

ZMĚNA č. 3b ÚP NETOLICE

Příloha č. 3: VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK PO OPAKOVANÉM PROJEDNÁNÍ

Duben 2026

Pare číslo: **1**

Výsledný návrh



Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
1.	Eliška Reindlová (27.2.2026)	1. Odklon od schváleného Zadání V textové části odůvodnění pořizovatel uvádí, že k odchýlení od zadání nepřistoupil, ačkoliv v téže větě přiznává, že Zadání mu ukládalo pouze prověřit navýšení zastavitelnosti u plochy SM. Pořizovatel však svévolně změnil i funkční využití na OK. Pořizovatel argumentuje, že „při tvorbě zadání není dopředu zřejmý rozsah úprav“. To je právně nepřípustné. Zadání je mantinel schválený zastupitelstvem. Změna funkce z bydlení (SM) na komerci (OK) není „upřesněním rozsahu“, ale změnou podstaty zadání. Pokud zpracovatel dospěl k názoru, že je změna funkce „vhodnější“, měl dle zákona iniciovat změnu Zadání a nechat ji znovu schválit zastupitelstvem. Tím, že tak neučinil, trpí návrh procesní vadou nezákonnosti.	1. Odklon od schváleného zadání Připomínce se nevyhovuje Změna č. 3 ÚP Netolice nemění základní koncepci rozvoje města, ale provádí dílčí úpravu regulace v omezené části rozvojové plochy Z.19, a to v návaznosti na vývoj území a skutečné funkční vazby lokality. Schválené zadání změny předpokládalo: • posouzení prostorového uspořádání a regulativů, • prověření vhodnosti využití plochy. Změna způsobu využití části plochy ze SM na OK představuje odborné upřesnění řešení v mantinelech zadání, nikoliv jeho překročení. Skutečnost, že zadání nedefinuje předem konkrétní výsledek, je vlastní povaze tohoto institutu a nezakládá procesní vadu. Návrh Změny ÚP je v souladu se schváleným zadáním Změny č. 3 ÚP Netolice. V příslušné kapitole „e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny“ textové části odůvodnění je řádně a transparentně vysvětlen vztah mezi schváleným zadáním a konečným řešením dokumentace. V této příslušné kapitole se zpracovatel nikterak neodchýlil od schváleného zadání, neboť jak je uvedeno, předmětem změny mimo jiné je: „ - Posouzení prostorového uspořádání plochy (úprava regulativů) - Posouzení způsobu využití plochy (změna způsobu využití z SM na OK). <i>Posouzení lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona.</i> K odchýlení od zadání tedy nebylo přistoupeno, změna je zcela v souladu se schváleným zadáním. <i>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</i>

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			<i>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.“</i> Zpracovatel posoudil možné řešení v mantinelech schváleného zadání. Při zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice bylo uvažováno, a z textové části odůvodnění je tato skutečnost zřejmá, že při posouzení předmětné lokality bylo možné upravit pouze regulativy a ponechat způsob využití SM nebo bylo možné upravit regulativy a změnit způsob využití na OK. Tyto možnosti řešení schválené zadání obsahuje, a bylo na zpracovateli, které řešení Změnou č. 3 ÚP Netolice navrhne. Je zřejmé, že zpracovatel v tomto případě hovoří o „vhodnějším“ řešení zpracování změny ÚP. Tímto řešením je jednoznačně prokázána transparentnost uvažovaného záměru. Tímto řešením podatelé připomínek k návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice docílili k částečnému vyhovění a následnému zpřísnění podmínek v předmětné lokalitě. Předmětná lokalita mohla být posouzena rovněž „skrytě“ a návrh Změny ÚP zpracovat pouze v textové části, formou vložení textu. Rovněž se jedná o legitimní zpracování územně plánovací dokumentace, avšak by mohlo být konstatováno, že se jedná o ne příliš transparentní řešení zpracování. Z tohoto důvodu se v odůvodnění změny ÚP uváděno „vhodnější“ řešení. Z výše uvedeného je jasné patrné, že k nezákonnosti nedochází. V souladu s platnou legislativou je v příslušné kapitole textové části odůvodnění transparentně vysvětlen vztah mezi schváleným zadáním a konečným řešením dokumentace, aby bylo zřejmé, že pořizovatel i zpracovatel postupovali v mezích mandátu daného zadáním.
		2. Nedostatečná ochrana před hlukem a klamavá argumentace studií Pořizovatel v textu uvádí, že „záměr je možný po prokázání splnění hygienických limitů hluku hlukovou studií“	2. Nedostatečná ochrana před hlukem a klamavá argumentace studií Připomínce se nevyhovuje Podmínka byla stanovena na základě kladně vypořádaných připomínek za účelem ochrany před zvýšenou hygienickou zátěží. Příslušný dotčený orgán – Krajská hygienická stanice, v tomto případě požadavek ve svém stanovisku neuplatnila.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Toto tvrzení považujeme za klamavé a pro sousedy nebezpečné. Změnou funkčního kódu ze SM na OK dochází k zákonnému posunu hlukových limitů směrem nahoru (dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. je pro komerční plochy ochrana slabší než pro obytné). Argument z veřejného projednání, že hluková studie se bude provádět, než se spustí provoz, tedy v době, kdy už zde tedy bude stavba stát, není řešením.	Krajská hygienická stanice z hlediska územního plánování představuje veřejný zájem ochrany veřejného zdraví, ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb.. Územní plán Netolice v platném znění již obsahuje obecné podmínky na ochranu pře zvýšenou hygienickou zátěží, zejména ochranu před negativními vlivy z provozu (uvedeno na straně 98 přílohy č. 1 srovnávacího textu Změny č. 3 ÚP Netolice): „ ochrana před negativními vlivy z provozu <i>pro plochy smíšené obytné městské (SM), plochy smíšené výrobní výroby drobné a služeb (VD), plochy technické infrastruktury (TU, TW, TE), plochy občanského vybavení (OV, OK, OS), plochy výroby (VU, VZ, VE) (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí – hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. Navrhované způsoby využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.“</i> Výše uvedená podmínka ochrany veřejného zdraví byla pro příslušný dotčený orgán dostatečná, ale z důvodu požadavku podatelů připomínek byla stanovena zcela konkrétní podmínka na ochranu přilehlých ploch určených pro bydlení (plochy BI, SM). Na základě stanovených podmínek je zřejmé, že uvažovaný záměr musí splnit zákonem stanovené hygienické limity, tato podmínka je prokazatelná v rámci projektu např. hlukovou studií, v případě realizace záměru zcela přesným měřením. Stanovené podmínky ochrany veřejného zdraví tedy nejsou klamavé a nebezpečné, ale podmiňují konkrétní záměr skutečnou ochranou, kterou je nezbytné už ve fázi projekčních příprav dodržet.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Argument, podložený Nařízením vlády č. 272/2011 Sb., Nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, se vztahuje na vlastní plochy, tedy plochy občanského vybavení komerční (OK). V těchto plochách opravdu může být hluk vyšší. Právě z těchto důvodů jsou územním plánem, v platném znění stanoveny podmínky <i>ochrany před negativními vlivy</i> nebo zcela konkretizovány <i>podmínky využití území</i> . Obě tyto podmínky nejen z hlediska příslušných dotčených orgánů, dostatečně koncepce ochraňují přilehlé plochy určené pro bydlení (SM, BI) před negativními vlivy.
		3. Nepřípustná individualizace Pořizovatel přiznává, že změna je provedena na základě „skutečného záměru v území — mycí stanice“/ a posouzena dle studie žadatele. To je nepřípustné, protože územní plán má určovat mantinely, ne schvalovat konkrétní projekty. V textové části je uvedeno: <i>„Plocha OK odpovídá skutečnému záměru v území. ... Z důvodu skutečného záměru a prověření území je z předmětné lokality vypuštěna podmínka pořízení regulačního plánu.“</i> <i>„Z důvodu, že se jedná o konkrétní záměr detailně popsany žadatelem o Změnu ÚP... je vyhodnocena podmínka pořízení regulačního plánu jako nadbytečná.“</i> A) Namítáme, že pořizovatel v odůvodnění otevřeně přiznává, že regulaci území podřídil, konkrétnímu záměru detailně popsanému žadatelem. Územní plánování je ze zákona výkonem veřejné správy ve veřejném zájmu, nikoliv servisem pro legalizaci	3. Nepřípustná individualizace Připomínka se nevyhovuje Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo <u>osoba, která má vlastnická</u> nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní. A) Připomínající mylně zaměňuje osoby pořizovatele a zpracovatele územně plánovací dokumentace. Zpracovatelem je projektant, fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona ke zpracování územně plánovací dokumentace, dle ust. § 14 stavebního zákona.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		soukromých studií (studie Mycí centrum). Tím, že se zde rezignuje na pořízení regulačního plánu jen proto, že žadatel dodal svůj vlastní náčrt, pořizovatel se dopustí nepřipustné svévole a poruší zásadu nestrannosti při rozhodování. B) Pořizovatel se v odůvodnění opakovaně opírá o dokument, Urbanistická studie Mycí centrum	Pořizovatelem je v tomto případě dle § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, obecní úřad, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti. Územní plán ani jeho změna neschvalují konkrétní stavbu ani projekt, nýbrž stanovují obecné podmínky využití plochy. To, že návrh změny vychází z prověření reálně uvažovaného využití území, neznamená podřízení regulace individuálnímu zájmu, ale odpovídá funkci územního plánování jako nástroje koordinace veřejných a soukromých zájmů. Projektant velmi důkladně posoudil záměr žadatele a zpracoval návrh územně plánovací dokumentace, tj. Změny č. 3 ÚP Netolice. Dále bylo postupováno dle stavebního zákona. Podmínka pořízení regulačního plánu na předmětném pozemku byla vypuštěna a řádně odůvodněna v příslušných kapitolách textové části odůvodnění. V tomto případě nebylo postupováno v rozporu se zákonem. Projektant rovněž zohlednil ust. § 38 stavebního zákona, kdy byla prověřována také vzájemná koordinace veřejných zájmů a podněty na provedení změn v území, tím chápán také soukromý zájem. V souvislosti s hájením veřejných zájmů jsou stanoveny v návrhu územně plánovací dokumentace podmínky využití. Následně je dokumentace projednávána a všechny dotčené orgány státní správy, které zastupují veřejné zájmy. Ve svých stanoviscích poté uplatňují požadavky na ochranu svých veřejných zájmů. K návrhu pro opakované projednání nebyly uplatněny požadavky nebo podmínky na úpravu předmětné lokality. Z tohoto důvodu lze usuzovat, že ochrana veřejných zájmů nebyla opomenuta, a tudíž nedošlo porušení zákonnosti. B) Opakovaně opakující se připomínka na nepodložení urbanistické studie jako podkladu je v tomto případě irelevantní, neboť pro opakované projednání byla studie přiložena do odůvodnění Změny č. 3 územního plánu Netolice.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Netolice. Jelikož tato studie byla klíčovým podkladem pro individuální posouzení a následnou změnu regulativů (zrušení RP a změnu funkce), měla být v souladu se zásadou transparentnosti zveřejněna jako součást podkladů již při prvním veřejné projednání. Jelikož se tak nestalo, byla nám jako dotčené veřejnosti znemožněna kontrola správnosti urbanistických závěrů, což považujeme za závažnou procesní vadu.	Použití urbanistické studie jako nezávazného odborného podkladu je v územním plánování běžné. Nejedná se o územní studii ve smyslu zákona, a proto nepodléhá samostatnému projednání; podstatné je, že výsledné řešení bylo projednáno v rámci zákonného procesu změny ÚP, včetně opakovaného projednání. K procesnímu pochybení tak nedošlo. Zpracování (nebo též přiložení) studie do odůvodnění bylo provedeno na základě vypořádání připomínek k veřejnému projednání. Na základě uplatněného podnětu na změnu územního plánu byl zcela zřejmý záměr žadatele, a proto studie nemusela být přiložena. Projektant provedl zdůvodnění návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice, ze kterého jsou zřejmé jak faktické skutečnosti, tak úvahy, které vedly k samotnému návrhu a stanovení podmínek využití. Právě z důvodu podstatné úpravy návrhu dle ust. § 103 stavebního zákona nařídil pořizovatel opakované projednání. V návrhu pro opakované projednání byla dokumentace upravena a následně projednána dle požadavků stavebního zákona. Tímto postupem je a byla zajištěna transparentnost celého návrhu a také procesu pořízení.
		4. Ohrožení retence vod a klamavé odsouvání řešení do projektové fáze Navýšení zastavitelnosti z 35 % na téměř 100 % (zrušením limitu v dotřené ploše, v textové části uvedeno Zastavitelnost celková, plocha Z.19 — není stanoveno) znemožňuje vsakování dešťových vod na pozemku o rozloze 2 000 m². Pořizovatel argumentuje, že hospodaření s vodami je detailem, který přísluší až následným procesním fázím. Tento argument zásadně odmítáme. Územní plán určuje limitní kapacity území. Pokud Návrh připouští navýšení zastavitelnosti z 35 % na prakticky 100 % (s výjimkou úzkého pásu 5m ZS), fakticky tím znemožňuje budoucí splnění zákonné povinnosti o retenci a vsaku srážkových vod na pozemku žadatele (§ 5 vodního zákona).	4. Ohrožení retence vod a klamavé odsouvání řešení do projektové fáze Připomínce se nevyhovuje Územním plánem je stanovena koncepce hospodaření s dešťovými vodami. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění. Územní plán stanovuje mantinely využití území, nikoliv technické parametry konkrétní stavby. Pořizovatel v tomto rámci: - stanovil podmínky ochrany před negativními vlivy (hluk, světlo, provoz), - zachoval vymahatelnost hygienických a vodohospodářských limitů v navazujících řízeních,

