

ZMĚNA č. 3 ÚP NETOLICE

TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

ÚNOR 2025

Paré číslo: **1**

Stupeň: Návrh pro sloučené společné jednání a veřejné projednání dle ust. § 111 odst. 4



.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
Pořizovatel MĚSTSKÝ ÚŘAD NETOLICE Oprávněná úřední osoba pořizovatele ING. ARCH. JINDŘIŠKA KUPCOVÁ	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU ÚP VYDAL ZASTUPITELSTVO MĚSTA NETOLICE
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NETOLICE	3
a) stručný popis postupu pořízení územního plánu	3
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.....	3
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	4
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací ...	4
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	6
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 celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	7
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	7
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	7
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	8
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	18
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	18
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	18
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	18
n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	20
o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	20
p) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 ÚP Netolice a počtu výkresů grafické části	20

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NETOLICE

a) stručný popis postupu pořízení územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Netolice do jednotného standardu v souladu s platnou legislativou. Jedná se o tzv. technickou část změny, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

Z toho důvodu naplnění cílů územního plánování dle ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), je zajištěn platnou územně plánovací dokumentací, tj. ÚP Netolice ve znění pozdějších změn.

Úkoly územního plánování dle ust. § 39 stavebního zákona jsou zajištěny platnou územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování pro věcné změny, které jsou také předmětem Změny č. 3, dle schváleného zadání.

Změnou ÚP jsou dále posouzeny dvě samostatné lokality:

- Posouzení podmínek prostorového uspořádání v části zastavitelné plochy SO 55 se způsobem využití Plochy smíšené obytné (SO), a to na pozemcích parc. č. 4500/2 a 4500/3 v k.ú. Netolice, týkající se možnosti navýšení zastavitelnosti pozemků z max. 35 %; za účelem možnosti výstavby stavebního záměru.
- Posouzení rozšíření plochy VS o parc. č. 3476, 3475, 3477, k.ú. Netolice za účelem možnosti výstavby stavebního záměru.

Aktualizace prvků ÚSES za účelem zajištění návazností širších vztahů a provedení dle aktuálních podkladů.

Změna ÚP je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 38 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon, SZ“), neboť:

- 1) *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného 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.*

V rámci standardizace bylo prověřeno celé správní území z hlediska funkčního využití, došlo k celkovému zpřesnění dle aktuálního mapového podkladu. Vymezením nové zastavitelné plochy Z.15 se způsobem využití VU (výroba všeobecná) jsou vytvářeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Dále je prověřena lokalita Z.19, kde je provedena změna způsobu využití na OK (občanské vybavení komerční). Obě lokality jsou vymezeny s ohledem na hospodářský rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Svým rozsahem nemá provedená úprava vliv na změnu koncepce územního plánu.

- 2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*

Změnou ÚP bylo prověřeno využití zastavěného území a množství vymezených zastavitelných ploch. V současné době je stanovená koncepce územním plánem vyhovující a není nutné ji měnit. Předmětem Změny ÚP jsou pouze drobné úpravy reagující na aktuální potřebu.

- 3) *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*

Změnou ÚP jsou stanoveny podmínky pro zvýšení kvality prostředí sídel, rozvíjí jejich identitu, vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

- 4) *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.*

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna ÚP respektuje dominanty i památkově hodnotné stavby, sídelní ráz jednotlivých sídel, apod. Změna ÚP stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch. Řešené území je z hlediska ochrany přírody velmi hodnotné. Požadavky na ochranu nezastavěného území a přírodních hodnot jsou územním plánem plněny zejména respektováním systému ekologické stability krajiny.

- 5) *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.*

Změna ÚP koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Změnou ÚP jsou posouzeny předmětné lokality a jsou pro ně stanoveny podrobné podmínky s ohledem na vyvážený veřejný zájem a soukromý zájem. Soukromý zájem zde představuje konkrétní záměr individuálních investorů za účelem posílení územního rozvoje města. Veřejný zájem podporuje a zvyšuje kvalitu sekundárního a terciálního sektoru. Tímto dochází k vzájemné podpoře a koordinaci.

Změna ÚP je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 39 stavebního zákona. Naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v řešeném území. Poměrně podrobné stanovení podmínek pro využití ploch zajišťuje stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území.

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno pořizovatelem.

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (DÁLE JEN „PÚR“)

Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89, Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64.

Správní území města není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy nebo národního významu a není dotčeno žádnými koridory nebo plochami dopravní a technické infrastruktury národního významu.

Správní území města je součástí specifické oblasti **SOB10** - Specifická oblast, 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.

Převedením územního plánu Netolice do jednotného standardu v souladu s platnou legislativou jsou některé plochy podrobně členěny na podrobnější podtypy, např. plochy výroby a skladování. Rozdělením plochy výroby a skladování na výrobu všeobecnou (VU) a na výrobu energie z obnovitelných zdrojů (VE) dochází ke splnění vymezení ploch v územním plánu pro výrobu z obnovitelných zdrojů, zejména pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Předmětem Změny ÚP není posouzení nových ploch za účelem umístění záměrů fotovoltaických elektráren. Z toho důvodu nebyly změnou ÚP vymezeny žádné nové plochy za tímto účelem. Změna ÚP prověřuje a aktualizuje současný stav v území a posuzuje požadavky dle schváleného zadání.

Správní území města je součástí specifické oblasti **SOB11** - Specifická oblast, 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.

Předmětem Změny ÚP není posouzení nových ploch za účelem umístění záměrů větrných elektráren. Z toho důvodu nebyly změnou ÚP vymezeny žádné nové plochy za tímto účelem. Změna ÚP prověřuje a aktualizuje současný stav v území a posuzuje požadavky dle schváleného zadání.

Z hlediska vymezených ploch a koridorů technické infrastruktury je veden přes správní území záměr **Ee37** – ZVN 400kV Kočín – Dasný. Tento záměr je v územním plánu respektován a vymezen koridorem nad plochami s rozdílným způsobem využití **CNZ.Ee37**. Převedením územního plánu do jednotného standardu není koridor technické infrastruktury dotčen.

Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní nevyplývají pro řešené území žádné podmínky. Pro město Netolice dále vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2, které jsou Změnou ÚP respektovány.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán (dále jen „URP“) byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Z toho důvodu soulad návrhu Změny ÚP s ním nebyl posuzován.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna ÚP není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“). Z vydaných aktualizací ZÚR a stanovených priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VE ZNĚNÍ 1. – 3., 4A., 5. – 9., 11. A 13. AKTUALIZACE A ROZSUDKU NSS 1AS 15/2016 (DÁLE TĚŽ „AZÚR“)

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území /kap. a) AZÚR/

Změna ÚP respektuje stanovené priority a nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel.

Zpřesnění specifických oblastí nadmístního významu /kap. c) AZÚR/

Správní území je dotčeno Rozvojovou osou Prachatická (**N-OS6**). Změna ÚP předmětnou specifickou osu respektuje. Předmětné záměry, uvedené v zadání, jsou s uvedenou osou v souladu.

Zpřesnění vymezení koridorů v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability /kap. d) AZÚR/

Z hlediska vymezených ploch a koridorů technické infrastruktury je veden přes správní území záměr **Ee37** – ZVN 400kV Kočín – Dasný. Tento záměr je v územním plánu respektován a vymezen koridorem nad plochami s rozdílným způsobem využití **CNZ.Ee37**. Převedením územního plánu do jednotného standardu není koridor technické infrastruktury dotčen.

Změna ÚP provádí kompletní aktualizaci prvků ÚSES. ÚSES je převzat z Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (dále jen „Plán ÚSES“), který zpracovala společnost Geovisio s.r.o. Vzhledem k jejich maximalistickému pojetí došlo k rozporu mezi závaznou nadřazenou dokumentací (ZÚR) a Plánem ÚSES. Tato skutečnost byla vyřešena plným respektováním regionálních biokoridorů a biocenter, bez úpravy. V místě, kde jsou vložena lokální biocentra do regionálního biokoridoru (LBCRBK) jsou tyto prvky již převzaty z Plánu ÚSES. Tímto řešením je splněn soulad s nadřazenou dokumentací a je zajištěna maximální míra souladu s Plánem ÚSES.

Současně dochází k přečíslování všech prvků ÚSES tak, aby byl každý prvek pouze jeden. Z toho důvodu dochází k rozdělení regionálního biokoridoru na několik dílčích. Označení dílčích regionálních biokoridorů je vždy provedeno od lokálního biocentra po lokální biocentrum. Z toho plyne, že vymezené prvky ÚSES regionální úrovně jsou respektovány. Ve správním území se nachází tyto regionální prvky ÚSES:

- **RBC.772 Peklo**
- **RBK.27 Peklo – Brusensko** (dle Změny ÚP je označen RBK.27-1 – RBK.376-8).
- **RBK.376 Čichtické les – Peklo** (dle Změny ÚP je označen RBK.376-1 – RBK.376-5).

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje /kap. e) AZÚR/

Změnou ÚP nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

Stanovení cílových charakteristik krajiny /kap. f) AZÚR/

Řešené území je zařazeno do typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Změnou ÚP jsou zásady pro využívání krajiny stanovené AZÚR jsou respektovány.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE (DÁLE JEN „ÚSK“)

Změna ÚP je v souladu s požadavky na zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny stanovených Územní studií krajiny Jihočeského kraje, u níž byla dne 1. 9. 2021 schválena možnost jejího využití.

Územní studie posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání. Jedná se o komplexní dokument, jehož část je zaměřena na stanovení základních zásad pro využívání krajiny v měřítku nadmístních souvislostí, respektive v podrobnosti odpovídající řešení ZÚR JČK, ale současně slouží i jako podklad.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Řešené území Změny ÚP spadá do individuální krajinné jednotky 05 – **Netolická**. Návrh Změny ÚP je v souladu se zásadami, podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

Řešené území Změny ÚP spadá do krajinných typů 12 – **Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina**, 13 – **Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina**, 17 – **Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina**, 18 – **Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina**, 19 – **Výrazně zvlněná až členitá lesní krajina**.

Změna ÚP je zpracována v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Změna je vypracována v souladu se schváleným Zadáním Změny ÚP schváleného usnesením č. 33/2024 zastupitelstvem města dne 4.11.2024.

Zadáním ÚP bylo:

- Převedení územního plánu do jednotného standardu v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění. Za účelem souladu s platnou legislativou.
- Posouzení podmínek prostorového uspořádání v části zastavitelné plochy SO 55 se způsobem využití Plochy smíšené obytné (SO), a to na pozemcích parc. č. 4500/2 a 4500/3 v k.ú. Netolice, týkající se možnosti navýšení zastavitelnosti pozemků z max. 35 %; za účelem možnosti výstavby stavebního záměru.

- Posouzení rozšíření plochy VS o parc. č. 3476, 3475, 3477, k.ú. Netolice za účelem možnosti výstavby stavebního záměru.
- Aktualizace prvků ÚSES za účelem zajištění návazností širších vztahů a provedení dle aktuálních podkladů.

Oproti schválenému zadání došlo k dílčím úpravám vyvolaných aktualizací mapového pokladu – katastrální mapy, aktualizací prvků ÚSES.

Změna ÚP zpřesňuje všechny plochy s rozdílným způsobem využití dle aktuálního mapového podkladu. Tyto úpravy také vyvolaly aktualizaci zastavěného území, které bylo rovněž provedeno v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb.

Vlivem aktualizace celého systému ÚSES, kdy původní systém je zcela odlišný od nového, jsou zrušeny plochy přírodní (P), které byly vymezeny pouze pod lokálními biocentry.

Všechny provedené úpravy jsou vyvolané standardizací ÚP nebo aktualizací ÚSES. Podrobné úpravy jsou zdůvodněny a popsány níže v kapitole *i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.*

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 celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

KÚ, OZZL konstatoval ve svém stanovisku č.j. KUJCK 121007/2024 ze dne 8.10.2024, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že návrh zadání změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

KÚ, OZZL konstatoval ve svém stanovisku č.j. KUJCK 120912/2024 ze dne 11.10.2024, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že návrh zadání změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

KÚ, OZZL konstatoval ve svém stanovisku č.j. KUJCK 121455/2024 ze dne 14.10.2024, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že návrh zadání změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno.

