

ZMĚNA č. 3b ÚP NETOLICE

Příloha č. 2: VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK PO PROJEDNÁNÍ

Duben 2026

Pare číslo:

1

Výsledný návrh



Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
1.	Eliška Reindlová (25.5.2025)	Připomínky: 1) Elektronická veřejná vyhláška s oznámením VP je uvedena bez data vyvěšení. Zpochybňujeme tak zákonné lhůty pro oznámení a na úřední desce MÚ Netolice není vyvěšena vůbec.	1) Připomínce se nevyhovuje. Veřejná vyhláška oznamující projednání návrhu změny č. 3 ÚP Netolice byla v elektronické podobě řádně zveřejněna na úřední desce města Netolice. S ohledem na skutečnost, že město na webových stránkách u úřední desky umožňuje též nahlížení do jejího archivu, je dodnes doklad o zveřejnění veřejné vyhlášky možno v této sekci vyhledat. Elektronická vyhláška obsahuje data vyvěšení viz dokladová část Změny č. 3 ÚP Netolice a zároveň je vždy na webových stránkách uvedeno datum vyvěšení a sejmutí veřejné vyhlášky. 📄 > Městský úřad > Úřední deska > Veřejná vyhláška - projednání návrhu... Veřejná vyhláška - projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Netolice Veřejná vyhláška Typ: PDF dokument, Velikost: 341,73 kB  Vyvěšeno: 4. 4. 2025 Datum sejmutí: 12. 5. 2025 Dle § 43 stavebního zákona musí pořizovatel zajistit veřejnosti a dotčeným orgánům možnost seznámit se s návrhy územně plánovací dokumentace ode dne vyvěšení návrhu veřejné vyhlášky. Uvedené ustanovení stavebního zákona však nestanovuje povinnost zveřejnit dokumentaci na úřední desce obce. Obecně stavební zákon počítá se zveřejňováním územně plánovací dokumentace na národním geoportálu územního plánování, tedy mimo úřední desku obce. V současné době je oblast územního plánování dle § 334b stavebního zákona v přechodném období, kdy platí, že „<i>Stanoví-li tento zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění.</i>“ Pořizovatel tak v rámci postupu svolání veřejného projednání a zveřejnění návrhu územně plánovací dokumentace nepochybil.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		2a) Nesouhlasíme s rozsahem návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice, konkrétně se změnou využití části plochy nově označené v návrhu SM na OK. 2b) Nesouhlasíme s navržením vypuštění podmínky pořízení RP u nynější plochy SO 55.	Pro úplnost lze dodat, že na webových stránkách města v sekci týkající se územního plánu je dodnes zveřejněna jak veřejná vyhláška, tak vlastní dokumentace návrhu změny č. 3 ÚP Netolice. 2a) Připomínce se nevyhovuje. Plocha Z.19 je tvořena několika plochami s rozdílným způsobem využití (konkrétně plochami s obytnou funkcí – SM, výrobní funkcí – VU, funkcí veřejných prostranství – PU a občanské vybavenosti – OK). U všech těchto ploch je v rámci jejich podmínek využití (zejména v kapitole f.) uvedena zastavitelnost pro její dílčí funkční využití uvedená v předchozí větě. Při následných povolovacích procesech se správní orgány budou řídit dílčími podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, není a nebude možné aplikovat jednu vybranou podmínku vztaženou k části plochy Z.19 obecně na celou plochu Z.19. 2b) Připomínce se vyhovuje částečně. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění: l) zachování stávajícího klidného obytného rázu lokality	regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatelky se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Reakce na odůvodnění připomínky: l) S uvedeným tvrzením se pořizovatel i zhotovitel částečně ztotožňují, zejména s částí, že se jedná o klidné prostředí doplnění o nerušící služby a menší obchody. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. I nadále přetrvává názor, že rozšíření této komerční zóny o malou část plochy je z koncepčního hlediska možné a vhodné řešení. Současně je nutné konstatovat, že do návrhu Změny č. 3 budou doplněny konkrétní podmínky (viz níže) a bude posouzeno vymezení plochy ZS. Tyto podmínky a úpravy povedou k eliminaci negativních vlivů na okolní plochy bydlení.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		II) ochrana před nárůstem komerčních aktivit s negativními dopady III) zohlednění negativních zkušeností s exitující komerční výstavbou	Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. II) Pro plochu Z.19 / OK jsou podrobně stanoveny podmínky přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití. Stanovením těchto podmínek je významně omezena široká škála komerční činnosti. Následné naplnění daného stavebního záměru a splnění těchto podmínek náleží kompetenci povolovacího orgánu, tj. stavební úřad. Stavební úřad může vydat povolení mimo jiné za podmínky souladu s územně plánovací dokumentací. Z toho důvodu jsou podmínky stanovené územním plánem závazné a nelze je legálně obejít. III) Návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		IV) absence přesvědčivého zdůvodnění a potřeby změny	č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. IV) Do textové části odůvodnění bude doplněno zdůvodnění nezbytnosti změny způsobu využití z plochy SM na plochu OK a přínos pro lokalitu. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Z výše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. Pro plochu Z.19 / OK jsou stanoveny velmi podrobné omezující podmínky za účelem ochrany veřejného zdraví obytné zóny. Tyto podmínky a úpravy povedou k eliminaci negativních vlivů na okolní plochy bydlení. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění: -významné snížení propustnosti terénu a ztráta zelených ploch, což bude mít negativní dopad na biologickou rozmanitost, nižší zadržování vody v krajině, čištění vzduchu, schopnost ochlazování 5) Nedostatečná transparentnost řešení v návrhu	Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní). V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Odůvodnění: Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. Vznik zeleného pásu ve východní části sebou přinese řadu výhod, které jsou již popsány výše. Nutné je konstatovat, že veškerá výstavba má vždy dopad na snížení propustnosti terénu, tj. i výstavba pro bydlení v ploše BU. V následných fázích (tvorba projektu pro povolení záměru, povolovací proces...) budou prověřeny konkrétní možnosti hospodaření s dešťovými vodami. Tento detailní požadavek je nad rámec podrobnosti územního plánu a přísluší až následné procesním fázím. Z hlediska podrobnosti územního plánu a vyhotoveného návrhu Změny ÚP je vydáno souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Prachatice – odbor životního prostředí, č.j. MUPT/31109/2025/Zur ze dne 27.5.2025 s požadavkem provést výsadbu zeleně. Tomuto požadavku je vyhověno vymezením plochy ZS. Další podmínky z hlediska dotčeného orgánu odboru životního prostředí k návrhu Změny ÚP v předmětné lokalitě uplatněny nebyly. 5) Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění: -chybí detailní a závazné řešení likvidace dešťových vod 6) Kumulativní negativní vlivy a překročení únosné míry zatížení Odůvodnění: -zvýšení dopravní zátěže, hluku, světelný smog, znečištění ovzduší	Koncepce hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění. Podrobnější (konkrétní) řešení hospodaření s dešťovými vodami a likvidace odpadních vod je nad rámec podrobnosti územního plánu. Konkrétní řešení bude zpracováno v následných procesních fázích, ke kterým bude možnost se vyjádřit jako účastník řízení. Územní plán stanovuje tyto podmínky pro hospodaření vodou: „Maximální množství srážkových vod bude řešeno zasakováním do půdy přirozeným způsobem, z tohoto důvodu je důležité minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.“ Tato podmínka vychází z platné legislativy a Změnou ÚP není koncepce měněna. 6) Připomínce se částečně vyhovuje. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřisluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Snížení environmentální stopy je urbanisticky koncepční umístění v blízkosti přeložky, ze které může být navržené zařízení obsluhováno a současně je velmi dobře dostupné pro občany města. Nedochází tak k obtěžování vlivem dopravy celého středu města, ale negativní dopady se týkají pouze malé části obyvatel v blízkosti silničního obchvatu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		7) Obavy z dalších negativních dopadů na naše obydlí – škody na našich nemovitostech – ohrožení statiky domů 8) Narušení klidného bydlení a pohody v obytné zóně – 9) Snížení estetické hodnoty prostředí a pocitu domova	velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. 7) Připomínce se nevyhovuje. Navrženou stavbou myčky nelze předjímat, že vznikne statické narušení budov. Stavba automyčky bude navržena autorizovaným projektantem včetně zjištění stavu geologického podloží autorizovanou osobou geologa, z čehož vyplýne i celkové posouzení, zdali je možné, aby uvažovaný záměr narušil sousední nemovitosti. V případě, že by došlo k pochybení ve výše uvedených posudcích zpracovaných autorizovanými osobami, by bylo možné řešit vzniklé škody na Vašem majetku v souladu s ochranou vlastnických práv. 8) Připomínce se částečně vyhovuje. Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Vymezení předmětné plochy nemá přímý vliv na nedotknutelnost obydlí a vlastnictví Vaší nemovitosti. V rámci vymezeného území bude povolen pouze takový záměr, který bude plně respektovat právní předpisy ve všech posuzovaných oblastech. Nezbytné je zde upozornit, že též v původně vymezené ploše SO bylo, resp. stále je, možno umisťovat záměry provozoven občanského vybavení a služeb a podnikatelských aktivit. 9) Připomínce se částečně vyhovuje. Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		10) Navrhovaná změna zastavitelnosti a plánovaná výstavba, prokazatelně negativně ovlivní hodnotu našich nemovitostí a jejich prodejnosti na realitním trhu 11) Nedostatky veřejného projednání Odůvodnění: -opomenutí předložení Urbanistické studie „Mycí centrum Netolice“	10) Připomínce se částečně vyhovuje. Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu. 11) Připomínce se částečně vyhovuje. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu. Vypuštění RP a soulad se zadáním: Z důvodu, že se jedná o konkrétní záměr detailně popsany žadatelem o Změnu ÚP, rozloze řešené lokality a kontextu umístění v návaznosti na stávající občanskou vybavenost je vyhodnocena podmínka pořízení regulačního plánu jako nadbytečná. K vypuštění podmínky pořízení regulačního plánu byly také prověřeny možnosti vstupů do území, obsluha dopravní a technickou infrastrukturou zbylé plochy Z.19. Při posouzení byly zohledněny veškeré faktory vedoucí k vypuštění podmínky pořízení regulačního plánu, tak aby byla zbylá plocha Z.19 koncepčně řešitelná a nedošlo tak k zamezení územního rozvoje pro daný způsob využití. Exaktně byly posouzeny možnosti a důsledky vypuštění podmínky pořízení regulačního plánu také s ohledem na vznik nemožnosti dalšího rozvoje, které se nepotvrdilo

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			a podmínka pořízení regulačního plánu tak mohla být v předmětné lokalitě vypuštěna. Zpracovatel komplexně posoudil a prověřil řešenou lokalitu v souladu se zadáním: Posouzení podmínek prostorového uspořádání v části zastavitelné plochy SO55 se způsobem využití. Změna je prověřena a posouzena v souladu se zadáním, neboť jsou posouzeny: - Prostorové uspořádání plochy (úprava regulativů) - Posouzení způsobu využití plochy (změna způsobu využití z SM na OK). Posouzení lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. K odchýlení od zadání tedy nebylo provedeno a zcela v souladu se schváleným zadáním. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. S tímto názorem se rovněž pořizovatel ztotožňuje a provedená úprava je akceptovatelná bez nutnosti Změny zadání. Zadání Změny ÚP je podrobně popsán účel a záměr pro požadovaný návrh Změny ÚP. Při tvorbě zadání není dopředu zcela zřejmý skutečný rozsah provedených úprav, které vzejdou právě z komplexního a celistvého posouzení. Odkaz na umístění na úřední desce: viz ad 1 této připomínky
2.	František Reindl (25.5.2025)	Připomínky: 1) Elektronická veřejná vyhláška s oznámením VP je uvedena bez data vyvěšení. Zpochybňujeme tak zákonné lhůty pro oznámení a na úřední desce MÚ Netolice není vyvěšena vůbec.	1) Připomínce se nevyhovuje. Veřejná vyhláška oznamující projednání návrhu změny č. 3 ÚP Netolice byla v elektronické podobě řádně zveřejněna na úřední desce města Netolice. S ohledem na skutečnost, že město na webových stránkách u úřední desky umožňuje též nahlížení do jejího archivu, je dodnes doklad o zveřejnění veřejné vyhlášky možno v této sekci vyhledat. Elektronická vyhláška obsahuje data vyvěšení viz dokladová část Změny č. 3 ÚP Netolice a zároveň je vždy na webových stránkách uvedeno datum vyvěšení a sejmutí veřejné vyhlášky.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		2a) Nesouhlasíme s rozsahem návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice, konkrétně se změnou využití části plochy nově označené v návrhu SM na OK.	 Dle § 43 stavebního zákona musí pořizovatel zajistit veřejnosti a dotčeným orgánům možnost seznámit se s návrhy územně plánovací dokumentace ode dne vyvěšení návrhu veřejné vyhlášky. Uvedené ustanovení stavebního zákona však nestanovuje povinnost zveřejnit dokumentaci na úřední desce obce. Obecně stavební zákon počítá se zveřejňováním územně plánovací dokumentace na národním geoportálu územního plánování, tedy mimo úřední desku obce. V současné době je oblast územního plánování dle § 334b stavebního zákona v přechodném období, kdy platí, že „<i>Stanoví-li tento zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění.</i>“ Pořizovatel tak v rámci postupu svolání veřejného projednání a zveřejnění návrhu územně plánovací dokumentace nepochybil. Pro úplnost lze dodat, že na webových stránkách města v sekci týkající se územního plánu je dodnes zveřejněna jak veřejná vyhláška, tak vlastní dokumentace návrhu změny č. 3 ÚP Netolice. 2a) Připomínce se nevyhovuje. Plocha Z.19 je tvořena několika plochami s rozdílným způsobem využití (konkrétně plochami s obytnou funkcí – SM, výrobní funkcí – VU, funkcí veřejných prostranství – PU a občanské vybavenosti – OK). U všech těchto ploch je v rámci jejich podmínek využití (zejména v kapitole f.) uvedena zastavitelnost

