



# ZMĚNA č. 3 ÚP NETOLICE

## TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

Leden 2026

Pare číslo:

**1**

Stupeň: Návrh pro opakované projednání



.....  
Ing. arch. Jaroslav Daněk

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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

## OBSAH

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NETOLICE .....	3
a) stručný popis postupu pořízení územního plánu .....	3
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.....	4
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	6
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	12
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny .....	15
f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti .....	15
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	16
h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí .....	16
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 .....	16
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	31
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	31
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	31
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	31
n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění .....	33
o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem .....	33
p) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 ÚP Netolice a počtu výkresů grafické části .....	34

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NETOLICE

## a) stručný popis postupu pořízení územního plánu

### Úplné podněty:

Zastupitelstvo města Netolice schválilo dne 4.11.2024 v souladu s ustanovením § 109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů:

Pod číslem usnesení 33/2024 žádost firmy PDM NETOS, s. r. o., Eliášova 18, 160 00 Praha 6, IČ/DIČ: 24727091/CZ24727091 o změnu územního plánu města Netolice, jejímž předmětem je:

1. Změny podmínek prostorového uspořádání v části zastavitelné plochy SO 55 se způsobem využití Plochy smíšené obytné (SO), a to na pozemcích parc. č. 4500/2 a 4500/3 v k. ú. Netolice, týkající se možnosti navýšení zastavitelnosti pozemků z max. 35 %. Důvodem je umístění nové mycí stanice pro osobní automobily, jejíž záměr přesahuje maximální možné zastavění dle současného územního plánu.
2. Konverze celého Územního plánu do jednotného standardu v souladu s platnou legislativou (Standardizace ÚP). Důvodem je platná legislativa účinná od 1. 7. 2024.
3. Aktualizace prvků ÚSES. Důvodem je nový plán ÚSES pro celé ORP a zajištění širších vztahů.

Pod číslem usnesení 34/2024 žádost firmy Šindelář Holding s. r. o., Vodňanská 533, 384 11 Netolice, IČ/DIČ: 28103289/CZ28103289 o změnu územního plánu města Netolice, jejímž předmětem je:

1. Posouzení rozšíření plochy VS o parc. č. 3476, 3475, 3477, k. ú. Netolice.
2. Konverze celého Územního plánu do jednotného standardu v souladu s platnou legislativou (Standardizace ÚP). Důvodem je platná legislativa účinná od 1. 7. 2024.
3. Aktualizace prvků ÚSES. Důvodem je nový plán ÚSES pro celé ORP a zajištění širších vztahů.

### Zahájení pořízení:

O pořízení Změny č. 3 ÚP Netolice dle ust. § 109-111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, rozhodlo Zastupitelstvo města Netolice svým usnesením č. 35/2024, ze dne 4.11.2024. Určeným zastupitelem ve věci pořízení Změny č. 3 ÚP Netolice je Dušan Dragoun.

Zastupitelstvo města Netolice na základě § 46 odstavce 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů pověřilo pořizováním Změny č. 3 ÚP Netolice městský úřad Netolice, který prostřednictvím uzavřené smlouvy s Projektovým ateliérem AD s.r.o., Husova 4, České Budějovice zastoupeného Ing. arch. Jaroslavem Daňkem vykoná činnost zástupce pořizovatele dle § 46 odst. 1 stavebního zákona s oprávněnou osobou paní Ing. arch. Jindřišku Kupcovou vlastníci osvědčení ke způsobilosti pořizování.

Projektantem Změny č. 3 ÚP Netolice je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 00 279.

Na základě schváleného pořízení změny zajistil pořizovatel pro město zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice.

### Projednání Změny ÚP:

Oznámení místa a doby konání **společného jednání** a adresy uložení návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice bylo rozesláno datovou schránkou dne 7.4.2025, dokumentace je v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí na webových stránkách města.

Stanoviska obdržené při společném jednání byly v následné zákonné lhůtě pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s pověřeným zastupitelem a zpracovatelem. Celkem bylo uplatněno 13 stanovisek, z toho 1 stanovisko bylo nesouhlasné (Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES). Zbýlá stanoviska byla souhlasná, souhlasná s podmínkami. Podmínkám vyhověno bylo.

Na základě nesouhlasného stanoviska bylo uskutečněno dohodovací jednání. Dohodovací jednání s Krajským úřadem – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES se uskutečnilo dne 14.5.2025 od 10:00 a byla uzavřena dohoda.

Oznámení **veřejného projednání** návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice bylo vyvěšeno na úřední desce dne 4.4.2025, dokumentace je v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona zveřejněn a vystaven

k nahlédnutí na webových stránkách obce, u pořizovatele. 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. 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 „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 veřejně způsobilým způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění.“. Pořizovatel využil této možnosti.

Připomínky obdržené při veřejného projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s pověřeným zastupitelem a zpracovatelem. Celkem bylo uplatněno 23 připomínek, z nichž 1 je navrženo vyhovět, 6 vyhovět částečně a 16 nevyhovět. Návrh vypořádání připomínek určeným zastupitelem byl odsouhlasen dne 8.10.2025.

Dokumentace byla následně zaslána dotčeným orgánům (dne 9.10.2025) k vydání stanoviska k návrhu vyhodnocení stanovisek a připomínek.

Stanoviska, připomínky obdržené k návrhu vyhodnocení byly v následné zákonné lhůtě byly souhlasné. Celkem bylo uplatněno 5 stanovisek, 1 připomínka sousední obce, 1 připomínka oprávněného investora.

Nadřízený orgán:

Dokumentace byla následně předána k **posouzení nadřízenému orgánu** (Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odbor územního plánování a krajský stavení úřad). Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 19.12.2025 pod č.j. KUJCK 141172/2025. Stanovisko nadřízeného orgánu obsahuje upozornění na nedostatky z hlediska § 101 odst. 2 stavebního zákona. Krajskému úřadu byl předložen upravený návrh zohledňující aktualizaci č. 4b Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v grafické i textové části a přeložené řešení tak již neobsahuje nedostatky z hlediska rozporu se ZÚR.

Stanovisko k podstatné úpravě:

Pořizovatel následně požádal krajského úřad Jihočeského kraje – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů o stanovisko k podstatné úpravě dle ustanovení § 103 stavebního zákona. Stanovisko bylo vydáno dne 3.12.2025 pod č.j. KUJCK 135041/2025, ze kterého vyplynulo, že Uvedený návrh změny č. 3 územního plánu Netolice s podstatnou úpravou pro opakované projednání nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost EVL nebo PO ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Na základě podstatných úprav vyzval pořizovatel k úpravě návrhu pro opakované projednání.

