, konkrétně vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb.) a jeho prováděcí předpisy, stanovuje jasná pravidla pro nakládání s odpadními vodami z rodinných a rekreačních domů. Vyplývá z něj, že existence veřejné kanalizace má přednost před individuálními řešeními, jako jsou domovní ČOV nebo žumpy. Jestli se jedná o rodinný dům nebo rekreační dům vodní zákon nerozlišuje. §3 odst. 8 vodního zákona říká: *"Obecní úřad může v přenesené působnosti rozhodnutím uložit vlastníkům stavebního pozemku nebo staveb, na kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci v případech, kdy je to technicky možné a zároveň to neomezí jejich užívání pozemku nebo stavby."*

Pokud je v dané lokalitě vybudována veřejná kanalizace, je napojení na ni preferovaným a ze zákona vyžadovaným řešením. Vlastníci nemovitostí, u nichž je technicky možné a ekonomicky přijatelné se na kanalizaci napojit, by tak měli učinit. Zejména pak v případě takto plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, kdy lze budoucí náklady hospodárně či efektivně poměrově rozložit mezi větší počet dotčených vlastníků.

Veřejná kanalizace je považována za řešení ve veřejném zájmu. Zajišťuje centralizovanou a kontrolovanou likvidaci odpadních vod, což je důležité pro ochranu životního prostředí a veřejného zdraví. Individuální řešení (ČOV, žumpy) jsou vnímána jako nouzová alternativa, která nese vyšší riziko selhání a znečištění.

Z cílů a úkolů územního plánování, §38 a §39 stavebního zákona ve věci veřejné infrastruktury vyplývá:

- *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*
- *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*
- *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*
- *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*
- *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*
- *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*

- *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*
- *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*

Z výše uvedeného vyplývá, že v procesu územního plánování by měla být stanovena i koncepce veřejné infrastruktury, s přihlédnutím zejména k vytváření funkčního a harmonického prostředí, ochrany krajiny, a udržitelného rozvoje území. Orgán územního plánování koordinuje veřejné zájmy a stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci rozvoje veřejné infrastruktury.
Z podnětu obce a současně vlastníka technické infrastruktury vyplývá, že se od doby pořízení územní studie změnily vstupní podmínky. Zatímco tehdy nebyla kapacitnost pro napojení splaškové kanalizace pro takto rozsáhlou lokalitu dle vlastníka infrastruktury – obce dostatečná, nyní deklaruje kapacitnost centrální ČOV pro lokalitu jako vyhovující.
Vzhledem k tomu, že vodní zákon z hlediska veřejných zájmů ochrany životního prostředí upřednostňuje napojení na splaškovou kanalizaci, pokud je to technicky možné, je tato podmínka i po prověření již stávající ÚS, technicky možná. ÚS navrhla a ověřila rozmístění kanalizačních stok, vč. umístění čerpací stanice a napojení na kanalizační systém obce. Napojení na stávající kanalizační systém obce je v bezprostřední blízkosti řešené lokality (cca 100 m) a nemůže tak být ekonomickou překážkou pro zasíťování celé lokality. Samotné náklady na zasíťování uvnitř lokality budou úměrné počtu napojovaných pozemků. Při rozložení nákladů mezi jednotlivé pozemky se nedá očekávat, že by došlo z hlediska splaškové kanalizace k neúměrnému růstu nákladů oproti obdobným lokalitám. Podmínka napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci je technicky možná (ověřeno ÚS) a obec, jako vlastník veřejné infrastruktury, deklaruje, že nyní je kapacitnost pro připojení lokality dostatečná.
Napojení na splaškovou kanalizaci je racionální, důvodné a proporcionální, protože představuje nejúčinnější a nejudržitelnější způsob centrální likvidace odpadních vod, který chrání veřejné zdraví a životní prostředí před individuálními riziky a náklady.

b) Vznášíme připomínku k max. zastavěné ploše 55 m^2. Tato výměra značně omezuje naše vlastnická práva v podobě realizace dle platné územní studie. Navrhujeme výměru stanovit na 200 m^2.

<u>Připomínce se částečně vyhovuje.</u>

Vyhodnocení připomínky:
Pozemek se nachází dle platného ÚP v plochách s rozdílným způsobem využití: „rekreace – individuální rodinného typu (R_R).“ Ve změně ÚP dochází z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace (dále jen jednotný standard) ke změně na: „Plochy rekreace – individuální (RI).“ Spolu se změnou do jednotného standardu došlo i v souladu s pokynem obce k úpravě podmínek prostorového uspořádání. Ke změně došlo na základě podnětu obce: *„V ploše změn rekreace T-Z11 prověřit zpřísnění regulativů tak, aby pozemky a stavby měly parametry rekreace.“* Na základě podnětu zpracovatel doplnil podmínky prostorového uspořádání: *„Stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít zastavěnou plochu max. 55 m^2.“*
Zpracovatel vyhodnotil a odůvodnil podnět: *„Omezení zastavěné plochy rekreačních staveb (55 m^2) v kombinaci se zvýšeným KZP pro plochy Z.11 a Z.12 se odkazuje na výše uvedený podnět obce apelující na posílení regulace budoucí struktury zástavby v ploše. Konkrétní výměra (55 m^2) je odvozena dle definice drobné stavby dle ustanovení Přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka d), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavbou rodinných domů a rekreační zástavbou. Rekreační zástavba má vykazovat menší intenzitu využití území (tvořená hmotou stavby i zastavitelností pozemku) zabezpečující přirozený přechod do krajiny. I vzhledem k tomu, že rekreační lokalita plně nenavazuje na obytnou zástavbu. Paušální KZP pro plochy RI byl zvolen jako středová hodnota*

(0,20) v ÚP nestandardně daného rozmezí (0,10-0,30). Odpovídajícím způsobem je poté nastaven i navazující KZ."