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		2b) Nesouhlasíme s navržením vypuštění podmínky pořízení RP u nynější plochy SO 55.	pro její dílčí funkční využití uvedená v předchozí větě. Při následných povolovacích procesech se správní orgány budou řídit dílčími podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, není a nebude možné aplikovat jednu vybranou podmínku vztaženou k části plochy Z.19 obecně na celou plochu Z.19. 2b) Připomínce se vyhovuje částečně. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatele se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění: I) zachování stávajícího klidného obytného rázu lokality	činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Reakce na odůvodnění připomínky: I) S uvedeným tvrzením se pořizovatel i zhotovitel částečně ztotožňují, zejména s částí, že se jedná o klidné prostředí doplnění o nerušící služby a menší obchody. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. I nadále přetrvává názor, že rozšíření této komerční zóny o malou část plochy je z koncepčního hlediska možné a vhodné řešení. Současně je nutné konstatovat, že do návrhu Změny č. 3 budou doplněny konkrétní podmínky (viz níže) a bude posouzeno vymezení plochy ZS. Tyto podmínky a úpravy povedou k eliminaci negativních vlivů na okolní plochy bydlení. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		II) ochrana před nárůstem komerčních aktivit s negativními dopady III) zohlednění negativních zkušeností s exitující komerční výstavbou IV) absence přesvědčivého zdůvodnění a potřeby změny	V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. II) Pro plochu Z.19 / OK jsou podrobně stanoveny podmínky přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití. Stanovením těchto podmínek je významně omezena široká škála komerční činnosti. Následné naplnění daného stavebního záměru a splnění těchto podmínek náleží kompetenci povolovacího orgánu, tj. stavební úřad. Stavební úřad může vydat povolení mimo jiné za podmínky souladu s územně plánovací dokumentací. Z toho důvodu jsou podmínky stanovené územním plánem závazné a nelze je legálně obejít. III) Návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. IV) Do textové části odůvodnění bude doplněno zdůvodnění nezbytnosti změny způsobu využití z plochy SM na plochu OK a přínos pro lokalitu. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		3) Změna plochy z SM na OK je v rozporu se zadáním	doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Z výše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. Pro plochu Z.19 / OK jsou stanoveny velmi podrobné omezující podmínky za účelem ochrany veřejného zdraví obytné zóny. Tyto podmínky a úpravy povedou k eliminaci negativních vlivů na okolní plochy bydlení. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. 3) Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		4) Negativní dopady na biologickou rozmanitost a ekosystémové služby Odůvodnění: -významné snížení propustnosti terénu a ztráta zelených ploch, což bude mít negativní dopad na biologickou rozmanitost, nižší zadržování vody v krajině, čištění vzduchu, schopnost ochlazování	Zpracovatel komplexně posoudil a prověřil řešenou lokalitu v souladu se zadáním: Posouzení podmínek prostorového uspořádání v části zastavitelné plochy SO55 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 %; <u>za účelem možnosti výstavby stavebního záměru.</u> Změna je prověřena a posouzena v souladu se zadáním, neboť jsou posouzeny: - Prostorové uspořádání plochy (úprava regulativů) - Posouzení způsobu využití plochy (změna způsobu využití z SM na OK). Posouzení lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. K odchýlení od zadání tedy nebylo přistoupeno, změna je zcela v souladu se schváleným zadáním. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. S tímto názorem se rovněž pořizovatel ztotožňuje a provedená úprava je akceptovatelná bez nutnosti Změny zadání. V zadání Změny ÚP je podrobně popsán účel a záměr pro požadovaný návrh Změny ÚP. Při tvorbě zadání není dopředu zcela zřejmý skutečný rozsah provedených úprav, které vzejdou právě z komplexního a celistvého posouzení. 4) Připomínce se částečně vyhovuje. Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní). V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		5) Nedostatečná transparentnost řešení v návrhu Odůvodnění: -chybí detailní a závazné řešení likvidace dešťových vod	V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Odůvodnění: Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. Vznik zeleného pásu ve východní části sebou přinese řadu výhod, které jsou již popsány výše. Nutné je konstatovat, že veškerá výstavba má vždy dopad na snížení propustnosti terénu, tj. i výstavba pro bydlení v ploše BU. V následných fázích (tvorba projektu pro povolení záměru, povolovací proces...) budou prověřeny konkrétní možnosti hospodaření s dešťovými vodami. Tento detailní požadavek je nad rámec podrobnosti územního plánu a přísluší až následné procesním fázím. Z hlediska podrobnosti územního plánu a vyhotoveného návrhu Změny ÚP je vydáno souhlasné závazné stanovisko Městské úřadu Prachatice – odbor životního prostředí, č.j. MUPT/31109/2025/Zur ze dne 27.5.2025 s požadavkem provést výsadbu zeleně. Tomuto požadavku je vyhověno vymezením plochy ZS. Další podmínky z hlediska dotčeného orgánu odboru životního prostředí k návrhu Změny ÚP v předmětné lokalitě uplatněny nebyly. 5) Připomínce se nevyhovuje. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění. Podrobnější (konkrétní) řešení hospodaření s dešťovými vodami a likvidace odpadních vod je nad rámec podrobnosti územního plánu. Konkrétní řešení bude zpracováno v následných procesních fázích, ke kterým bude možnost se vyjádřit jako účastník řízení. Územní plán stanovuje tyto podmínky pro hospodaření vodou: „Maximální množství srážkových vod bude řešeno zasakováním do půdy přirozeným způsobem, z tohoto důvodu je důležité minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.“ Tato

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		6) Kumulativní negativní vlivy a překročení únosné míry zatížení Odůvodnění: -zvýšení dopravní zátěže, hluku, světelný smog, znečištění ovzduší	podmínka vychází z platné legislativy a Změnou ÚP není koncepce měněna. 6) Připomínce se částečně vyhovuje. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Snížení environmentální stopy je urbanisticky koncepční umístění v blízkosti přeložky, ze které může být navržené zařízení obsluhováno a současně je velmi dobře dostupné pro občany města. Nedochozí tak k obtěžování vlivem dopravy celého středu města, ale negativní dopady se týkají pouze malé části obyvatel v blízkosti silničního obchvatu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu.
		7) Obavy z dalších negativních dopadů na naše obydlí – škody na našich nemovitostech – ohrožení statiky domů	7) Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		8) Narušení klidného bydlení a pohody v obytné zóně – 9) Snížení estetické hodnoty prostředí a pocitu domova	Navrženou stavbou myčky nelze předjímat, že vznikne statické narušení budov. Stavba automyčky bude navržena autorizovaným projektantem včetně zjištění stavu geologického podloží autorizovanou osobou geologa, z čehož vyplyne i celkové posouzení, zdali je možné, aby uvažovaný záměr narušil sousední nemovitosti. V případě, že by došlo k pochybení ve výše uvedených posudcích zpracovaných autorizovanými osobami, by bylo možné řešit vzniklé škody na Vašem majetku v souladu s ochranou vlastnických práv. 8) Připomínce se částečně vyhovuje. Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Vymezení předmětné plochy nemá přímý vliv na nedotknutelnost obydlí a vlastnictví Vaší nemovitosti. V rámci vymezeného území bude povolen pouze takový záměr, který bude plně respektovat právní předpisy ve všech posuzovaných oblastech. Nezbytné je zde upozornit, že též v původně vymezené ploše SO bylo, resp. stále je, možno umisťovat záměry provozoven občanského vybavení a služeb a podnikatelských aktivit. 9) Připomínce se částečně vyhovuje. Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		10) Navrhovaná změna zastavitelnosti a plánovaná výstavba, prokazatelně negativně ovlivní hodnotu našich nemovitostí a jejich prodejnosti na realitním trhu	Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. 10) Připomínce se částečně vyhovuje. Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		11) Nedostatky veřejného projednání Odůvodnění: -opomenutí předložení Urbanistické studie „Mycí centrum Netolice“	transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu. 11) Připomínce se částečně vyhovuje. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu. Vypuštění RP a soulad se zadáním: Z důvodu, že se jedná o konkrétní záměr detailně popsany žadatelem o Změnu ÚP, rozloze řešené lokality a kontextu umístění v návaznosti na stávající občanskou vybavenost je vyhodnocena podmínka pořízení regulačního plánu jako nadbytečná. K vypuštění podmínky pořízení regulačního plánu byly také prověřeny možnosti vstupů do území, obsluha dopravní a technickou infrastrukturou zbylé plochy Z.19. Při posouzení byly zohledněny veškeré faktory vedoucí k vypuštění podmínky pořízení regulačního plánu, tak aby byla zbylá plocha Z.19 koncepčně řešitelná a nedošlo tak k zamezení územního rozvoje pro daný způsob využití. Exaktně byly posouzeny možnosti a důsledky vypuštění podmínky pořízení regulačního plánu také s ohledem na vznik nemožnosti dalšího rozvoje, které se nepotvrdilo a podmínka pořízení regulačního plánu tak mohla být v předmětné lokalitě vypuštěna. Zpracovatel komplexně posoudil a prověřil řešenou lokalitu v souladu se zadáním: Posouzení podmínek prostorového uspořádání v části zastavitelné plochy SO55 se způsobem využití. Změna je prověřena a posouzena v souladu se zadáním, neboť jsou posouzeny: - Prostorové uspořádání plochy (úprava regulativů)

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			- Posouzení způsobu využití plochy (změna způsobu využití z SM na OK). Posouzení lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. K odchýlení od zadání tedy nebylo provedeno a zcela v souladu se schváleným zadáním. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. S tímto názorem se rovněž pořizovatel ztotožňuje a provedená úprava je akceptovatelná bez nutnosti Změny zadání. Zadání Změny ÚP je podrobně popsán účel a záměr pro požadovaný návrh Změny ÚP. Při tvorbě zadání není dopředu zcela zřejmý skutečný rozsah provedených úprav, které vzejdou právě z komplexního a celistvého posouzení. Odkaz na umístění na úřední desce: viz ad 1 této připomínky
3.	Ing. Josef Pelech (25.5.2025)	Nesouhlasí se změnou plochy SM na plochu OK z důvodů: - Zvýšení dopravy - Zvýšení hluku - Narušení vizuálního rázu krajiny v obytné části města - Snížení hodnoty nemovitosti	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: Zvýšení dopravy: Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejný

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Zvýšení hluku: Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Narušení vizuálního rázu krajiny v obytné části města a snížení hodnoty nemovitosti: Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Snížení environmentální stopy je urbanisticky koncepční umístění v blízkosti přeložky, ze které může být navržené zařízení obsluhováno a současně je velmi dobře dostupné pro občany města. Nedochází tak k obtěžování vlivem dopravy celého středu města, ale negativní dopady se týkají pouze malé části obyvatel v blízkosti silničního obchvatu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. S cílem ochrany světelného smogu je stanovena podmínka omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Vymezení předmětné plochy nemá přímý vliv na nedotknutelnost obydlí a vlastnictví Vaší nemovitosti. V rámci vymezeného území

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			bude povolen pouze takový záměr, který bude plně respektovat právní předpisy ve všech posuzovaných oblastech. Nezbytné je zde upozornit, že též v původně vymezené ploše SO bylo, resp. stále je, možno umisťovat záměry provozoven občanského vybavení a služeb a podnikatelských aktivit. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu.
4.	Jan Ferenčík (26.5.2025)	Požaduje ponechat uvedenou plochu v kategorii SM s max. zastavitelností 35% a s podmínkou pořízení regulačního plánu. Nesouhlasí z důvodů: 1. Urbanistické a architektonické hledisko (nekoncepční změna, izolovaný celek bez vazeb)	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: 1. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. Rozšíření této komerční zóny o malou část plochy je z koncepčního hlediska možné a vhodné řešení, právě i s ohledem na charakter území. Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		2. Dopady na životní prostředí a komunální hygienu	a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. 2. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		3. Dopravní kapacita	přilehlá čerpací stanice pohonných hmot. Podmínka bude stanovena z důvodu ochrany veřejného zdraví. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. 3. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		4. Rozpor s regulativy platného ÚP (platné regulativy vylučují zařízení zvyšující dopravní zátěž a znečištění okolí)	environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. 4. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		5. Dopad na hodnotu nemovitostí 6. Procesní výhrady (podmínka pořízení RP byla vypuštěna bez odborného zdůvodnění a předložení územní studie)	Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. 5. viz odůvodnění této připomínky ad 1 6. Připomínka je irelevantní Celá dokumentace je řádně provedena, je v souladu s platnou legislativou a má veškeré náležitosti. Dokumentace je zpracována dle ustanovení § 44 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., autorizovaným architektem pro obor územní plánování (A2), Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, číslo autorizace 00 279. Bez všech zákonných náležitostí by nemohla být dokumentace projednávána. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatele se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Územní studie není předmětem projednávané dokumentace, a tudíž nemohla být ani předložena. Připomínka spíše byla směřována na podkladovou studii - Urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která není součástí výrokové části návrhu Změny ÚP. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu.
5.	Jan Kuta (25.5.2025)	Nesouhlasí se změnou plochy SM na plochu OK z důvodů: - Zvýšení dopravy - Zvýšení hluku - Narušení vizuálního rázu krajiny v obytné části města - Snížení hodnoty nemovitosti	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleně sídelní ostatní) v šířce 5 m.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			- V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: Zvýšení dopravy: Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Zvýšení hluku: Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepšit vnímání uličního prostoru. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Narušení vizuálního rázu krajiny v obytné části města a snížení hodnoty nemovitosti: Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Snížení environmentální stopy je urbanisticky koncepční umístění v blízkosti přeložky, ze které může být navržené zařízení obsluhováno a současně je velmi dobře dostupné pro občany města. Nedochozí tak k obtěžování vlivem dopravy celého středu města, ale negativní dopady se týkají pouze malé části obyvatel v blízkosti silničního obchvatu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. S cílem ochrany světelného smogu je stanovena podmínka omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Vymezení předmětné plochy nemá přímý vliv na nedotknutelnost obydlí a vlastnictví Vaší nemovitosti. V rámci vymezeného území bude povolen pouze takový záměr, který bude plně respektovat právní předpisy ve všech posuzovaných oblastech. Nezbytné je zde upozornit, že též v původně vymezené ploše SO bylo, resp. stále je, možno umisťovat záměry provozoven občanského vybavení a služeb a podnikatelských aktivit. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu.
6.	Jan Reidinger (27.5.2025)	Nesouhlasí s Návrhem změny ÚP - Změna způsobu využití z plochy smíšené městské (SM) – nyní plochy smíšené obytné (SO) na plochu občanské vybavenosti komerční (OK) s neomezenou zastavitelností	Připomínce se vyhovuje částečně Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			- V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Plocha Z.19 je tvořena několika plochami s rozdílným způsobem využití (konkrétně plochami s obytnou funkcí – SM, výrobní funkcí – VU, funkcí veřejných prostranství – PU a občanské vybavenosti – OK). U všech těchto ploch je v rámci jejich podmínek využití (zejména v kapitole f.) uvedena zastavitelnost pro její dílčí funkční využití uvedená v předchozí větě. Při následných povolovacích procesech se správní orgány budou řídit dílčími podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, není a nebude možné aplikovat jednu vybranou podmínku vztahenou k části plochy Z.19 obecně na celou plochu Z.19. Změna prověřila a posoudila: - Prostorové uspořádání plochy (úprava regulativů) - Posouzení způsobu využití plochy (změna způsobu využití z SM na OK). Posouzení lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Odmítáme navýšení maximální zastavitelnosti pozemků nad 35 % za účelem realizace stavebního záměru	Připomínce se nevyhovuje. Změna ÚP individuálně posoudila možnou kapacitu předmětných pozemků a bylo prověřeno, že stanovená kapacita 35 % není dostatečná a musela být navýšena. Důvodem navýšení je celková velikost pozemků parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice činí 2000 m² a z toho by připadalo na konkrétní záměr 700 m² všech zpevněných ploch. Ve své podstatě je jedná v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Vymezením plochy ZS bude snížena maximální zastavěnost, neboť plocha ZS není určená k zástavbě, ale ke vzniku zeleného pásu. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Občanská vybavenost komerční na sousedních pozemcích (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot) představuje pozemky také s velmi vysokou mírou zastavěnosti. Na základě konkrétního požadavku byly předmětné pozemky velmi podrobně posouzeny a také s vědomím, že se jedná o doplnění nové funkce, kterou je vhodné umístit v návaznosti na stávající provoz (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Nesouhlasíme se zdůvodněním věcné změny dané plochy - Nesouhlasíme s vypuštěním podmínky pořízení regulačního plánu, ani s tvrzením, že jde o prověřenou část území, a tudíž nehrozí znehodnocení zbylé plochy Z.19	Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Připomínce se vyhovuje částečně Do textové části bude doplněno odůvodnění na základě vyhodnocení připomínek a provedených úprav. Připomínce se nevyhovuje. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatele se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění: - Dopad na kvalitu životního prostředí, veřejného zdraví a komunální hygienu - hluk	činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Reakce na odůvodnění připomínky: V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejný

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- dešťové vody	zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. S cílem ochrany světelného smogu je stanovena podmínka omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění. Podrobnější (konkrétní) řešení hospodaření s dešťovými vodami a likvidace odpadních vod je nad rámec podrobnosti územního plánu. Konkrétní řešení bude zpracováno v následných procesních fázích, ke kterým bude možnost se vyjádřit jako účastník řízení.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Chybně zdůvodněné urbanistické řešení - návaznost na nákupní centrum - koncepční řešení neomezenou zastavitelností	Územní plán stanovuje tyto podmínky pro hospodaření vodou: „Maximální množství srážkových vod bude řešeno zasakováním do půdy přirozeným způsobem, z tohoto důvodu je důležité minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.“ Tato podmínka vychází z platné legislativy a Změnou ÚP není koncepce měněna. Z hlediska podrobnosti územního plánu a vyhotoveného návrhu Změny ÚP je vydáno souhlasné závazné stanovisko Městské úřadu Prachatic – odbor životního prostředí, č.j. MUPT/31109/2025/Zur ze dne 27.5.2025, s požadavkem provést výsadbu zeleně. Tomuto požadavku je vyhověno vymezením plochy ZS. Další podmínky z hlediska dotčeného orgánu odboru životního prostředí k návrhu Změny ÚP v předmětné lokalitě uplatněny nebyly. Plocha ZS je vymezena v šíři 5 m za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. Vznik zeleného pásu ve východní části sebou přinese řadu výhod, které jsou již popsány výše. Nutné je konstatovat, že veškerá výstavba má vždy dopad na snížení propustnosti terénu, tj. i výstavba pro bydlení v ploše BU. V následných fázích (tvorba projektu pro povolení záměru, povolovací proces...) budou prověřeny konkrétní možnosti hospodaření s dešťovými vodami. Tento detailní požadavek je nad rámec podrobnosti územního plánu a přísluší až následné procesním fázím Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Chybné a nekoncepční urbanistické řešení - Nekoncepční a účelové řešení změny ÚP - Podpora městského obytného prostředí a veřejný zájem - Bezpečnost - Znehodnocení přilehlých nemovitostí	- Viz odůvodnění výše této připomínky. - Viz odůvodnění výše této připomínky. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Vzhledem k situaci, že se nepředpokládá zásadní navýšení dopravy, tak k výraznému zhoršení bezpečnostních rizik pro volný pohyb osob nehrozí. Rovněž je nutné konstatovat, že ulice Nádražní je vybavena chodníkem v celé své délce a je tedy zajištěna bezpečnost chodců i dětí. V případě městských ulic a komunikací nelze souhlasit s tvrzením, že silnice slouží jako hřiště pro děti. Město Netolice má umístěné parky a hřiště, které slouží pro aktivní odpočinek. Z urbanistického hlediska je zcela nevhodné a nekoncepční i s bezpečnostním prvkem uvažovat o vytvoření parku, dětského hřiště, prostoru s herními prvky v návaznosti na benzínovou stanici, neboť se jedná o stávající zatížení dopravní obsluhou do supermarketu PENNY a čerpací stanici pohonných hmot ORLEN). S tímto ohledem byla také posouzena předmětná lokalita. Vymezení předmětné plochy nemá přímý vliv na nedotknutelnost obydlí a vlastnictví Vaší nemovitosti. V rámci vymezeného území bude povolen pouze takový záměr, který bude plně respektovat právní předpisy ve všech posuzovaných oblastech. Nezbytné je zde upozornit, že též v původně vymezené ploše SO bylo, resp. stále je, možno umisťovat záměry provozoven občanského vybavení a služeb a podnikatelských aktivit. Odůvodnění na dopad na znehodnocení přilehlých nemovitostí je uveden výše této připomínky.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Narušení principu stability územního plánu	Změna územního plánu je zpracována v souladu se stanovenou koncepcí územního plánu, která vychází z historického vývoje, kontinuity územního plánování a požadavků kladených na jeho další rozvoj a podpoře dlouhodobého územního rozvoje města. Dokladem je vybudovaný obchvat města, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. V zájmu právní jistoty a legitimního očekávání dotčených vlastníků je třeba respektovat kontinuitu územního plánování. To znamená, že nově přijímaná dokumentace na tu stávající navazuje formou rozvoje občanské vybavenosti v logicky umístěných komerčních zónách. Požadavek na kontinuitu není absolutní a zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Protichůdný princip dynamiky územního plánování požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. V procesu územního plánování dochází k vážení řady různých (odlišných nebo dokonce protichůdných) zájmů soukromých a veřejných, jehož výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu.
		- Rozpor s principy udržitelného rozvoje	Podrobnější odůvodnění Viz odůvodnění výše této připomínky.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Narušení rovnováhy mezi hospodářským rozvojem, kvalitou života a ochrany životního prostředí - Neefektivní využití území a zvýšení environmentální stopy	- Změna územního plánu je navržena v souladu s ustanoveními § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění (cíle a úkoly územního plánování). Právě s ohledem na komplexní a ucelené řešení je předmětné území podrobně posouzeno a prověřeno. Vyvážený vztah třech pilířů územní rozvoje (environmentální, sociální a ekonomický) je zachován a řádně posouzen v kontextu charakteru území, v kontextu kontinuity územního plánování v kontextu veřejných zájmů s přihlédnutím také k soukromému zájmu. Pro plochu Z.19 / OK jsou podrobně stanoveny podmínky přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití. Stanovením těchto podmínek je významně omezena široká škála komerční činnosti. Následné naplnění daného stavebního záměru a splnění těchto podmínek náleží kompetenci povolovacího orgánu, tj. stavební úřad. Stavební úřad může vydat povolení mimo jiné za podmínky souladu s územně plánovací dokumentací. Z toho důvodu jsou podmínky stanovené územním plánem závazné a nelze je legálně obejít. - Navržené řešení změny v maximální možné míře efektivně využívá území. To také dokládá skutečnost stanovení intenzity využití stavebních pozemků. Snížení efektivity využití území je naopak dána vymezením plochy ZS v šířce 5 m za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. Vznik zeleného pásu ve východní části sebou přinese řadu výhod, které jsou již popsány výše. Změna ÚP preferuje využívání již vymezených zastavitelných ploch a minimalizuje nové zábory zemědělského půdního fondu (plocha Z.15 / VU). Předmětná lokalita Z.19 / OK se celá nachází na ostatní ploše, kde se již nenachází žádná třída ochrany. Návrh Změny ÚP je tedy navržen v souladu se základními požadavky uvedené v ust. § 4 a ust. § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Z hlediska ochrany veřejného zájmu životního prostředí byly uplatněny souhlasná stanoviska, případně souhlasná stanoviska s podmínkou příslušných dotčených orgánů. (Ministerstvo životního

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Oslabení komunitní soudržnosti a místní identity	prostředí, Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000, Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES, Městský úřad Prachatice – odbor životního prostředí). Orgány životního prostředí v celé své struktuře a hierarchii vyslovily souhlas. Z toho lze usuzovat, že dopad na životní prostředí je zanedbatelný nebo minimální. Viz odůvodnění výše této připomínky.
7.	Jana Borovková (26.5.2025)	- Žádají o zahrnutí pozemku p.č. 4492 v kú. Netolice do současně zastavěného území a vypuštění povinnosti zpracování regulačního plánu. - Pozemek je v ÚP jako návrhová plocha pro bydlení (SM) s regulačním plánem, který nikdy nebyl vypracován. Na pozemku p.č. 4492 plánují stavbu RD se zastavitelným územím do cca 270 m ²	Připomínce se vyhovuje Předmětný pozemek bude zahrnut do stabilizovaných ploch bez podmínky pořízení regulačního plánu. Předmětný pozemek je v souladu s ust. § 116 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.
8.	Jaroslav Matiska (26.5.2025)	Nesouhlasí s Návrhem změny ÚP: - Změny využití z plochy SM na OK - Navýšení maximální zastavitelnosti pozemků nad 35 % - Nesouhlasí se záměrem umístění nové mycí stanice - Nesouhlasí se zdůvodněním věcné změny dané plochy - Nesouhlasí s vypuštěním podmínky pořízení RP, ani s tvrzením, že jde o prověřenou část území	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: <u>Změna využití z plochy SM na OK</u> Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu. Zpracovatel komplexně posoudil a prověřil řešenou lokalitu v souladu se zadáním: Posouzení podmínek prostorového uspořádání v části zastavitelné plochy SO55 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 %; <u>za účelem možnosti výstavby stavebního záměru.</u> Změna je prověřena a posouzena v souladu se zadáním, neboť jsou posouzeny: - Prostorové uspořádání plochy (úprava regulativů) - Posouzení způsobu využití plochy (změna způsobu využití z SM na OK). Posouzení lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. S tímto názorem se rovněž pořizovatel ztotožňuje a provedená úprava je akceptovatelná bez nutnosti Změny zadání. V zadání Změny ÚP je podrobně popsán účel a záměr pro požadovaný návrh Změny ÚP. Při tvorbě zadání není dopředu zcela zřejmý skutečný rozsah provedených úprav, které vzejdou právě z komplexního a celistvého posouzení. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. <u>Navýšení maximální zastavitelnosti pozemků nad 35 %</u> Změna ÚP individuálně posoudila možnou kapacitu předmětných pozemků a bylo prověřeno, že stanovená kapacita 35 % není dostatečná a musela být navýšena. Důvodem navýšení je celková

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			velikost pozemků parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice činí 2000 m² a z toho by připadalo na konkrétní záměr 700 m² všech zpevněných ploch. Ve své podstatě je jedná o plochu v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Vymezením plochy ZS bude snížena maximální zastavěnost, neboť plocha ZS není určena k zástavbě, ale ke vzniku zeleného pásu. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Občanská vybavenost komerční na sousedních pozemcích (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot) představuje pozemky také s velmi vysokou mírou zastavěnosti. Na základě konkrétního požadavku byly předmětné pozemky velmi podrobně posouzeny a také s vědomím, že se jedná o doplnění nové funkce, kterou je vhodné umístit v návaznosti na stávající provoz (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. <u>Umístění nové mycí stanice</u> Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Pro plochu Z.19 / OK jsou podrobně stanoveny podmínky přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití. Stanovením těchto podmínek je významně omezena široká škála komerční činnosti. <u>Podmínka regulačního plánu:</u> Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v porovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatele se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5 m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		<i>Odůvodnění připomínky:</i> <i>Chybné a nekoncepční urbanistické řešení</i>	automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Reakce na odůvodnění připomínky: Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Dopad na kvalitu životního prostředí, veřejného zdraví a komunální hygienu	je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. V textové části je stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části je stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. S cílem ochrany světelného smogu je stanovena podmínka omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. Snížení environmentální stopy je urbanisticky koncepční umístění v blízkosti přeložky, ze které může být navržené zařízení obsluhováno a současně je velmi dobře dostupné pro občany města. Nedochází tak k obtěžování vlivem dopravy celého středu města, ale negativní dopady se týkají pouze malé části obyvatel v blízkosti silničního obchvatu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		<i>Dopad na urbanisticko-architektonickou kvalitu prostředí</i> <i>Neúměrné zvýšení dopravní zátěže</i>	Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Koncepte hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění. Podrobnější (konkrétní) řešení hospodaření s dešťovými vodami a likvidace odpadních vod je nad rámec podrobnosti územního plánu. Konkrétní řešení bude zpracováno v následných procesních fázích, ke kterým bude možnost se vyjádřit jako účastník řízení. Územní plán stanovuje tyto podmínky pro hospodaření vodou: „Maximální množství srážkových vod bude řešeno zasakováním do půdy přirozeným způsobem, z tohoto důvodu je důležité minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.“ Tato podmínka vychází z platné legislativy a Změnou ÚP není koncepce měněna. Z hlediska podrobnosti územního plánu a vyhotoveného návrhu Změny ÚP je vydáno souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Prachatice – odbor životního prostředí, č.j. MUPT/31109/2025/Zur ze dne 27.5.2025, s požadavkem provést výsadbu zeleně. Tomuto požadavku je vyhověno vymezením plochy ZS. Další podmínky z hlediska dotčeného orgánu odboru životního prostředí k návrhu Změny ÚP v předmětné lokalitě uplatněny nebyly. Viz odůvodnění výše této připomínky. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		<i>Rozpor se smyslem regulativů platného územního plánu</i>	Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. Dále Viz odůvodnění výše této připomínky. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Bezpečnost	obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Vzhledem k situaci, že se nepředpokládá zásadní navýšení dopravy, tak k výraznému zhoršení bezpečnostních rizik pro volný pohyb osob nehrozí. Rovněž je nutné konstatovat, že ulice Nádražní je vybavena chodníkem v celé své délce a je tedy zajištěna bezpečnost chodců i dětí. V případě městských ulic a komunikací nelze souhlasit s tvrzením, že silnice slouží jako hřiště pro děti. Město Netolice má umístěné parky a hřiště, které slouží pro aktivní odpočinek. Z urbanistického hlediska je zcela nevhodné a nekoncepční i s bezpečnostním prvkem uvažovat o vytvoření parku, dětského hřiště, prostoru s herními prvky v návaznosti na benzínovou stanici, neboť se jedná o stávající zatížení dopravní obsluhou do supermarketu PENNY a benzínové stanici ORLEN).