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice

Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Jako sousedé a přímí sousedé jsme přímo ohroženi odtokem povrchových vod při přívalových deštích. Pětimetrový pás zeleně (ZS) je při takto masivním zabetonování plochy zcela nefunkční. Tvrzení, že vymezením plochy ZS je vyhověno požadavkům je nedostatečné. Pás zeleně o šíři 5 m na okraji pozemku nemá dostatečnou retenční kapacitu pro odvedení srážek z takto masivně zabetonované plochy (cca 1 700 m² zpevněných ploch).	vycházel ze souhlasných stanovisek dotčených orgánů (ochrana veřejného zdraví, vodní hospodářství). Soudní přezkum opatření obecné povahy není přezkumem budoucí projektové dokumentace; otázka konkrétního technického řešení je legitimně ponechána následným rozhodovacím fázím. Nesplní-li jakýkoliv budoucí záměr podmínky územního plánu a další podmínky a požadavky na něj kladené právními předpisy, nebude v území v rámci povolovacího procesu povolen. V této fázi se samozřejmě budou posuzovat i konkrétní řešení ve vztahu k dešťovým vodám. Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. Stejně jako bylo konstatováno při veřejném projednání, v následných fázích (tvorba projektu pro povolení záměru, povolovací proces...) budou prověřeny konkrétní možnosti hospodaření s dešťovými vodami. Podmínky nebo požadavky, které budou uplatněny, nemohou být v současné době předjímány, neboť Změnou č. 3 ÚP Netolice není projednáván projekt – Mycí centrum, ale pouze plocha, pro daný způsob využití. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět mantinely, které musí být v dalších procesních fázích splněny. Městský úřad Prachatice, Odbor životního prostředí, příslušný vodoprávní úřad vydal ke stanovené koncepci souhlasné stanovisko č.j. MUPT/4301/2026/Zur ze dne 22.1.2026.
		5. Narušení pohody obyvatel Pořizovatel argumentuje vymezením plochy ZS (zeleň sídelní) v šíři 5 metrů jako vhodným řešením opatřením k odclonění negativních vlivů (hluku a světla). Namítáme, že tato šíře je z hlediska akustického útlumu pro vysokofrekvenční hluk (vysokotlaká čerpadla, vysavače) zcela neúčinná. Aby zeleň plnila funkci hlukové bariéry, musela by vykazovat zcela jiné	5. Narušení pohody obyvatel Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky byl návrh upraven. Zejména pro ochranu hluku byla stanovena podmínka na prokázání limitů hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Právě hluková studie v případě konkrétního

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		prostorové parametry. Považujeme tento prvek za čistě deklaratorní a alibistický, který nemá reálný dopad na ochranu pohody bydlení v sousedních nemovitostech.	projektu posoudí maximální hranici negativního vlivu – hluku, na jejímž základě budou projektantem navrženy konkrétní opatření. Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územního plánu legitimní. Zelený pás má čistě z urbanistického pohledu výrazně lepší dopad na vnímání prostředí lidmi než hladová strohá šedivá betonová plocha. Projektant na základě této skutečnosti provedl odborné posouzení z hlediska vnímání uličního profilu lidmi. Na umístění zeleně ve veřejném prostoru, i v uličním profilu města, hraje významnou pozitivní roli. Na toto téma je již zpracováno mnoho studií, které skutečně potvrzují, že i malý pás zeleně výrazným způsobem zlepšuje kvalitu prostředí. Jedná se o tzv. zelenou infrastrukturu. Zelená infrastruktura je moderní koncept, který propojuje plánování a správu městského i krajinného prostředí. Jejím hlavním cílem je zkvalitnit život obyvatel, podpořit ekologickou udržitelnost, zvýšit biodiverzitu a zmírnit dopady změny klimatu.
		6. Svévolné zrušení Regulačního plánu Vypuštění podmínky regulačního plánu je v rozporu s cíli územního plánování (§ 18 stavebního zákona). Odmítáme argument „neekonomičnosti“, že plocha je „malá“ a RP by „nepřinesl nové poznatky. Ochrana práv občanů nesmí být podmiňována pohodlím. Požadujeme ponechání podmínky RP pro celou plochu Z.19, neboť právě na rozhraní komerce a bydlení je detailní prověření urbanistických vazeb klíčové.	6. Svévolné zrušení Regulačního plánu Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky bylo doplněno podrobné zdůvodnění projektantem, se kterým se pořizovatel rovněž ztotožnil. Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky regulačního plánu. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. S ohledem na výše uvedené obsahuje Změna č. 3 ÚP Netolice také konkrétní lhůtu, do které musí být regulační plán pořízen. Po jejím uplynutí již není podmínka regulačního plánu závazná. Stavební zákon nezakládá subjektivní veřejné právo na pořízení regulačního plánu, a to ani v případě, že územní plán v minulosti nestanovil lhůtu pro jeho pořízení. Nově pořizovaná změna již tuto povinnost ze zákona má a dostává ji. Marné uplynutí této lhůty v budoucnu nevyvolává povinnost regulační plán pořídit a samo o sobě není nezákonným stavem. Za situace, kdy by lhůta pro pořízení regulačního plánu již uplynula, by bez provedení změny územního plánu regulační plán pořízen rovněž nebyl, aniž by tím došlo k porušení stavebního zákona. Návrh změny územního plánu proto nepředstavuje rezignaci na regulaci, ale naopak transparentně reflektuje skutečný stav v území a nahrazuje neaktuální podmínku regulačního plánu přímo uplatnitelnou regulací v textové části územního plánu. Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit podmínky v území. Upuštění od požadavku regulačního plánu v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území. Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení regulačního plánu pouze pro část plochy s využitím OK vychází z posouzení rozsahu,

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek navazující na stávající občanské vybavení a s jednoznačným dopravním napojením. Projektant dospěl k závěru, že pořízení regulačního plánu by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení. Pro zbývající části rozvojové plochy Z.19 je podmínka regulačního plánu nadále zachována. Návrh změny tak respektuje rozdílný charakter jednotlivých částí lokality a odpovídá zásadě přiměřenosti. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2 000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality.
		ZÁVĚR Vzhledem k výše uvedeným procesním a věcným vadám žádám, aby pozemky parc. č. 4500/2 a 4500/3 byly ponechány v režimu plochy smíšené městské (SM), se zachováním limitu zastavitelnosti 35 % a s podmínkou pořízení regulačního plánu.	Pořizovatel konstatuje, že připomínka byla věcně posouzena, avšak nebyla shledána důvodnou. Z tohoto důvodu jí nebylo vyhověno a návrh Změny č. 3 Územního plánu Netolice zůstává v dotčené části beze změn. Připomínce se také nevyhovuje z výše uvedených důvodů. Dokumentace nebude dále upravována, neboť na základě vypořádání připomínky nezvešly potřeby na podstatnou úpravu.
2.	Stanislava Reindlová (27.2.2026)	1. Odklon od schváleného Zadání V textové části odůvodnění pořizovatel uvádí, že k odchýlení od zadání nepřistoupil, ačkoliv v téže větě přiznává, že Zadání mu ukládalo pouze prověřit navýšení zastavitelnosti u plochy SM. Pořizovatel však svévolně změnil i funkční využití na OK. Pořizovatel argumentuje, že „při tvorbě zadání není dopředu zřejmý rozsah úprav“. To je právně nepřípustné. Zadání je mantinel schválený zastupitelstvem. Změna funkce z bydlení (SM) na komerci (OK) není „upřesněním rozsahu“, ale změnou podstaty zadání. Pokud zpracovatel dospěl k názoru, že je změna funkce „vhodnější“, měl dle zákona iniciovat změnu Zadání a nechat ji znovu schválit zastupitelstvem. Tím, že tak neučinil, trpí návrh procesní vadou nezákonnosti.	1. Odklon od schváleného zadání Připomínce se nevyhovuje Změna č.3 ÚP Netolice nemění základní koncepci rozvoje města, ale provádí dílčí úpravu regulace v omezené části rozvojové plochy Z.19, a to v návaznosti na vývoj území a skutečné funkční vazby lokality. Schválené zadání změny předpokládalo: - posouzení prostorového uspořádání a regulativů, - prověření vhodnosti využití plochy. Změna způsobu využití části plochy ze SM na OK představuje odborné upřesnění řešení v mantinelech zadání, nikoliv jeho překročení. Skutečnost, že zadání nedefinuje předem konkrétní výsledek, je vlastní povaze tohoto institutu a nezakládá procesní vadu. Návrh Změny ÚP je v souladu se schváleným zadáním Změny č. 3 ÚP Netolice. V příslušné kapitole „e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny“ textové části odůvodnění je řádně a transparentně vysvětlen vztah mezi schváleným zadáním a konečným řešením dokumentace. V této příslušné kapitole se zpracovatel nikterak neodchýlil od schváleného zadání, neboť jak je uvedeno, předmětem změny mimo jiné je: „