Pořizovatel konstatuje, že ve stávajícím platném ÚP plochy rekreace svými regulačními podmínkami umožňovaly takový typ výstavby, která odpovídala individuální výstavbě pro bydlení. Příkladem může být zastavitelná plocha č. T-Z10, kde je zástavba využívána k trvalému bydlení. V zástavbě mezi sousedními plochami T-Z4 a T-Z10 pak není žádný rozdíl, kromě toho, že se jedná o rozdílné funkční plochy. Proto bylo důvodné prověřit podmínky prostorového využití funkčních ploch a ujistit se, že plochy budou využívány tak, jak ÚP předpokládal.

Zpracovatel došel k závěru, že vhodnou max. zastavěnou plochou pro rekreační zástavbu je 55 m^2: *„Územní plánování je podle stavebního zákona strategický proces, jehož cílem je uspořádat a ochránit území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj. Když se však sousední rekreační lokality vlivem nedostatečné regulace nebo opožděné reakce na trend staly fakticky rezidenčními čtvrtěmi, dochází k závažnému narušení původních cílů. Původní definice ploch, určených primárně pro odpočinek a sezónní využívání, je s masivní výstavbou velkých rodinných domů zcela popřena. Tato situace vyžaduje nápravu. Regulace maximální zastavěné plochy je v takovém případě nezbytným nástrojem, který má za úkol nejen zachovat rekreační charakter území, ale především nastavit jasná pravidla pro budoucí rozvoj. Absence takové regulace by vedla k nekontrolovanému šíření zástavby, která by dále přetěžovala inženýrské sítě dimenzované na rekreační využití (elektřina, voda, kanalizace, komunikace) a nevratně by proměnila krajinný ráz."*

Územní plán s účinnou regulací je tedy reakcí na již vzniklý stav v jiných plochách rekreace. Jeho cílem je ochránit veřejný zájem a zabránit dalším negativním důsledkům, jako je ztráta zelených ploch, zhoršení kvality života původních obyvatel nebo nutnost nákladných investic do infrastruktury. Regulace maximální zastavěné plochy je nezbytná, aby se zachoval původní charakter a účel funkční plochy. Tento přístup má za cíl ochranu krajiny a zamezení nežádoucí urbanizace. Odlišení rekreačních staveb od staveb pro trvalé bydlení a jeho snaha zabránit „plíživé urbanizaci" rekreačních zón poukazuje na klíčový princip územního plánování: ochranu funkčního charakteru území. Pokud by se rekreační oblasti staly de facto obytnými zónami, narušilo by to celkovou koncepci územního plánu, zatížilo by to infrastrukturu (např. silnice, vodovody, kanalizace), která není dimenzována na trvalé osídlení, a vedlo by to k degradaci přírodního prostředí. Jedná se o veřejný zájem na udržitelné správě území a zachování jeho diverzity. V takové situaci není zbytečným omezováním, ale naopak klíčovým nástrojem, jak ochránit hodnoty, které se v území nachází.

Pro racionální, přiměřené a úměrné určení max. zastavěné plochy je nutné zjistit vstupní parametry pro analýzu.

Nejdříve dojde k analýze stávající zástavby.

- Stávají okolní rekreační zástavba v přímé návaznosti na lokalitu T-Z11 má plochu: 17, 18, 32, 37, 59, 60, 118, 137, 140, 150, 190 m^2. Aritmetický průměr této zástavby různorodé velikosti činí cca 73 m^2 (nejsou započítány pozemky, kde žádná zástavba není – jsou využité jako pěstební zahrady).
- Oproti tomu stávající zástavba pro plochy bydlení, která přímo v severní části navazuje na lokalitu T-Z11, má aritmetický průměr plochy zástavby rodinných domů: 155 m^2.

Dále je důležité analyzovat judikaturu soudů.

- Velikost ploch: Rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) sp. zn. 3 As 283/2023 zrušil regulaci územního plánu, ve které byla výměru staveb pro rekreaci pouhých 12 m^2. NSS rozhodl, že takto malá plocha je pro účely rekreace nedostatečná, a to i pro krátkodobý odpočinek. Regulace musí být smysluplná a umožňovat naplnění funkce.
- Proporcionalita – stávající stavby mají vyšší zastavěnost, než je nová regulace: Nejvyšší správní soud ve věci 5 As 191/2024 potvrdil, že stavba postavená mimo původní půdorys původní chaty není rekonstrukcí, ale novostavbou. Stěžovatelé původně ohlásili rekonstrukci staré chaty, ale ve skutečnosti postavili nový objekt větší plochy o desítky metrů dál. Tento nový objekt nesplňoval podmínky územního plánu, který pro novostavby stanovoval maximální zastavěnou plochu 25 m^2. Soud uznal, že přísnější