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Z důvodu, že v žádném svém stanovisku (č.j. KUJCK 121007/2024, č.j. KUJCK 120912/2024, č.j. KUJCK 121455/2024), že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného návrhu zadání změny ÚP na životní prostředí. Rovněž KÚ konstatoval, že návrh zadání změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno.

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

VVURÚ nebylo zpracováno, protože nebyla požadována SEA.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Komplexní zdůvodnění je provedeno dle dílčích úprav:

- 1) Technická změna ÚP (standardizace)
- 2) Změny vyplývající z aktuálních mapových podkladů
- 3) Věcné změny dle schváleného zadání Změny ÚP

odůvodnění vymezení řešeného území

Z důvodu převedení územního plánu do jednotného standardu je řešeným územím celé správní území města Netolice.

1) TECHNICKÁ ZMĚNA ÚP (STANDARDIZACE)

Technická změna ÚP se zabývá konverzí ÚP Netolice do jednotného standardu v souladu s platnou legislativou. V rámci konverze ÚP nedochází k úpravám rozsahu ploch změn (zastavitelná, transformační plocha změn v krajině, koridorů).

Stručný soupis provedených úprav:

- Kompletní přechíslování zastavitelných ploch

Nové označení ploch změn	Původní označení ploch změn				
Z.1	OV 1				
Z.2	TI 2				
Z.3	TI 5				
Z.4	VS 4				
Z.5	VS 6				
Z.6	VS 77				
Z.7	B 8				
Z.8	B 8				
Z.9	TI 9				
Z.10	OV 58				
Z.11	VS 60	VP 62			
Z.12	DI 59				
Z.13	VS 61				
Z.14	VP 62	VS 64	Ri 63		
Z.15	Nová zastavitelná plocha, zdůvodnění vymezení je uvedeno níže v odstavci 3) Věcné změny dle schváleného zadání Změny ÚP				
Z.16	VS 67				
Z.17	B 68				
Z.18	VP 17	B 16	B 14	VP 15	
Z.19	VS 57	VP 55a	SO 55		
Z.20	B 18				
Z.21	OVs 20	B 19			
Z.22	DI 53	OV 52	SO 51		
Z.23	SO 54	VP 54a			
Z.24	SO 71				

Z.25	B 72				
Z.26	OV 74	VP 74a			
Z.27	Ri 22				
Z.28	SV 21				
Z.29	B 47				
Z.30	DI 49				
Z.31	B 23				
Z.32	B 24				
Z.33	B 45				
Z.34	B 46a				
Z.35	VP 46d	B 46b	B 46c		
Z.36	B 44				
Z.37	VS 43				
Z.38	OV 42				
Z.39	SO 41	VS 40	Ri 39		
Z.40	Ri 92				
Z.41	VS 32				
Z.42	VP 26	Rz 29	Rh 28	OV 31	VP 30
Z.43	B 25				
Z.44	VS 33				
Z.45	B 34				
Z.46	TI 35				
Z.47	VS 37				
Z.48	SO 12				

- Kompletní přechíslování ploch transformace

Nové označení ploch změn	Původní označení ploch změn				
T.1	P 1				
T.2	P 3				
T.3	DI 70				
T.4	P 2				

- Kompletní přechíslování ploch změn v krajině

Nové označení ploch změn	Původní označení ploch změn				
K.1	PPO – 6				
K.2	PPO – 5				
K.3	PPO – 5				
K.4	PPO – 4				
K.5	Z 93				
K.6	V 78				

- Změna názvů ploch s rozdílným způsobem využití včetně grafického zobrazení

Změna je provedena v rámci odpovídajících ustanovení předmětné vyhlášky, z toho důvodu k věcné změně ÚP nedochází.

Původní název plochy s rozdílným způsobem využití	Původní grafická značka	Nový název plochy s rozdílným způsobem využití	Nová grafická značka
Plochy bydlení	B	Bydlení všeobecné	BU
Plochy rekreace – individuální	Ri	Rekreace individuální	RI
Plochy rekreace – hromadná	Rh	Rekreace hromadná	RH
Plochy rekreace – rekreační zeleň	Rz	Rekreace na oddechových plochách	RO
Plochy občanského vybavení	OV	Občanské vybavení veřejné	OV
		Občanské vybavení komerční	OK
Plochy občanského vybavení – sport	OVs	Občanské vybavení sport	OS
Plochy občanského vybavení – hřbitov	OVh	Občanské vybavení hřbitovy	OH
Plochy veřejných prostranství	VP	Veřejná prostranství všeobecná	PU
		Zeleň sídelní ostatní	ZS
Plochy smíšené obytné	SO	Smíšené obytné městské	SM
Plochy dopravní infrastruktury – silniční	DI	Doprava silniční	DS
Plochy dopravní infrastruktury – drážní	Di	Doprava drážní	DD
Plochy technické infrastruktury	TI	Technická infrastruktura všeobecná	TU
		Vodní hospodářství	TW
		Energetika	TE
Plochy výroby a skladování	VS	Výroba všeobecná	VU
		Výroba zemědělská a lesnická	VZ
		Výroba energie z obnovitelných zdrojů	VE
Plochy smíšené výrobní	SV	Smíšené výrobní všeobecné	HU
Plochy vodní a vodohospodářské	V	Vodní a vodních toků	WT

Plochy zemědělské	Z	Zemědělské všeobecné	AU
		*Smíšené krajinné – ochrana proti ohrožení území	MU.o
Plochy zemědělské – sady	Zs	Trvalé kultury	AT
		* Zeleň zahradní a sadová	ZZ
Plochy lesní	L	Lesní všeobecné	LU
Plochy přírodní	P	*	
Plochy smíšené nezastavěného území	SN	Smíšené krajinné všeobecné	MU

* zdůvodnění úpravy ploch s rozdílným způsobem využití je uvedeno níže v odstavci 2) *Změny vyplývající z aktuálních mapových podkladů*

- Kompletní přečíslování veřejně prospěšných staveb
- Úprava názvů kapitol dle platné legislativy:
Z důvodu nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., je nutné formálně aktualizovat i obsah textové části. Z toho důvodu jsou některé kapitoly z textové části vypuštěny. Jedná se zejména o kapitolu:
 - h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona
 - Dále byla formálně přesunuta „definice použitých pojmů“ na konec textové části do samostatné kapitoly.
- Vznik nových regulativů v souladu s rozdělením ploch na podrobnější podtypy.
- Topologická čistota dat

2) ZMĚNY VYPLÝVAJÍCÍ Z AKTUÁLNÍCH MAPOVÝCH PODKLADŮ

V této části odůvodnění jsou zdůvodněny a popsány veškeré provedené úpravy vyplývající z aktuálních mapových podkladů.

a) odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 6.1.2025 dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění.