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			- Posouzení prostorového 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. Zpracovatel posoudil možné řešení v mantinelech schváleného zadání. Při zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice bylo uvažováno, a z textové části odůvodnění je tato skutečnost zřejmá, že při posouzení předmětné lokality bylo možné upravit pouze regulativy a ponechat způsob využití SM nebo bylo možné upravit regulativy a změnit způsob využití na OK. Tyto možnosti řešení schválené zadání obsahuje, a bylo na zpracovateli, které řešení Změnou č. 3 ÚP Netolice navrhne. Je zřejmé, že zpracovatel v tomto případě hovoří o „vhodnějším“ řešení zpracování změny ÚP. Tímto řešením je jednoznačně prokázána transparentnost uvažovaného záměru. Tímto řešením podatelé připomínek k návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice docílili k částečnému vyhovění a následnému zpřísnění podmínek v předmětné lokalitě. Předmětná lokalita mohla být posouzena rovněž „skrytě“ a návrh Změny ÚP zpracovat pouze v textové části, formou vložení textu. Rovněž se jedná o legitimní zpracování územně plánovací dokumentace, avšak by mohlo být konstatováno, že se jedná o ne příliš transparentní řešení zpracování. Z tohoto důvodu se v odůvodnění změny ÚP uváděno „vhodnější“ řešení. Z výše uvedeného je jasné patrné, že k nezákonnosti nedochází.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			V souladu s platnou legislativou je v příslušné kapitole textové části odůvodnění transparentně vysvětlen vztah mezi schváleným zadáním a konečným řešením dokumentace, aby bylo zřejmé, že pořizovatel i zpracovatel postupovali v mezích mandátu daného zadáním.
		2. Nedostatečná ochrana před hlukem a klamavá argumentace studií Pořizovatel v textu uvádí, že „záměr je možný po prokázání splnění hygienických limitů hluku hlukovou studií“ Toto tvrzení považujeme za klamavé a pro sousedy nebezpečné. Změnou funkčního kódu ze SM na OK dochází k zákonnému posunu hlukových limitů směrem nahoru (dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. je pro komerční plochy ochrana slabší než pro obytné). Argument z veřejného projednání, že hluková studie se bude provádět, než se spustí provoz, tedy v době, kdy už zde tedy bude stavba stát, není řešením.	2. Nedostatečná ochrana před hlukem a klamavá argumentace studií Připomínce se nevyhovuje Podmínka byla stanovena na základě kladně vypořádaných připomínek za účelem ochrany před zvýšenou hygienickou zátěží. Příslušný dotčený orgán – Krajská hygienická stanice, v tomto případě požadavek ve svém stanovisku neuplatnila. Krajská hygienická stanice z hlediska územního plánování představuje veřejný zájem ochrany veřejného zdraví, ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb.. Územní plán Netolice v platném znění již obsahuje obecné podmínky na ochranu pře zvýšenou hygienickou zátěží, zejména ochranu před negativními vlivy z provozu (uvedeno na straně 98 přílohy č. 1 srovnávacího textu Změny č. 3 ÚP Netolice): „ ochrana před negativními vlivy z provozu <i>pro plochy smíšené obytné městské (SM), plochy smíšené výrobní výroby drobné a služeb (VD), plochy technické infrastruktury (TU, TW, TE), plochy občanského vybavení (OV, OK, OS), plochy výroby (VU, VZ, VE) (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí – hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. Navrhované způsoby využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.“</i> Výše uvedená podmínka ochrany veřejného zdraví byla pro příslušný dotčený orgán dostatečná, ale z důvodu požadavku

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			podatelů připomínek byla stanovena zcela konkrétní podmínka na ochranu přilehlých ploch určených pro bydlení (plochy BI, SM). Na základě stanovených podmínek je zřejmé, že uvažovaný záměr musí splnit zákonem stanovené hygienické limity, tato podmínka je prokazatelná v rámci projektu např. hlukovou studií, v případě realizace záměru zcela přesným měřením. Stanovené podmínky ochrany veřejného zdraví tedy nejsou klamavé a nebezpečné, ale podmiňují konkrétní záměr skutečnou ochranou, kterou je nezbytné už ve fázi projekčních příprav dodržet. Argument, podložený Nařízením vlády č. 272/2011 Sb., Nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, se vztahuje na vlastní plochy, tedy plochy občanského vybavení komerční (OK). V těchto plochách opravdu může být hluk vyšší. Právě z těchto důvodů jsou územním plánem, v platném znění stanoveny podmínky <i>ochrany před negativními vlivy</i> nebo zcela konkretizovány <i>podmínky využití území</i>. Obě tyto podmínky nejen z hlediska příslušných dotčených orgánů, dostatečně koncepce ochraňují přilehlé plochy určené pro bydlení (SM, BI) před negativními vlivy.
		3. Nepřípustná individualizace Pořizovatel přiznává, že změna je provedena na základě „skutečného záměru v území — mycí stanice“/ a posouzena dle studie žadatele. To je nepřípustné, protože územní plán má určovat mantinely, ne schvalovat konkrétní projekty. V textové části je uvedeno: <i>„Plocha OK odpovídá skutečnému záměru v území. ... Z důvodu skutečného záměru a prověření území je z předmětné lokality vypuštěna podmínka pořízení regulačního plánu.“</i>	3. Nepřípustná individualizace Připomínce se nevyhovuje Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů <u>občan obce</u> nebo <u>osoba, která má vlastnická</u> nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		<i>„Z důvodu, že se jedná o konkrétní záměr detailně popsany žadatelem o Změnu ÚP... je vyhodnocena podmínka pořízení regulačního plánu jako nadbytečná.“</i> A) Namítáme, že pořizovatel v odůvodnění otevřeně přiznává, že regulaci území podřídil, konkrétnímu záměru detailně popsanému žadatelem. Územní plánování je ze zákona výkonem veřejné správy ve veřejném zájmu, nikoliv servisem pro legalizaci soukromých studií (studie Mycí centrum). Tím, že se zde rezignuje na pořízení regulačního plánu jen proto, že žadatel dodal svůj vlastní náčrt, pořizovatel se dopustí nepřípustné svévole a poruší zásadu nestrannosti při rozhodování.	také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní. A) Připomínkující mylně zaměňuje osoby pořizovatele a zpracovatele územně plánovací dokumentace. Zpracovatelem je projektant, fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona ke zpracování územně plánovací dokumentace, dle ust. § 14 stavebního zákona. Pořizovatelem je v tomto případě dle § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, obecní úřad, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti. Územní plán ani jeho změna neschvalují konkrétní stavbu ani projekt, nýbrž stanovují obecné podmínky využití plochy. To, že návrh změny vychází z prověření reálně uvažovaného využití území, neznamená podřízení regulace individuálnímu zájmu, ale odpovídá funkci územního plánování jako nástroje koordinace veřejných a soukromých zájmů. Projektant velmi důkladně posoudil záměr žadatele a zpracoval návrh územně plánovací dokumentace, tj. Změny č. 3 ÚP Netolice. Dále bylo postupováno dle stavebního zákona. Podmínka pořízení regulačního plánu na předmětném pozemku byla vypuštěna a řádně odůvodněna v příslušných kapitolách textové části odůvodnění. V tomto případě nebylo postupováno v rozporu se zákonem. Projektant rovněž zohlednil ust. § 38 stavebního zákona, kdy byla prověřována také vzájemná koordinace veřejných zájmů a podněty na provedení změn v území, tím chápán také soukromý zájem. V souvislosti s hájením veřejných zájmů jsou stanoveny v návrhu územně plánovací dokumentace podmínky využití. Následně je dokumentace projednávána a všechny dotčené orgány státní správy, které zastupují veřejné zájmy. Ve svých stanoviscích poté

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		B) Pořizovatel se v odůvodnění opakovaně opírá o dokument, Urbanistická studie Mycí centrum Netolice. Jelikož tato studie byla klíčovým podkladem pro individuální posouzení a následnou změnu regulativů (zrušení RP a změnu funkce), měla být v souladu se zásadou transparentnosti zveřejněna jako součást podkladů již při prvním veřejné projednání. Jelikož se tak nestalo, byla nám jako dotčené veřejnosti znemožněna kontrola správnosti urbanistických závěrů, což považujeme za závažnou procesní vadu.	uplatňují požadavky na ochranu svých veřejných zájmů. K návrhu pro opakované projednání nebyly uplatněny požadavky nebo podmínky na úpravu předmětné lokality. Z tohoto důvodu lze usuzovat, že ochrana veřejných zájmů nebyla opomenuta, a tudíž nedošlo porušení zákonnosti. B) Opakovaně opakující se připomínka na nepodložení urbanistické studie jako podkladu je v tomto případě irelevantní, neboť pro opakované projednání byla studie přiložena do odůvodnění Změny č. 3 územního plánu Netolice. Použití urbanistické studie jako nezávazného odborného podkladu je v územním plánování běžné. Nejedná se o územní studii ve smyslu zákona, a proto nepodléhá samostatnému projednání; podstatné je, že výsledné řešení bylo projednáno v rámci zákonného procesu změny ÚP, včetně opakovaného projednání. K procesnímu pochybení tak nedošlo. Zpracování (nebo též přiložení) studie do odůvodnění bylo provedeno na základě vypořádání připomínek k veřejnému projednání. Na základě uplatněného podnětu na změnu územního plánu byl zcela zřejmý záměr žadatele, a proto studie nemusela být přiložena. Projektant provedl zdůvodnění návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice, ze kterého jsou zřejmé jak faktické skutečnosti, tak úvahy, které vedly k samotnému návrhu a stanovení podmínek využití. Právě z důvodu podstatné úpravy návrhu dle ust. § 103 stavebního zákona nařídil pořizovatel opakované projednání. V návrhu pro opakované projednání byla dokumentace upravena a následně projednána dle požadavků stavebního zákona. Tímto postupem je a byla zajištěna transparentnost celého návrhu a také procesu pořízení.
		4. Ohrožení retence vod a klamavé odsouvání řešení do projektové fáze	4. Ohrožení retence vod a klamavé odsouvání řešení do projektové fáze

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Navýšení zastavitelnosti z 35 % na téměř 100 % (zrušením limitu v dotřené ploše, v textové části uvedeno Zastavitelnost celková, plocha Z.19 — není stanoveno) znemožňuje vsakování dešťových vod na pozemku o rozloze 2 000 m². Pořizovatel argumentuje, že hospodaření s vodami je detailem, který přísluší až následným procesním fázím. Tento argument zásadně odmítáme. Územní plán určuje limitní kapacity území. Pokud Návrh připouští navýšení zastavitelnosti z 35 % na prakticky 100 % (s výjimkou úzkého pásu 5m ZS), fakticky tím znemožňuje budoucí splnění zákonné povinnosti o retenci a vsaku srážkových vod na pozemku žadatele (§ 5 vodního zákona). Jako sousedé a přímí sousedé jsme přímo ohroženi odtokem povrchových vod při přívalových deštích. Pětimetrový pás zeleně (ZS) je při takto masivním zabetonování plochy zcela nefunkční. Tvrzení, že vymezením plochy ZS je vyhověno požadavkům je nedostatečné. Pás zeleně o šíři 5 m na okraji pozemku nemá dostatečnou retenční kapacitu pro odvedení srážek z takto masivně zabetonované plochy (cca 1 700 m² zpevněných ploch).	Připomínce se nevyhovuje Územním plánem je stanovena koncepce hospodaření s dešťovými vodami. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami ani likvidace odpadních vod se Změnou ÚP nemění. Územní plán stanovuje mantinely využití území, nikoliv technické parametry konkrétní stavby. Pořizovatel v tomto rámci: - stanovil podmínky ochrany před negativními vlivy (hluk, světlo, provoz), - zachoval vymahatelnost hygienických a vodohospodářských limitů v navazujících řízeních, - vycházel ze souhlasných stanovisek dotčených orgánů (ochrana veřejného zdraví, vodní hospodářství). Soudní přezkum opatření obecné povahy není přezkumem budoucí projektové dokumentace; otázka konkrétního technického řešení je legitimně ponechána následným rozhodovacím fázím. Nesplní-li jakýkoliv budoucí záměr podmínky územního plánu a další podmínky a požadavky na něj kladené právními předpisy, nebude v území v rámci povolovacího procesu povolen. V této fázi se samozřejmě budou posuzovat i konkrétní řešení ve vztahu k dešťovým vodám. Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. Stejně jako bylo konstatováno při veřejném projednání, v následných fázích (tvorba projektu pro povolení záměru, povolovací proces...) budou prověřeny konkrétní možnosti hospodaření s dešťovými vodami. Podmínky nebo požadavky, které budou uplatněny, nemohou být v současné době předjíhány, neboť Změnou č. 3 ÚP Netolice není projednáván projekt – Mycí centrum, ale pouze plocha, pro daný způsob využití. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět mantinely, které musí být v dalších procesních fázích splněny.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Městský úřad Prachatice, Odbor životního prostředí, příslušný vodoprávní úřad vydal ke stanovené koncepci souhlasné stanovisko č.j. MUPT/4301/2026/Zur ze dne 22.1.2026.
		5. Narušení pohody obyvatel Pořizovatel argumentuje vymezením plochy ZS (zeleň sídelní) v šíři 5 metrů jako vhodný řešením opatřením k odclonění negativních vlivů (hluku a světla). Namítáme, že tato šíře je z hlediska akustického útlumu pro vysokofrekvenční hluk (vysokotlaká čerpadla, vysavače) zcela neúčinná. Aby zeleň plnila funkci hlukové bariéry, musela by vykazovat zcela jiné prostorové parametry. Považujeme tento prvek za čistě deklaratorní a alibistický, který nemá reálný dopad na ochranu pohody bydlení v sousedních nemovitostech.	5. Narušení pohody obyvatel Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky byl návrh upraven. Zejména pro ochranu hluku byla stanovena podmínka na prokázání limitů hluku z daného provozu, např. hlukovou studií. Právě hluková studie v případě konkrétního projektu posoudí maximální hranici negativního vlivu – hluku, na jejímž základě budou projektantem navrženy konkrétní opatření. Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územního plánu legitimní. Zelený pás má čistě z urbanistického pohledu výrazně lepší dopad na vnímání prostředí lidmi než hladová strohá šedivá betonová plocha. Projektant na základě této skutečnosti provedl odborné posouzení z hlediska vnímání uličního profilu lidmi. Na umístění zeleně ve veřejném prostoru, i v uličním profilu města, hraje významnou pozitivní roli. Na toto téma je již zpracováno mnoho studií, které skutečně potvrzují, že i malý pás zeleně výrazným způsobem zlepšuje kvalitu prostředí. Jedná se o tzv. zelenou infrastrukturu. Zelená infrastruktura je moderní koncept, který propojuje plánování a správu městského i krajinného prostředí. Jejím hlavním cílem je zkvalitnit život obyvatel, podpořit ekologickou udržitelnost, zvýšit biodiverzitu a zmírnit dopady změny klimatu.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		6. Svévolné zrušení Regulačního plánu Vypuštění podmínky regulačního plánu je v rozporu s cíli územního plánování (§ 18 stavebního zákona). Odmítáme argument „neekonomičnosti“, že plocha je „malá“ a RP by „nepřinesl nové poznatky. Ochrana práv občanů nesmí být podmiňována pohodlím. Požadujeme ponechání podmínky RP pro celou plochu Z.19, neboť právě na rozhraní komerce a bydlení je detailní prověření urbanistických vazeb klíčové.	6. Svévolné zrušení Regulačního plánu Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky bylo doplněno podrobné zdůvodnění projektantem, se kterým se pořizovatel rovněž ztotožnil. Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky regulačního plánu. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. S ohledem na výše uvedené obsahuje Změna č. 3 ÚP Netolice také konkrétní lhůtu, do které musí být regulační plán pořízen. Po jejím uplynutí již není podmínka regulačního plánu závazná. Stavební zákon nezakládá subjektivní veřejné právo na pořízení regulačního plánu, a to ani v případě, že územní plán v minulosti nestanovil lhůtu pro jeho pořízení. Nově pořizovaná změna již tuto povinnost ze zákona má a dostává jí. Marné uplynutí této lhůty v budoucnu nevyvolává povinnost regulační plán pořídit a samo o sobě není nezákonným stavem. Za situace, kdy by lhůta pro pořízení regulačního plánu již uplynula, by bez provedení změny územního plánu regulační plán pořízen rovněž nebyl, aniž by tím došlo k porušení stavebního zákona. Návrh změny územního plánu proto