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		<i>Znehodnocení přilehlých nemovitostí</i> <i>Narušení principu stability územního plánu</i> <i>Rozpor s principy udržitelného rozvoje</i> - <i>Narušení rovnováhy mezi hospodářským rozvojem, kvalitou života a ochrany životního prostředí</i> - <i>Neefektivní využití území a zvýšení environmentální stopy</i> - <i>Oslabení komunitní soudržnosti a místní identity</i>	S tímto ohledem byla také posouzena předmětná lokalita. Viz odůvodnění výše této připomínky Změna územního plánu je zpracována v souladu se stanovenou koncepcí územního plánu, která vychází z historického vývoje, kontinuity územního plánování a požadavků kladených na jeho další rozvoj a podpoře dlouhodobého územního rozvoje města. Dokladem je vybudovaný obchvat města, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. V zájmu právní jistoty a legitimního očekávání dotčených vlastníků je třeba respektovat kontinuitu územního plánování. To znamená, že nově přijímaná dokumentace na tu stávající navazuje formou rozvoje občanské vybavenosti v logicky umístěných komerčních zónách. Požadavek na kontinuitu není absolutní a zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Protichůdný princip dynamiky územního plánování požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. V procesu územního plánování dochází k vážení řady různých (odlišných nebo dokonce protichůdných) zájmů soukromých a veřejných, jehož výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými. Podrobnější odůvodnění Viz odůvodnění výše této připomínky. - Změna územního plánu je navržena v souladu s ustanoveními § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění (cíle a úkoly územního plánování). Právě s ohledem na komplexní a ucelené řešení je předmětné území podrobně posouzeno a prověřeno. Vyvážený vztah třech pilířů územní rozvoje (environmentální, sociální a ekonomický) je zachován a řádně posouzen v kontextu charakteru

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			území, v kontextu kontinuity územního plánování v kontextu veřejných zájmů s přihlédnutím také k soukromému zájmu. Pro plochu Z.19 / OK jsou podrobně stanoveny podmínky přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití. Stanovením těchto podmínek je významně omezena široká škála komerční činnosti. Následné naplnění daného stavebního záměru a splnění těchto podmínek náleží kompetenci povolovacího orgánu, tj. stavební úřad. Stavební úřad může vydat povolení mimo jiné za podmínky souladu s územně plánovací dokumentací. Z toho důvodu jsou podmínky stanovené územním plánem závazné a nelze je legálně obejít. - Navržené řešení změny v maximální možné míře efektivně využívá území. To také dokládá skutečnost stanovení intenzity využití stavebních pozemků. Snížení efektivity využití území je naopak dána vymezením plochy ZS v šířce 5 m za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. Vznik zeleného pásu ve východní části sebou přinese řadu výhod, které jsou již popsány výše. Změna ÚP preferuje využívání již vymezených zastavitelných ploch a minimalizuje nové zábory zemědělského půdního fondu (plocha Z.15 / VU). Předmětná lokalita Z.19 / OK se celá nachází na ostatní ploše, kde se již nenachází žádná třída ochrany. Návrh Změny ÚP je tedy navržen v souladu se základními požadavky uvedené v ust. § 4 a ust. § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Z hlediska ochrany veřejného zájmu životního prostředí byly uplatněny souhlasná stanoviska, případně souhlasná stanoviska s podmínkou příslušných dotčených orgánů. (Ministerstvo životního prostředí, Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000, Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES, Městský úřad Prachatice – odbor životního prostředí). Orgány životního prostředí v celé své struktuře a hierarchii

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		<i>Ostatní připomínky – procesní a obsahové nedostatky</i> - <i>Veřejné projednání – správnost odůvodnění návrhu</i> - <i>Absence Urbanistické studie</i> - <i>Uspokojivě zodpovězeny dotazy</i>	vyslovily souhlas. Z toho lze usuzovat, že dopad na životní prostředí je zanedbatelný nebo minimální. - Viz odůvodnění výše této připomínky. Veřejné projednání proběhlo v souladu s ustanovením § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tj. veřejným projednáním se rozumí prezentace návrhu územně plánovací dokumentace. Z toho důvodu nemohlo být zdůvodnění návrhu doplněno, účastníci veřejného projednání byli seznámeni s jejich právy, zejména na možnost podání připomínek v zákonem stanovené lhůtě. Odborný výklad návrhu byl zajištěn zpracovatelem Změny ÚP – autorizovaným architektem pro obor územní plánování (A2), Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, číslo autorizace 00 279. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu. Veškeré dotazy byly řádně zodpovězeny, jak z hlediska pořizovatele, tak z pohledu zhotovitele. Pořizovatel seznámil všechny přítomné s dosavadním průběhem procesu pořízení změny a upozornil na jejich práva, zejména na možnost podání připomínek v zákonem stanovené lhůtě, v případně dotčených orgánů uplatnění stanovisek. Zpracovatel provedl odborný výklad a seznámil všechny přítomné s návrhem Změny ÚP. Uspokojivě zodpovězené dotazy veřejnosti by znamenalo příslib vypuštění plochy z posuzované lokality. Tento příslib však z podstaty jednání a zákonnosti celého procesu nebylo možné slíbit, a tak veřejnost byla poučena o jejich právech – uplatnit připomínky k návrhu. Některé dotazy veřejnosti byly směřovány nad rámec podrobnosti územního plánu, a tak nemohli být uspokojivě zodpovězeny.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Zaslání písemného záznamu - Rozpor se zadáním - Elektronická vyhláška - Úřední deska	Písemný záznam z veřejného projednání je součástí spisové složky, a účastníkům řízení se nezasílá z důvodu zákonnosti a podstaty opatření obecné povahy. Zpracovatel komplexně posoudil a prověřil řešenou lokalitu v souladu se zadáním: Posouzení podmínek prostorového uspořádání v části zastavitelné plochy SO55 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 %; <u>za účelem možnosti výstavby stavebního záměru.</u> Změna je prověřena a posouzena v souladu se zadáním, neboť jsou posouzeny: - Prostorové uspořádání plochy (úprava regulativů) - Posouzení způsobu využití plochy (změna způsobu využití z SM na OK). Posouzení lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. K odchýlení od zadání tedy nebylo přistoupeno, změna je zcela v souladu se schváleným zadáním. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. S tímto názorem se rovněž pořizovatel ztotožňuje a provedená úprava je akceptovatelná bez nutnosti Změny zadání. V zadání Změny ÚP je podrobně popsán účel a záměr pro požadovaný návrh Změny ÚP. Při tvorbě zadání není dopředu zcela zřejmý skutečný rozsah provedených úprav, které vzejdou právě z komplexního a celistvého posouzení. Veřejná vyhláška oznamující projednání návrhu změny č. 3 ÚP Netolice byla v elektronické podobě řádně zveřejněna na úřední desce města Netolice. S ohledem na skutečnost, že město na webových stránkách u úřední desky umožňuje též nahlížení do jejího archivu, je dodnes doklad o zveřejnění veřejné vyhlášky možno v této sekci vyhledat. Elektronická vyhláška obsahuje data vyvěšení viz dokladová část Změny č. 3 ÚP Netolice a zároveň je vždy na

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			webových stránkách uvedeno datum vyvěšení a sejmutí veřejné vyhlášky.  Dle § 43 stavebního zákona musí pořizovatel zajistit veřejnosti a dotčeným orgánům možnost seznámit se s návrhy územně plánovací dokumentace ode dne vyvěšení návrhu veřejné vyhlášky. Uvedené ustanovení stavebního zákona však nestanovuje povinnost zveřejnit dokumentaci na úřední desce obce. Obecně stavební zákon počítá se zveřejňováním územně plánovací dokumentace na národním geoportálu územního plánování, tedy mimo úřední desku obce. V současné době je oblast územního plánování dle § 334b stavebního zákona v přechodném období, kdy platí, že „<i>Stanoví-li tento zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění.</i>“ Pořizovatel tak v rámci postupu svolání veřejného projednání a zveřejnění návrhu územně plánovací dokumentace nepochybil. Pro úplnost lze dodat, že na webových stránkách města v sekci týkající se územního plánu je dodnes zveřejněna jak veřejná vyhláška, tak vlastní dokumentace návrhu změny č. 3 ÚP Netolice.
9.	Jaroslava Matisková (26.5.2025)	Požaduje ponechat plochu SM s maximální zastavitelností 35 % a s podmínkou pořízení RP Nesouhlasí se změnou na plochu OK, s navýšením zastavitelnosti ani s umístěním mycí stanice pro osobní automobily	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění připomínky: - Urbanistické a architektonické hledisko (nekoncepční změna, izolovaný celek bez vazeb) - Dopady na životní prostředí a komunální hygienu - Dopravní kapacita - Rozpor s regulativy platného ÚP (platné regulativy vylučují zařízení zvyšující dopravní zátěž a znečištění okolí) - Dopad na hodnotu nemovitostí - Procesní výhrady (podmínka pořízení RP byla vypuštěna bez odborného zdůvodnění a předložení územní studie) - Veřejná vyhláška s oznámením VP návrhu změny není zveřejněná na úřední desce MěÚ Netolice	- V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: 1. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. Rozšíření této komerční zóny o malou část plochy je z koncepčního hlediska možné a vhodné řešení, právě i s ohledem na charakter území. Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. 2. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Z důvodu eliminace hluku je

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. Podmínka bude stanovena z důvodu ochrany veřejného zdraví. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			3. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. 4. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. 5. viz odůvodnění této připomínky ad 1 6. Připomínka je irelevantní Celá dokumentace je řádně provedena, je v souladu s platnou legislativou a má veškeré náležitosti. Dokumentace je zpracována dle ustanovení § 44 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., autorizovaným architektem pro obor územní plánování (A2), Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, číslo autorizace 00 279. Bez všech zákonných náležitostí by nemohla být dokumentace projednávána. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatelky se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Územní studie není předmětem projednávání dokumentace, a tudíž nemohla být ani předložena. Připomínka spíše byla směřována na podkladovou studii - Urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která není součástí výrokové části návrhu Změny ÚP. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu. 7. Veřejná vyhláška oznamující projednání návrhu změny č. 3 ÚP Netolice byla v elektronické podobě řádně zveřejněna na úřední desce města Netolice. S ohledem na skutečnost, že město na webových stránkách u úřední desky umožňuje též nahlížení do jejího archivu, je dodnes doklad o zveřejnění veřejné vyhlášky možno v této sekci vyhledat. Elektronická vyhláška obsahuje data vyvěšení viz dokladová část Změny č. 3 ÚP Netolice a zároveň je vždy na webových stránkách uvedeno datum vyvěšení a sejmутí veřejné vyhlášky.  Veřejná vyhláška - projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Netolice Veřejná vyhláška Typ: PDF dokument, Velikost: 341,73 kB  Vyvěšeno: 4. 4. 2025 Datum sejmутí: 12. 5. 2025 Dle § 43 stavebního zákona musí pořizovatel zajistit veřejnosti a dotčeným orgánům možnost seznámit se s návrhy územně plánovací dokumentace ode dne vyvěšení návrhu veřejné vyhlášky. Uvedené ustanovení stavebního zákona však nestanovuje povinnost zveřejnit dokumentaci na úřední desce obce. Obecně stavební zákon počítá se zveřejňováním územně plánovací dokumentace na národním geoportále územního plánování, tedy mimo úřední desku obce. V současné době je oblast územního plánování dle § 334b

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			stavebního zákona v přechodném období, kdy platí, že „Stanoví-li tento zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění.“ Pořizovatel tak v rámci postupu svolání veřejného projednání a zveřejnění návrhu územně plánovací dokumentace nepochybil. Pro úplnost lze dodat, že na webových stránkách města v sekci týkající se územního plánu je dodnes zveřejněna jak veřejná vyhláška, tak vlastní dokumentace návrhu změny č. 3 ÚP Netolice.
10.	Jaroslava Reidingerová (27.5.2025)	Nesouhlasí s Návrhem změny ÚP - Změna způsobu využití z plochy smíšené městské (SM) – nyní plochy smíšené obytné (SO) na plochu občanské vybavenosti komerční (OK) s neomezenou zastavitelností	Připomínce se vyhovuje částečně Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Plocha Z.19 je tvořena několika plochami s rozdílným způsobem využití (konkrétně plochami s obytnou funkcí – SM, výrobní funkcí – VU, funkcí veřejných prostranství – PU a občanské vybavenosti – OK). U všech těchto ploch je v rámci jejich podmínek využití (zejména v kapitole f.) uvedena zastavitelnost pro její dílčí funkční využití uvedená v předchozí větě. Při následných povolovacích procesech se správní orgány budou řídit dílčími podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, není a nebude možné aplikovat jednu vybranou podmínku vztahenou k části plochy Z.19 obecně na celou plochu Z.19. Změna prověřila a posoudila:

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Odmítáme navýšení maximální zastavitelnosti pozemků nad 35 % za účelem realizace stavebního záměru	- Prostorové uspořádání plochy (úprava regulativů) - Posouzení způsobu využití plochy (změna způsobu využití z SM na OK). Posouzení lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu. Připomínce se nevyhovuje. Změna ÚP individuálně posoudila možnou kapacitu předmětných pozemků a bylo prověřeno, že stanovená kapacita 35 % není dostatečná a musela být navýšena. Důvodem navýšení je celková velikost pozemků parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice činí 2000 m² a z toho by připadalo na konkrétní záměr 700 m² všech zpevněných ploch. Ve své podstatě je jedná v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Vymezením plochy ZS bude snížena maximální zastavěnost, neboť plocha ZS není určená k zástavbě, ale ke vzniku zeleného pásu. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Nesouhlasíme se zdůvodněním věcné změny dané plochy - Nesouhlasíme s vypuštěním podmínky pořízení regulačního plánu, ani s tvrzením, že jde o prověřenou část území, a tudíž nehrozí znehodnocení zbylé plochy Z.19	vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Občanská vybavenost komerční na sousedních pozemcích (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot) představuje pozemky také s velmi vysokou mírou zastavěnosti. Na základě konkrétního požadavku byly předmětné pozemky velmi podrobně posouzeny a také s vědomím, že se jedná o doplnění nové funkce, kterou je vhodné umístit v návaznosti na stávající provoz (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Připomínce se vyhovuje částečně Do textové části bude doplněno odůvodnění na základě vyhodnocení připomínek a provedených úprav. Připomínce se nevyhovuje. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění: - Dopad na kvalitu životního prostředí, veřejného zdraví a komunální hygienu - hluk	území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatele se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Reakce na odůvodnění připomínky: V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- dešťové vody	doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. S cílem ochrany světelného smogu je stanovena podmínka omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následně projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění. Podrobnější (konkrétní) řešení hospodaření s dešťovými vodami a likvidace odpadních vod je nad rámec podrobnosti územního plánu. Konkrétní řešení bude zpracováno v následných procesních fázích, ke kterým bude možnost se vyjádřit jako účastník řízení. Územní plán stanovuje tyto podmínky pro hospodaření vodou: „Maximální množství srážkových vod bude řešeno zasakováním do půdy přirozeným způsobem, z tohoto důvodu je důležité minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.“ Tato podmínka vychází z platné legislativy a Změnou ÚP není koncepce měněna. Z hlediska podrobnosti územního plánu a vyhotoveného návrhu Změny ÚP je vydáno souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Prachatice – odbor životního prostředí, č.j. MUPT/31109/2025/Zur ze dne 27.5.2025, s požadavkem provést výsadbu zeleně. Tomuto požadavku je vyhověno vymezením plochy ZS. Další podmínky z hlediska dotčeného orgánu odboru životního prostředí k návrhu Změny ÚP v předmětné lokalitě uplatněny nebyly. Plocha ZS je vymezena v šíři 5 m za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Chybně zdůvodněné urbanistické řešení - návaznost na nákupní centrum - koncepční řešení neomezenou zastavitelností	zlepší vnímání uličního prostoru. Vznik zeleného pásu ve východní části sebou přinese řadu výhod, které jsou již popsány výše. Nutné je konstatovat, že veškerá výstavba má vždy dopad na snížení propustnosti terénu, tj. i výstavba pro bydlení v ploše BU. V následných fázích (tvorba projektu pro povolení záměru, povolovací proces...) budou prověřeny konkrétní možnosti hospodaření s dešťovými vodami. Tento detailní požadavek je nad rámec podrobnosti územního plánu a přísluší až následné procesním fázím Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Chybné a nekoncepční urbanistické řešení - Nekoncepční a účelové řešení změny ÚP - Podpora městského obytného prostředí a veřejný zájem - Bezpečnost	prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. - Viz odůvodnění výše této připomínky. - Viz odůvodnění výše této připomínky. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Vzhledem k situaci, že se nepředpokládá zásadní navýšení dopravy, tak k výraznému zhoršení bezpečnostních rizik pro volný pohyb osob nehrozí. Rovněž je nutné konstatovat, že ulice Nádražní je vybavena chodníkem v celé své délce a je tedy zajištěna bezpečnost chodců i dětí.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Znehodnocení přilehlých nemovitostí - Narušení principu stability územního plánu	V případě městských ulic a komunikací nelze souhlasit s tvrzením, že silnice slouží jako hřiště pro děti. Město Netolice má umístěné parky a hřiště, které slouží pro aktivní odpočinek. Z urbanistického hlediska je zcela nevhodné a nekoncepční i s bezpečnostním prvkem uvažovat o vytvoření parku, dětského hřiště, prostoru s herními prvky v návaznosti na benzínovou stanici, neboť se jedná o stávající zatížení dopravní obsluhou do supermarketu PENNY a čerpací stanici pohonných hmot ORLEN). S tímto ohledem byla také posouzena předmětná lokalita. Vymezení předmětné plochy nemá přímý vliv na nedotknutelnost obydlí a vlastnictví Vaší nemovitosti. V rámci vymezeného území bude povolen pouze takový záměr, který bude plně respektovat právní předpisy ve všech posuzovaných oblastech. Nezbytné je zde upozornit, že též v původně vymezené ploše SO bylo, resp. stále je, možno umisťovat záměry provozoven občanského vybavení a služeb a podnikatelských aktivit. Odůvodnění na dopad na znehodnocení přilehlých nemovitostí je uveden výše této připomínky. Změna územního plánu je zpracována v souladu se stanovenou koncepcí územního plánu, která vychází z historického vývoje, kontinuity územního plánování a požadavků kladených na jeho další rozvoj a podpoře dlouhodobého územního rozvoje města. Dokladem je vybudovaný obchvat města, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. V zájmu právní jistoty a legitimního očekávání dotčených vlastníků je třeba respektovat kontinuitu územního plánování. To znamená, že nově přijímaná dokumentace na tu stávající navazuje formou rozvoje občanské vybavenosti v logicky umístěných komerčních zónách.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Rozpor s principy udržitelného rozvoje - Narušení rovnováhy mezi hospodářským rozvojem, kvalitou života a ochrany životního prostředí	Požadavek na kontinuitu není absolutní a zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Protichůdný princip dynamiky územního plánování požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. V procesu územního plánování dochází k vážení řady různých (odlišných nebo dokonce protichůdných) zájmů soukromých a veřejných, jehož výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu. Podrobnější odůvodnění Viz odůvodnění výše této připomínky. - Změna územního plánu je navržena v souladu s ustanoveními § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění (cíle a úkoly územního plánování). Právě s ohledem na komplexní a ucelené řešení je předmětné území podrobně posouzeno a prověřeno. Vyvážený vztah třech pilířů územní rozvoje (environmentální, sociální a ekonomický) je zachován a řádně posouzen v kontextu charakteru území, v kontextu kontinuity územního plánování v kontextu veřejných zájmů s přihlédnutím také k soukromému zájmu. Pro plochu Z.19 / OK jsou podrobně stanoveny podmínky přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití. Stanovením těchto podmínek je významně omezena široká škála komerční činnosti. Následné naplnění daného stavebního záměru a splnění těchto podmínek náleží kompetenci povolovacího orgánu, tj. stavební úřad. Stavební úřad může vydat povolení mimo jiné za podmínky souladu s územně plánovací dokumentací. Z toho důvodu jsou podmínky stanovené územním plánem závazné a nelze je legálně obejít.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Neefektivní využití území a zvýšení environmentální stopy	- Navržené řešení změny v maximální možné míře efektivně využívá území. To také dokládá skutečnost stanovení intenzity využití stavebních pozemků. Snížení efektivity využití území je naopak dána vymezením plochy ZS v šířce 5 m za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. Vznik zeleného pásu ve východní části sebou přinese řadu výhod, které jsou již popsány výše. Změna ÚP preferuje využívání již vymezených zastavitelných ploch a minimalizuje nové zábory zemědělského půdního fondu (plocha Z.15 / VU). Předmětná lokalita Z.19 / OK se celá nachází na ostatní ploše, kde se již nenachází žádná třída ochrany. Návrh Změny ÚP je tedy navržen v souladu se základními požadavky uvedené v ust. § 4 a ust. § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Z hlediska ochrany veřejného zájmu životního prostředí byly uplatněny souhlasná stanoviska, případně souhlasná stanoviska s podmínkou příslušných dotčených orgánů. (Ministerstvo životního prostředí, Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000, Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES, Městský úřad Prachatice – odbor životního prostředí). Orgány životního prostředí v celé své struktuře a hierarchii vyslovily souhlas. Z toho lze usuzovat, že dopad na životní prostředí je zanedbatelný nebo minimální.
		- Oslabení komunitní soudržnosti a místní identity	Viz odůvodnění výše této připomínky.
11.	Pelechová Jiřina (26.5.2025)	Nesouhlasí se změnou plochy SM na plochu OK z důvodů: - Zvýšení dopravy - Zvýšení hluku - Narušení vizuálního rázu krajiny v obytné části města - Snížení hodnoty nemovitosti	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleně sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			- V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: Zvýšení dopravy: Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Zvýšení hluku: Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Narušení vizuálního rázu krajiny v obytné části města a snížení hodnoty nemovitosti: Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Snížení environmentální stopy je urbanisticky koncepční umístění v blízkosti přeložky, ze které může být navržené zařízení obsluhováno a současně je velmi dobře dostupné pro občany města. Nedochází tak k obtěžování vlivem dopravy celého středu města, ale negativní dopady se týkají pouze malé části obyvatel v blízkosti silničního obchvatu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. S cílem ochrany světelného smogu je stanovena podmínka omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Vymezení předmětné plochy nemá přímý vliv na nedotknutelnost obydlí a vlastnictví Vaší nemovitosti. V rámci vymezeného území bude povolen pouze takový záměr, který bude plně respektovat právní předpisy ve všech posuzovaných oblastech. Nezbytné je zde upozornit, že též v původně vymezené ploše SO bylo, resp. stále je, možno umisťovat záměry provozoven občanského vybavení a služeb a podnikatelských aktivit. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu.
12.	Jitka Koubalíková (22.5.2025)	Připomínka: - stanovit u plochy sestávající z pozemků p.č. 4500/2 a 4500/3 v k.ú. Netolice horní hranici celkové zastavěnosti na max 45 % plochy	Připomínce se vyhovuje částečně Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			- V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: Není vyhověno požadavku na stanovení horní hranice celkové zastavěnosti. Změna ÚP individuálně posoudila možnou kapacitu předmětných pozemků a bylo prověřeno, že stanovená kapacita 35 % není dostatečná a musela být navýšena. Důvodem navýšení je celková velikost pozemků parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice činí 2000 m² a z toho by připadalo na konkrétní záměr 700 m² všech zpevněných ploch. Vymezením plochy ZS bude snížena maximální zastavěnost, neboť plocha ZS není určena k zástavbě, ale ke vzniku zeleného pásu. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5 m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Občanská vybavenost komerční na sousedních pozemcích (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot) představuje pozemky také s velmi vysokou mírou zastavěnosti. Na základě konkrétního požadavku byly předmětné pozemky velmi podrobně posouzeny a také s vědomím, že se jedná o doplnění nové funkce, kterou je vhodné umístit v návaznosti na stávající provoz (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Současně je nutné konstatovat, že do návrhu Změny č. 3 budou doplněny konkrétní podmínky (viz výše) a bude posouzeno vymezení plochy ZS. Tyto podmínky a úpravy povedou k eliminaci negativních vlivů na okolní plochy bydlení. Z důvodu eliminace hluku a prachu je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. Z hlediska podrobnosti územního plánu a vyhotoveného návrhu Změny ÚP je vydáno souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Prachatic – odbor životního prostředí, č.j. MUPT/31109/2025/Zur ze dne 27.5.2025, s požadavkem provést výsadbu zeleně. Tomuto požadavku je vyhověno vymezením plochy ZS. Další podmínky z hlediska dotčeného orgánu odboru životního prostředí k návrhu Změny ÚP v předmětné lokalitě uplatněny nebyly. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny.
13.	Jitka Trůblová (27.5.2025)	Nesouhlasí: - ponechat maximální zastavitelnost 35 % - se změnou plochy SM na plochu OK zdůvodnění: - Urbanistické a architektonické hledisko (nekoncepční změna, izolovaný celek bez vazeb) - Dopady na životní prostředí a komunální hygienu - Dopravní kapacita - Rozpor s regulativy platného ÚP (platné regulativy vylučují zařízení zvyšující dopravní zátěž a znečištění okolí) - Dopad na hodnotu nemovitostí - Procesní výhrady (podmínka pořízení RP byla vypuštěna bez odborného zdůvodnění a předložení územní studie) - Veřejné projednání – opomenutí předložení Urbanistické studie „Mycí centrum Netolice“	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Není vyhověno požadavku ponechat maximální hranici zastavěnosti 35 %. Změna ÚP individuálně posoudila možnou kapacitu předmětných pozemků a bylo prověřeno, že stanovená kapacita 35 % není dostatečná a musela být navýšena. Důvodem navýšení je celková velikost pozemků parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice činí 2000 m² a z toho by připadalo na konkrétní záměr 700 m² všech zpevněných ploch. Vymezením plochy ZS bude snížena maximální zastavěnost, neboť plocha ZS není určená k zástavbě, ale ke vzniku zeleného pásu. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Občanská vybavenost komerční na sousedních pozemcích (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot) představuje pozemky také s velmi vysokou mírou zastavěnosti.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Na základě konkrétního požadavku byly předmětné pozemky velmi podrobně posouzeny a také s vědomím, že se jedná o doplnění nové funkce, kterou je vhodné umístit v návaznosti na stávající provoz (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Odůvodnění: Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobami a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automatyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepšit vnímání uličního prostoru. S cílem ochrany světelného smogu je stanovena podmínka omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. Snížení environmentální stopy je urbanisticky koncepční umístění v blízkosti přeložky, ze které může být navržené zařízení obsluhováno a současně je velmi dobře dostupné pro občany města. Nedochozí tak k obtěžování vlivem dopravy celého středu města, ale negativní dopady se týkají pouze malé části obyvatel v blízkosti silničního obchvatu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění. Podrobnější (konkrétní) řešení hospodaření s dešťovými vodami a likvidace odpadních vod je nad rámec podrobnosti územního plánu. Konkrétní řešení bude zpracováno v následných procesních fázích, ke kterým bude možnost se vyjádřit jako účastník řízení. Územní plán stanovuje tyto podmínky pro hospodaření vodou: „Maximální množství srážkových vod bude řešeno zasakováním do půdy přirozeným způsobem, z tohoto důvodu je důležité minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.“ Tato podmínka vychází z platné legislativy a Změnou ÚP není koncepce měněna. Z hlediska podrobnosti územního plánu a vyhotoveného návrhu Změny ÚP je vydáno souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Prachatice – odbor životního prostředí, č.j. MUPT/31109/2025/Zur ze dne 27.5.2025, s požadavkem provést výsadbu zeleně. Tomuto požadavku je vyhověno vymezením plochy ZS. Další podmínky z hlediska dotčeného orgánu odboru životního prostředí k návrhu Změny ÚP v předmětné lokalitě uplatněny nebyly.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatelky se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu. Veřejná vyhláška oznamující projednání návrhu změny č. 3 ÚP Netolice byla v elektronické podobě řádně zveřejněna na úřední desce města Netolice. S ohledem na skutečnost, že město na webových stránkách u úřední desky umožňuje též nahlížení do jejího archivu, je dodnes doklad o zveřejnění veřejné vyhlášky možno v této sekci vyhledat. Elektronická vyhláška obsahuje data vyvěšení viz dokladová část Změny č. 3 ÚP Netolice a zároveň je vždy na webových stránkách uvedeno datum vyvěšení a sejmutí veřejné vyhlášky.  Dle § 43 stavebního zákona musí pořizovatel zajistit veřejnosti a dotčeným orgánům možnost seznámit se s návrhy územně plánovací dokumentace ode dne vyvěšení návrhu veřejné vyhlášky. Uvedené ustanovení stavebního zákona však nestanovuje povinnost zveřejnit dokumentaci na úřední desce obce. Obecně stavební zákon počítá se zveřejňováním územně plánovací dokumentace na národním geoportále územního plánování, tedy mimo úřední desku obce. V současné době je oblast územního plánování dle § 334b stavebního zákona v přechodném období, kdy platí, že „<i>Stanoví-li tento zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění.</i>“ Pořizovatel tak v rámci postupu svolání veřejného projednání a zveřejnění návrhu územně plánovací dokumentace nepochybil.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Pro úplnost lze dodat, že na webových stránkách města v sekci týkající se územního plánu je dodnes zveřejněna jak veřejná vyhláška, tak vlastní dokumentace návrhu změny č. 3 ÚP Netolice.
14.	Josef Raušer (27.5.2025)	Požaduje ponechat uvedenou plochu v kategorii SM s max. zastavitelností 35% a s podmínkou pořízení regulačního plánu. Nesouhlasí z důvodů: 1. Urbanistické a architektonické hledisko (nekoncepční změna, izolovaný celek bez vazeb)	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: 1. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. Rozšíření této komerční zóny o malou část plochy je z koncepčního hlediska možné a vhodné řešení, právě i s ohledem na charakter území. Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		2. Dopady na životní prostředí a komunální hygienu	řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. 2. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně selepší vnímání uličního prostoru. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlá čerpací stanice pohonných hmot. Podmínka bude stanovena z důvodu ochrany veřejného zdraví. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		3. Dopravní kapacita	bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. 3. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu.
		4. Rozpor s regulativy platného ÚP (platné regulativy vylučují zařízení zvyšující dopravní zátěž a znečištění okolí)	4. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		5. Dopad na hodnotu nemovitostí 6. Procesní výhrady (podmínka pořízení RP byla vypuštěna bez odborného zdůvodnění a předložení územní studie)	SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. 5. viz odůvodnění této připomínky ad 1 6. Připomínka je irelevantní