Do zastavěného území byly zahrnuty plochy, které byly dříve vymezeny jako zastavitelné a jejich využití je již naplněno. Jedná se o tyto plochy:

- **Původně označená plocha B 11**
plně využitá plocha BU. Plocha BU byla zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem bydlení všeobecné, které odpovídá skutečnému stavu v území.
- **Původně označená plocha B 13**
plně využitá plocha BU. Plocha BU byla zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem bydlení všeobecné, které odpovídá skutečnému stavu v území.
- **Původně označená plocha Ri 38**
plně využitá plocha RI. Plocha RI byla zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem rekreace individuální, které odpovídá skutečnému stavu v území.
- **Původně označená plocha VP 65**

částečně využita plocha ZS. Plocha ZS byla zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem zeleň sídelní ostatní, které odpovídá skutečnému stavu v území.

Zbývá část plochy (severní část) byla ponechána jako součást koridoru plošně vymezeného územním plánem pro dopravní infrastrukturu (CPU.3).

Tato úprava byla provedena s ohledem na skutečnost realizace izolační zeleně kolem hřbitova. Předmětný koridor CPU.3 je v návrhu ÚP ponechán a zpřesněn dle aktuálního mapového podkladu.

- **Původně označená plocha B 8**

Část původní plochy byla již zastavěna, z toho důvodu předmětná část byla zahrnuta do zastavěného území a stabilizovaných ploch. Doposud nezastavěné plochy byly v návrhu ponechány a jsou označeny Z.7 a Z.8 se způsobem využití bydlení všeobecné (BU).

- **Původně označená plocha VP 62**

Část původní plochy byla již využita, z toho důvodu předmětná část byla zahrnuta do zastavěného území a stabilizovaných ploch se způsobem využití zeleň sídelní ostatní (ZS), zbylá část plochy je ponechána v územním plánu a je součástí plochy Z.11/ZS a Z.14/ZS.

V předmětné lokalitě bylo zastavěné území upraveno a zpřesněno dle mapových podkladů.

- **Původně označená plocha B 46b**

Část původní plochy byla již zastavěna, z toho důvodu předmětná část byla zahrnuta do zastavěného území a stabilizovaných ploch. Doposud nezastavěné plochy byly v návrhu ponechány a jsou označeny Z.35 se způsobem využití bydlení všeobecné (BU) a veřejně prostranství všeobecné (PU).

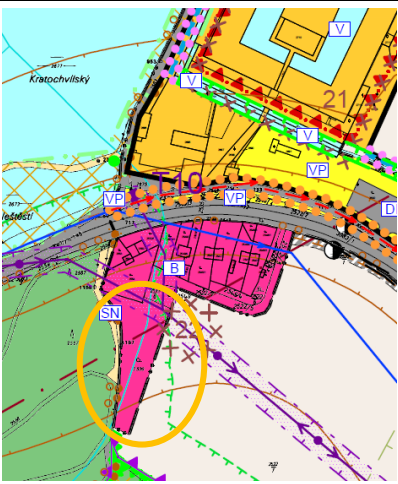
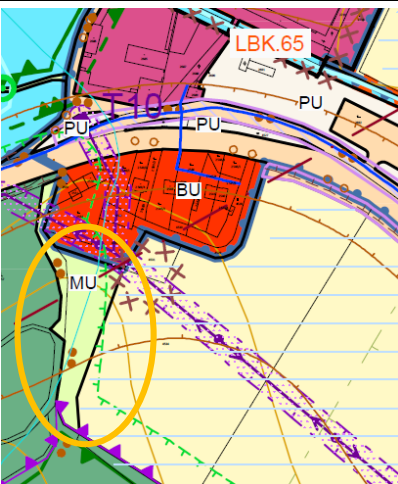
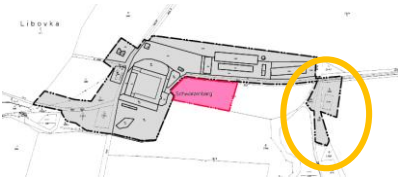
- **Původně označená plocha B 19**

Část původní plochy byla již zastavěna, z toho důvodu předmětná část byla zahrnuta do zastavěného území a stabilizovaných ploch. Doposud nezastavěné plochy byly v návrhu ponechány a jsou označeny Z.21 se způsobem využití bydlení všeobecné (BU) a občanské vybavení sport (OS).

- **Původně označená plocha SO 54, VP54**

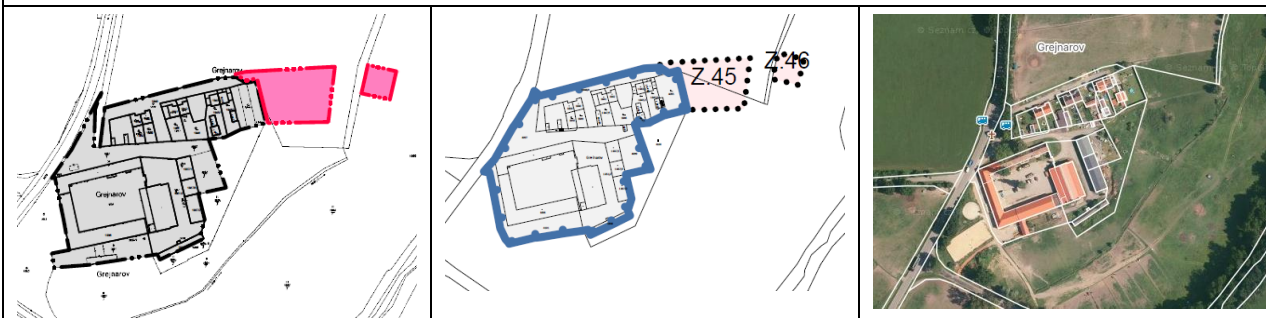
Část původní plochy byla již zastavěna, z toho důvodu předmětná část byla zahrnuta do zastavěného území a stabilizovaných ploch. Doposud nezastavěné plochy byly v návrhu ponechány a jsou označeny Z.23 a T.2 se způsobem využití smíšené obytné městské (SM) a veřejně prostranství všeobecné (PU).