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			nepředstavuje rezignaci na regulaci, ale naopak transparentně reflektuje skutečný stav v území a nahrazuje neaktuální podmínku regulačního plánu přímo uplatnitelnou regulací v textové části územního plánu. Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit podmínky v území. Upuštění od požadavku regulačního plánu v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území. Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení regulačního plánu pouze pro část plochy s využitím OK vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek navazující na stávající občanské vybavení a s jednoznačným dopravním napojením. Projektant dospěl k závěru, že pořízení regulačního plánu by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení. Pro zbývající části rozvojové plochy Z.19 je podmínka regulačního plánu nadále zachována. Návrh změny tak respektuje rozdílný charakter jednotlivých částí lokality a odpovídá zásadě přiměřenosti. 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

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2 000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality.
		ZÁVĚR Vzhledem k výše uvedeným procesním a věcným vadám žádám, aby pozemky parc. č. 4500/2 a 4500/3 byly ponechány v režimu plochy smíšené městské (SM), se zachováním limitu zastavitelnosti 35 % a s podmínkou pořízení regulačního plánu.	Pořizovatel konstatuje, že připomínka byla věcně posouzena, avšak nebyla shledána důvodnou. Z tohoto důvodu jí nebylo vyhověno a návrh Změny č. 3 Územního plánu Netolice zůstává v dotčené části beze změn. Připomínce se také nevyhovuje z výše uvedených důvodů. Dokumentace nebude dále upravována, neboť na základě vypořádání připomínek nezbyly potřeby na podstatnou úpravu.
3.	Josef Pelech (27.2.2026)	Obsah připomínky: 1) Nesouhlasím se změnou SM -> OK, odporuje to koncepčnímu přístupu ÚP. 2) Nesouhlasím s narušením stability regulace v ploše Z.19. 3) Nesouhlasím se zrušením regulačního plánu v nejcitlivější části území. 4) Nejasné a nevyhnutelné podmínky 5) Rozpor v regulaci zastavěnosti. ÚP uvádí obecné limity pro OK, ale u Z.19 tvrdí opak. 6) Využití neprojednané urbanistické studie. 7) Konstatování dopadů bez věcného podkladu. 8) Zlehčení urbanistických argumentů.	Část připomínky, zejména body č. 4 – 8) nenaplnují náležitosti stanovené právním předpisem, zejména není zřejmý výrok připomínky, to znamená, co připomínající požaduje. Výše uvedené části připomínky obsahují pouze jakési hesla bez požadavku na úpravu dokumentace (ať výrokové části nebo odůvodnění). Jedná se tedy pouze o konstatování. I přes výše uvedené nedostatky připomínky bylo celou připomínkou zabýváno, včetně neúplných částí, které lze označit za konstatování. Zbýlé části připomínky (body č. 4 – 8) byly také vyhodnoceny na základě skutečnosti, že bylo uplatněno celkem 12 připomínek a 11 z nich jsou si obsahově velmi blízké. Často se liší pouze v jednotlivých slovech. Z tohoto důvodu se lze pouze domnívat, že opominutá výroková část připomínky nebo závěr, je věcně stejný jako např. u připomínky označené č. 4 v tomto návrhu vypořádání připomínek.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění připomínky: 1) Rozpor s koncepcí ÚP. 2) Narušením stability regulace. 3) Zrušení RP v nejcitlivějším místě. 4) Nejasné podmínky 5) Rozpor v zastavěnosti 6) Neprojednaná studie Nepodložené hodnocení dopadů 7) Odmítnutí urbanistických argumentů	Vypořádání celé připomínky bylo provedeno také z důvodu, že nebylo záměrem nevyhovění připomínky krácení práv připomínkující, jen z důvodu, že byla uplatněna připomínka nesplňující příslušné náležitosti. Na základě výše uvedeného, je připomínka detailně vypořádána a odůvodněna dle ust. § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
		1) Nesouhlasím se změnou SM -> OK, odporuje to koncepčnímu přístupu ÚP. Změna je odůvodněna individuálním posouzením konkrétního záměru, což odporuje koncepční povaze ÚP a fakticky mění jeho koncepci.	1) Rozpor s koncepcí ÚP. Připomínce se nevyhovuje Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu. Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny nepředstavuje schválení konkrétní stavby ani projektu, ale stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití. Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování. Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní. Změnou části plochy v platném znění územního plánu označené SO (po standardizaci SM) nedochází ke změně koncepce územního plánu. Tato změna je plošně malého charakteru a nevznáší do obce nové funkční využití, které by již v obci nebylo obsaženo. Navíc navazuje na stejné využití území na severní straně a lze také konstatovat, že využití ve smyslu občanské vybavenosti bylo, resp. je, v určité míře umožněno i v platném územním plánu. Na celkovou koncepci územního plánu tak vymezení plošně drobné plochy Ok nemá vliv.
		2) Nesouhlasím s narušením stability regulace v ploše Z.19. Selektivní zásah do části Z.19 bez přehodnocení celé lokality porušuje jednotný režim a legitimní očekávání vlastníků i obyvatel.	2) Narušením stability regulace. Připomínce se nevyhovuje Celková koncepce rozvoje dotčené lokality byla posouzena v souladu s § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování je součástí textové části odůvodnění návrhu změny. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Proces pořízení změny územního plánu probíhal v souladu s platnou legislativou a se zapojením veřejnosti v zákonem stanovených fázích. Průběžná aktualizace územně plánovací dokumentace je předpokládaným nástrojem reakce na vývoj v území a sama o sobě nepředstavuje narušení legitimních očekávání vlastníků či obyvatel. Legitimní očekávání vlastníků nemá podobu práva na zachování konkrétní funkce území po neomezenou dobu, ale spočívá v tom, že změny územně plánovací dokumentace probíhají zákonným

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			postupem, jsou řádně odůvodněné a nejsou projevem libovůle. Tento požadavek byl při pořizování Změny č. 3 Územního plánu Netolice splněn. Samotná skutečnost, že dochází ke změně regulace určité části území, proto nezakládá zásah do veřejných subjektivních práv, pokud je změna provedena v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením veřejných i soukromých zájmů v území. <i>Nejvyšší správní soud ve své ustálené judikatuře opakovaně dovodil, že na zachování stávající podoby územního plánu neexistuje subjektivní veřejné právo, neboť územní plán je koncepčním a dynamickým nástrojem rozvoje území.</i> <i>Legitimní očekávání vlastníků se přitom nevztahuje k neměnnosti funkčního využití pozemků, ale k tomu, aby změna územního plánu nebyla provedena svévolně, bez racionálního důvodu a bez dodržení zákonem stanoveného postupu.</i> Legitimní očekávání vlastníků i obyvatel nebyla procesem pořízení Změny č. 3 ÚP Netolice porušena, neboť celý proces pořízení i zpracování dokumentace probíhá v souladu s platnou legislativou (stavebním zákonem, správním řádem, příslušných prováděcích předpisů...). Legitimní očekávání by bylo naopak porušeno v případě, že by nedošlo k samotnému projednávání územně plánovací dokumentace. Také je důležité konstatovat, že územně plánovací dokumentace jsou ze zákona průběžně prověřovány a aktualizovány. Jedním z těchto nástrojů je Zpráva o uplatňování, ve které se zhodnotí navržená koncepce územního plánu, naplňování navrženého řešení. V případě, že územně plánovací dokumentace nevyhovuje potřebám, je možná její změna. V daném případě byla Změna č. 3 Územního plánu Netolice pořizována v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením dotčených veřejných i soukromých zájmů. Pořizovatel proto neshledal, že by navržená změna představovala nepřipustný zásah do legitimních očekávání připomínkujících.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		3) Nesouhlasím se zrušením regulačního plánu v nejcitlivější části území. RP je rušen právě tam, kde dochází ke střetu funkcí a nárůstu intenzity. Argument o „malé ploše“ je odborně neudržitelný.	3) Zrušení RP v nejcitlivějším místě. Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky bylo doplněno podrobné zdůvodnění projektantem, se kterým se pořizovatel ztotožnil. Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky regulačního plánu. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. S ohledem na výše uvedené obsahuje Změna č. 3 ÚP Netolice také konkrétní lhůtu, do které musí být regulační plán pořízen. Po jejím uplynutí již není podmínka regulačního plánu závazná. Stavební zákon nezakládá subjektivní veřejné právo na pořízení regulačního plánu, a to ani v případě, že územní plán v minulosti nestanovil lhůtu pro jeho pořízení. Nově pořizovaná změna již tuto povinnost ze zákona má a dostává ji. Marné uplynutí této lhůty v budoucnu nevyvolává povinnost regulační plán pořídit a samo o sobě není nezákonným stavem. Za situace, kdy by lhůta pro pořízení regulačního plánu již uplynula, by bez provedení změny územního plánu regulační plán pořízen rovněž nebyl, aniž by tím došlo k porušení stavebního zákona. Návrh změny územního plánu proto nepředstavuje rezignaci na regulaci, ale naopak transparentně reflektuje skutečný stav v území a nahrazuje neaktuální