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Celá dokumentace je řádně provedena, je v souladu s platnou legislativou a má veškeré náležitosti. Dokumentace je zpracována dle ustanovení § 44 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., autorizovaným architektem pro obor územní plánování (A2), Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, číslo autorizace 00 279. Bez všech zákonných náležitostí by nemohla být dokumentace projednávána. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatele se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Územní studie není předmětem projednávané dokumentace, a tudíž nemohla být ani předložena. Připomínka spíše byla směřována na podkladovou studii - Urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která není součástí výrokové části návrhu Změny ÚP. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu.
15.	Kateřina Kutová (26.5.2025)	Nesouhlasí se změnou plochy SM na plochu OK z důvodů: - Zvýšení dopravy - Zvýšení hluku - Narušení vizuálního rázu krajiny v obytné části města - Snížení hodnoty nemovitosti	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění:

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Zvýšení dopravy: Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Zvýšení hluku: Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Narušení vizuálního rázu krajiny v obytné části města a snížení hodnoty nemovitosti: Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Snížení environmentální stopy je urbanisticky koncepční umístění v blízkosti přeložky, ze které může být navržené zařízení obsluhováno a současně je velmi dobře dostupné pro občany města. Nedochází tak k obtěžování vlivem dopravy celého středu města, ale negativní dopady se týkají pouze malé části obyvatel v blízkosti silničního obchvatu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. S cílem ochrany světelného smogu je stanovena podmínka omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Vymezení předmětné plochy nemá přímý vliv na nedotknutelnost obydlí a vlastnictví Vaší nemovitosti. V rámci vymezeného území bude povolen pouze takový záměr, který bude plně respektovat právní předpisy ve všech posuzovaných oblastech. Nezbytné je zde upozornit, že též v původně vymezené ploše SO bylo, resp. stále je, možno umisťovat záměry provozoven občanského vybavení a služeb a podnikatelských aktivit. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu.
16.	Lenka Ferenčíková (26.5.2025)	Požaduje ponechat uvedenou plochu v kategorii SM s max. zastavitelností 35% a s podmínkou pořízení regulačního plánu. Nesouhlasí z důvodů: 1. Urbanistické a architektonické hledisko (nekoncepční změna, izolovaný celek bez vazeb)	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: 1. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. Rozšíření této komerční zóny

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			o malou část plochy je z koncepčního hlediska možné a vhodné řešení, právě i s ohledem na charakter území. Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		2. Dopady na životní prostředí a komunální hygienu	V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. 2. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		3. Dopravní kapacita	kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlá čerpací stanice pohonných hmot. Podmínka bude stanovena z důvodu ochrany veřejného zdraví. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následně projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. 3. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		4. Rozpor s regulativy platného ÚP (platné regulativy vylučují zařízení zvyšující dopravní zátěž a znečištění okolí)	velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. 4. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		5. Dopad na hodnotu nemovitostí 6. Procesní výhrady (podmínka pořízení RP byla vypuštěna bez odborného zdůvodnění a předložení územní studie)	silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. 5. viz odůvodnění této připomínky ad 1 6. Připomínka je irelevantní Celá dokumentace je řádně provedena, je v souladu s platnou legislativou a má veškeré náležitosti. Dokumentace je zpracována dle ustanovení § 44 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., autorizovaným architektem pro obor územní plánování (A2), Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, číslo autorizace 00 279. Bez všech zákonných náležitostí by nemohla být dokumentace projednávána. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatele se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Územní studie není předmětem projednávání dokumentace, a tudíž nemohla být ani předložena. Připomínka spíše byla směřována na podkladovou studii - Urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která není součástí výrokové části návrhu Změny ÚP. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
17.	Lenka Matisková (26.5.2025)	Požaduje ponechat plochu SM s maximální zastavitelností 35 % a s podmínkou pořízení RP Nesouhlasí se změnou na plochu OK, s navýšením zastavitelnosti ani s umístěním mycí stanice pro osobní automobily Odůvodnění připomínky: - Urbanistické a architektonické hledisko (nekoncepční změna, izolovaný celek bez vazeb) - Dopady na životní prostředí a komunální hygienu - Dopravní kapacita - Rozpor s regulativy platného ÚP (platné regulativy vylučují zařízení zvyšující dopravní zátěž a znečištění okolí) - Dopad na hodnotu nemovitostí - Procesní výhrady (podmínka pořízení RP byla vypuštěna bez odborného zdůvodnění a předložení územní studie) - Veřejná vyhláška s oznámením VP návrhu změny není zveřejněná na úřední desce MěÚ Netolice -	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: 1. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. Rozšíření této komerční zóny o malou část plochy je z koncepčního hlediska možné a vhodné řešení, právě i s ohledem na charakter území. Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. 2. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. Podmínka bude stanovena z důvodu ochrany veřejného zdraví. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. 3. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. 4. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby . Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. 5. viz odůvodnění této připomínky ad 1 6. Připomínka je irelevantní Celá dokumentace je řádně provedena, je v souladu s platnou legislativou a má veškeré náležitosti. Dokumentace je zpracována dle ustanovení § 44 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., autorizovaným architektem pro obor územní plánování (A2), Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, číslo autorizace 00 279. Bez všech zákonných náležitostí by nemohla být dokumentace projednávána.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatelky se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Územní studie není předmětem projednávání dokumentace, a tudíž nemohla být ani předložena. Připomínka spíše byla směřována na podkladovou studii - Urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která není součástí výrokové části návrhu Změny ÚP. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu. 7. Veřejná vyhláška oznamující projednání návrhu změny č. 3 ÚP Netolice byla v elektronické podobě řádně zveřejněna na úřední desce města Netolice. S ohledem na skutečnost, že město na webových stránkách u úřední desky umožňuje též nahlížení do jejího archivu, je dodnes doklad o zveřejnění veřejné vyhlášky možno v této sekci vyhledat. Elektronická vyhláška obsahuje data vyvěšení viz dokladová část Změny č. 3 ÚP Netolice a zároveň je vždy na webových stránkách uvedeno datum vyvěšení a sejmutí veřejné vyhlášky. 📍 > Městský úřad > Úřední deska > Veřejná vyhláška - projednání návrhu... Veřejná vyhláška - projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Netolice Veřejná vyhláška typ: PDF dokument, Velikost: 341,73 kB → Vyvěšeno: 4. 4. 2025 Datum sejmutí: 12. 5. 2025 Dle § 43 stavebního zákona musí pořizovatel zajistit veřejnosti a dotčeným orgánům možnost seznámit se s návrhy územně plánovací dokumentace ode dne vyvěšení návrhu veřejné vyhlášky. Uvedené ustanovení stavebního zákona však nestanovuje povinnost

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			zveřejnit dokumentaci na úřední desce obce. Obecně stavební zákon počítá se zveřejňováním územně plánovací dokumentace na národním geoportále územního plánování, tedy mimo úřední desku obce. V současné době je oblast územního plánování dle § 334b stavebního zákona v přechodném období, kdy platí, že „<i>Stanoví-li tento zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění.</i>“ Pořizovatel tak v rámci postupu svolání veřejného projednání a zveřejnění návrhu územně plánovací dokumentace nepochybil. Pro úplnost lze dodat, že na webových stránkách města v sekci týkající se územního plánu je dodnes zveřejněna jak veřejná vyhláška, tak vlastní dokumentace návrhu změny č. 3 ÚP Netolice.
18.	Lucie Raušerová (27.5.2025)	Požaduje ponechat uvedenou plochu v kategorii SM s max. zastavitelností 35% a s podmínkou pořízení regulačního plánu. Nesouhlasí z důvodů: 1. Urbanistické a architektonické hledisko (nekoncepční změna, izolovaný celek bez vazeb)	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: 1. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. Rozšíření této komerční zóny o malou část plochy je z koncepčního hlediska možné a vhodné řešení, právě i s ohledem na charakter území. Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		2. Dopady na životní prostředí a komunální hygienu	obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. 2. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		3. Dopravní kapacita	přilehlá čerpací stanice pohonných hmot. Podmínka bude stanovena z důvodu ochrany veřejného zdraví. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. 3. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		4. Rozpor s regulativy platného ÚP (platné regulativy vylučují zařízení zvyšující dopravní zátěž a znečištění okolí)	environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. 4. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		5. Dopad na hodnotu nemovitostí 6. Procesní výhrady (podmínka pořízení RP byla vypuštěna bez odborného zdůvodnění a předložení územní studie)	Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. 5. viz odůvodnění této připomínky ad 1 6. Připomínka je irelevantní Celá dokumentace je řádně provedena, je v souladu s platnou legislativou a má veškeré náležitosti. Dokumentace je zpracována dle ustanovení § 44 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., autorizovaným architektem pro obor územní plánování (A2), Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, číslo autorizace 00 279. Bez všech zákonných náležitostí by nemohla být dokumentace projednávána. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatele se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Územní studie není předmětem projednávané dokumentace, a tudíž nemohla být ani předložena. Připomínka spíše byla směřována na podkladovou studii - Urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která není součástí výrokové části návrhu Změny ÚP. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu.
19.	Marie Matisková (26.5.2025)	Požaduje ponechat plochu SM s maximální zastavitelností 35 % a s podmínkou pořízení RP Nesouhlasí se změnou na plochu OK, s navýšením zastavitelnosti ani s umístěním mycí stanice pro osobní automobily	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleně sídelní ostatní) v šířce 5 m.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění připomínky: - Urbanistické a architektonické hledisko (nekoncepční změna, izolovaný celek bez vazeb) - Dopady na životní prostředí a komunální hygienu - Dopravní kapacita - Rozpor s regulativy platného ÚP (platné regulativy vylučují zařízení zvyšující dopravní zátěž a znečištění okolí) - Dopad na hodnotu nemovitostí - Procesní výhrady (podmínka pořízení RP byla vypuštěna bez odborného zdůvodnění a předložení územní studie) - Veřejná vyhláška s oznámením VP návrhu změny není zveřejněná na úřední desce MěÚ Netolice	- V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: 1. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. Rozšíření této komerční zóny o malou část plochy je z konceptního hlediska možné a vhodné řešení, právě i s ohledem na charakter území. Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			(bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. 2. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. Podmínka bude stanovena z důvodu ochrany veřejného zdraví. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			3. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. 4. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. 5. viz odůvodnění této připomínky ad 1 6. Připomínka je irelevantní Celá dokumentace je řádně provedena, je v souladu s platnou legislativou a má veškeré náležitosti. Dokumentace je zpracována dle ustanovení § 44 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., autorizovaným architektem pro obor územní plánování (A2), Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, číslo autorizace 00 279. Bez všech zákonných náležitostí by nemohla být dokumentace projednávána. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatelky se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Územní studie není předmětem projednávání dokumentace, a tudíž nemohla být ani předložena. Připomínka spíše byla směřována na podkladovou studii - Urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která není součástí výrokové části návrhu Změny ÚP. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu. 7. Veřejná vyhláška oznamující projednání návrhu změny č. 3 ÚP Netolice byla v elektronické podobě řádně zveřejněna na úřední desce města Netolice. S ohledem na skutečnost, že město na webových stránkách u úřední desky umožňuje též nahlížení do jejího archivu, je dodnes doklad o zveřejnění veřejné vyhlášky možno v této sekci vyhledat. Elektronická vyhláška obsahuje data vyvěšení viz dokladová část Změny č. 3 ÚP Netolice a zároveň je vždy na webových stránkách uvedeno datum vyvěšení a sejmутí veřejné vyhlášky.  Veřejná vyhláška - projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Netolice Veřejná vyhláška Typ: PDF dokument, Velikost: 341,73 kB  Vyvěšeno: 4. 4. 2025 Datum sejmутí: 12. 5. 2025 Dle § 43 stavebního zákona musí pořizovatel zajistit veřejnosti a dotčeným orgánům možnost seznámit se s návrhy územně plánovací dokumentace ode dne vyvěšení návrhu veřejné vyhlášky. Uvedené ustanovení stavebního zákona však nestanovuje povinnost zveřejnit dokumentaci na úřední desce obce. Obecně stavební zákon počítá se zveřejňováním územně plánovací dokumentace na národním geoportále územního plánování, tedy mimo úřední desku obce. V současné době je oblast územního plánování dle § 334b