V rámci aktualizace zastavěného území byly provedeny také následující redukce z důvodu, že vymezené zastavěné území neodpovídá ustanovení § 116 zákona č. 283/2023 Sb., v platném znění:

Původní územní plán	Jednotný standard	Mapový podklad + ortofoto mapa
		
Vzhledem k provedeným změnám v katastru nemovitostí byl změněn z kulturního využití – zahrady na orná půda. Z toho důvodu bylo zastavěné území upraveno.		
		

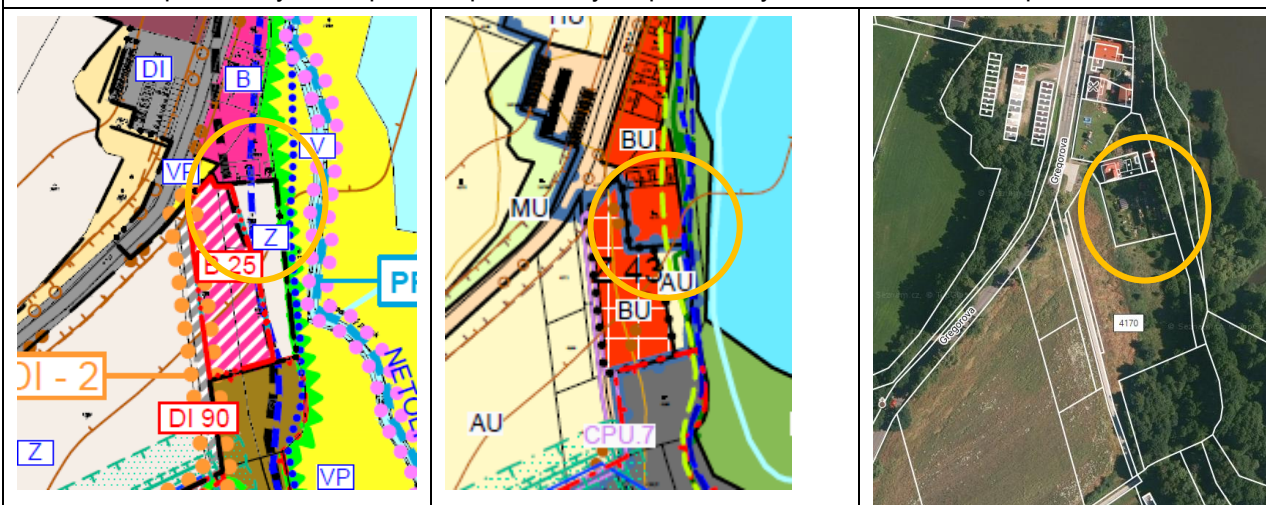
V lokalitě Švarcenberk:

Vzhledem k provedeným komplexním pozemkovým úpravám bylo zastavěné území upraveno.

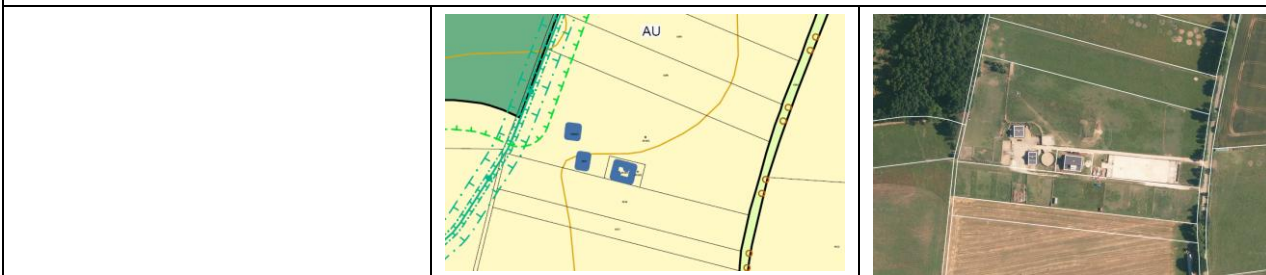


V lokalitě Gejnarov:

Vzhledem k provedeným komplexním pozemkovým úpravám bylo zastavěné území upraveno.



Vzhledem k provedeným komplexním pozemkovým úpravám a skutečnému využití území je zastavitelná plocha B 25 částečně využita. Z toho důvodu je předmětný pozemek zahrnut do zastavěného území, zbylá část plochy je ponechána jako zastavitelná Z.43/BU.



Pozemky staveb jsou zahrnuty do zastavěného území se stejným způsobem využití (plocha AU). Důvodem je, že se jedná o zkolaudované zemědělské objekty ve volné krajině.

c) odůvodnění urbanistické koncepce

V ostatních bodech zůstává koncepce stanovená ÚP zachována.

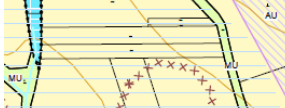
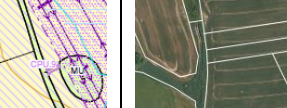
Změnou ÚP je posuzováno vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch změn v krajině (Z., T., K.).