**Bude doplněno pořizovatelem.**

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

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

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

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

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

Změnou ÚP jsou dále posouzeny dvě samostatné lokality:

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

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

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

- 1) *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

V rámci standardizace bylo prověřeno celé správní území z hlediska funkčního využití, došlo k celkovému zpřesnění dle aktuálního mapového podkladu.

Vymezením nové zastavitelné plochy Z.15 se způsobem využití VU (výroba všeobecná) jsou vytvářeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Dále je prověřena lokalita Z.19, kde je provedena změna způsobu využití na OK (občanské vybavení komerční). Obě lokality jsou vymezeny s ohledem na hospodářský rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Svým rozsahem nemá provedená úprava vliv na změnu koncepce územního plánu.

Právě s ohledem na komplexní a ucelené řešení je předmětné území (lokality Z.19) podrobně posouzeno a prověřeno. Vyvážený vztah třech pilířů územního 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.

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

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

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

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

- 4) *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna ÚP respektuje dominanty i památkově hodnotné stavby, sídelní ráz jednotlivých sídel, apod. Změna ÚP stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování

urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch. Řešené území je z hlediska ochrany přírody velmi hodnotné. Požadavky na ochranu nezastavěného území a přírodních hodnot jsou územním plánem plněny zejména respektováním systému ekologické stability krajiny.

- 5) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

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

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

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

Během projednání návrhu Změny č. 3 bylo uplatněno celkem 13 stanovisek dotčených orgánů. Stanoviska a připomínky obdržené při projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem v tabulce pod textem a jejich vypořádání si vynutilo podstatné úpravy dokumentace územního plánu:

<b>DOTČENÝ ORGÁN (DATUM)</b> Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	<b>ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ</b> Pokyn pro úpravu dokumentace
<b>Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I</b> (12.5. 2025) Souhlasné stanovisko	--
<b>Ministerstvo průmyslu a obchodu</b> (8.4.2025) Souhlasí za podmínky vypuštění zmínky o výhradním ložisku ve srovnávacím textu.	<b>Respektovat</b> Z textové části bude zmínka o výhradním ložisku vypuštěna. Z důvodu, že se jedná o nápravu zjevné nesprávnosti.
<b>Ministerstvo dopravy</b> (20.5.2025) Souhlasí bez připomínek	--
<b>Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích</b> (21.5.2025) Souhlasné stanovisko	--
<b>Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku</b> (23.5.2025) Souhlasí bez připomínek	--
<b>Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor kultury a památkové péče</b> (21.5.2025)	<b>Dohoda</b> Dokumentace bude upravena dle uzavřené dohody ze dne 8.7.2025.

<p><b>Zpracovat následující připomínky do koordinačního výkresu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- doplnit KP mohylové pohřebiště (rejstř. č. 41044/3-3610)</li> <li>- odlišit vyznačení NKP Zámek Kratochvíle</li> <li>- odlišit vyznačení kulturních památek (výklenkové kapličky, boží muka) a památek místního významu</li> </ul> <p>V koordinačním výkrese chybí zákres KP mohylové pohřebiště (rejstř. č. 41044/3-3610). Kulturní památkou jsou tři skupiny mohyl v Krtelském lese. Důvodem požadavku je úplnost a správnost památkově chráněných jevů.</p>	
<p><b>Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000</b> (12.5.2025)</p> <p>1) <u>Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny</u> <b>Souhlasí</b></p> <p>Uvedený návrh změny č. 3 územního plánu Netolice <b>nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv</b> na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu.</p> <p>2) <u>Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny</u> <b>Souhlasí</b></p> <p>Z návrhu změny č. 3 územního plánu Netolice je možné se domnívat, že <b>nedojde</b> k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu <b>krajský úřad nemá žádné výhrady</b>.</p>	<p>Text bude vložen do příslušné kapitoly textové části odůvodnění.</p> <p>Text bude vložen do příslušné kapitoly textové části odůvodnění.</p>
<p><b>Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES</b> (13.5.2025)</p> <p><b>Souhlasné stanovisko</b> ke změně č. 3 územnímu plánu Netolice pro společné jednání a veřejné projednání</p> <p><b>Nesouhlasné stanovisko</b> k návrhové ploše Z.15 (VU).</p>	<p>Dohoda dne 14.5.2025</p>

Ministerstva obrany České republiky, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru

(20.5.2025)

Souhlasí po zpracování připomínek:

- **OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a.** Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.**
  
- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.**
  
- **Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření

**Respektovat,**

Do příslušné kapitoly textové části odůvodnění bude vložen text dle požadavku stanoviska.

stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz mapový podklad, jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:**

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

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části ÚPD je toto vymezené území zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.**

<p><b>Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského</b> (23.4.2025) Souhlasné stanovisko</p>	<p>--</p>
<p><b>Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj</b> (20.5.2025)</p>	<p>Respektovat</p>

**Souhlasné stanovisko za níže uvedených požadavků:**

- Státní pozemkový úřad (SPÚ) sděluje, že v katastrálním území Netolice proběhly komplexní pozemkové úpravy, tyto byly v říjnu 2021 ukončeny; platný plán společných zařízení byl předán příslušnému orgánu územního plánování. Na základě této skutečnosti tedy SPÚ požaduje, aby byl respektován platný plán společných zařízení v katastrálním území Netolice. K výše uvedenému připomínáme, že dle ust. § 2 zákona č. 139/2002 Sb. slouží výsledky pozemkových úprav jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.
- SPÚ dále sděluje, že v obvodu obce Netolice, se nachází stavby nebo úseky vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které jsou v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.
- V obvodu obce Netolice se dle dostupných informací na pozemcích v zájmovém území můžou nacházet stavby vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“), které je příslušenstvím pozemků.
- V případě dotčení POZ doporučujeme navrhnout taková opatření, která zachovají funkčnost systému plošného odvodnění. SPÚ jako organizace příslušná hospodařit s dotčenými stavbami vodních děl HOZ (technické infrastruktury – stavby k vodohospodářským melioracím) požaduje, aby Územním plánem Netolice byla uvedena HOZ respektována a zakreslena do Koordinačního výkresu v platných trasách.
- **Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody. Návrh územně plánovací dokumentace musí respektovat zachování funkčnosti odvodňovacího systému (POZ i HOZ).**

Nevyhovět

Změnou ÚP je v rámci celého správního území prováděna pouze konverze územního plánu do jednotného standardu, dle platné legislativy, dále je zajištěn soulad s nadřazenou dokumentací a upraveny návaznosti z hlediska širších vztahů.

Rovněž jsou dle schváleného zadání posouzeny dílčí lokality. V ostatním případě nedochází ke změně koncepce územního plánu a požadavku tedy nelze vyhovět. Uplatněný požadavek může být řešen v některé následné změně.