podmínky pro novostavby nejsou diskriminační, ale legitimní nástroj plánování. Nezáleží na tom, zda nová budova připomíná původní; důležitá je poloha a rozsah stavby. Potvrdil, že tato regulace je legitimní a přípustná součást územního plánování. Územní plán Brna výslovně rozlišuje mezi rekonstrukcemi a novostavbami, přičemž omezení 25 m^2 platí pouze pro novostavby v dané lokalitě rekreačních objektů. Soud zdůraznil, že není diskriminační, když jsou pro nové stavby přísnější podmínky než pro staré objekty – jde o běžný nástroj ochrany území a krajinného rázu. Podle NSS se jedná o proporcionální a srozumitelné opatření, které navíc bylo v územním plánu platné řadu let, takže stavebníci si ho mohli ověřit předem.

- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Nález Ústavního soudu IV. ÚS 938/22 (obec Vracov vs. spolek LESOBOR) zrušil rozsudek NSS, který potvrdil zrušení části územního plánu obce. Ústavní soud dospěl k závěru, že soudy nižších instancí nepřiměřeně zasáhly do práva obce na samosprávu a do práva na soudní ochranu. Ústavní soud zdůraznil, že je třeba vážit právo obce na rozvoj a právo na příznivé životní prostředí. Zásah do samosprávy obce by měl být možný pouze v případech, kdy je jednání obce v příkrém rozporu se zájmy chráněnými zákonem. V tomto případě nebyl veřejný zájem na zachování hospodářského lesa na hranici mýtního věku shledán jako natolik významný, aby převážil nad právem obce rozhodovat o svém území.
- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Rozsudek Nejvyššího správního soudu 16. 3. 2020, č. j. 1 As 245/2019 38: „Lze připomenout, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady různých (často odlišných nebo dokonce protichůdných) zájmů soukromých (individuálních či skupinových) i veřejných. Výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu daného územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. rozsudek ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010 103, č. 2552/2012 Sb. NSS, bod 114). Úkolem soudu v rámci přezkumu zásahu do práv stěžovatele tedy je, za splnění dalších podmínek, zjistit, zda si pořizovatel územní plánu nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem. Soud tedy nemůže stanovovat, jakým způsobem má či nemá být určité území využito; při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace se řídí zásadou zdrženlivosti (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73, č. 1462/2008 Sb. NSS a usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 120, č. 1910/2009 Sb. NSS).“ Z uvedeného tedy plyne, že správní soudy jsou při posuzování územně plánovací dokumentace vázány zásadou zdrženlivosti. Mají bránit „jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73) a „bdít nad zjevnými excesy a extrémními zásahy do ústavních práv jednotlivce“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 42).

Z rozsudku NSS vyplývá, že regulace zastavěnosti o max. velikosti 12 m^2 je nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. NSS naopak nerozporoval max. velikost zastavěné plochy pro nové stavby o velikosti 25 m^2.

Samotná max. velikost 55 m^2 navržená zpracovatelem, tak dle soudní judikatury sama o sobě není pro rekreační zástavbu neproporcionální. Dílčí odůvodnění výměry: *„Výměra je odvozena z definice drobné stavby dle ustanovení přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka a), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavby rodinných domů a rekreační zástavbou“* se dá považovat za jedno z vodítek, které vedlo tvůrce stavebního zákona k rozdílnému typu povolování staveb pro rekreaci podle velikosti. Nadále ale platí, že rekreační stavby mohou být podle SZ

povolovány i jako jednoduché stavby podle přílohy č. 2. Zbytek odůvodnění zpracovatele dále dokresluje smysl regulace a jako celek je důvodný.
Na základě odst. 2, § 98, stavebního zákona pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnocoval připomínky. Po důkladné analýze určený zastupitel, jako zástupce obce pořizovateli doporučil, aby bylo prověřeno zvýšení max. zastavěné plochy rekreačních staveb z 55 na 80 m^2.
Pořizovatel proto dále připomínku vyhodnocuje k max. zastavěné ploše 80 m^2.
Z hlediska analýzy stávající zástavby, kde průměrná plocha rekreační staveb odpovídá 73 m^2, je návrh 80 m^2 vůči této výměře proporcionální a úměrný. S přihlédnutím k tomu, že v plochách „pro rodinné domy" max. zastavěná plocha rodinných domů odpovídá 155 m^2 se jedná o přiměřenou velikost zástavby, která umožní rekreační využití pozemků a současně zamezí nekontrolované přeměně v trvalé bydlení – rodinné domy.
Z hlediska soudní judikatury je regulace výrazně nad limitem 12 m^2, který byl považován soudem za diskriminační a neproporcionální. Je výrazně i nad limitem 25 m^2, kdy soud došel k závěru, že při řádném odůvodnění je taková regulace možná. Navržená regulace max. zastavěné ploše 80 m^2 je při řádném odůvodnění v souladu se stávajícími rozsudky soudů.
Odůvodnění max. zastavěné plochy 80 m^2:
Ochrana charakteru území a krajinného rázu