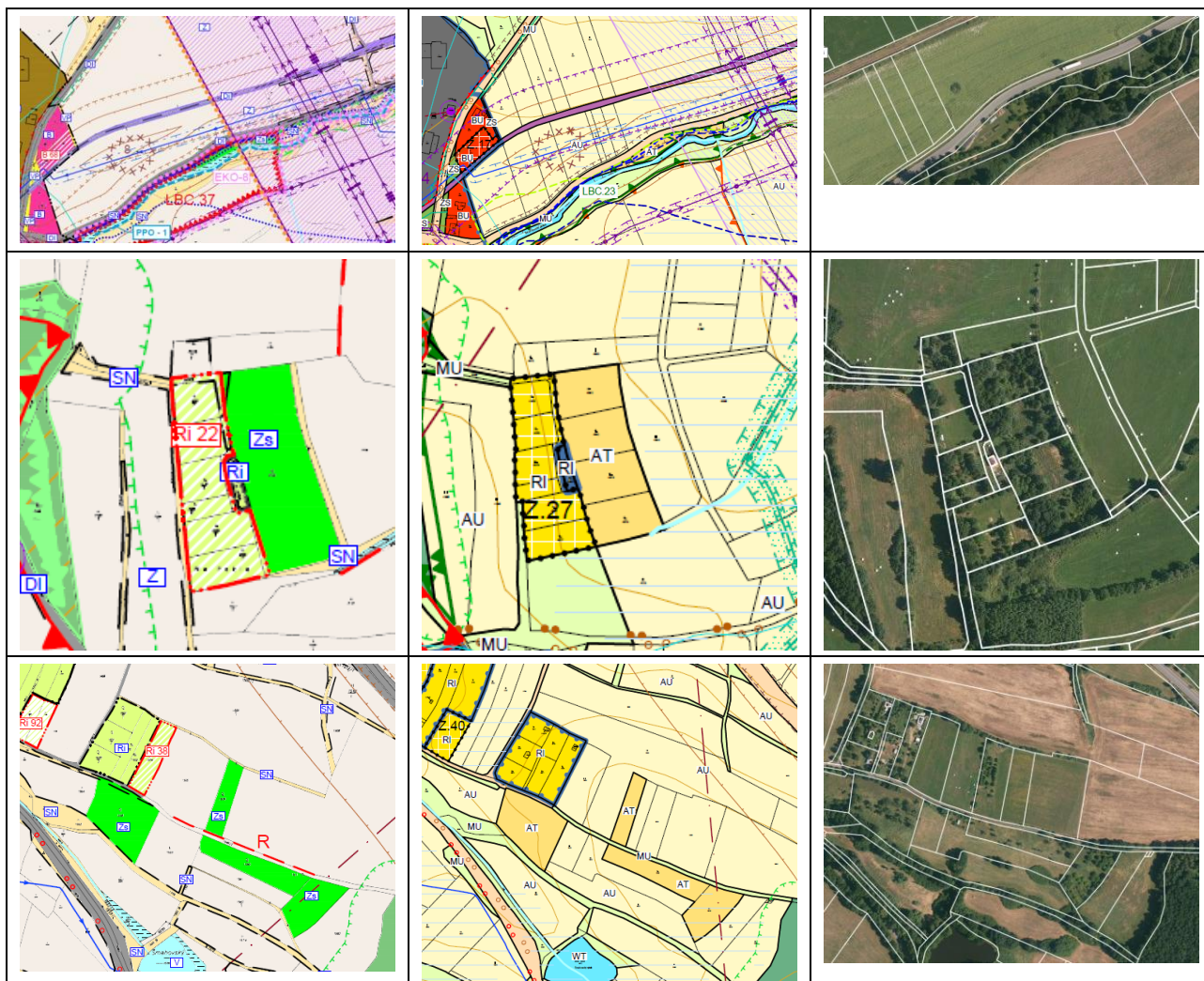
Vymezení nezastavitelných ploch jsou v rámci jednotného standardu vymezeny jako plochy změny v krajině. Z důvodu požadavků platné legislativy jsou plochy změn v krajině vyznačeny v grafické části. Součástí těchto ploch byly záměry dopravní infrastruktury. Tyto plochy jsou vymezeny jako koridory plošně vymezené územním plánem pro dopravní infrastrukturu (CPU.).

Změnou ÚP je provedena úprava vymezení zastavitelné plochy OV 58. Důvodem je, že v jižní části plochy je již realizována cyklostezka, která je územně stabilizována a zahrnuta do stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití. Zbylá část plochy byla ponechána se stejným způsobem využití (Z.10/OK).

Všechny tyto plochy jsou již územně stabilizované a plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny jako stav.

Původní územní plán	Jednotný standard	Mapový podklad + ortofoto mapa

Původní územní plán	Jednotný standard	Mapový podklad + ortofoto mapa
		



d) odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura:

Z důvodu, že již byla realizována cyklostezka s původním označením DI-1. Z tohoto důvodu byla z návrhu územního plánu vypuštěna. Rovněž byla vypuštěna z veřejně prospěšných staveb.

Technická infrastruktura:

Liniové záměry jsou vlivem standardu vymezeny jako koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití pro technickou infrastrukturu (CNU.). Jedná se zejména o vodovod, kanalizaci a elektrické vedení. Z důvodu, že jsou standardizované „body“ pro např. trafostanice, jsou navrhované trafostanice součástí koridorů CNU. Rozsah koridorů se záměrem elektrického vedení odpovídá navrženému ochrannému pásmu v původní ÚPD. Z toho důvodu k úpravě nedochází.

Z územního plánu je Změnou ÚP vypuštěna územní rezerva pro **VTL plynovod Ep/E Netolice – Zliv**. Důvodem je, že předmětný záměr již není součástí ZÚR. Tímto řešením je zajištěn soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Občanské vybavení:

OV 56 byl z textu vypuštěn, neboť se jedná o sjednocení grafické a textové části dokumentace. Předmětná plocha se v územním plánu nevyskytuje.