Vyhovět částečně

Bude prověřen a případně doplněn zakresl. HOZ do koordinačního výkresu. Důvodem je, že se jedná o stávající jev v území a ke změně koncepce nedochází.

ÚP již tento požadavek respektuje.

Bez požadavku na úpravu dokumentace.

ÚP již tento požadavek respektuje.

Bez požadavku na úpravu dokumentace.

Nevyhovět

ÚP již tento požadavek částečně respektuje. Stanovením přesné vzdálenosti dojde ke změně koncepce územního plánu mimo předmětné měněné lokality. Uplatněný požadavek může být řešen v některé následné změně.

<p><b>Městský úřad Prachatice – odbor životního prostředí</b> (27.5.2025)</p> <p><b>orgán státní správy lesů</b> souhlasí</p> <p><b>orgán ochrany přírody</b> Pro plochu <b>Z.15/VU</b> vodoteč a porosty dřevin a křovin okolo vodoteče požadujeme zachovat</p> <p>Pro plochu <b>Z.19/OK</b> je vhodné provést výsadbu zeleně (dřeviny místního původu) k odclonění této plochy od obytné zástavby.</p> <p><b>vodoprávní úřad</b> souhlasí bez připomínek</p>	<p>--</p> <p>Respektovat V textové části bude doplněna podmínka dle požadavku stanoviska.</p> <p>Respektovat, ve východní části bude vymezena plocha ZS (zeleň sídelní ostatní).</p> <p>--</p>
<p><b>Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, Územní odbor Prachatice</b> (16.4.2025)</p> <p>Koordinované souhlasné stanovisko s požadavky.</p> <p><b>Následující požadavky civilní ochrany nutno zpracovat do ÚP Netolice:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- § 20 písm. a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní (VD Třebanická nádrž)</li> <li>- § 20 písm. c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události</li> <li>- § 20 písm. d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování</li> <li>- § 20 písm. e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci</li> <li>- § 20 písm. i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií</li> </ul>	<p>Do textové části vložit do kapitoly d) vložit odstavec „civilní ochrana“ s textem: „</p> <p>V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.</p> <p><b>- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla</b></p> <p>Území správní území města Netolice je potencionálně ohrožené z průlomové vlny, vzniklé zvláštní povodní pod vodním dílem, způsobenou poruchou či havárií (protržení hráze). Ochrana tohoto území je řešena v souladu s metodickým pokynem odboru ochrany vod MŽP pro zpracování plánů ochrany území pod vodním dílem před zvláštní povodní.</p> <p><b>- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události</b></p> <p>Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů, v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možné počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší dobřovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.</p>

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

Doplnění je možné z důvodu, že se jedná o konstatování a informativní charakter. Na základě této skutečnosti se jedná o nepodstatnou úpravu.

Bude doplněno pořizovatelem.

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

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

Změna č. 3 není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací (**Aktualizace č. 1** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, **Aktualizace č. 2** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, **Aktualizace č. 3** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, **Aktualizace č. 5** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, **Aktualizace č. 4** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, **Aktualizace č. 6** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, **Aktualizace č. 7** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89, **Změny č. 9** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64.), **Změny č. 8** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633.

Správní území města není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy nebo národního významu.

Návrh Změny č. 3 ÚP Netolice není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR. Návrh respektuje vymezení koridoru technické infrastruktury republikového významu E20 pro dvojité vedení 400 kV Kočín - Dasný, který je součástí TEN-E.

Správní území obce je dále součástí specifické oblasti **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a specifické oblasti **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání

obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Návrh též v obecné rovině respektuje priority územního plánování stanovené v PÚR.

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

#### **VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM**

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

#### **VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

VE ZNĚNÍ 1., 2., 3., 4a., 4b., 5., 6., 7., 8., 9., 11. a 13. AKTUALIZACE A ROZSUDKU 1 As 15/2016 - 85 NEJVYŠŠÍHO SPRÁVNÍHO SOUDU

*(Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 293/2011/ZK-26 ze dne 13.9.2021, ve znění:*

*Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 395/2014/ZK-14 ze dne 18.12.2014,*

*Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 403/2015/ZK-20 ze dne 17.12.2015,*

*Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 404/2015/ZK-20 ze dne 17.12.2015,*

*Aktualizace č. 5 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 35/2017/ZK-3 ze dne 16.02.2017,*

*Aktualizace č. 6 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 10/2018/ZK-11 ze dne 22.02.2018,*

*Aktualizace č. 7 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 73/2021/ZK-5 ze dne 18.03.2021,*

*Aktualizace č. 8 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 296/2021/ZK-10 ze dne 9.9.2021,*

*Aktualizace č. 9 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 221/2022/ZK-18 ze dne 16. 6. 2022,*

*Aktualizace č. 11 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 234/2023/ZK ze dne 22. 6. 2023,*

*Aktualizace č. 4a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 436/2023/ZK-31 ze dne 22. 6. 2023,*

*Aktualizace č. 13 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 216/2024/ZK-34 ze dne 20. 6. 2024,*

*Aktualizace č. 4b Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 436/2023/ZK-31 ze dne 18. 9. 2025,*

*a rozsudku 1As 15/2016–85 Nejvyššího správního soudu.)*

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

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

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

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

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

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

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

9.10.2025 nabyla účinnosti Změna č. 4b ZÚR, která mimo jiné aktualizovala regionální a nadregionální prvky ÚSES a ve správním území obce Netolice výrazně upravila plošné vymezení a číselné označení regionálních prvků ÚSES. Návrh Změny ÚP pro opakované veřejné projednání zajišťuje soulad s nadřazenou dokumentací a respektuje vymezené prvky ÚSES. Ve správním území se nachází tyto regionální prvky ÚSES:

- **RBC.114 Peklo**
- **RBK.149 Peklo – Brusensko.**
- **RBK.132 Čichtické les – Peklo.**

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

Úprava prvků ÚSES má rovněž dopad na soulad širších vztahů v území. Postupným přebíráním prvků ÚSES z Plánu ÚSES pro ORP Prachatice z roku 2020 od firmy GeoVision s.r.o. Plzeň jsou zajišťovány vzájemné návaznosti na širší vztahy v území. Plán ÚSES pro ORP Prachatice vychází ze současných přírodních poměrů v území a vystihuje skutečnou situaci v zájmovém území.

I nadále je nezbytné zajistit návaznosti na lokální úroveň ÚSES na území sousedních obcí, kde aktualizace prvků ÚSES ještě nebyla provedena.

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

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

### **Stanovení cílových charakteristik krajiny /kap. f) AZÚR/**

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

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

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

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

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

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

Řešené území Změny ÚP spadá do krajinných typů 12 – **Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina**, 13 – **Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina**, 16 – **Výrazně zvlněná zemědělská krajina**, 17 – **Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina**, 18 – **Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina**, 19 – **Výrazně zvlněná až členitá lesní krajina**.