- Plochy vymezené pro rekreaci se nacházejí v krajině hodnotném prostředí, v blízkosti lesů, tj. na hranici zastavěného území a přechodu do volné krajiny. Hlavním účelem regulace je zabránit nadměrné urbanizaci těchto území. Obdobně velká souvislá zástavba, která by odpovídala stavbám pro bydlení, by vedla k vizuálnímu zahlcení krajiny a postupně by měnila charakter území z rekreačního na příměstský či rezidenční. Limit 80 m^2 zajišťuje, že stavby zůstanou v přiměřeném měřítku vůči okolní krajině a zachovají její rekreační a přírodní charakter.
- Při stanovení tohoto regulativu je brán v potaz i dosavadní vývoj v části dané lokality, kde v minulosti bez účinné regulace vzniklo několik staveb výrazně přesahujících navrhovaný limit, zatímco jiné si zachovaly přiměřenou velikost. Tento neřízený vývoj je vyhodnocen jako nežádoucí, neboť již nyní narušuje harmonické měřítko zástavby a oslabuje rekreační charakter území. Cílem regulace je zabránit pokračování tohoto negativního trendu a ochránit zbývající volné pozemky i celkový ráz lokality před další necitlivou a rozsáhlou výstavbou. Zavedení limitu 80 m^2 je proto nezbytným a nápravným krokem k zajištění, aby budoucí výstavba byla v souladu s primárním účelem území – rekreací na pomezí přechodu do volné krajiny.

Soulad s účelem využívání plochy a odlišení od trvalého bydlení

- Územní plán funkčně rozlišuje mezi plochami pro bydlení (rodinné domy) a plochami pro rodinnou rekreaci. Toto rozlišení není formální; odráží rozdílné nároky na veřejnou infrastrukturu (dopravní obslužnost, kapacity škol a školek, technická infrastruktura) a rozdílný způsob využívání.
  Stavba pro rodinnou rekreaci je dle definice určena k občasnému, nikoliv trvalému pobytu. Jejím hlavním účelem je zotavení a odpočinek.
  Rodinný dům slouží k trvalému bydlení a uspokojování bytových potřeb.
- Limit 80 m^2 zastavěné plochy představuje klíčový nástroj, jak tento rozdíl udržet. Velikost stavby je jedním z hlavních indikátorů jejího skutečného účelu. Stavba přesahující tento limit svou velikostí a komfortem již fakticky odpovídá standardu rodinného domu a odpovídala by tak jiné funkční ploše, než ve které se nachází.

Prevence obcházení regulace pro bydlení

- Jak opakovaně konstatovala soudní praxe (zejména judikatura Nejvyššího správního soudu), obce mají právo a povinnost bránit nežádoucímu jevu tzv. "skryté" výstavby rodinných domů v rekreačních lokalitách. Pokud by nebyla stanovena horní hranice velikosti, docházelo by k povolování staveb, které by byly formálně označeny jako rekreační, ale fakticky by sloužily k trvalému bydlení. To by vedlo k nekontrolovanému nárůstu obyvatel v oblastech, které na to nejsou připraveny, a k tlaku na obecní rozpočet kvůli nutnosti dodatečného budování infrastruktury. Stanovený limit je tedy legitimním nástrojem územního plánování k řízení rozvoje obce.

Přiměřenost (proporcionalita) regulace

- Stanovený limit 80 m^2 je přiměřený (proporcionální) sledovaným cílům. Není likvidační ani diskriminační.
- Dostatečnost: Plocha 80 m^2 umožňuje realizaci plně funkčního rekreačního objektu, který poskytuje dostatečný komfort pro sezónní či víkendový pobyt (např. obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 ložnice, sociální zařízení). Nejedná se o velikost, která by neumožňovala naplnění účelu rekreace. Je třeba zohlednit i fakt, že v podmínkách prostorového uspořádání ploch RI zůstává Změnou č. 1 nedotčená výšková regulace 1NP + podkroví (na rozdíl od zákonem daných výškových limitů definice z oblasti drobných staveb). Výše uvedené tak poskytuje adekvátní prostor pro naplnění daného rekreačního účelu.
- Běžný standard: Limit 80 m^2 (nebo jemu blízký) je běžně používán v územních plánech napříč Českou republikou a je obecně vnímán jako rozumná hranice mezi rekreačním objektem a menším rodinným domem.
- Rovnováha: Regulativ představuje spravedlivou rovnováhu mezi soukromým zájmem stavebníka na realizaci stavby a veřejným zájmem na ochraně krajiny a udržitelném rozvoji území.

Stanovení maximální zastavěné plochy 200 m^2 v rekreační oblasti je z pohledu územního plánování vysoce problematické a neodpovídá účelu daného funkčního vymezení. Taková velikost je typická pro výstavbu velkých rodinných domů, nikoli pro rekreační objekty, které by měly být svým měřítkem a uspořádáním podřízeny přírodnímu a krajinnému rázu území. Povolení takto rozsáhlé zástavby by vedlo k nežádoucí a postupné přeměně rekreační zóny na rezidenční čtvrť, čímž by došlo k nenávratné ztrátě jejího původního charakteru.
Důsledkem by bylo i vážné přetížení stávající infrastruktury. Inženýrské sítě, jako jsou rozvody vody, kanalizace a elektřiny, stejně jako dopravní komunikace, jsou v rekreačních oblastech obvykle dimenzovány pouze na sezónní a méně intenzivní zatížení. Větší domy s celoročním užíváním by tuto infrastrukturu výrazně zatížily a vyžádaly by si nákladné a často neproveditelné investice z veřejných rozpočtů.