Veřejná prostranství:

Z textu byla vypuštěna informace o veřejném prostranství, neboť se jedná o část, která náleží svým charakterem do odůvodnění ÚP. Za tímto účelem byly v ÚP vymezeny plochy PU a ZS. Text byl z ÚP změnou vypuštěn také z důvodu, že se jedná o neplatný předpis. Předmětná vyhláška č. 500/2006 Sb. byla s novým stavením zákonom zrušena.

e) odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Z územního plánu byly vypuštěny plochy přírodní (P). Plochy přírodní byly v původní ÚPD vymezeny pouze pod prvky ÚSES – biocentry. Z důvodu kompletní aktualizace celého systému ÚSES, kdy původní systém je zcela odlišný od nového, jsou plochy přírodní vypuštěny. Plochy přírodní jsou nahrazeny dle skutečného využití území. Důvodem rovněž je skutečnost, že prvky ÚSES jsou umístěny nad plochami s rozdílným způsobem využití a jsou pro ně stanoveny podrobné podmínky, které mají přednost před plochami s rozdílným způsobem využitím.

Změna ÚP provádí kompletní aktualizaci prvků ÚSES. ÚSES je převzat z Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (dále jen „Plán ÚSES“), který zpracovala společnost Geovisio s.r.o. Vzhledem k jejich maximalistickému pojetí došlo k rozporu mezi závaznou nadřazenou dokumentací (ZÚR) a Plánem ÚSES. Tato skutečnost byla vyřešena plným respektováním regionálních biokoridorů a biocenter, bez úpravy. V místě, kde jsou vložena lokální biocentra do regionálního biokoridoru (LBCRBK) jsou tyto prvky již převzaty z Plánu ÚSES. Tímto řešením je splněn soulad s nadřazenou dokumentací a je zajištěna maximální míra souladu s Plánem ÚSES.

Současně dochází k přečíslování všech prvků ÚSES tak, aby byl každý prvek pouze jeden. Z toho důvodu dochází k rozdělení regionálního biokoridoru na několik dílčích. Označení dílčích regionálních biokoridorů je vždy provedeno od lokálního biocentra po lokální biocentrum. Z toho plyne, že vymezené prvky ÚSES regionální úrovně jsou respektovány. Ve správním území se nachází tyto regionální prvky ÚSES:

- **RBC.772 Peklo**
- **RBK.27 Peklo – Brusensko** (dle Změny ÚP je označen RBK.27-1 – RBK.376-8).
- **RBK.376 Čichtické les – Peklo** (dle Změny ÚP je označen RBK.376-1 – RBK.376-5).

Aktualizace prvků ÚSES je vyvolána uzavřenou dohodou s obcí Lužice z důvodu zajištění návazností prvků ÚSES.

Interakční prvky jsou Změnou ÚP vypuštěny z důvodu, že se jedná o nestandardizované jevy dle metodického pokynu Standard vybraných částí územního plánu. Interakční prvky ÚSES nejsou standardizovanou součástí ÚSES, nezahrnují se tedy do příslušné vrstvy a nelze je vymezovat jako veřejně prospěšná opatření. Odevzdávané vektorové vrstvy nesmí obsahovat interakční prvky. Z tohoto důvodu jsou interakční prvky vypuštěny. Interakční prvky rovněž nejsou součástí Plánu ÚSES.

Aktualizace prvků ÚSES má dopad na veřejně prospěšná opatření.

Změnou ÚP jsou vymezeny plochy Smíšené krajinné všeobecné – ochrana proti ohrožení území (MU.o). Jedná se o plochy, které byly v původní ÚPD vymezeny překryvnou funkcí „plocha pro suchý poldr – retenční prostor“. Tyto plochy nejsou standardizované a z toho důvodu jsou zahrnuty metodického pokynu Standard vybraných částí územního plánu do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Lhůta na zpracování územní studie je dle nového stavebního zákona maximálně 6 let od vydání příslušné ÚPD. Lhůta byla stanovena na 5 let od vydání ÚPD, tj. do 4.8.2026. Termín pro zpracování územní studie není měněn.

j) odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

V souladu s platnou legislativou bylo upraveno zadání regulačních plánů a byla stanovena lhůta na jejich pořízení. Lhůta na pořízení regulačních plánů je dle nového stavebního zákona maximálně 6 let. Z toho důvodu je stanoveno přesné datum na 6.1.2031. Lhůta v původní ÚPD nebyla stanovena a z toho důvodu se stanovuje lhůta zcela nová.

3) VĚCNÉ ZMĚNY DLE SCHVÁLENÉHO ZADÁNÍ ZMĚNY ÚP

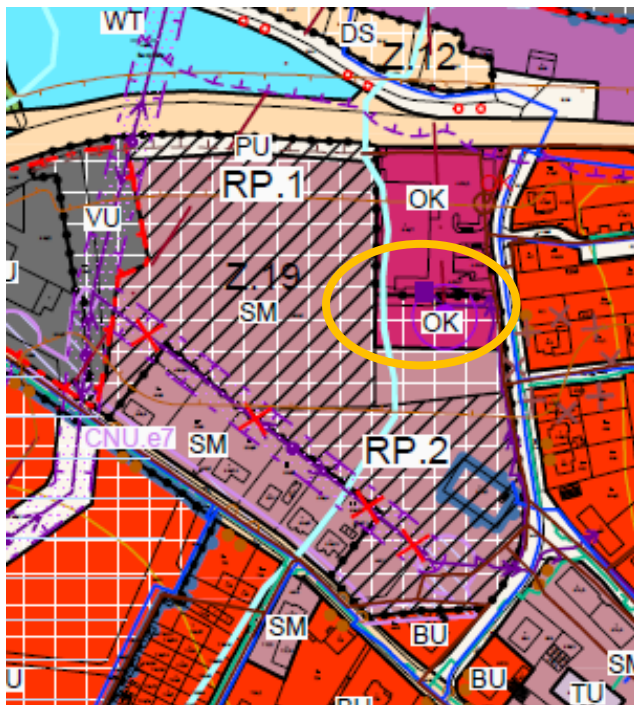
Zadáním ÚP bylo prověřit tyto věcné změny:

- Posouzení podmínek prostorového uspořádání v části zastavitelné plochy SO 55 se způsobem využití Plochy smíšené obytné (SO), a to na pozemcích parc. č. 4500/2 a 4500/3 v k.ú. Netolice, týkající se možnosti navýšení zastavitelnosti pozemků z max. 35 %; za účelem možnosti výstavby stavebního záměru.

Předmětná lokalita byla individuálně posouzena na základě předložené urbanistické studie „Mycí centrum Netolice“. Důvodem je umístění nové mycí stanice pro osobní automobily, jejíž záměr přesahuje maximální možné zastavění dle současného územního plánu.