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

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

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

Zadáním ÚP bylo:

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

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.

Bylo vyhodnoceno, že je vhodnější provést změnu způsobu využití z plochy SM na plochu OK a stanovit zcela konkrétní podmínky pro posuzovanou lokalitu. 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.

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

Oproti schválenému zadání došlo k dílčím úpravám vyvolaných aktualizací mapového pokladu – katastrální mapy, aktualizací prvků ÚSES, zajištění souladu s nadřazenou dokumentací.

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

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

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

## **f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

VVURÚ nebylo zpracováno, protože nebyla požadována SEA.

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

Komplexní zdůvodnění je provedeno dle dílčích úprav:

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

#### **odůvodnění vymezení řešeného území**

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

#### **1) TECHNICKÁ ZMĚNA ÚP (STANDARDIZACE)**

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

Stručný soupis provedených úprav:

- Kompletní přečíslování zastavitelných ploch

<b>Nové označení ploch změn</b>	<b>Původní označení ploch změn</b>				
<b>Z.1</b>	OV 1				

Z.2	TI 2				
Z.3	TI 5				
Z.4	VS 4				
Z.5	VS 6				
Z.6	VS 77				
Z.7	B 8				
Z.8	B 8				
Z.9	TI 9				
Z.10	OV 58				
Z.11	VS 60	VP 62			
Z.12	DI 59				
Z.13	VS 61				
Z.14	VP 62	VS 64	Ri 63		
Z.15	Nová zastavitelná plocha, zdůvodnění vymezení je uvedeno níže v odstavci 3) <i>Věcné změny dle schváleného zadání Změny ÚP</i>				
Z.16	VS 67				
Z.17	B 68				
Z.18	VP 17	B 16	B 14	VP 15	
Z.19	VS 57	VP 55a	SO 55		
Z.20	B 18				
Z.21	OVs 20	B 19			
Z.22	DI 53	OV 52	SO 51		
Z.23	SO 54	VP 54a			
Z.24	SO 71				
Z.25	B 72				
Z.26	OV 74	VP 74a			
Z.27	Ri 22				
Z.28	SV 21				
Z.29	B 47				
Z.30	DI 49				
Z.31	B 23				
Z.32	B 24				
Z.33	B 45				
Z.34	B 46a				
Z.35	VP 46d	B 46b	B 46c		
Z.36	B 44				
Z.37	VS 43				
Z.38	OV 42				
Z.39	SO 41	VS 40	Ri 39		
Z.40	Ri 92				
Z.41	VS 32				
Z.42	VP 26	Rz 29	Rh 28	OV 31	VP 30

<b>Z.43</b>	B 25				
<b>Z.44</b>	VS 33				
<b>Z.45</b>	B 34				
<b>Z.46</b>	TI 35				
<b>Z.47</b>	VS 37				
<b>Z.48</b>	SO 12				

- Kompletní přečíslování ploch transformace

<b>Nové označení ploch změn</b>	<b>Původní označení ploch změn</b>				
<b>T.1</b>	P 1				
<b>T.2</b>	P 3				
<b>T.3</b>	DI 70				
<b>T.4</b>	P 2				

- Kompletní přečíslování ploch změn v krajině

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

- Změna názvů ploch s rozdílným způsobem využití včetně grafického zobrazení

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

<b>Původní název plochy s rozdílným způsobem využití</b>	<b>Původní grafická značka</b>	<b>Nový název plochy s rozdílným způsobem využití</b>	<b>Nová grafická značka</b>
Plochy bydlení	<b>B</b>	Bydlení všeobecné	<b>BU</b>
Plochy rekreace – individuální	<b>Ri</b>	Rekreace individuální	<b>RI</b>
Plochy rekreace – hromadná	<b>Rh</b>	Rekreace hromadná	<b>RH</b>
Plochy rekreace – rekreační zeleň	<b>Rz</b>	Rekreace na oddechových plochách	<b>RO</b>
Plochy občanského vybavení	<b>OV</b>	Občanské vybavení veřejné	<b>OV</b>
		Občanské vybavení komerční	<b>OK</b>
Plochy občanského vybavení – sport	<b>OVs</b>	Občanské vybavení sport	<b>OS</b>

Plochy občanského vybavení – hřbitov	<b>OVh</b>	Občanské vybavení hřbitovy	<b>OH</b>
Plochy veřejných prostranství	<b>VP</b>	Veřejná prostranství všeobecná	<b>PU</b>
		Zeleň sídelní ostatní	<b>ZS</b>
Plochy smíšené obytné	<b>SO</b>	Smíšené obytné městské	<b>SM</b>
Plochy dopravní infrastruktury – silniční	<b>DI</b>	Doprava silniční	<b>DS</b>
Plochy dopravní infrastruktury – drážní	<b>Di</b>	Doprava drážní	<b>DD</b>
Plochy technické infrastruktury	<b>TI</b>	Technická infrastruktura všeobecná	<b>TU</b>
		Vodní hospodářství	<b>TW</b>
		Energetika	<b>TE</b>
Plochy výroby a skladování	<b>VS</b>	Výroba všeobecná	<b>VU</b>
		Výroba zemědělská a lesnická	<b>VZ</b>
		Výroba energie z obnovitelných zdrojů	<b>VE</b>
Plochy smíšené výrobní	<b>SV</b>	Smíšené výrobní všeobecné	<b>HU</b>
Plochy vodní a vodohospodářské	<b>V</b>	Vodní a vodních toků	<b>WT</b>
Plochy zemědělské	<b>Z</b>	Zemědělské všeobecné	<b>AU</b>
		*Smíšené krajinné – ochrana proti ohrožení území	<b>MU.o</b>
Plochy zemědělské – sady	<b>Zs</b>	Trvalé kultury	<b>AT</b>
		* Zeleň zahradní a sadová	<b>ZZ</b>
Plochy lesní	<b>L</b>	Lesní všeobecné	<b>LU</b>
Plochy přírodní	<b>P</b>	*	
Plochy smíšené nezastavěného území	<b>SN</b>	Smíšené krajinné všeobecné	<b>MU</b>

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

- Kompletní přečíslování veřejně prospěšných staveb
- Úprava názvů kapitol dle platné legislativy:

Z důvodu nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., je nutné formálně aktualizovat i obsah textové části. Z toho důvodu jsou některé kapitoly z textové části vypuštěny. Jedná se zejména o kapitolu:

- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona
  - Dále byla formálně přesunuta „definice použitých pojmů“ na konec textové části do samostatné kapitoly.
- Vznik nových regulativů v souladu s rozdělením ploch na podrobnější podtypy.
  - Topologická čistota dat