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			stavebního zákona v přechodném období, kdy platí, že „<i>Stanoví-li tento zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění.</i>“ Pořizovatel tak v rámci postupu svolání veřejného projednání a zveřejnění návrhu územně plánovací dokumentace nepochybil. Pro úplnost lze dodat, že na webových stránkách města v sekci týkající se územního plánu je dodnes zveřejněna jak veřejná vyhláška, tak vlastní dokumentace návrhu změny č. 3 ÚP Netolice.
20.	Mgr. Martin Bukač (26.5.2025)	Požaduje ponechat uvedenou plochu v kategorii SM s max. zastavitelností 35% a s podmínkou pořízení regulačního plánu. Nesouhlasí z důvodů: 1. Urbanistické a architektonické hledisko (nekoncepční změna, izolovaný celek bez vazeb)	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplňit odůvodnění Odůvodnění: 1. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. Rozšíření této komerční zóny o malou část plochy je z konceptního hlediska možné a vhodné řešení, právě i s ohledem na charakter území. Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		2. Dopady na životní prostředí a komunální hygienu	Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. 2. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlá čerpací stanice pohonných hmot. Podmínka bude stanovena z důvodu ochrany veřejného zdraví.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		3. Dopravní kapacita	V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. 3. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		4. Rozpor s regulativy platného ÚP (platné regulativy vylučují zařízení zvyšující dopravní zátěž a znečištění okolí)	Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. 4. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		5. Dopad na hodnotu nemovitostí 6. Procesní výhrady (podmínka pořízení RP byla vypuštěna bez odborného zdůvodnění a předložení územní studie)	Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. 5. viz odůvodnění této připomínky ad 1 6. Připomínka je irelevantní Celá dokumentace je řádně provedena, je v souladu s platnou legislativou a má veškeré náležitosti. Dokumentace je zpracována dle ustanovení § 44 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., autorizovaným architektem pro obor územní plánování (A2), Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, číslo autorizace 00 279. Bez všech zákonných náležitostí by nemohla být dokumentace projednávána. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v porovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatele se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Územní studie není předmětem projednávané dokumentace, a tudíž nemohla být ani předložena. Připomínka spíše byla směřována na podkladovou studii - Urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která není součástí výrokové části návrhu Změny ÚP. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu.
21.	Pavla Vojíková (27.5.2025)	Nesouhlasí: - ponechat maximální zastavitelnost 35 % - se změnou plochy SM na plochu OK	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		zdůvodnění: - Urbanistické a architektonické hledisko (nekoncepční změna, izolovaný celek bez vazeb) - Dopady na životní prostředí a komunální hygienu - Dopravní kapacita - Rozpor s regulativy platného ÚP (platné regulativy vylučují zařízení zvyšující dopravní zátěž a znečištění okolí) - Dopad na hodnotu nemovitostí - Procesní výhrady (podmínka pořízení RP byla vypuštěna bez odborného zdůvodnění a předložení územní studie) - Veřejné projednání – opomenutí předložení Urbanistické studie „Mycí centrum Netolice“	- V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Není vyhověno požadavku ponechat maximální hranici zastavěnosti 35 %. Změna ÚP individuálně posoudila možnou kapacitu předmětných pozemků a bylo prověřeno, že stanovená kapacita 35 % není dostatečná a musela být navýšena. Důvodem navýšení je celková velikost pozemků parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice činí 2000 m² a z toho by připadalo na konkrétní záměr 700 m² všech zpevněných ploch. Vymezením plochy ZS bude snížena maximální zastavěnost, neboť plocha ZS není určená k zástavbě, ale ke vzniku zeleného pásu. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Občanská vybavenost komerční na sousedních pozemcích (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot) představuje pozemky také s velmi vysokou mírou zastavěnosti. Na základě konkrétního požadavku byly předmětné pozemky velmi podrobně posouzeny a také s vědomím, že se jedná o doplnění nové funkce, kterou je vhodné umístit v návaznosti na stávající provoz (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Odůvodnění: Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů –

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejný

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. S cílem ochrany světelného smogu je stanovena podmínka omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. Snížení environmentální stopy je urbanisticky koncepční umístění v blízkosti přeložky, ze které může být navržené zařízení obsluhováno a současně je velmi dobře dostupné pro občany města. Nedochází tak k obtěžování vlivem dopravy celého středu města, ale negativní dopady se týkají pouze malé části obyvatel v blízkosti silničního obchvatu.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění. Podrobnější (konkrétní) řešení hospodaření s dešťovými vodami a likvidace odpadních vod je nad rámec podrobnosti územního plánu. Konkrétní řešení bude zpracováno v následných procesních fázích, ke kterým bude možnost se vyjádřit jako účastník řízení. Územní plán stanovuje tyto podmínky pro hospodaření vodou: „Maximální množství srážkových vod bude řešeno zasakováním do půdy přirozeným způsobem, z tohoto důvodu je důležité minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.“ Tato podmínka vychází z platné legislativy a Změnou ÚP není koncepce měněna. Z hlediska podrobnosti územního plánu a vyhotoveného návrhu Změny ÚP je vydáno souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Prachatice – odbor životního prostředí, č.j. MUPT/31109/2025/Zur ze dne 27.5.2025, s požadavkem provést výsadbu zeleně. Tomuto požadavku je vyhověno vymezením plochy ZS. Další podmínky z hlediska dotčeného orgánu odboru životního prostředí k návrhu Změny ÚP v předmětné lokalitě uplatněny nebyly. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatelky se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu. Veřejná vyhláška oznamující projednání návrhu změny č. 3 ÚP Netolice byla v elektronické podobě řádně zveřejněna na úřední desce města Netolice. S ohledem na skutečnost, že město na webových stránkách u úřední desky umožňuje též nahlížení do jejího archivu, je dodnes doklad o zveřejnění veřejné vyhlášky možno v této sekci vyhledat. Elektronická vyhláška obsahuje data vyvěšení viz dokladová část Změny č. 3 ÚP Netolice a zároveň je vždy na webových stránkách uvedeno datum vyvěšení a sejmutí veřejné vyhlášky.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			 Dle § 43 stavebního zákona musí pořizovatel zajistit veřejnosti a dotčeným orgánům možnost seznámit se s návrhy územně plánovací dokumentace ode dne vyvěšení návrhu veřejné vyhlášky. Uvedené ustanovení stavebního zákona však nestanovuje povinnost zveřejnit dokumentaci na úřední desce obce. Obecně stavební zákon počítá se zveřejňováním územně plánovací dokumentace na národním geoportále územního plánování, tedy mimo úřední desku obce. V současné době je oblast územního plánování dle § 334b stavebního zákona v přechodném období, kdy platí, že „<i>Stanoví-li tento zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění.</i>“ Pořizovatel tak v rámci postupu svolání veřejného projednání a zveřejnění návrhu územně plánovací dokumentace nepochybil. Pro úplnost lze dodat, že na webových stránkách města v sekci týkající se územního plánu je dodnes zveřejněna jak veřejná vyhláška, tak vlastní dokumentace návrhu změny č. 3 ÚP Netolice.
22.	Stanislava Reindlová (26.5.2025)	Připomínky: 1) Elektronická veřejná vyhláška s oznámením VP je uvedena bez data vyvěšení. Zpochybňujeme tak zákonné lhůty pro oznámení a na úřední desce MÚ Netolice není vyvěšena vůbec.	1) Připomínce se nevyhovuje. Veřejná vyhláška oznamující projednání návrhu změny č. 3 ÚP Netolice byla v elektronické podobě řádně zveřejněna na úřední desce města Netolice. S ohledem na skutečnost, že město na webových stránkách u úřední desky umožňuje též nahlížení do jejího archivu, je dodnes doklad o zveřejnění veřejné vyhlášky možno v této sekci vyhledat. Elektronická vyhláška obsahuje data vyvěšení viz dokladová část Změny č. 3 ÚP Netolice a zároveň je

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		2a) Nesouhlasíme s rozsahem návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice, konkrétně se změnou využití části plochy nově označené v návrhu SM na OK.	vždy na webových stránkách uvedeno datum vyvěšení a sejmutí veřejné vyhlášky.  Dle § 43 stavebního zákona musí pořizovatel zajistit veřejnosti a dotčeným orgánům možnost seznámit se s návrhy územně plánovací dokumentace ode dne vyvěšení návrhu veřejné vyhlášky. Uvedené ustanovení stavebního zákona však nestanovuje povinnost zveřejnit dokumentaci na úřední desce obce. Obecně stavební zákon počítá se zveřejňováním územně plánovací dokumentace na národním geoportále územního plánování, tedy mimo úřední desku obce. V současné době je oblast územního plánování dle § 334b stavebního zákona v přechodném období, kdy platí, že „<i>Stanoví-li tento zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění.</i>“ Pořizovatel tak v rámci postupu svolání veřejného projednání a zveřejnění návrhu územně plánovací dokumentace nepochybil. Pro úplnost lze dodat, že na webových stránkách města v sekci týkající se územního plánu je dodnes zveřejněna jak veřejná vyhláška, tak vlastní dokumentace návrhu změny č. 3 ÚP Netolice. 2a) Připomínce se nevyhovuje. Plocha Z.19 je tvořena několika plochami s rozdílným způsobem využití (konkrétně plochami s obytnou funkcí – SM, výrobní funkcí – VU, funkcí veřejných prostranství – PU a občanské

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		2b) Nesouhlasíme s navržením vypuštění podmínky pořízení RP u nynější plochy SO 55.	vybavenosti – OK). U všech těchto ploch je v rámci jejich podmínek využití (zejména v kapitole f.) uvedena zastavitelnost pro její dílčí funkční využití uvedená v předchozí větě. Při následných povolovacích procesech se správní orgány budou řídit dílčími podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, není a nebude možné aplikovat jednu vybranou podmínku vztaženou k části plochy Z.19 obecně na celou plochu Z.19. 2b) Připomínce se vyhovuje částečně. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatelky se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění: I) zachování stávajícího klidného obytného rázu lokality	v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Reakce na odůvodnění připomínky: I) S uvedeným tvrzením se pořizovatel i zhotovitel částečně ztotožňují, zejména s částí, že se jedná o klidné prostředí doplnění o nerušící služby a menší obchody. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. I nadále přetrvává názor, že rozšíření této komerční zóny o malou část plochy je z koncepčního hlediska možné a vhodné řešení. Současně je nutné konstatovat, že do návrhu Změny č. 3 budou doplněny konkrétní podmínky (viz níže) a bude posouzeno vymezení plochy ZS. Tyto podmínky a úpravy povedou k eliminaci negativních vlivů na okolní plochy bydlení. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		II) ochrana před nárůstem komerčních aktivit s negativními dopady III) zohlednění negativních zkušeností s exitující komerční výstavbou IV) absence přesvědčivého zdůvodnění a potřeby změny	podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. II) Pro plochu Z.19 / OK jsou podrobně stanoveny podmínky přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití. Stanovením těchto podmínek je významně omezena široká škála komerční činnosti. Následné naplnění daného stavebního záměru a splnění těchto podmínek náleží kompetenci povolovacího orgánu, tj. stavební úřad. Stavební úřad může vydat povolení mimo jiné za podmínky souladu s územně plánovací dokumentací. Z toho důvodu jsou podmínky stanovené územním plánem závazné a nelze je legálně obejít. III) Návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. IV) Do textové části odůvodnění bude doplněno zdůvodnění nezbytnosti změny způsobu využití z plochy SM na plochu OK a přínos pro lokalitu. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		3) Změna plochy z SM na OK je v rozporu se zadáním	vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Z výše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. Pro plochu Z.19 / OK jsou stanoveny velmi podrobné omezující podmínky za účelem ochrany veřejného zdraví obytné zóny. Tyto podmínky a úpravy povedou k eliminaci negativních vlivů na okolní plochy bydlení. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území. V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. 3) Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		4) Negativní dopady na biologickou rozmanitost a ekosystémové služby Odůvodnění: -významné snížení propustnosti terénu a ztráta zelených ploch, což bude mít negativní dopad na biologickou rozmanitost, nižší zadržování vody v krajině, čištění vzduchu, schopnost ochlazování	Zpracovatel komplexně posoudil a prověřil řešenou lokalitu v souladu se zadáním: Posouzení podmínek prostorového uspořádání v části zastavitelné plochy SO55 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 %; <u>za účelem možnosti výstavby stavebního záměru.</u> Změna je prověřena a posouzena v souladu se zadáním, neboť jsou posouzeny: - Prostorové uspořádání plochy (úprava regulativů) - Posouzení způsobu využití plochy (změna způsobu využití z SM na OK). Posouzení lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. K odchýlení od zadání tedy nebylo přistoupeno, změna je zcela v souladu se schváleným zadáním. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. S tímto názorem se rovněž pořizovatel ztotožňuje a provedená úprava je akceptovatelná bez nutnosti Změny zadání. V zadání Změny ÚP je podrobně popsán účel a záměr pro požadovaný návrh Změny ÚP. Při tvorbě zadání není dopředu zcela zřejmý skutečný rozsah provedených úprav, které vzejdou právě z komplexního a celistvého posouzení. 4) Připomínce se částečně vyhovuje. Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní). V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlého supermarketu PENNY. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		5) Nedostatečná transparentnost řešení v návrhu Odůvodnění: -chybí detailní a závazné řešení likvidace dešťových vod	V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Odůvodnění: Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru. Vznik zeleného pásu ve východní části sebou přinese řadu výhod, které jsou již popsány výše. Nutné je konstatovat, že veškerá výstavba má vždy dopad na snížení propustnosti terénu, tj. i výstavba pro bydlení v ploše BU. V následných fázích (tvorba projektu pro povolení záměru, povolovací proces...) budou prověřeny konkrétní možnosti hospodaření s dešťovými vodami. Tento detailní požadavek je nad rámec podrobnosti územního plánu a přísluší až následné procesním fázím. Z hlediska podrobnosti územního plánu a vyhotoveného návrhu Změny ÚP je vydáno souhlasné závazné stanovisko Městské úřadu Prachatic – odbor životního prostředí, č.j. MUPT/31109/2025/Zur ze dne 27.5.2025 s požadavkem provést výsadbu zeleně. Tomuto požadavku je vyhověno vymezením plochy ZS. Další podmínky z hlediska dotčeného orgánu odboru životního prostředí k návrhu Změny ÚP v předmětné lokalitě uplatněny nebyly. 5) Připomínce se nevyhovuje. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění. Podrobnější (konkrétní) řešení hospodaření s dešťovými vodami a likvidace odpadních vod je nad rámec podrobnosti územního plánu. Konkrétní řešení bude zpracováno v následných procesních fázích, ke kterým bude možnost se vyjádřit jako účastník řízení. Územní plán stanovuje tyto podmínky pro hospodaření vodou: „Maximální množství srážkových vod bude řešeno zasakováním do půdy přirozeným způsobem, z tohoto důvodu je důležité minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.“ Tato