9) Připomínka, kterou podali Ing. Jan Vodička a Petra Vodičková, trvale bytem Na Klínu 1111, Tymákov, obdržená dne 29.4.2025

Zdvořile žádáme o posouzení možnosti zvýšení zastavěné plochy v nyní navrhované změně ÚP. Navržených 55 m^2 je mnohem nižších než současná možnost zastavěnosti v ploše Z.11, která je 60-150 m^2. Náš pozemek má plochu 2700 m^2 a větší zastavěnost by snesl.

Připomínce se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:
Pozemek se nachází dle platného ÚP v plochách s rozdílným způsobem využití: „rekreace – individuální rodinného typu (R_R).“ Ve změně ÚP dochází z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace (dále jen jednotný standard) ke změně na: „Plochy rekreace – individuální (RI).“ Spolu se změnou do jednotného standardu došlo i v souladu s pokynem obce k úpravě podmínek prostorového uspořádání. Ke změně došlo na základě podnětu obce: *„V ploše změn rekreace T-Z11 prověřit zpřísnění regulativů tak, aby pozemky a stavby měly parametry rekreace.“* Na základě podnětu zpracovatel doplnil podmínky prostorového uspořádání: *„Stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít zastavěnou plochu max. 55 m^2.“*
Zpracovatel vyhodnotil a odůvodnil podnět: *„Omezení zastavěné plochy rekreačních staveb (55 m^2) v kombinaci se zvýšeným KZP pro plochy Z.11 a Z.12 se odkazuje na výše uvedený podnět obce apelující na posílení regulace budoucí struktury zástavby v ploše. Konkrétní výměra (55 m^2) je odvozena dle definice drobné stavby dle ustanovení Přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka d), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavbou rodinných domů a rekreační zástavbou. Rekreační zástavba má vykazovat menší intenzitu využití území (tvořená hmotou stavby i zastavitelností*

pozemku) zabezpečující přirozený přechod do krajiny. I vzhledem k tomu, že rekreační lokalita plně nenavazuje na obytnou zástavbu. Paušální KZP pro plochy RI byl zvolen jako středová hodnota (0,20) v ÚP nestandardně daného rozmezí (0,10-0,30). Odpovídajícím způsobem je poté nastaven i navazující KZ."

Pořizovatel konstatuje, že ve stávajícím platném ÚP plochy rekreace svými regulačními podmínkami umožňovaly takový typ výstavby, která odpovídala individuální výstavbě pro bydlení. Příkladem může být zastavitelná plocha č. T-Z10, kde je zástavba využívána k trvalému bydlení. V zástavbě mezi sousedními plochami T-Z4 a T-Z10 pak není žádný rozdíl, kromě toho, že se jedná o rozdílné funkční plochy. Proto bylo důvodné prověřit podmínky prostorového využití funkčních ploch a ujistit se, že plochy budou využívány tak, jak ÚP předpokládal.

Zpracovatel došel k závěru, že vhodnou max. zastavěnou plochou pro rekreační zástavbu je 55 m^2: *„Územní plánování je podle stavebního zákona strategický proces, jehož cílem je uspořádat a ochránit území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj. Když se však sousední rekreační lokality vlivem nedostatečné regulace nebo opožděné reakce na trend staly fakticky rezidenčními čtvrtěmi, dochází k závažnému narušení původních cílů. Původní definice ploch, určených primárně pro odpočinek a sezónní využívání, je s masivní výstavbou velkých rodinných domů zcela popřena. Tato situace vyžaduje nápravu. Regulace maximální zastavěné plochy je v takovém případě nezbytným nástrojem, který má za úkol nejen zachovat rekreační charakter území, ale především nastavit jasná pravidla pro budoucí rozvoj. Absence takové regulace by vedla k nekontrolovanému šíření zástavby, která by dále přetěžovala inženýrské sítě dimenzované na rekreační využití (elektřina, voda, kanalizace, komunikace) a nevratně by proměnila krajinný ráz."*

Územní plán s účinnou regulací je tedy reakcí na již vzniklý stav v jiných plochách rekreace. Jeho cílem je ochránit veřejný zájem a zabránit dalším negativním důsledkům, jako je ztráta zelených ploch, zhoršení kvality života původních obyvatel nebo nutnost nákladných investic do infrastruktury. Regulace maximální zastavěné plochy je nezbytná, aby se zachoval původní charakter a účel funkční plochy. Tento přístup má za cíl ochranu krajiny a zamezení nežádoucí urbanizace. Odlišení rekreačních staveb od staveb pro trvalé bydlení a jeho snaha zabránit „plíživé urbanizaci" rekreačních zón poukazuje na klíčový princip územního plánování: ochranu funkčního charakteru území. Pokud by se rekreační oblasti staly de facto obytnými zónami, narušilo by to celkovou koncepci územního plánu, zatížilo by to infrastrukturu (např. silnice, vodovody, kanalizace), která není dimenzována na trvalé osídlení, a vedlo by to k degradaci přírodního prostředí. Jedná se o veřejný zájem na udržitelné správě území a zachování jeho diverzity. V takové situaci není zbytečným omezováním, ale naopak klíčovým nástrojem, jak ochránit hodnoty, které se v území nachází.