Změnou ÚP byla provedena změna způsobu využití na zastavitelné ploše Z.19. Smíšené městské (SM) bylo změněno na Občanskou vybavenost komerční (OK). Tato plocha odpovídá skutečnému záměru v území. Pro plochu jsou dále stanoveny podrobné podmínky jejího využití. Z důvodu skutečného záměru a prověření území je z předmětné lokality vypuštěna podmínka pořízení regulačního plánu. K této skutečnosti bylo přistoupeno z důvodu, že se jedná o prověřenou část území a nehrozí tak znehodnocení zbylé části plochy Z.19. Vymezená plocha navazuje na již realizovanou část občanského vybavení – nákupní dům a čerpací stanice pohonných hmot. Záměr vhodným způsobem doplňuje toto řešení.

Změnou ÚP není vymezena nová zastavitelná plocha, pouze je provedena změna způsobu využití z plochy SM na plochu OK.

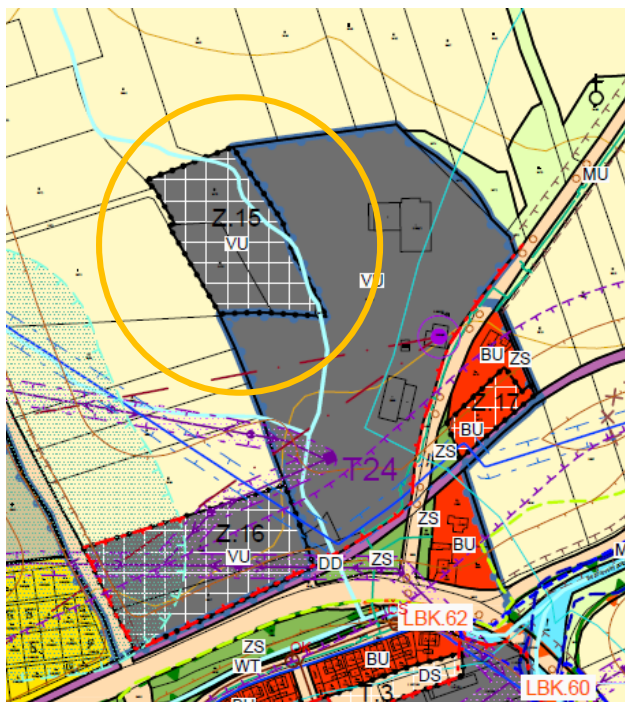


- Posouzení rozšíření plochy VS o parc. č. 3476, 3475, 3477, k.ú. Netolice za účelem možnosti výstavby stavebního záměru.

Předmětná lokalita byla individuálně posouzena. Změnou ÚP je mírně rozšířena stávající plocha výroby všeobecné (VU) se stejným způsobem využití (VU). Rozšířením areál dojde k ucelení zastavěného území. Plocha je vymezena z důvodu vyčerpání volných kapacit, které stávající plocha umožňuje. Plocha Z.15 je vymezena v minimálním možném rozsahu.

Předností je, že se plocha nachází v přímé návaznosti na stávající plochy výroby. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních ploch.

Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.



VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vstupní limity byly změnou ÚP respektovány.

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V ÚP Netolice nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje včetně jejich aktualizací.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 3 se dochází k vymezení jedné zastavitelné plochy v minimálním možném rozsahu, ploch transformace ani ploch změn v krajině se nemění.

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Prvky regulačního plánu se nevyskytují.

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je provedeno pouze na část 3) věcné změny dle schváleného zadání změny ÚP. Důvodem je že se jedná o nové záměry v ÚPD.

Ostatní změny jsou předmětem standardizace. **Technická část** se zabývá konverzí ÚP Netolice do jednotného standardu v souladu s platnou legislativou. V rámci konverze ÚP nedochází k úpravám rozsahu ploch změn, které nebyly předmětem obsahu změny.

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené Změnou ÚP k zastavění (zastavitelné plochy Z.15 a příslušná část plochy Z.19), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

Ve správním území města Netolice jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Změnou ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

Meliorační plochy nezasahují do nových zastavitelných ploch.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje:

- klimatický region,
- hlavní půdní jednotku,
- číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy.

Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ: 5.53.01

- 5 klimatický region
- 53 hlavní půdní jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 01 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Charakteristika tříd ochrany

III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			III.					
VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ								
Z.15	VU – výroba všeobecná	1,16	1,16	-	-	-	-	-
výroba všeobecná - celkem		1,16	1,16					
Plochy VU - Celkem nový zábor		1,16	1,16					
Plochy VU - Celkem původní zábor		0	0					

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování Změny územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů.

Zastavitelná plocha je navržena tak, aby se město vhodně zahušťovalo a přitom se minimalizovaly zábory ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Vymezením zastavitelných ploch je splněna podmínka hospodárného vymezení a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu. Současně je postupováno v souladu s ustanovení § 4 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, kdy zastavitelné plochy byly odsouhlaseny v platné územně plánovací dokumentaci. Návrhem Změny ÚP byly znovu posouzeny a znovu vymezeny.

Změna ÚP respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Plocha Z.15

Předmětná lokalita byla individuálně posouzena. Změnou ÚP je mírně rozšířena stávající plocha výroby všeobecné (VU) se stejným způsobem využití (VU). Rozšířením areál dojde k ucelení zastavěného území. Plocha je vymezena z důvodu vyčerpání volných kapacit, které stávající plocha umožňuje. Plocha Z.15 je vymezena v minimálním možném rozsahu.

Předností je, že se plocha nachází v přímé návaznosti na stávající plochy výroby. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních ploch.

Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

Celý záměr se nachází na III. třídě ochrany.

Plocha Z.19/OK

Plocha se nachází na ostatní ploše.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou ÚP není uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Změna č. 3 ÚP Netolice je zpracována v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace stanovenými stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

p) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 ÚP Netolice a počtu výkresů grafické části

Odůvodnění Změny ÚP obsahuje:

- Textová část
- Grafická část

strana 3 – 20

4 Koordinační výkres

1: 5 000