## 2) ZMĚNY VYPLÝVAJÍCÍ Z AKTUÁLNÍCH MAPOVÝCH PODKLADŮ

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

### a) odůvodnění vymezení zastavěného území

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

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

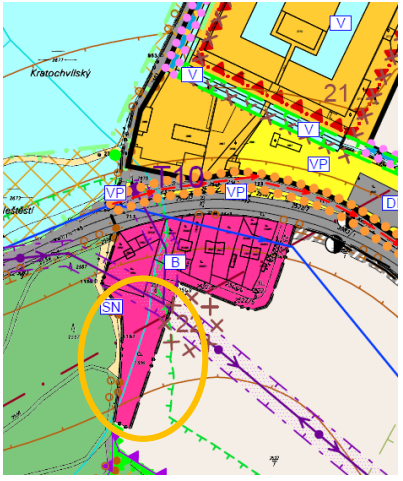
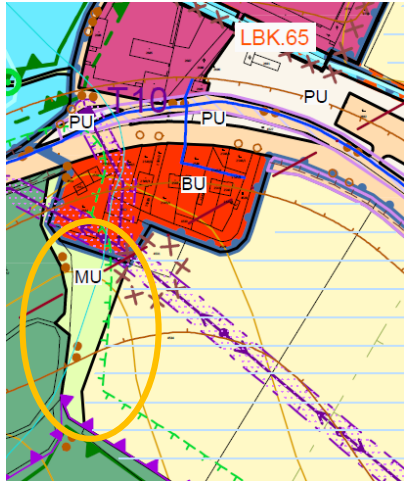

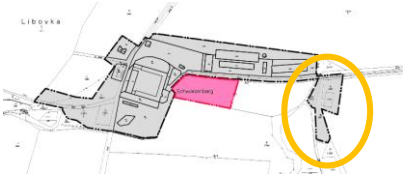


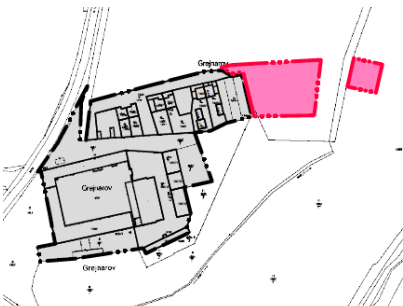
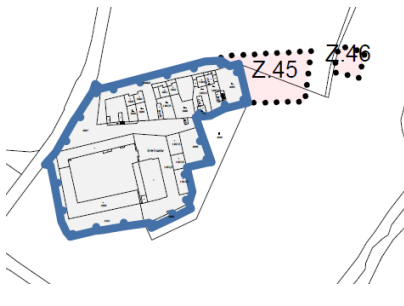

- **Původně označená plocha B 11**  
plně využita plocha BU. Plocha BU byla zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem bydlení všeobecné, které odpovídá skutečnému stavu v území.
- **Původně označená plocha B 13**  
plně využita plocha BU. Plocha BU byla zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem bydlení všeobecné, které odpovídá skutečnému stavu v území.
- **Původně označená plocha Ri 38**  
plně využita plocha RI. Plocha RI byla zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem rekreace individuální, které odpovídá skutečnému stavu v území.
- **Původně označená plocha VP 65**  
částečně využita plocha ZS. Plocha ZS byla zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem zeleň sídelní ostatní, které odpovídá skutečnému stavu v území.  
Zbývá část plochy (severní část) byla ponechána jako součást koridoru plošně vymezeného územním plánem pro dopravní infrastrukturu (CPU.3).  
Tato úprava byla provedena s ohledem na skutečnost realizace izolační zeleně kolem hřbitova. Předmětný koridor CPU.3 je v návrhu ÚP ponechán a zpřesněn dle aktuálního mapového podkladu.
- **Původně označená plocha B 8**  
Část původní plochy byla již zastavěna, z toho důvodu předmětná část byla zahrnuta do zastavěného území a stabilizovaných ploch. Doposud nezastavěné plochy byly v návrhu ponechány a jsou označeny Z.7 a Z.8 se způsobem využití bydlení všeobecné (BU).
- **Původně označená plocha VP 62**  
Část původní plochy byla již využita, z toho důvodu předmětná část byla zahrnuta do zastavěného území a stabilizovaných ploch se způsobem využití zeleň sídelní ostatní (ZS), zbylá část plochy je ponechána v územním plánu a je součástí plochy Z.11/ZS a Z.14/ZS.  
V předmětné lokalitě bylo zastavěné území upraveno a zpřesněno dle mapových podkladů.
- **Původně označená plocha B 46b**  
Část původní plochy byla již zastavěna, z toho důvodu předmětná část byla zahrnuta do zastavěného území a stabilizovaných ploch. Doposud nezastavěné plochy byly v návrhu ponechány a jsou označeny Z.35 se způsobem využití bydlení všeobecné (BU) a veřejně prostranství všeobecné (PU).
- **Původně označená plocha B 19**

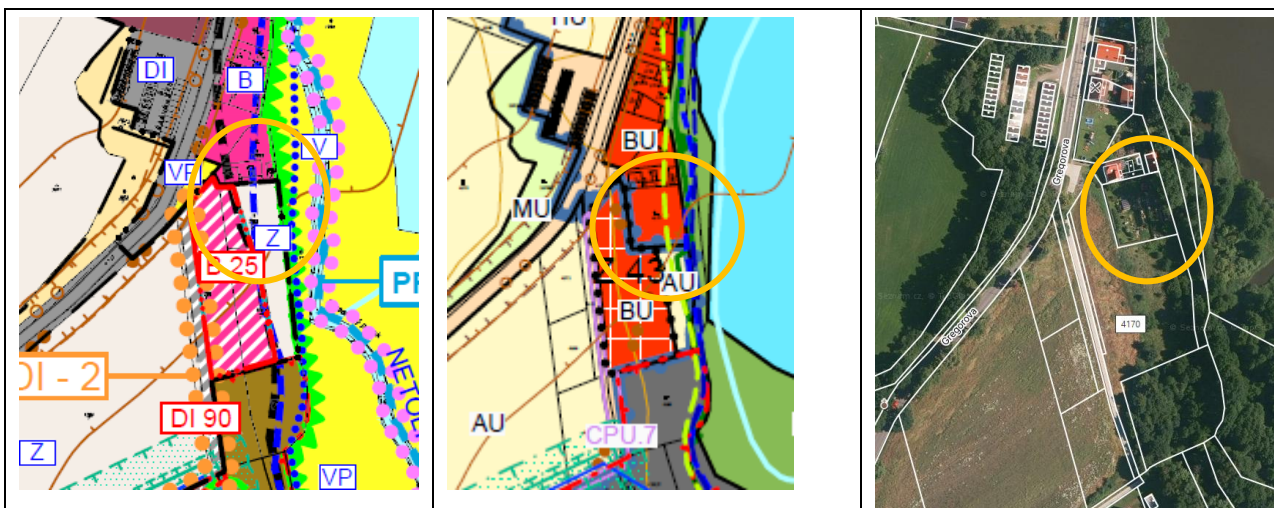
Část původní plochy byla již zastavěna, z toho důvodu předmětná část byla zahrnuta do zastavěného území a stabilizovaných ploch. Doposud nezastavěné plochy byly v návrhu ponechány a jsou označeny Z.21 se způsobem využití bydlení všeobecné (BU) a občanské vybavení sport (OS).