Pro racionální, přiměřené a úměrné určení max. zastavěné plochy je nutné zjistit vstupní parametry pro analýzu.

Nejdříve dojde k analýze stávající zástavby.

- Stávají okolní rekreační zástavba v přímé návaznosti na lokalitu T-Z11 má plochu: 17, 18, 32, 37, 59, 60, 118, 137, 140, 150, 190 m^2. Aritmetický průměr této zástavby různorodé velikosti činí cca 73 m^2 (nejsou započítány pozemky, kde žádná zástavba není – jsou využité jako pěstební zahrady).
- Oproti tomu stávající zástavba pro plochy bydlení, která přímo v severní části navazuje na lokalitu T-Z11, má aritmetický průměr plochy zástavby rodinných domů: 155 m^2.

Dále je důležité analyzovat judikaturu soudů.

- Velikost ploch: Rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) sp. zn. 3 As 283/2023 zrušil regulaci územního plánu, ve které byla výměru staveb pro rekreaci pouhých 12 m^2. NSS rozhodl, že takto malá plocha je pro účely rekreace nedostatečná, a to i pro krátkodobý odpočinek. Regulace musí být smysluplná a umožňovat naplnění funkce.
- Proporcionalita – stávající stavby mají vyšší zastavěnost, než je nová regulace: Nejvyšší správní soud ve věci 5 As 191/2024 potvrdil, že stavba postavená mimo původní půdorys původní chaty není rekonstrukcí, ale novostavbou. Stěžovatelé původně ohlásili rekonstrukci staré chaty, ale ve skutečnosti postavili nový objekt větší plochy o desítky metrů dál. Tento nový objekt nesplňoval podmínky územního plánu, který pro

novostavby stanovoval maximální zastavěnou plochu 25 m^2. Soud uznal, že přísnější podmínky pro novostavby nejsou diskriminační, ale legitimní nástroj plánování. Nezáleží na tom, zda nová budova připomíná původní; důležitá je poloha a rozsah stavby. Potvrdil, že tato regulace je legitimní a přípustná součást územního plánování. Územní plán Brna výslovně rozlišuje mezi rekonstrukcemi a novostavbami, přičemž omezení 25 m^2 platí pouze pro novostavby v dané lokalitě rekreačních objektů. Soud zdůraznil, že není diskriminační, když jsou pro nové stavby přísnější podmínky než pro staré objekty – jde o běžný nástroj ochrany území a krajinného rázu. Podle NSS se jedná o proporcionální a srozumitelné opatření, které navíc bylo v územním plánu platné řadu let, takže stavebníci si ho mohli ověřit předem.

- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Nález Ústavního soudu IV. ÚS 938/22 (obec Vracov vs. spolek LESOBOR) zrušil rozsudek NSS, který potvrdil zrušení části územního plánu obce. Ústavní soud dospěl k závěru, že soudy nižších instancí nepřiměřeně zasáhly do práva obce na samosprávu a do práva na soudní ochranu. Ústavní soud zdůraznil, že je třeba vážit právo obce na rozvoj a právo na příznivé životní prostředí. Zásah do samosprávy obce by měl být možný pouze v případech, kdy je jednání obce v příkrém rozporu se zájmy chráněnými zákonem. V tomto případě nebyl veřejný zájem na zachování hospodářského lesa na hranici mýtního věku shledán jako natolik významný, aby převážil nad právem obce rozhodovat o svém území.
- Proporcionalita a zásah do vlastnických práv: Rozsudek Nejvyššího správního soudu 16.3.2020, č. j. 1 As 245/2019 38: „Lze připomenout, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady různých (často odlišných nebo dokonce protichůdných) zájmů soukromých (individuálních či skupinových) i veřejných. Výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu daného územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. rozsudek ze dne 2.2.2011, č. j. 6 Ao 6/2010 103, č. 2552/2012 Sb. NSS, bod 114). Úkolem soudu v rámci přezkumu zásahu do práv stěžovatele tedy je, za splnění dalších podmínek, zjistit, zda si pořizovatel územní plánu nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem. Soud tedy nemůže stanovovat, jakým způsobem má či nemá být určité území využito; při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace se řídí zásadou zdrženlivosti (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73, č. 1462/2008 Sb. NSS a usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 120, č. 1910/2009 Sb. NSS).“ Z uvedeného tedy plyne, že správní soudy jsou při posuzování územně plánovací dokumentace vázány zásadou zdrženlivosti. Mají bránit „jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 73) a „bdít nad zjevnými excesy a extrémními zásahy do ústavních práv jednotlivce“ (rozsudek zdejšího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 42).

Z rozsudku NSS vyplývá, že regulace zastavěnosti o max. velikosti 12 m^2 je nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. NSS naopak nerozporoval max. velikost zastavěné plochy pro nové stavby o velikosti 25 m^2.