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			podmínku regulačního plánu přímo uplatnitelnou regulací v textové části územního plánu. Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit podmínky v území. Upuštění od požadavku regulačního plánu v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území. Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení regulačního plánu pouze pro část plochy s využitím OK vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek navazující na stávající občanské vybavení a s jednoznačným dopravním napojením. Projektant dospěl k závěru, že pořízení regulačního plánu by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení. Pro zbývající části rozvojové plochy Z.19 je podmínka regulačního plánu nadále zachována. Návrh změny tak respektuje rozdílný charakter jednotlivých částí lokality a odpovídá zásadě přiměřenosti. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2 000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Projektant posoudil předmětnou lokalitu rovněž s ohledem na rozdílný 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.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Zvýše uvedeného je patrné, že Změna ÚP nemění stanovenou koncepci územního plánu, ale pouze doplňuje již dříve navržené řešení. Z důvodu, že předmětné pozemky (parc. č. 4500/2 a 4500/3 k.ú. Netolice) měly pro navržený záměr nedostatečné podmínky, byly tyto pozemky individuálně posouzeny Změnou ÚP. Změna ÚP prověřila s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů podmínky v území. Podmínky v území byly stanoveny v souladu s požadavky platné legislativy (zastoupení veřejných zájmů – dotčených orgánů státní správy) tak i soukromých zájmů (zájmy žadatele, vlastníka pozemku a veřejnosti). Nezbytnost potřeby změny je vyvolána právě s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. Z těchto důvodů byly pro opakované projednávání upraveny podmínky využití plochy OK. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územního plánu legitimní. 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.
		4) Nejasné a nevyhnutelné podmínky. Nové podmínky postrádají konkrétní limity a nejsou vymahatelné. ÚP tak neplní svou regulační funkci.	4) Nejasné a nevyhnutelné podmínky Připomínce se nevyhovuje Stanovené podmínky vycházejí ze zákonných požadavků a jsou navrženy v podrobnosti příslušící územnímu plánu. Podmínky využití plochy jsou stanoveny v rozsahu podrobnosti příslušející územnímu plánu. Územní plán stanovuje limity využití území,

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			jejichž naplnění je ověřováno v navazujících správních řízeních, kde do procesu vstupují příslušné dotčené orgány. Stanovené podmínky (např. k ochraně před hlukem a světelným znečištěním) jsou zákonně vymahatelné a nejsou pouhými doporučeními. Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět regulace, které musí být v dalších procesních fázích splněny. Je tedy zřejmé, že územní plán stanovuje limity, které jsou zákonně vymahatelné.
		5) Rozpor v regulaci zastavěnosti. ÚP uvádí obecné limity pro OK, ale u Z.19 tvrdí opak. Tento nesoulad vytváří právní nejistotu.	5) Rozpor v zastavěnosti Připomínka se nevyhovuje I přestože se jedná o zastavitelnou plochu s označením Z.19, je plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití: - Smíšené obytné městské (SM) - Výroba všeobecná (VU) - Občanské vybavení komerční (OK) Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití. Každá plocha s rozdílným způsobem využití má stanoveny podmínky využití odlišně tak, aby podmínky odpovídaly požadované funkci. Je zřejmé, že tedy nedochází k vnitřnímu rozporu závazné části dokumentace. Tento postup je standardní a nepředstavuje vnitřní rozpor závazné části územního plánu. Odlišné regulativy v rámci jedné rozvojové plochy jsou uplatňovány rovněž u jiných ploch vymezených v ÚP Netolice. Podmínky využití území se mohou také lišit i v rámci stejného způsobu využití a také se nejedná o vnitřní rozpor v dokumentaci. Jako příklady lze uvést celá řada: Např. plocha Z.18, Z.32, Z.43 – vymezené se způsobem využití bydlení všeobecné, v případě plochy Z.14 se způsobem využití rekreace individuální...

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		6) Využití neprojednané urbanistické studie. Urbanistická studie použitá jako podklad nebyla zpřístupněna veřejnosti, což je procesní pochybení.	6) Neprojednaná studie Připomínce se nevyhovuje Urbanistická studie byla využita jako podpůrný koncepční podklad pro posouzení možností řešení území. Nejedná se o územní studii ve smyslu stavebního zákona, ani o závazný podklad, který by sám o sobě zakládal práva či povinnosti. Její zpracování nepodléhá samostatnému projednání. Použití urbanistické studie jako nezávazného odborného podkladu je v územním plánování běžné. Zpracování (nebo též přiložení) studie do odůvodnění bylo provedeno na základě vypořádání připomínek k veřejnému projednání. Na základě uplatněného podnětu na změnu územního plánu byl zcela zřejmý záměr žadatele, a proto studie nemusela být přiložena. Jedná se o podklad, který svou povahou nepřísluší veřejnému projednání. Studie byla vyhotovena jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace, která je již projednávána dle zákona. Zpracování ani pořízení územní studie nebylo z žádného titulu požadováno. Zatímco pojem „územní studie“ je <i>de jure</i> pojem ukotvený v zákoně. Urbanistická studie tento status nemá a jedná se o analogii k pojmu architektonická studie. Např. architektonické studie rodinných domů se také neprojednávají. Podstatné je, že výsledné řešení bylo projednáno v rámci zákonného procesu změny ÚP, včetně opakovaného projednání. Z výše uvedeného je zřejmé, že k procesnímu pochybení nedošlo.
		7) Konstatování dopadů bez věcného podkladu. Tvrzení o „minimálních dopadech“ nejsou doložena daty ani analýzou a nejsou tedy přezkoumatelná.	7) Nepodložené hodnocení dopadů Připomínce se nevyhovuje Ve výrokové části jsou uváděny pouze podmínky, které jasně deklarují stavebníkovi limity, kterými se musí řídit, a které musí být splněny. Změnou územního plánu byly stanoveny podmínky, které vycházejí z maximálních přípustných limitů. Maximální přípustný limit je takový limit, který nebude překračovat nejvýše povolené hodnoty, a je jedná se tedy o minimální dopady. Tyto dopady jsou opřeny o právní rámec. Odůvodnění návrhu změny

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			obsahuje popis úvah, na jejichž základě bylo navržené řešení zvoleno. V rámci odůvodnění jsou vyhodnocovány a zdůvodněny skutečnosti, které vedly projektanta k navrženému řešení. V rámci odůvodnění je provedena přezkoumatelná úvaha, z níž je možné dovodit závěr navrženého řešení Změny č. 3 ÚP Netolice.
		8) Zlehčení urbanistických argumentů. Označení urbanistických námitek za „subjektivní pocity“ ignoruje standardní odborná kritéria.	8) Odmítnutí urbanistických argumentů Připomínce se nevyhovuje Projektant v textové části odůvodnění termín „subjektivní pocit“ řádně popsat a zdůvodnil a pořizovatel se s tímto tvrzením ztotožnil. Právě z důvodů, že estetická hodnota nelze měřit ani vyčíslit, neboť se nejedná o fyzikální veličinu, jedná se do velké míry o subjektivní pocit. Estetická hodnota je pojem, který označuje jakou míru krásy, působivosti nebo uměleckého dojmu určitý objekt, jev nebo dílo vyvolává u člověka. Každý člověk vnímá krásu jinak. Estetickou hodnotu lze však kvantifikovat nepřímo skrze subjektivní hodnocení. A toto zhodnocení je v odůvodnění precizně vyhodnoceno. Urbanistická a prostorová kvalita prostředí byla posuzována s ohledem na charakter lokality a její vývoj. Estetická hlediska představují kvalitativní kritéria, která nelze jednotně kvantifikovat, a jsou proto posuzována v širším kontextu urbanistické struktury a funkčního uspořádání území. Projektant tato hlediska v odůvodnění návrhu změny popsal a vyhodnotil v rozsahu odpovídajícím měřítku posuzované změny.
4.	Jaroslav Matiska (25.2.2026)	Připomínky směřují zejména k rozvojové ploše Z.19, především k části navržené jako Z.19/OK, a dále ke kvalitě odůvodnění a způsobu vypořádání připomínek. Struktura podání: I. Věcné připomínky dotčeného vlastníka II. Procesní připomínky III. Příloha č. 1 - tabulka	
		I. Věcné (principiální připomínky a odůvodnění dotčeného vlastníka	I. Věcné (principiální připomínky a odůvodnění dotčeného vlastníka

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		1) Rozpor se zásadou koncepčnosti územního plánování (Změna využití SM -> OK) Pořizovatel opakovaně tvrdí, že změna využití části plochy Z.19 ze SM na OK „nemění koncepci územního plánu, pouze ji doplňuje“. Současně však uvádí, že dotčené pozemky byly individuálně posouzeny a regulace byla cíleně upravena pro konkrétní záměr. Takový postup je v rozporu se smyslem územního plánování jako nástroje koncepční regulace území, nikoliv nástroje pro individuální optimalizaci jednoho investičního záměru. Změna, která vyjímá dílčí část území z dosavadního koncepčního režimu a přizpůsobuje regulaci konkrétnímu záměru, je faktickou změnou koncepce — nikoliv jejím pouhým „zpřesněním“. Požadavek na nápravu: Návrh v části změny SM -> OK neschválit a vrátit dotčenou část do původního režimu; případně návrh zásadně přepracovat systémově pro celou plochu Z.19 a znovu projednat.	1) Rozpor se zásadou koncepčnosti územního plánování (Změna využití SM -> OK) Připomínce se nevyhovuje Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu. Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny nepředstavuje schválení konkrétní stavby ani projektu, ale stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití. Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování. Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní. Změnou části plochy v platném znění územního plánu označené SO (po standardizaci SM) nedochází ke změně koncepce územního plánu. Tato změna je plošně malého charakteru a nevznáší do obce nové funkční využití, které by již v obci nebylo obsaženo. Navíc navazuje na stejné využití území na severní straně a lze také konstatovat, že využití ve smyslu občanské