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

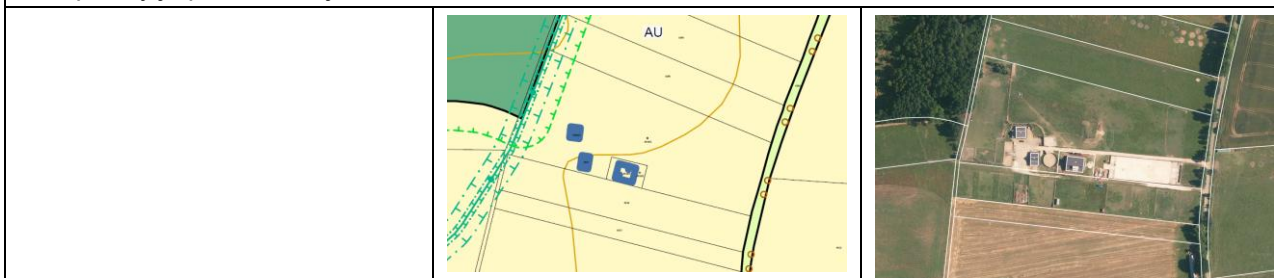
Část původní plochy byla již zastavěna, z toho důvodu předmětná část byla zahrnuta do zastavěného území a stabilizovaných ploch. Doposud nezastavěné plochy byly v návrhu ponechány a jsou označeny Z.23 a T.2 se způsobem využití smíšené obytné městské (SM) a veřejně prostranství všeobecné (PU).

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

Původní územní plán	Jednotný standard	Mapový podklad + ortofoto mapa
		
<p>Vzhledem k provedeným změnám v katastru nemovitostí byl změněn z kulturního využití – zahrady na orná půda. Z toho důvodu bylo zastavěné území upraveno.</p>		
		
<p>V lokalitě Švarcenberk: Vzhledem k provedeným komplexním pozemkovým úpravám bylo zastavěné území upraveno.</p>		
		
<p>V lokalitě Gejnarov: Vzhledem k provedeným komplexním pozemkovým úpravám bylo zastavěné území upraveno.</p>		



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



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

### c) odůvodnění urbanistické koncepce

V ostatních bodech zůstává koncepce stanovená ÚP zachována.

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

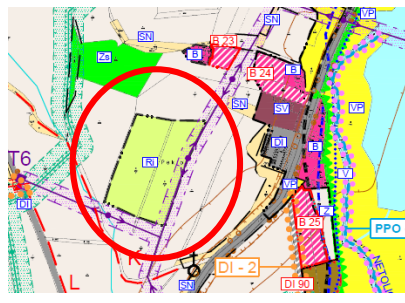
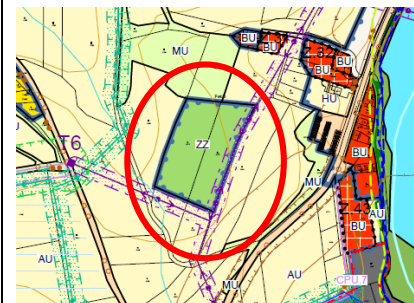

Vymezení nezastavitelných ploch jsou v rámci jednotného standardu vymezeny jako plochy změny v krajině. Z důvodu požadavků platné legislativy jsou plochy změn v krajině vyznačeny v grafické části. Součástí těchto ploch byly záměry dopravní infrastruktury. Tyto plochy jsou vymezeny jako koridory plošně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

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

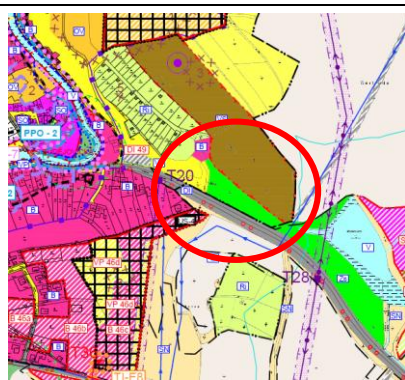
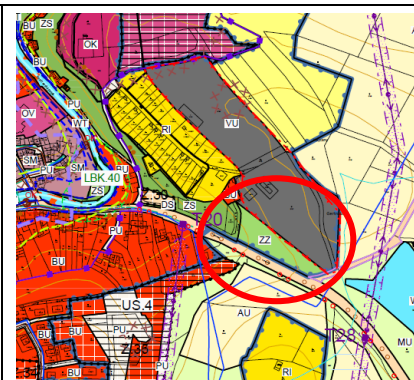
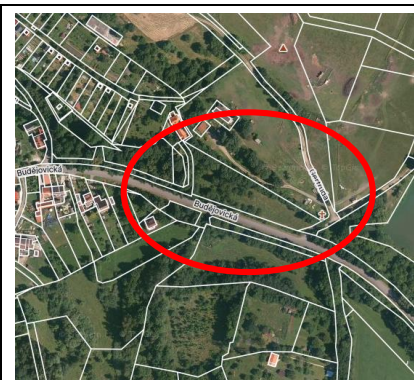
Z hlediska standardizace byly změněny některé původní plochy s označením Ri (rekreace – individuální) a Zs (plochy zemědělské – sady). Plochy Ri (dle původní ÚPD) byly primárně ponechány jako RI (rekreace individuální) pouze v ojedinělých případech, je provedeno zařídění dle skutečného využití – zeleň zahradní a sadové (ZZ) nebo trvalé kultury (AT). Pro oba způsoby využití jsou téměř shodné regulativy. Zásadní rozdíl spočívá ve skutečnosti, že plochy ZZ leží uvnitř zastavěného území a plochy AT nikoliv. Dále byla provedena změna způsobu využití dle aktuálního mapového podkladu, tj. některé plochy jsou zahrnuty do ploch MU (smíšené krajinné všeobecné). Do těchto ploch jsou zahrnuty zejména plochy ležící na ostatní ploše. Z toho důvodu některé plochy, které byly původně vymezeny jako Zs jsou nyní zahrnuty do plochy MU.