Samotná max. velikost 55 m^2 navržená zpracovatelem, tak dle soudní judikatury sama o sobě není pro rekreační zástavbu neproporcionální. Dílčí odůvodnění výměry: *„Výměra je odvozena z definice drobné stavby dle ustanovení přílohy č.1 SZ, odst. 1, odrážka a), bod 4, zajišťující rozdíl mezi strukturou zástavby rodinných domů a rekreační zástavbou“* se dá považovat za jedno z vodítek, které vedlo tvůrce stavebního zákona k rozdílnému typu povolování staveb pro

rekreaci podle velikosti. Nadále ale platí, že rekreační stavby mohou být podle SZ povolovány i jako jednoduché stavby podle přílohy č. 2. Zbytek odůvodnění zpracovatele dále dokresluje smysl regulace a jako celek je důvodný.
Na základě odst. 2, § 98, stavebního zákona pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnocoval připomínky. Po důkladné analýze určený zastupitel, jako zástupce obce pořizovateli doporučil, aby bylo prověřeno zvýšení max. zastavěné plochy rekreačních staveb z 55 na 80 m^2.
Pořizovatel proto dále připomínku vyhodnocuje k max. zastavěné ploše 80 m^2.
Z hlediska analýzy stávající zástavby, kde průměrná plocha rekreační staveb odpovídá 73 m^2, je návrh 80 m^2 vůči této výměře proporcionální a úměrný. S přihlédnutím k tomu, že v plochách „pro rodinné domy" max. zastavěná plocha rodinných domů odpovídá 155 m^2 se jedná o přiměřenou velikost zástavby, která umožní rekreační využití pozemků a současně zamezí nekontrolované přeměně v trvalé bydlení – rodinné domy.
Z hlediska soudní judikatury je regulace výrazně nad limitem 12 m^2, který byl považován soudem za diskriminační a neproporcionální. Je výrazně i nad limitem 25 m^2, kdy soud došel k závěru, že při řádném odůvodnění je taková regulace možná. Navržená regulace max. zastavěné ploše 80 m^2 je při řádném odůvodnění v souladu se stávajícími rozsudky soudů.
Odůvodnění max. zastavěné plochy 80 m^2:
Ochrana charakteru území a krajinného rázu

- Plochy vymezené pro rekreaci se nacházejí v krajině hodnotném prostředí, v blízkosti lesů, tj. na hranici zastavěného území a přechodu do volné krajiny. Hlavním účelem regulace je zabránit nadměrné urbanizaci těchto území. Obdobně velká souvislá zástavba, která by odpovídala stavbám pro bydlení, by vedla k vizuálnímu zahlcení krajiny a postupně by měnila charakter území z rekreačního na příměstský či rezidenční. Limit 80 m^2 zajišťuje, že stavby zůstanou v přiměřeném měřítku vůči okolní krajině a zachovají její rekreační a přírodní charakter.
- Při stanovení tohoto regulativu je brán v potaz i dosavadní vývoj v části dané lokality, kde v minulosti bez účinné regulace vzniklo několik staveb výrazně přesahujících navrhovaný limit, zatímco jiné si zachovaly přiměřenou velikost. Tento neřízený vývoj je vyhodnocen jako nežádoucí, neboť již nyní narušuje harmonické měřítko zástavby a oslabuje rekreační charakter území. Cílem regulace je zabránit pokračování tohoto negativního trendu a ochránit zbývající volné pozemky i celkový ráz lokality před další necitlivou a rozsáhlou výstavbou. Zavedení limitu 80 m^2 je proto nezbytným a nápravným krokem k zajištění, aby budoucí výstavba byla v souladu s primárním účelem území – rekreací na pomezí přechodu do volné krajiny.

Soulad s účelem využívání plochy a odlišení od trvalého bydlení

- Územní plán funkčně rozlišuje mezi plochami pro bydlení (rodinné domy) a plochami pro rodinnou rekreaci. Toto rozlišení není formální; odráží rozdílné nároky na veřejnou infrastrukturu (dopravní obslužnost, kapacity škol a školek, technická infrastruktura) a rozdílný způsob využívání.
  Stavba pro rodinnou rekreaci je dle definice určena k občasnému, nikoliv trvalému pobytu. Jejím hlavním účelem je zotavení a odpočinek.
  Rodinný dům slouží k trvalému bydlení a uspokojování bytových potřeb.
- Limit 80 m^2 zastavěné plochy představuje klíčový nástroj, jak tento rozdíl udržet. Velikost stavby je jedním z hlavních indikátorů jejího skutečného účelu. Stavba přesahující tento limit svou velikostí a komfortem již fakticky odpovídá standardu rodinného domu a odpovídala by tak jiné funkční ploše, než ve které se nachází.

Prevence obcházení regulace pro bydlení

- Jak opakovaně konstatovala soudní praxe (zejména judikatura Nejvyššího správního soudu), obce mají právo a povinnost bránit nežádoucímu jevu tzv. "skryté" výstavby rodinných domů v rekreačních lokalitách. Pokud by nebyla stanovena horní hranice velikosti, docházelo by k povolování staveb, které by byly formálně označeny jako rekreační, ale fakticky by sloužily k trvalému bydlení. To by vedlo k nekontrolovanému nárůstu obyvatel v oblastech, které na to nejsou připraveny, a k tlaku na obecní rozpočet

kvůli nutnosti dodatečného budování infrastruktury. Stanovený limit je tedy legitimním nástrojem územního plánování k řízení rozvoje obce.