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			vybavenosti bylo, resp. je, v určité míře umožněno i v planém územním plánu. Na celkovou koncepci územního plánu tak vymezení plošně drobné plochy Ok nemá vliv.
		2) Narušení stability a předvídatelnosti regulace v rozvojové ploše Z.19 Rozvojová plocha Z.19 byla v platném ÚP koncipována jako celek s jednotným režimem (SM a povinnost regulačního plánu). Navržená změna tento celek rozbíjí selektivní změnou pouze jedné části, aniž by byla přehodnocena koncepce celé rozvojové lokality. Tím dochází k narušení principu stability a legitimního očekávání vlastníků i obyvatel, kteří mohli oprávněně předpokládat, že regulace rozvojové plochy bude řešena systémově a jednotně, nikoliv dílčími zásahy podle aktuálních záměrů. Požadavek na nápravu: Návrh v této podobě neschválit; řešit Z.19 koncepčně jako celek, nikoliv parcelními výjimkami.	2) Narušení stability a předvídatelnosti regulace v rozvojové ploše Z.19 Připomínce se nevyhovuje Celková koncepce rozvoje dotčené lokality byla posouzena v souladu s § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování je součástí textové části odůvodnění návrhu změny. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Proces pořízení změny územního plánu probíhal v souladu s platnou legislativou a se zapojením veřejnosti v zákonem stanovených fázích. Průběžná aktualizace územně plánovací dokumentace je předpokládaným nástrojem reakce na vývoj v území a sama o sobě nepředstavuje narušení legitimních očekávání vlastníků či obyvatel. Legitimní očekávání vlastníků nemá podobu práva na zachování konkrétní funkce území po neomezenou dobu, ale spočívá v tom, že změny územně plánovací dokumentace probíhají zákonným postupem, jsou řádně odůvodněné a nejsou projevem libovůle. Tento požadavek byl při pořizování Změny č. 3 Územního plánu Netolice splněn. Samotná skutečnost, že dochází ke změně regulace určité části území, proto nezakládá zásah do veřejných subjektivních práv, pokud je změna provedena v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením veřejných i soukromých zájmů v území.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Nejvyšší správní soud ve své ustálené judikatuře opakovaně dovodil, že na zachování stávající podoby územního plánu neexistuje subjektivní veřejné právo, neboť územní plán je koncepčním a dynamickým nástrojem rozvoje území. Legitimní očekávání vlastníků se přitom nevztahuje k neměnnosti funkčního využití pozemků, ale k tomu, aby změna územního plánu nebyla provedena svévolně, bez racionálního důvodu a bez dodržení zákonem stanoveného postupu. Legitimní očekávání vlastníků i obyvatel nebyla procesem pořízení Změny č. 3 ÚP Netolice porušena, neboť celý proces pořízení i zpracování dokumentace probíhá v souladu s platnou legislativou (stavebním zákonem, správním řádem, příslušných prováděcích předpisů...). Legitimní očekávání by bylo naopak porušeno v případě, že by nedošlo k samotnému projednávání územně plánovací dokumentace. Také je důležité konstatovat, že územně plánovací dokumentace jsou ze zákona průběžně prověřovány a aktualizovány. Jedním z těchto nástrojů je Zpráva o uplatňování, ve které se zhodnotí navržená koncepce územního plánu, naplňování navrženého řešení. V případě, že územně plánovací dokumentace nevyhovuje potřebám, je možná její změna. V daném případě byla Změna č. 3 Územního plánu Netolice pořizována v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením dotčených veřejných i soukromých zájmů. Pořizovatel proto neshledal, že by navržená změna představovala nepřipustný zásah do legitimních očekávání připomínkujících.
		3) Vypuštění podmínky regulačního plánu právě v konfliktní části území Podmínka pořízení regulačního plánu je zrušena výhradně pro plochu OK – tedy právě pro část území, kde dochází ke střetu obytné a komerční funkce a k navýšení intenzity využití. Argumentace pořizovatele, že plocha je „malá“ a RP by „nepřinesl nové poznatky“, je odborně neudržitelná. Právě malé přechodové plochy na rozhraní funkcí jsou typickým případem, kdy je podrobnější regulace žádoucí, nikoliv nadbytečná.	3) Vypuštění podmínky regulačního plánu právě v konfliktní části území Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky bylo doplněno podrobné zdůvodnění projektantem, se kterým se pořizovatel ztotožnil. Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky regulačního plánu. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Vypuštěním RP dochází ke snížení míry regulace tam, kde je potřeba nejvyšší - což je v rozporu s principy dobré správy území a s ochranou okolního bydlení. Požadavek na nápravu: Vypuštění RP neschválit; trvat na RP pro dotčenou část Z.19, případně návrh zásadně přepracovat a znovu projednat.	s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. S ohledem na výše uvedené obsahuje Změna č. 3 ÚP Netolice také konkrétní lhůtu, do které musí být regulační plán pořízen. Po jejím uplynutí již není podmínka regulačního plánu závazná. Stavební zákon nezakládá subjektivní veřejné právo na pořízení regulačního plánu, a to ani v případě, že územní plán v minulosti nestanovil lhůtu pro jeho pořízení. Nově pořizovaná změna již tuto povinnost ze zákona má a dostává jí. Marné uplynutí této lhůty v budoucnu nevyvolává povinnost regulační plán pořídit a samo o sobě není nezákonným stavem. Za situace, kdy by lhůta pro pořízení regulačního plánu již uplynula, by bez provedení změny územního plánu regulační plán pořízen rovněž nebyl, aniž by tím došlo k porušení stavebního zákona. Návrh změny územního plánu proto nepředstavuje rezignaci na regulaci, ale naopak transparentně reflektuje skutečný stav v území a nahrazuje neaktuální podmínku regulačního plánu přímo uplatnitelnou regulací v textové části územního plánu. Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit podmínky v území. Upuštění od požadavku regulačního plánu v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení regulačního plánu pouze pro část plochy s využitím OK vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek navazující na stávající občanské vybavení a s jednoznačným dopravním napojením. Projektant dospěl k závěru, že pořízení regulačního plánu by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení. Pro zbývající části rozvojové plochy Z.19 je podmínka regulačního plánu nadále zachována. Návrh změny tak respektuje rozdílný charakter jednotlivých částí lokality a odpovídá zásadě přiměřenosti. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2 000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			situováním výstavby k nevhodnému využití celé rozvojové lokality. Projektant posoudil předmětnou lokalitu rovněž s ohledem na rozdílný 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

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			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. Z těchto důvodů byly pro opakované projednávání upraveny podmínky využití plochy OK. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územního plánu legitimní. 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.
		4) Neurčitost a nevynutitelnost nově stanovených podmínek (provoz, světlo, hluk) Podmínky stanovené pro plochu Z. 19/OK (omezení provozní doby, omezení světelného smogu, „prokázání hluku“) jsou formulovány neurčitě, s použitím výrazů typu „např.“, bez stanovení konkrétních parametrů nebo závazných limitů. Takto formulované podmínky nepředstavují plnohodnotné regulativy územního plánu; fakticky jen opisují běžné požadavky navazujících řízení. Územní plán tím rezignuje na svou regulační roli a přesouvá odpovědnost až do následných povolenacích procesů — což je pro dotčené vlastníky nejisté a z hlediska ochrany bydlení nedostatečné.	4) Neurčitost a nevynutitelnost nově stanovených podmínek (provoz, světlo, hluk) Připomínce se nevyhovuje Stanovené podmínky vycházejí ze zákonných požadavků a jsou navrženy v podrobnosti příslušící územnímu plánu. Podmínky využití plochy jsou stanoveny v rozsahu podrobnosti příslušející územnímu plánu. Územní plán stanovuje limity využití území, jejichž naplnění je ověřováno v navazujících správních řízeních, kde do procesu vstupují příslušné dotčené orgány. Stanovené podmínky (např. k ochraně před hlukem a světelným znečištěním) jsou zákonně vymahatelné a nejsou pouhými doporučeními. Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Požadavek na nápravu: Návrh v této podobě neschválit; bez RP (nebo jiné stejně tvrdé a vynutitelné regulace) je ochrana okolního bydlení nedostatečná.	V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět regulace, které musí být v dalších procesních fázích splněny. Je tedy zřejmé, že územní plán stanovuje limity, které jsou zákonně vymahatelné.
		5) Vnitřní rozpor v regulaci zastavěnosti plochy Z.19 V textové části ÚP je obecně stanovena maximální zastavěnost ploch OK, avšak u plochy Z.19 je současně uváděno, že zastavěnost není stanovena. Tento stav vytváří vnitřní rozpor v závazné části územního plánu a vede k právní nejistotě ohledně skutečné míry regulace. Současně je v odůvodnění uváděno, že zastavěnost byla „individuálně posouzena a navýšena“, aniž by bylo jednoznačné, jaká konkrétní hodnota je závazná a z čeho plyne. Požadavek na nápravu: Návrh v této podobě neschválit; závaznou část nelze nechat v rozporu a ve stavu, který umožňuje výkladové spory.	5) Vnitřní rozpor v regulaci zastavěnosti plochy Z.19 Připomínce se nevyhovuje I přestože se jedná o zastavitelnou plochu s označením Z.19, je plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití: - Smíšené obytné městské (SM) - Výroba všeobecná (VU) - Občanské vybavení komerční (OK) Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití. Každá plocha s rozdílným způsobem využití má stanoveny podmínky využití odlišně tak, aby podmínky odpovídaly požadované funkci. Je zřejmé, že tedy nedochází k vnitřnímu rozporu závazné části dokumentace. Tento postup je standardní a nepředstavuje vnitřní rozpor závazné části územního plánu. Odlišné regulativy v rámci jedné rozvojové plochy jsou uplatňovány rovněž u jiných ploch vymezených v ÚP Netolice. Podmínky využití území se mohou také lišit i v rámci stejného způsobu využití a také se nejedná o vnitřní rozpor v dokumentaci. Jako příklady lze uvést celá řada: Např. plocha Z.18, Z.32, Z.43 – vymezené se způsobem využití bydlení všeobecné, v případě plochy Z.14 se způsobem využití rekreace individuální...
		6) Použití urbanistické studie jako podkladu bez jejího řádného projednání Odůvodnění změny ÚP se opírá o urbanistickou studii „Mycí centrum Netolice“, která však nebyla transparentně zpřístupněna jako součást projednávané dokumentace tak, aby se k ní veřejnost mohla kvalifikovaně vyjádřit.	6) Použití urbanistické studie jako podkladu bez jejího řádného projednání Připomínce se nevyhovuje Urbanistická studie byla využita jako podpůrný koncepční podklad pro posouzení možností řešení území. Nejedná se o územní studii ve smyslu stavebního zákona, ani o závazný