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

Do **plochy ZZ** jsou zahrnuty níže uvedené plochy:


Původní územní plán	Jednotný standard	Mapový podklad + ortofoto mapa
		

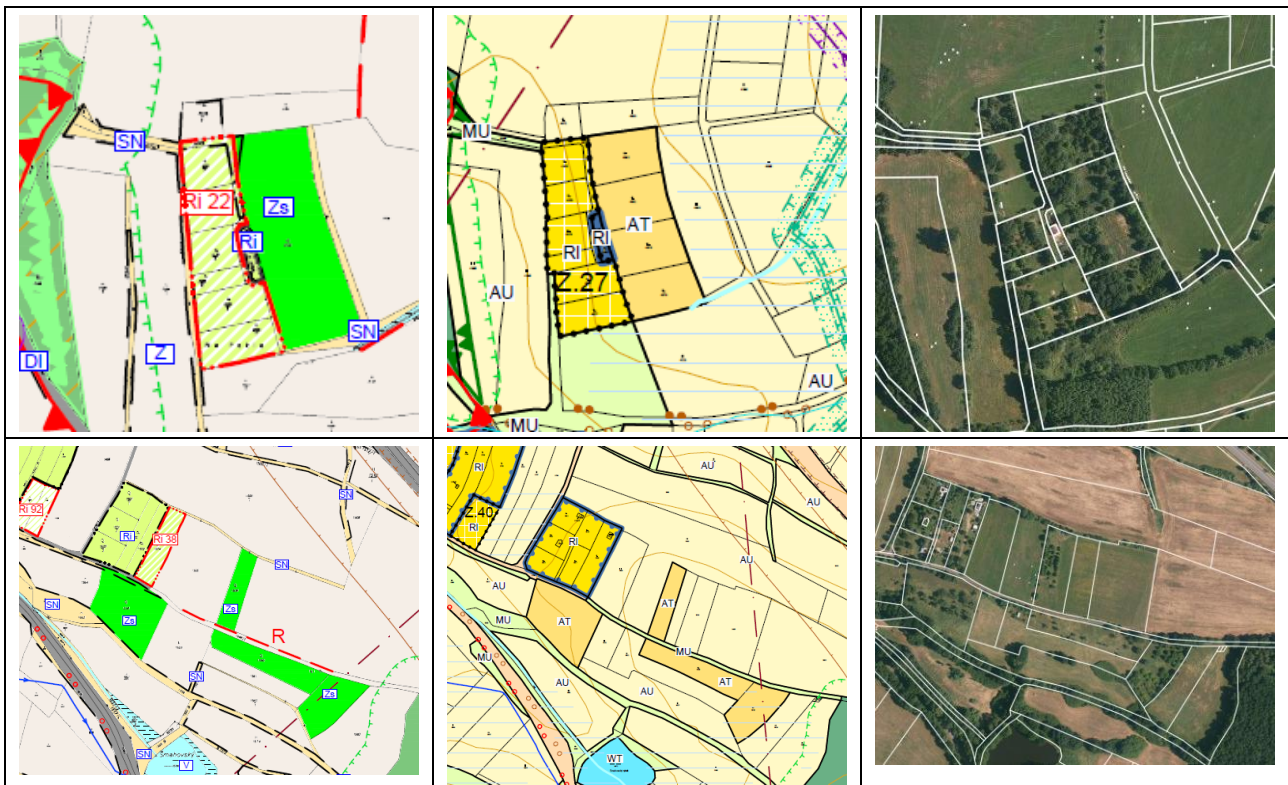
Předmětný pozemek odpovídá využití zahrady, neboť se nachází uvnitř zastavěného území a také je oplocený.

		
---	---	---

Předmětný pozemek odpovídá využití zahrady, neboť se nachází uvnitř zastavěného území a také je oplocený.

Do **plochy AT** jsou zahrnuty níže uvedené plochy:

Původní územní plán	Jednotný standard	Mapový podklad + ortofoto mapa
		
		



#### d) odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura:

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

Technická infrastruktura:

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

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

Občanské vybavení:

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

Veřejná prostranství:

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

#### e) odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

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

Změna ÚP provádí kompletní aktualizaci prvků ÚSES. ÚSES je převzat z Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (dále jen „Plán ÚSES“), který zpracovala společnost Geovisio s.r.o. Vzhledem k jejich maximalistickému pojetí

došlo k rozporu mezi závaznou nadřazenou dokumentací (ZÚR) a Plánem ÚSES. Tato skutečnost byla vyřešena plným respektováním regionálních biokoridorů a biocenter, bez úpravy. V místě, kde jsou vložena lokální biocentra do regionálního biokoridoru (LBKRBK) jsou tyto prvky již převzaty z Plánu ÚSES. Tímto řešením je splněn soulad s nadřazenou dokumentací a je zajištěna maximální míra souladu s Plánem ÚSES.

9.10.2025 nabyla účinnosti Změna č. 4b ZÚR, která mimo jiné aktualizovala regionální a nadregionální prvky ÚSES a ve správním území obce Netolice výrazně upravila plošné vymezení a číselné označení regionálních prvků ÚSES. Návrh Změny ÚP pro opakované veřejné projednání zajišťuje soulad s nadřazenou dokumentací a respektuje vymezené prvky ÚSES. Ve správním území se nachází tyto regionální prvky ÚSES:

- **RBC.114 Peklo**
- **RBK.149 Peklo – Brusensko.**
- **RBK.132 Čichtické les – Peklo.**

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

Úprava prvků ÚSES má rovněž dopad na soulad širších vztahů v území. Postupným přebíráním prvků ÚSES z Plánu ÚSES pro ORP Prachatice z roku 2020 od firmy GeoVision s.r.o. Plzeň jsou zajišťovány vzájemné návaznosti na širší vztahy v území. Plán ÚSES pro ORP Prachatice vychází ze současných přírodních poměrů v území a vystihuje skutečnou situaci v zájmovém území.

I nadále je nezbytné zajistit návaznosti na lokální úroveň ÚSES na území sousedních obcí, kde aktualizace prvků ÚSES ještě nebyla provedena.

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

Aktualizace prvků ÚSES má dopad na veřejně prospěšná opatření.

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

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

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

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

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

### **3) VĚCNÉ ZMĚNY DLE SCHVÁLENÉHO ZADÁNÍ ZMĚNY ÚP**

Zadáním ÚP bylo prověřit tyto věcné změny:



Plocha OK odpovídá skutečnému záměru v území. Pro plochu jsou dále stanoveny podrobné podmínky jejího využití. Z důvodu skutečného záměru a prověření území je z předmětné lokality vypuštěna podmínka pořízení regulačního plánu. K této skutečnosti bylo přistoupeno z důvodu, že se jedná o prověřenou část území a nehrozí tak znehodnocení zbylé části plochy Z.19. Vymezená plocha navazuje na již realizovanou část občanského vybavení – nákupní dům a čerpací stanice pohonných hmot. Záměr vhodným způsobem doplňuje toto řešení.