Přiměřenost (proporcionalita) regulace

- Stanovený limit 80 m^2 je přiměřený (proporcionální) sledovaným cílům. Není likvidační ani diskriminační.
- Dostatečnost: Plocha 80 m^2 umožňuje realizaci plně funkčního rekreačního objektu, který poskytuje dostatečný komfort pro sezónní či víkendový pobyt (např. obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 ložnice, sociální zařízení). Nejedná se o velikost, která by neumožňovala naplnění účelu rekreace. Je třeba zohlednit i fakt, že v podmínkách prostorového uspořádání ploch RI zůstává Změnou č. 1 nedotčená výšková regulace 1NP + podkroví (na rozdíl od zákonem daných výškových limitů definice z oblasti drobných staveb). Výše uvedené tak poskytuje adekvátní prostor pro naplnění daného rekreačního účelu.
- Běžný standard: Limit 80 m^2 (nebo jemu blízký) je běžně používán v územních plánech napříč Českou republikou a je obecně vnímán jako rozumná hranice mezi rekreačním objektem a menším rodinným domem.
- Rovnováha: Regulativ představuje spravedlivou rovnováhu mezi soukromým zájmem stavebníka na realizaci stavby a veřejným zájmem na ochraně krajiny a udržitelném rozvoji území.

Oprávnění investoři, které se vyjádřili ve stanovené lhůtě bez připomínek:
Povodí Vltavy (29.4.2025)

O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění Změny má celkem 113 stran.

Přílohy:
- č.1 textové části odůvodnění Změny: **TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN**

Grafická část odůvodnění Změny obsahuje tyto 2 výkresy:

Číslo přílohy	**Název přílohy**	**Měřítko**
05	Koordinační výkres	M 1:5 000
06	Výkres předpokládaných záborů PF	M 1:5 000

ÚPD je kompletně zpracována digitální vektorovou formou nad mapou KN v programu ArcGIS Pro v jednotném standardu v souladu s metodickým pokynem MMR „Standard vybraných částí územního plánu, 3. vydání" z 1.7.2024.

P. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Pro účely Změny jsou definovány tyto používané **zkratky**:

BD … bytový dům
BJ … bytová jednotka
BPEJ … bonitovaná půdně ekologická jednotka
BPS … bioplynová stanice
ČKA … Česká komora architektů
ČOV … čistička odpadních vod
DI … dopravní infrastruktura
DKM … digitální katastrální mapa
DO … dotčený orgán
DTS … distribuční trafostanice
EO … ekvivalentní obyvatel

ES ... ekologická stabilita
ETL ... elektronický kontrolní nástroj
FVE ... fotovoltaická elektrárna
CHLÚ ... chráněné ložiskové území
IP ... interakční prvek
JPÚ ... jednoduchá pozemková úprava
KM ... katastrální mapa
KN ... katastr nemovitostí
KPÚ ... komplexní pozemkové úpravy
KÚPK ... Krajský úřad Plzeňského kraje
LBC ... lokální biocentrum
LBK ... lokální biokoridor
LHO ...lesní hospodářská osnova
LHP ... lesní hospodářský plán
LPIS ... geografický informační systém (GIS) tvořený evidencí využití zemědělské půdy
MK ... místní komunikace
MMR ... Ministerstvo pro místní rozvoj
MPR ... městská památková rezervace
NKP ... nemovitá kulturní památka
NN ... nízké napětí
NTL ... nízkotlaký
OI ... oprávněný investor
OP ... ochranné pásmo
ORP ... obec s rozšířenou působností
PF ... půdní fond
PHM ... pohonné hmoty
PHO ... pásmo hygienické ochrany
PK ... pozemkový katastr
PRVKPK ... Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje
PS ... pohraniční stráž
PSZ ... Plán společných zařízení (viz KPÚ)
PUPFL ... pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR ... Politika územního rozvoje ČR
RBC ... regionální biocentrum
RBK ... regionální biokoridor
RD ... rodinný dům
SPÚ ... Státní pozemkový úřad
STL ... středotlaký
SZ ... stavební zákon
TI ... technická infrastruktura
TS ... trafostanice
TTP ... trvalý travní porost
ÚAN ... území s archeologickými nálezy
ÚAP ... územně analytické podklady
ÚP ... územní plán
ÚPO ... územní plán obce (neaktuální název)
ÚPD ... územně plánovací dokumentace
ÚRP ... Územní rozvojový plán
ÚS ... územní studie
ÚSES ... územní systém ekologické stability
ÚÚR ... ústav územního rozvoje
VKP ... významný krajinný prvek
VN ... vysoké napětí
VVN ... velmi vysoké napětí

VPS ... veřejně prospěšná stavba
VPO ... veřejně prospěšné opatření
VPZ ... Vesnická památková zóna
VTL ... vysokotlaký
VVURÚ ... Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
ZOÚP ... zpráva o uplatňování územního plánu
ZPF ... zemědělský půdní fond
ZÚR PK ... Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje
ZVN ... zvláště vysoké napětí

Q. POUČENÍ

Proti Změně č.1 Územního plánu Tymákov vydané formou opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Martina Schwarzová
starostka obce

Ing. Pavel Otto
místostarosta obce

....