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Použití podkladu, který nebyl v rámci procesu řádně zpřístupněn a projednán, představuje zásadní procesní i věcný problém: omezuje právo veřejnosti na informovanou účast a zpochybňuje přezkoumatelnost odůvodnění. Požadavek na nápravu: Návrh v této podobě neschválit; podklady musí být transparentní, jinak nelze odůvodnění považovat za přezkoumatelné.	podklad, který by sám o sobě zakládal práva či povinnosti. Její zpracování nepodléhá samostatnému projednání. Použití urbanistické studie jako nezávazného odborného podkladu je v územním plánování běžné. Zpracování (nebo též přílohy) studie do odůvodnění bylo provedeno na základě vypořádání připomínek k veřejnému projednání. Na základě uplatněného podnětu na změnu územního plánu byl zcela zřejmý záměr žadatele, a proto studie nemusela být přiložena. Jedná se o podklad, který svou povahou nepřísluší veřejnému projednání. Studie byla vyhotovena jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace, která je již projednávána dle zákona. Zpracování ani pořízení územní studie nebylo z žádného titulu požadováno. Zatímco pojem „územní studie“ je <i>de jure</i> pojem ukotvený v zákoně. Urbanistická studie tento status nemá a jedná se o analogii k pojmu architektonická studie. Např. architektonické studie rodinných domů se také neprojednávají. Podstatné je, že výsledné řešení bylo projednáno v rámci zákonného procesu změny ÚP, včetně opakovaného projednání. Z výše uvedeného je zřejmé, že k procesnímu pochybení nedošlo.
		7) Deklaratorní hodnocení dopadů bez věcného odůvodnění Pořizovatel opakovaně uvádí, že negativní dopady (hluk, doprava, zátěž okolí) budou „minimální“ a že řešení je „kompromisem“. Tato tvrzení však nejsou podložena žádným věcným odůvodněním ani alespoň základním datovým rámcem. Pouhé konstatování „minimality dopadů“ bez vysvětlení, na základě čeho k tomuto závěru bylo dospěno, neodpovídá požadavku na přezkoumatelné odůvodnění opatření obecné povahy, zvláště když se jedná o komerční využití v přímé blízkosti bydlení. Požadavek na nápravu: Návrh v této podobě neschválit; bez přezkoumatelného vyhodnocení dopadů nelze změnu odůvodnit.	7) Deklaratorní hodnocení dopadů bez věcného odůvodnění Připomínce se nevyhovuje Ve výrokové části jsou uváděny pouze podmínky, které jasně deklarují stavebníkovi limity, kterými se musí řídit, a které musí být splněny. Změnou územního plánu byly stanoveny podmínky, které vycházejí z maximálních přípustných limitů. Maximální přípustný limit je takový limit, který nebude překračovat nejvýše povolené hodnoty, a je jedná se tedy o minimální dopady. Tyto dopady jsou opřeny o právní rámec. Odůvodnění návrhu změny obsahuje popis úvah, na jejichž základě bylo navrženo řešení zvoleno. V rámci odůvodnění jsou vyhodnocovány a zdůvodněny skutečnosti, které vedly projektanta k navrženímu řešení. V rámci odůvodnění je provedena přezkoumatelná úvaha, z níž je možné dovodit závěr navrženímu řešení Změny č. 3 ÚP Netolice.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Dle ustanovení § 38 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, mimo jiné uvádí „...koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území...“. Právě výše uvedené koordinace zájmů jsou zpravidla možné až po ústupku některé ze stran, jinými slovy dochází ke kompromisu nebo dohodě. Všechny tyto výrazy mají stejný význam. Obdobně je k této skutečnosti přistupováno dle ust. § 39 písm. j) stejného zákona. Jedná se o ustanovení cílů a úkolů územního plánování.
		8) Redukce urbanistické a sociální argumentace na „subjektivní pocity“ Pořizovatel v reakci na námitky týkající se urbanistické kvality, veřejného prostoru a identity místa uvádí, že jde o „subjektivní pocity“, které nelze posuzovat. Tím dochází k odmítnutí odborné urbanistické argumentace, přestože kvalita prostředí, přechodové zóny a vztahy funkcí jsou standardně hodnotitelnými urbanistickými kategoriemi. Takový přístup je v rozporu s rolí územního plánování jako odborné disciplíny a zpochybňuje věcnou úroveň odůvodnění. Požadavek na nápravu: Návrh v této podobě neschválit; požadujeme věcné a odborné vyhodnocení urbanistických souvislostí, nikoliv jejich bagatelizaci.	8) Redukce urbanistické a sociální argumentace na „subjektivní pocity“ Připomínce se nevyhovuje Projektant v textové části odůvodnění termín „subjektivní pocit“ řádně popsat a zdůvodnil a pořizovatel se s tímto tvrzením ztotožnil. Právě z důvodů, že estetická hodnota nelze měřit ani vyčíslit, neboť se nejedná o fyzikální veličinu, jedná se do velké míry o subjektivní pocit. Estetická hodnota je pojem, který označuje jakou míru krásy, působivosti nebo uměleckého dojmu určitý objekt, jev nebo dílo vyvolává u člověka. Každý člověk vnímá krásu jinak. Estetickou hodnotu lze však kvantifikovat nepřímo skrze subjektivní hodnocení. A toto zhodnocení je v odůvodnění precizně vyhodnoceno. Urbanistická a prostorová kvalita prostředí byla posuzována s ohledem na charakter lokality a její vývoj. Estetická hlediska představují kvalitativní kritéria, která nelze jednotně kvantifikovat, a jsou proto posuzována v širším kontextu urbanistické struktury a funkčního uspořádání území.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Projektant tato hlediska v odůvodnění návrhu změny popsal a vyhodnotil v rozsahu odpovídajícím měřítku posuzované změny. Odkaz v příloze č. 1 v tabulce na „...veřejným projednáním se rozumí prezentace... z toho důvodu nemohlo být zdůvodnění návrhu doplněno“ je směřován na odůvodnění připomínky. Z veřejného projednání je proveden písemný záznam, nikoli doslovný zápis, a v této fázi (akt veřejného projednání) nemohla být dokumentace upravena. Projektant i zpracovatel zodpověděli na položené dotazy veřejností. Připomínky byly uplatněny na základě navržené dokumentace a také položených dotazů k návrhu. Návrh vypořádání připomínek byl dle požadavků zákona rozeslán dotčeným orgánům, které vyjádřily souhlas.
		II. Procesní připomínky a odůvodnění	II. Procesní připomínky a odůvodnění
		1) Nepřezkoumatelnost a účelovost vypořádání připomínek Vypořádání připomínek v klíčových bodech používá obecné fráze, mívá podstatu námitek a místy obsahuje vnitřní nelogičnosti či rozpory. To je významné riziko pro zákonnost a přezkoumatelnost celého opatření obecné povahy. Požadavek na nápravu: Návrh v této podobě neschválit; vypořádání přepracovat tak, aby bylo věcné, konkrétní, ověřitelné a konzistentní s textem ÚP, odůvodněním, srovnávacím textem a výkresy — a poté znovu projednat.	1) Nepřezkoumatelnost a účelovost vypořádání připomínek Připomínce se vyhovuje V průběhu procesu pořizování dochází neustále k doplňování příslušných kapitol odůvodnění, zejména potom kapitol, které se týkají pořizování, kapitoly a), f), n) a mohou být doplněny až po určitých fázích pořizování. Jedním z těchto kroků je projednání (společné jednání, veřejné projednání)... Z tohoto důvodu je vynechán prostor a je zde uvedeno „bude doplněno“, „bude doplněno pořizovatelem“, „bude doplněno po veřejném projednání“. Pro opakované projednání byly již tyto kapitoly částečně doplněny. Na znění připomínky nelze adresně reagovat, neboť neuvádí, které připomínky jsou vypořádány vnitřně rozporně, popř. které mívají podstatu jejich uplatnění. Dle názoru pořizovatele jsou připomínky vypořádány v intencích územního plánu přesvědčivě a srozumitelně, vždy v reakci na věcný obsah změny územního plánu.
		2) Úplnost spisu – dokladová část a záznam z OVP Požadují, aby ve spise bylo jednoznačně doloženo, jak byly zachyceny a vypořádány písemné i ústní připomínky uplatněné při opakovaném veřejném projednání, včetně souvisejících podkladů.	2) Úplnost spisu – dokladová část a záznam z OVP Připomínce se vyhovuje Kompletní spis je veden u pořizovatele a po ukončení pořizování bude předán a uložen na Městském úřadě Netolice.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Požadavek na nápravu: Zpřístupnit ve spise dokladovou část, přehled verzí dokumentace pro OVP a úřední záznam/zápis z OVP včetně zachycení ústních připomínek	Z veřejného projednání i opakovaného projednání je proveden písemný záznam, nikoli doslovný zápis dle ust. § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění.
		3) Doložení vypořádání požadavků nadřízeného orgánu Pokud byly uplatněny požadavky nadřízeného orgánu, musí být dohledatelné, jak byly konkrétně promítnuty do dokumentace (text, odůvodnění, výkresy) a jak byly vypořádány. Požadavek na nápravu: Doložit konkrétní změny provedené na základě požadavků nadřízeného orgánu a jejich promítnutí do dokumentace.	3) Doložení vypořádání požadavků nadřízeného orgánu Připomínce se vyhovuje Stanovisko nadřízeného orgánu je součástí spisu. Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje a územního plánování bylo vydáno pod č.j. KUJCK 141172/2025 dne 19.12.2025, kdy závěrem bylo konstatováno, že možné dle § 101 odst. 2 stavebního zákona pokračovat v dalších fázích pořizování.
		Závěr – hlavní požadavek Jako dotčený vlastník rodinného domu a zahrady v bezprostředním kontaktu s plochou Z.19 požaduji, aby pořizovatel návrh Změny č. 3 v části dotýkající se Z.19 (zejména vymezení Z. 19/OK a souvisejících úprav včetně vypuštění RP) v této podobě nepřijal a vrátil řešení do původního koncepčního režimu, případně aby byla změna zásadně přepracována systémově a znovu projednána. Příloha č. 1 – tabulka připomínek	Připomínce se nevyhovuje Pořizovatel konstatuje, že připomínka byla věcně posouzena, avšak nebyla shledána důvodnou. Z tohoto důvodu jí nebylo vyhověno a návrh Změny č. 3 Územního plánu Netolice zůstává v dotčené části beze změn. Připomínce se také nevyhovuje z výše uvedených důvodů. Výroková část dokumentace nebude dále upravována, neboť na základě vypořádání připomínky nevzešly požadavky na podstatnou úpravu.
5.	Jaroslava Matisková (27.2.2026)		Připomínka nenaplňuje náležitosti stanovené právním předpisem, zejména není zřejmý výrok připomínky, zejména co připomínkující požaduje. Připomínka obsahuje pouze jakési hesla bez požadavku na úpravu dokumentace (ať výrokové části nebo odůvodnění). Jedná se tedy pouze o konstatování. I přes výše uvedené nedostatky připomínky bylo připomínkou zabýváno. Připomínka byla vyhodnocena také na základě skutečnosti, že bylo uplatněno celkem 12 připomínek a 11 z nich jsou si obsahově velmi blízké. Často se liší pouze v jednotlivých slovech. Z tohoto důvodu se lze pouze domnívat, že opominutá výroková část připomínky nebo závěr, je věcně stejný jako např. u připomínky označené č. 4 v tomto návrhu vypořádání připomínek.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Vypořádání připomínky bylo provedeno také z důvodu, že nebylo záměrem nevyhovění krácení práv připomínkující, jen z důvodu, že byla uplatněna připomínka nesplňující příslušné náležitosti. Na základě výše uvedeného, je připomínka detailně vypořádána a odůvodněna dle ust. § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
		1) Rozpor se zásadou koncepčnosti územního plánování (změna využití SM → OK) Pořizovatel tvrdí, že změna využití plochy Z.19 ze SM na OK „nemění koncepci územního plánu, pouze ji doplňuje“. Současně však opakovaně uvádí, že dotčené pozemky byly individuálně posouzeny a regulace byla cíleně upravena pro konkrétní záměr. Tento postup je v rozporu se smyslem územního plánování jako nástroje koncepční regulace území, nikoliv nástroje pro individuální optimalizaci konkrétního investičního záměru. Změna, která vyjímá jednotlivou parcelu z dosavadního koncepčního režimu a přizpůsobuje regulaci konkrétnímu záměru, představuje faktickou změnu koncepce, nikoliv její pouhé „zpřesnění“.	1) Rozpor se zásadou koncepčnosti územního plánování (změna využití SM → OK) Připomínce se nevyhovuje Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu. Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny nepředstavuje schválení konkrétní stavby ani projektu, ale stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití. Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování. Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Změnou části plochy v platném znění územního plánu označené SO (po standardizaci SM) nedochází ke změně koncepce územního plánu. Tato změna je plošně malého charakteru a nevznáší do obce nové funkční využití, které by již v obci nebylo obsaženo. Navíc navazuje na stejné využití území na severní straně a lze také konstatovat, že využití ve smyslu občanské vybavenosti bylo, resp. je, v určité míře umožněno i v platném územním plánu. Na celkovou koncepci územního plánu tak vymezení plošně drobné plochy Ok nemá vliv.
		2) Narušení stability a předvídatelnosti regulace v rozvojové ploše Z.19 Rozvojová plocha Z.19 byla v platném ÚP koncipována jako celek s jednotným režimem (SM + povinnost RP). Navržená změna tento celek rozbíjí selektivní změnou pouze jedné části, aniž by byla přehodnocena koncepce celé rozvojové lokality. Tím dochází k narušení principu stability a legitimního očekávání vlastníků i obyvatel, kteří mohli oprávněně předpokládat, že regulace rozvojové plochy bude řešena systémově a jednotně, nikoliv dílčími zásahy podle aktuálních záměrů.	2) Narušení stability a předvídatelnosti regulace v rozvojové ploše Z.19 Připomínce se nevyhovuje Celková koncepce rozvoje dotčené lokality byla posouzena v souladu s § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování je součástí textové části odůvodnění návrhu změny. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Proces pořízení změny územního plánu probíhal v souladu s platnou legislativou a se zapojením veřejnosti v zákonem stanovených fázích. Průběžná aktualizace územně plánovací dokumentace je předpokládaným nástrojem reakce na vývoj v území a sama o sobě nepředstavuje narušení legitimních očekávání vlastníků či obyvatel. Legitimní očekávání vlastníků nemá podobu práva na zachování konkrétní funkce území po neomezenou dobu, ale spočívá v tom, že změny územně plánovací dokumentace probíhají zákonným postupem, jsou řádně odůvodněné a nejsou projevem libovůle. Tento požadavek byl při pořizování Změny č. 3 Územního plánu Netolice splněn.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Samotná skutečnost, že dochází ke změně regulace určité části území, proto nezakládá zásah do veřejných subjektivních práv, pokud je změna provedena v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením veřejných i soukromých zájmů v území. <i>Nejvyšší správní soud ve své ustálené judikatuře opakovaně dovodil, že na zachování stávající podoby územního plánu neexistuje subjektivní veřejné právo, neboť územní plán je koncepčním a dynamickým nástrojem rozvoje území.</i> <i>Legitimní očekávání vlastníků se přitom nevztahuje k neměnnosti funkčního využití pozemků, ale k tomu, aby změna územního plánu nebyla provedena svévolně, bez racionálního důvodu a bez dodržení zákonem stanoveného postupu.</i> Legitimní očekávání vlastníků i obyvatel nebyla procesem pořízení Změny č. 3 ÚP Netolice porušena, neboť celý proces pořízení i zpracování dokumentace probíhá v souladu s platnou legislativou (stavebním zákonem, správním řádem, příslušných prováděcích předpisů...). Legitimní očekávání by bylo naopak porušeno v případě, že by nedošlo k samotnému projednávání územně plánovací dokumentace. Také je důležité konstatovat, že územně plánovací dokumentace jsou ze zákona průběžně prověřovány a aktualizovány. Jedním z těchto nástrojů je Zpráva o uplatňování, ve které se zhodnotí navržená koncepce územního plánu, naplňování navrženého řešení. V případě, že územně plánovací dokumentace nevyhovuje potřebám, je možná její změna. V daném případě byla Změna č. 3 Územního plánu Netolice pořizována v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením dotčených veřejných i soukromých zájmů. Pořizovatel proto neshledal, že by navržená změna představovala nepřipustný zásah do legitimních očekávání připomínkující.
		3) Vypuštění podmínky regulačního plánu právě v konfliktní části území Podmínka pořízení regulačního plánu je zrušena výhradně pro plochu OK, tedy pro část území, kde dochází ke střetu obytné a komerční funkce a k navýšení intenzity využití.	3) Vypuštění podmínky regulačního plánu právě v konfliktní části území Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky bylo