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		6) Kumulativní negativní vlivy a překročení únosné míry zatížení Odůvodnění: -zvýšení dopravní zátěže, hluku, světelný smog, znečištění ovzduší	podmínka vychází z platné legislativy a Změnou ÚP není koncepce měněna. 6) Připomínce se částečně vyhovuje. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Snížení environmentální stopy je urbanisticky koncepční umístění v blízkosti přeložky, ze které může být navržené zařízení obsluhováno a současně je velmi dobře dostupné pro občany města. Nedochozí tak k obtěžování vlivem dopravy celého středu města, ale negativní dopady se týkají pouze malé části obyvatel v blízkosti silničního obchvatu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu.
		7) Obavy z dalších negativních dopadů na naše obydlí – škody na našich nemovitostech – ohrožení statiky domů	7) Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		8) Narušení klidného bydlení a pohody v obytné zóně – 9) Snížení estetické hodnoty prostředí a pocitu domova	Navrženou stavbou myčky nelze předjímat, že vznikne statické narušení budov. Stavba automyčky bude navržena autorizovaným projektantem včetně zjištění stavu geologického podloží autorizovanou osobou geologa, z čehož vyplyne i celkové posouzení, zdali je možné, aby uvažovaný záměr narušil sousední nemovitosti. V případě, že by došlo k pochybení ve výše uvedených posudcích zpracovaných autorizovanými osobami, by bylo možné řešit vzniklé škody na Vašem majetku v souladu s ochranou vlastnických práv. 8) Připomínce se částečně vyhovuje. Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Vymezení předmětné plochy nemá přímý vliv na nedotknutelnost obydlí a vlastnictví Vaší nemovitosti. V rámci vymezeného území bude povolen pouze takový záměr, který bude plně respektovat právní předpisy ve všech posuzovaných oblastech. Nezbytné je zde upozornit, že též v původně vymezené ploše SO bylo, resp. stále je, možno umisťovat záměry provozoven občanského vybavení a služeb a podnikatelských aktivit. 9) Připomínce se částečně vyhovuje. Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		10) Navrhovaná změna zastavitelnosti a plánovaná výstavba, prokazatelně negativně ovlivní hodnotu našich nemovitostí a jejich prodejnosti na realitním trhu	Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. 10) Připomínce se částečně vyhovuje. Plocha Z.19/OK bude upravena a budou pro ni stanoveny podmínky, viz výše. Jak je již uvedeno výše, také současně platný územní plán nepředurčuje dotčené území pouze k obytné funkci. Již za současného stavu lze v dotčeném území umisťovat záměry občanské vybavenosti, předmětná změna je pro danou plochu

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		11) Nedostatky veřejného projednání Odůvodnění: -opomenutí předložení Urbanistické studie „Mycí centrum Netolice“	transparentnějším a cílenějším zobrazením předpokládaného využití území. Dále, jak již bylo též uvedeno opakovaně výše, výsledná podoba záměru je odvislá od konkrétního povolení, kdy záměr musí vždy splňovat všechna kritéria stanovená právními předpisy, včetně dopadu na okolní zástavbu. 11) Připomínce se částečně vyhovuje. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu. Vypuštění RP a soulad se zadáním: Z důvodu, že se jedná o konkrétní záměr detailně popsany žadatelem o Změnu ÚP, rozloze řešené lokality a kontextu umístění v návaznosti na stávající občanskou vybavenost je vyhodnocena podmínka pořízení regulačního plánu jako nadbytečná. K vypuštění podmínky pořízení regulačního plánu byly také prověřeny možnosti vstupů do území, obsluha dopravní a technickou infrastrukturou zbylé plochy Z.19. Při posouzení byly zohledněny veškeré faktory vedoucí k vypuštění podmínky pořízení regulačního plánu, tak aby byla zbylá plocha Z.19 koncepčně řešitelná a nedošlo tak k zamezení územního rozvoje pro daný způsob využití. Exaktně byly posouzeny možnosti a důsledky vypuštění podmínky pořízení regulačního plánu také s ohledem na vznik nemožnosti dalšího rozvoje, které se nepotvrdilo a podmínka pořízení regulačního plánu tak mohla být v předmětné lokalitě vypuštěna. Zpracovatel komplexně posoudil a prověřil řešenou lokalitu v souladu se zadáním: Posouzení podmínek prostorového uspořádání v části zastavitelné plochy SO55 se způsobem využití. Změna je prověřena a posouzena v souladu se zadáním, neboť jsou posouzeny: - Prostorové uspořádání plochy (úprava regulativů)

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			- Posouzení způsobu využití plochy (změna způsobu využití z SM na OK). Posouzení lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. K odchýlení od zadání tedy nebylo provedeno a zcela v souladu se schváleným zadáním. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. S tímto názorem se rovněž pořizovatel ztotožňuje a provedená úprava je akceptovatelná bez nutnosti Změny zadání. Zadání Změny ÚP je podrobně popsán účel a záměr pro požadovaný návrh Změny ÚP. Při tvorbě zadání není dopředu zcela zřejmý skutečný rozsah provedených úprav, které vzejdou právě z komplexního a celistvého posouzení. Odkaz na umístění na úřední desce: viz ad 1 této připomínky
23.	Věra Raušerová (27.5.2025)	Požaduje ponechat uvedenou plochu v kategorii SM s max. zastavitelností 35% a s podmínkou pořízení regulačního plánu. Nesouhlasí z důvodů: 1. Urbanistické a architektonické hledisko (nekoncepční změna, izolovaný celek bez vazeb)	Připomínce se nevyhovuje. Úprava dokumentace: - Do východní části plochy bude vymezena plocha se způsobem využití ZS (zeleň sídelní ostatní) v šířce 5 m. - V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. - V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. - V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. - Doplnit odůvodnění Odůvodnění: 1. Navržené řešení Změny č. 3 reaguje na stávající územní rozvoj města v dané lokalitě, kdy se v těsné blízkosti nachází supermarket a čerpací stanice pohonných hmot. Rozšíření této komerční zóny o malou část plochy je z koncepčního hlediska možné a vhodné řešení, právě i s ohledem na charakter území.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Charakter území se postupem doby vyvíjí a s tím se mění také i celkový dojem uličního prostoru. Hodnocení estetické hodnoty prostředí je zcela subjektivní pocit, který není možné nikterak posoudit. Charakter území se mění a to tak, že do nedávné doby se nacházely přilehlé obytné domy (v ploše BU), na konci města a zástavba města touto zástavbou byla ukončena. Mezi lety 2019-2022 začala probíhat výstavba na ploše k tomu účelu určená (supermarket a čerpací stanice pohonných hmot) a tím došlo ke změně charakteru území. Koncové obytné objekty najednou přestaly být na konci města a začínají se postupně dostávat do středu zástavby. Postupným zastavováním vymezené plochy dochází k tvorbě nového vnímání uličního prostoru. Již při tvorbě územního plánu bylo uvažováno s postupným rozvojem bydlení s vyšší mírou občanské vybavenosti. Předmětná lokalita se nachází na zlomu rozvíjející se komerční zóny a bydlení. Komerční zóna je zde zastoupena plochami OK (Občanské vybavení komerční), VU (výroba všeobecná) a plocha SM (smíšená městská). Tyto plochy zastupují zejména rozvoj podnikání, který je doplněn o možnosti bydlení respektive bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami. Zóna bydlení je zde zastoupena plochou BU (bydlení všeobecné), která představuje čistě bydlení, případně je přípustný minimální rozvoj občanské vybavenosti. Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		2. Dopady na životní prostředí a komunální hygienu	vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. 2. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Z důvodu eliminace hluku je stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Současně je nutné konstatovat, že návrh Změny č. 3 stanovuje konkrétní podmínky k ochraně veřejného zdraví, tj. doloženo stanoviskem Krajské hygienické stanice č.j. KHSJC 13364/2025/HOK.PI-PT-ST ze dne 21.5.2025. Příslušné stanovisko je souhlasné bez požadavku na doplnění dalších podmínek. Příslušná dotčený orgán je dotčený ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů. Plocha ZS bude vymezena za účelem ozelenění území, odclonění možných negativních vlivů v území, ochlazování a čištění vzduchu. Plocha bude umožňovat výsadbu vzrostlé zeleně, což bude mít kladný dopad na životní prostředí, uliční prostor a významně se zlepší vnímání uličního prostoru.

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		3. Dopravní kapacita	V textové části bude stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přilehlá čerpací stanice pohonných hmot. Podmínka bude stanovena z důvodu ochrany veřejného zdraví. V textové části bude stanovena podmínka na omezení světelného smogu, např. dobou svícení, světelný tok svícení směrem na zpevněné plochy. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. V textové části bude stanovena podmínka na prokázání hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města. Vlastním vymezením plochy nedochází k povolení žádného konkrétního záměru. Při vlastním povolení záměru do území je vždy stavebním úřadem nebo jiným povolovacím orgánem posouzen vliv na okolí záměru a při překročení zákony garantovaných limitů v jednotlivých oblastech posouzení záměru, není záměr povolen. Současně je třeba zmínit, že územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou a je povinností města stále vyhodnocovat její uplatňování a případně pořizovat její změny. 3. Územní plán a změna ÚP neopomněla prověřit možnosti obsluhy dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP prověřila možnost dopravní obsluhy plochy Z.19 / OK. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		4. Rozpor s regulativy platného ÚP (platné regulativy vylučují zařízení zvyšující dopravní zátěž a znečištění okolí)	v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Konkrétní řešení a posouzení kapacity stávající komunikace, rozhodnutí o připojení sjezdu na pozemek je nad rámec podrobnosti územního plánu. 4. Plocha SM a plocha OK daný záměr umožňují a jsou v souladu s přípustným i podmíněně přípustným využitím. Zhotovitel Změny ÚP vyhodnotil, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. Nepředpokládá se dramatické navýšení dopravy v předmětné lokalitě a to z důvodu přilehlých provozů občanské vybavenosti (supermarket, čerpací stanice pohonných hmot). Lze předpokládat, že stejní zákazníci budou využívat i službu automyčky, zejména potom zákazníci čerpací stanice pohonných hmot. Z důvodu nevhodného navýšení dopravy je stanovena podmínka provozní doby. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako u přilehlého supermarketu. V 70. letech minulého století byla vybudována silniční přeložka/obchvat Netolic, který se logicky stává novou osou komerční vybavenosti. Tak jako v ostatních městech je snaha na okraji města k silničním obchvatům umisťovat komerční zařízení právě typu obchodních center, benzín, retail party (obchodní zóny). Zcela logicky a správně město využívá těchto dosud nezastavěných částí, jejichž obrovskou výhodou je snadná dostupnost jak obyvatel města, tak i pasantních návštěvníků z blízkého okolí. Návrh urbanistické koncepce je vždy určitým kompromisem na umístění posuzované plochy, kdy je nezbytné vyhodnotit, na jak velkou část obyvatel bude mít dopad posuzované zařízení. Z navrženého umístění je zcela evidentní, že jakékoli umístění v centrální části města nebo na druhé straně města (mimo dosah silničního obchvatu), by mělo daleko významnější vliv na zvýšení environmentální stopy. Z tohoto důvodu je považováno navržené

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		5. Dopad na hodnotu nemovitostí 6. Procesní výhrady (podmínka pořízení RP byla vypuštěna bez odborného zdůvodnění a předložení územní studie)	řešení za určitý kompromis, ve kterém je evidentní, že dojde ke zvýšení negativních dopadů, avšak minimálního možného rozsahu. Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty. Znečištění okolí – k předmětné lokalitě byly uplatněny souhlasná stanoviska nebo souhlasná stanoviska s podmínkou, mimo jiné také stanovisko krajské hygienické stanice a orgánu životního prostředí. 5. viz odůvodnění této připomínky ad 1 6. Připomínka je irelevantní Celá dokumentace je řádně provedena, je v souladu s platnou legislativou a má veškeré náležitosti. Dokumentace je zpracována dle ustanovení § 44 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., autorizovaným architektem pro obor územní plánování (A2), Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, číslo autorizace 00 279. Bez všech zákonných náležitostí by nemohla být dokumentace projednávána. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2.000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou

Vyhodnocení připomínek k projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Připomínce podatele se vyhovuje nejen snížením rozsahu území, které nemusí být v budoucnu prověřeno pořízením regulačního plánu, ale také doplněním důvodů pro nepořízení regulačního plánu v omezeném území a dále doplněním plochy zeleně sídelní ostatní. Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, bude doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně bude vymezena o šíři 5m, díky čemuž by měla plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality. Ohledně namítané možnosti umístění chybějícího parku s herními prvky v daném území lze souhlasit, že v rámci celé lokality Z.19 může být jeho vymezení vhodné, ovšem nikoliv v přímé návaznosti na již existující frekventovanou občanskou vybavenost ve formě nákupního střediska a čerpací stanice pohonných hmot, kde je zvýšený výskyt automobilové dopravy. Tj. umístění parku s herními prvky není vhodné v území s využitím komerční občanské vybavenosti. Územní studie není předmětem projednávané dokumentace, a tudíž nemohla být ani předložena. Připomínka spíše byla směřována na podkladovou studii - Urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která není součástí výrokové části návrhu Změny ÚP. Návrh Změny ÚP byl projednán v rozsahu podrobnosti příslušící územnímu plánu. Do textové části odůvodnění bude doplněna urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“, která byla podkladem pro pořízení změny. Nicméně zpracovatel veškeré poznatky z tohoto nezávazného podkladu, které bylo možné zobrazit v rámci podrobnosti územního plánu, přenesl do vlastního návrhu změny č. 3 územního plánu.

Z hlediska pořizovatele se jedná o nepodstatnou úpravu, a tedy není nutné provést opakované veřejné projednání.