Plocha zeleně sídelní ostatní, která je plochou s vyloučením stavební činnosti, je doplněna do východní části území vymezené pro plochu OK s cílem co nejvíce odclonit veřejně využívané funkce od funkce rodinného bydlení. Plocha zeleně je vymezena v šíři 5 m. Plocha ZS bude plnit nejen funkci odclonění, ale také příjemného ozelenění dotčené lokality.

#### Urbanistické posouzení s ohledem na charakter území:

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.

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.

Zatímco plochy pro bydlení jsou všude, plochy komerční jsou efektivně využitelné pouze v návaznosti na silniční obchvaty.

#### Posouzení dopadu na životní prostředí a ochranu veřejného zdraví:

S cílem ochrany proti světelnému 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.

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 je 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.

V textové části je stanovena podmínka pro omezení provozu od 7:00 – 20:00. Tato podmínka vychází ze stejné provozní doby jako přílehlá čerpací stanice pohonných hmot. Podmínka je stanovena z důvodu ochrany veřejného zdraví.

Vymezení plochy pro komerční vybavenost samo o sobě nepředstavuje zásah do klidného bydlení v této části města.

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.

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 zpevnování ploch nepropustnými materiály.*“ Tato podmínka vychází z platné legislativy a Změnou ÚP není koncepce měněna.

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.

#### Posouzení z hlediska kapacity dopravní obsluhy:

Návrh změny ÚP neopomněl 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 přílehlých 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 přílehlé benzínové stanice.

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.

#### Vypuštění podmínky pořízení regulačního plánu:

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.

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 m<sup>2</sup>, což v porovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představuje 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 nevhodnému využití celé rozvojové lokality.

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

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

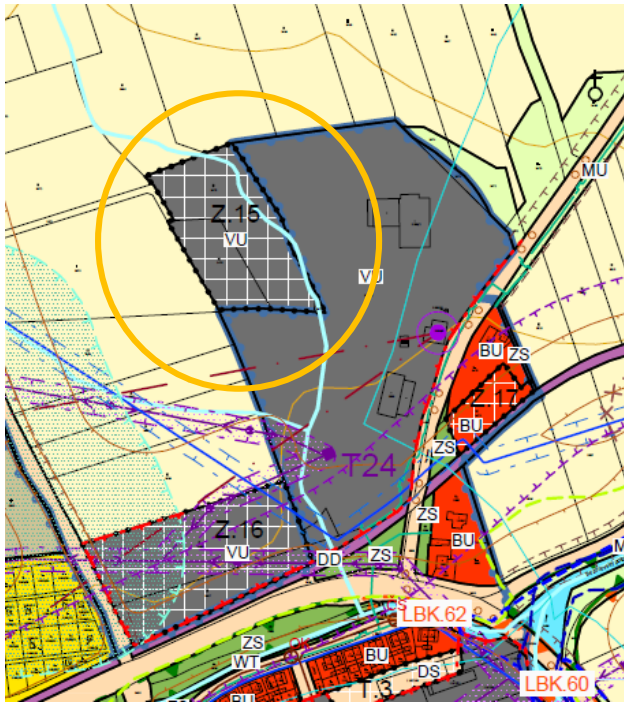
Předností je, že se plocha nachází v přímé návaznosti na stávající plochy výroby. Vymezení zastavitelné plochy vychází z místních a morfologických podmínek terénu. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních ploch.

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

Rozšíření stávajícího areálu je možné provést pouze v této vymezené části plochy, důvodem je, že se odoplnění stávajícího areálu Sindelár Spedition, která se zabývá autodopravou – zejména nákladní. Plocha Z.16, která rovněž navazuje na předmětný areál není vhodná z důvodu, nevhodné návaznosti a tvaru plochy pro tento záměr. Plocha Z.15 vhodným způsobem doplňuje zastavěné území se stejným způsobem využití. Využití plochy Z.15 pro daný záměr rozšíření areálu autodopravy je z hlediska jeho využitelnosti vhodnější. Důvodem jsou plošné nároky na nákladní automobily. Plocha Z.16 je v současné době pro záměr autodopravy nevhodná z důvodu špatného dopravního napojení na stávající areál.

Rozvoj předmětné lokality je podporován také vedením města, které již dříve převedlo zamokřené, podmáčené pozemky. Předmětné pozemky jsou z tohoto důvodu pro zemědělské využití zcela nevhodné.

Z důvodu požadavku ochrany vodoteče je pro plochu Z.15 stanovena podmínka zachování vodoteče a porostů dřevin a křovin okolo vodoteče. Tento požadavek vychází ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.



## VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vstupní limity byly změnou ÚP respektovány.

### Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

**OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a.** Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

**Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

**Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz mapový podklad, jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:**

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy

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

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

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

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

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

##### Vyhodnocení využití území ve vztahu k ploše Z.19:

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 selepší vnímání uličního prostoru. Vznik zeleného pásu ve východní části sebou přinese řadu výhod.

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.

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

Prvky regulačního plánu se nevyskytují.

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

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

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

## Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

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

### Investice do půdy

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

Meliorační plochy nezasahují do nových zastavitelných ploch.

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

### Bonitované půdně ekologické jednotky

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

BPEJ vyjadřuje:

- klimatický region,
  - hlavní půdní jednotku,
  - číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy.
- Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

#### **Příklad kódu BPEJ: 5.53.01**

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

### Charakteristika tříd ochrany

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

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

### **ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

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

## ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

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

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

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

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

### Plocha Z.15

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

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

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

Celý záměr se nachází na III. třídě ochrany.

### Plocha Z.19/OK

Plocha se nachází na ostatní ploše.

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.

## POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

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

### n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Připomínky obdržené při veřejného projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s pověřeným zastupitelem a zpracovatelem. Celkem bylo uplatněno 23 připomínek, z nichž 1 je navrženo vyhovět, 6 vyhovět částečně a 16 nevyhovět. Vyhodnocení připomínek je samostatnou **přílohou č. 2** odůvodnění změny ÚP.

### o) srovnávací text

Srovnávací text je samostatnou **přílohou č. 1** odůvodnění změny ÚP. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

### p) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Změna č. 3 ÚP Netolice je zpracována v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace stanovenými stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších

předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

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

Odůvodnění Změny ÚP obsahuje:

- Textová část strana 3 – 34
  - Příloha č. 1 Srovnávací text
  - Příloha č. 2 Vypořádání připomínek
- Grafická část
  - 4 Koordinační výkres 1: 5 000
  - 5 Výkres předpokládaných záborů ZPF 1: 5 000