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Argumentace pořizovatele, že plocha je „malá“ a RP by „nepřinesl nové poznatky“, je odborně neudržitelná. Právě malé přechodové plochy na rozhraní funkcí jsou typickým případem, kdy je podrobnější regulace žádoucí, nikoliv nadbytečná. Vypuštěním RP dochází ke snížení míry regulace tam, kde je potřeba nejvyšší, což je v rozporu s principy dobré správy území.	doplněno podrobné zdůvodnění projektantem, se kterým se pořizovatel ztotožnil. Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky regulačního plánu. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. S ohledem na výše uvedené obsahuje Změna č. 3 ÚP Netolice také konkrétní lhůtu, do které musí být regulační plán pořízen. Po jejím uplynutí již není podmínka regulačního plánu závazná. Stavební zákon nezakládá subjektivní veřejné právo na pořízení regulačního plánu, a to ani v případě, že územní plán v minulosti nestanovil lhůtu pro jeho pořízení. Nově pořizovaná změna již tuto povinnost ze zákona má a dostává jí. Marné uplynutí této lhůty v budoucnu nevyvolává povinnost regulační plán pořídit a samo o sobě není nezákonným stavem. Za situace, kdy by lhůta pro pořízení regulačního plánu již uplynula, by bez provedení změny územního plánu regulační plán pořízen rovněž nebyl, aniž by tím došlo k porušení stavebního zákona. Návrh změny územního plánu proto nepředstavuje rezignaci na regulaci, ale naopak transparentně reflektuje skutečný stav v území a nahrazuje neaktuální podmínku regulačního plánu přímo uplatnitelnou regulací v textové části územního plánu. Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			podmínky v území. Upuštění od požadavku regulačního plánu v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území. Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení regulačního plánu pouze pro část plochy s využitím OK vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek navazující na stávající občanské vybavení a s jednoznačným dopravním napojením. Projektant dospěl k závěru, že pořízení regulačního plánu by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení. Pro zbývající části rozvojové plochy Z.19 je podmínka regulačního plánu nadále zachována. Návrh změny tak respektuje rozdílný charakter jednotlivých částí lokality a odpovídá zásadě přiměřenosti. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2 000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			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 nehospodárnému využití celé rozvojové lokality. Projektant posoudil předmětnou lokalitu rovněž s ohledem na rozdílný 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

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			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. Z těchto důvodů byly pro opakované projednávání upraveny podmínky využití plochy OK. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územního plánu legitimní. 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.
		4) Neurčitost a nevynutitelnost nově stanovených podmínek Podmínky stanovené pro plochu Z.19/OK (omezení provozní doby, omezení světelného smogu, prokázání hluku) jsou formulovány neurčitě, s použitím výrazů typu „např.“, bez stanovení konkrétních parametrů nebo závazných limitů. Takto formulované podmínky nepředstavují plnohodnotné regulativy územního plánu, ale pouze popis běžných požadavků navazujících řízení. Územní plán tím rezignuje na svou regulační roli a přesouvá odpovědnost až do následných povolovacích procesů.	4) Neurčitost a nevynutitelnost nově stanovených podmínek Připomínce se nevyhovuje Stanovené podmínky vycházejí ze zákonných požadavků a jsou navrženy v podrobnosti příslušící územnímu plánu. Podmínky využití plochy jsou stanoveny v rozsahu podrobnosti příslušející územnímu plánu. Územní plán stanovuje limity využití území, jejichž naplnění je ověřováno v navazujících správních řízeních, kde do procesu vstupují příslušné dotčené orgány. Stanovené podmínky (např. k ochraně před hlukem a světelným znečištěním) jsou zákonně vymahatelné a nejsou pouhými doporučeními.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět regulace, které musí být v dalších procesních fázích splněny. Je tedy zřejmé, že územní plán stanovuje limity, které jsou zákonně vymahatelné.
		5) Vnitřní rozpor v regulaci zastavěnosti plochy Z.19 V textové části ÚP je obecně stanovena maximální zastavěnost ploch OK, avšak u plochy Z.19 je současně uvedeno, že zastavěnost není stanovena. Tento stav vytváří vnitřní rozpor v závazné části územního plánu a vede k právní nejistotě ohledně skutečné míry regulace. Současně je v odůvodnění opakovaně uváděno, že zastavěnost byla „individuálně posouzena a navýšena“ aniž by bylo zřejmé, jaká konkrétní hodnota je závazná.	5) Vnitřní rozpor v regulaci zastavěnosti plochy Z.19 Připomínce se nevyhovuje I přestože se jedná o zastavitelnou plochu s označením Z.19, je plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití: - Smíšené obytné městské (SM) - Výroba všeobecná (VU) - Občanské vybavení komerční (OK) Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití. Každá plocha s rozdílným způsobem využití má stanoveny podmínky využití odlišně tak, aby podmínky odpovídaly požadované funkci. Je zřejmé, že tedy nedochází k vnitřnímu rozporu závazné části dokumentace. Tento postup je standardní a nepředstavuje vnitřní rozpor závazné části územního plánu. Odlišné regulativy v rámci jedné rozvojové plochy jsou uplatňovány rovněž u jiných ploch vymezených v ÚP Netolice. Podmínky využití území se mohou také lišit i v rámci stejného způsobu využití a také se nejedná o vnitřní rozpor v dokumentaci. Jako příklady lze uvést celá řada: Např. plocha Z.18, Z.32, Z.43 – vymezené se způsobem využití bydlení všeobecné, v případě plochy Z.14 se způsobem využití rekreace individuální...
		6) Použití urbanistické studie jako podkladu bez jejího řádného projednání	6) Použití urbanistické studie jako podkladu bez jejího řádného projednání

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění změny ÚP se opírá o urbanistickou studii „Mycí centrum Netolice“, která však nebyla součástí projednávané dokumentace při předchozím veřejném projednání a veřejnost se k ní nemohla vyjádřit. Použití podkladu, který nebyl transparentně zpřístupněn a projednán, představuje procesní vadu, neboť omezuje právo veřejnosti na informovanou účast v procesu pořizování ÚP.	Připomínce se nevyhovuje Urbanistická studie byla využita jako podpůrný koncepční podklad pro posouzení možností řešení území. Nejedná se o územní studii ve smyslu stavebního zákona, ani o závazný podklad, který by sám o sobě zakládal práva či povinnosti. Její zpracování nepodléhá samostatnému projednání. Použití urbanistické studie jako nezávazného odborného podkladu je v územním plánování běžné. Zpracování (nebo též přiložení) studie do odůvodnění bylo provedeno na základě vypořádání připomínek k veřejnému projednání. Na základě uplatněného podnětu na změnu územního plánu byl zcela zřejmý záměr žadatele, a proto studie nemusela být přiložena. Jedná se o podklad, který svou povahou nepřísluší veřejnému projednání. Studie byla vyhotovena jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace, která je již projednávána dle zákona. Zpracování ani pořízení územní studie nebylo z žádného titulu požadováno. Zatímco pojem „územní studie“ je <i>de jure</i> pojem ukořtený v zákoně. Urbanistická studie tento status nemá a jedná se o analogii k pojmu architektonická studie. Např. architektonické studie rodinných domů se také neprojednávají. Podstatné je, že výsledné řešení bylo projednáno v rámci zákonného procesu změny ÚP, včetně opakovaného projednání. Z výše uvedeného je zřejmé, že k procesnímu pochybení nedošlo.
		7) Deklaratorní hodnocení dopadů bez věcného odůvodnění Pořizovatel opakovaně uvádí, že negativní dopady záměru (hluk, doprava, zátěž okolí) budou „minimální“ a že řešení je „kompromisem“. Tato tvrzení však nejsou podložena žádným věcným odůvodněním ani základním datovým rámcem. Pouhé konstatování „minimality dopadů“ bez vysvětlení na základě čeho k tomuto závěru bylo dospěno, neodpovídá požadavkům na přezkoumatelné odůvodnění opatření obecné povahy.	7) Deklaratorní hodnocení dopadů bez věcného odůvodnění Připomínce se nevyhovuje Ve výrokové části jsou uváděny pouze podmínky, které jasně deklarují stavebníkovi limity, kterými se musí řídit, a které musí být splněny. Změnou územního plánu byly stanoveny podmínky, které vycházejí z maximálních přípustných limitů. Maximální přípustný limit je takový limit, který nebude překračovat nejvýše povolené hodnoty, a je jedná se tedy o minimální dopady. Tyto dopady jsou opřeny o právní rámec. Odůvodnění návrhu změny obsahuje popis úvah, na jejichž základě bylo navrženo řešení zvoleno. V rámci odůvodnění jsou vyhodnocovány a zdůvodněny skutečnosti, které vedly

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			projektanta k navrženému řešení. V rámci odůvodnění je provedena přezkoumatelná úvaha, z níž je možné dovodit závěr navrženého řešení Změny č. 3 ÚP Netolice. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Dle ustanovení § 38 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, mimo jiné uvádí „...koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území...“. Právě výše uvedené koordinace zájmů jsou zpravidla možné až po ústupku některé ze stran, jinými slovy dochází ke kompromisu nebo dohodě. Všechny tyto výrazy mají stejný význam. Obdobně je k této skutečnosti přistupováno dle ust. § 39 písm. j) stejného zákona. Jedná se o ustanovení cílů a úkolů územního plánování.
		8) Redukce urbanistické a sociální argumentace na „subjektivní pocity“ Pořizovatel v reakci na námitky týkající se urbanistické kvality, veřejného prostoru a identity místa uvádí, že se jedná o „subjektivní pocity“, které nelze posuzovat. Tím dochází k odmítnutí odborné urbanistické argumentace, přestože kvalita prostředí, přechodové zóny a vztahy funkcí jsou standardně hodnotitelnými urbanistickými kategoriemi. Takový přístup je v rozporu s rolí územního plánování jako odborné disciplíny.	8) Redukce urbanistické a sociální argumentace na „subjektivní pocity“ Připomínce se nevyhovuje Projektant v textové části odůvodnění termín „subjektivní pocit“ řádně popsat a zdůvodnil a pořizovatel se s tímto tvrzením ztotožnil. Právě z důvodů, že estetická hodnota nelze měřit ani vyčíslit, neboť se nejedná o fyzikální veličinu, jedná se do velké míry o subjektivní pocit. Estetická hodnota je pojem, který označuje jakou míru krásy, působivosti nebo uměleckého dojmu určitý objekt, jev nebo dílo vyvolává u člověka. Každý člověk vnímá krásu jinak. Estetickou hodnotu lze však kvantifikovat nepřímo skrze subjektivní hodnocení. A toto zhodnocení je v odůvodnění precizně vyhodnoceno. Urbanistická a prostorová kvalita prostředí byla posuzována s ohledem na charakter lokality a její vývoj. Estetická hlediska představují kvalitativní kritéria, která nelze jednotně kvantifikovat,

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			a jsou proto posuzována v širším kontextu urbanistické struktury a funkčního uspořádání území. Projektant tato hlediska v odůvodnění návrhu změny popsal a vyhodnotil v rozsahu odpovídajícím měřítku posuzované změny.
6.	Jiřina Pelechová (27.2.2026)	Obsah připomínky: 1. Nerespektování principu koncepční kontinuity při změně funkčního využití z ploch smíšených (SM) na plochy komerční (OK). 2. Ztráta stability: Ohrožení předvídatelného rozvoje v ploše Z.19. 3. Rezignace na podrobnou regulaci: Odstranění povinnosti regulačního plánu. 4. Právní neurčitost: Nevynutitelnost nových podmínek v praxi. 5. Vnitřní kolize: Rozporuplné limity zastavěnosti. 6. Nerelevantní podklad: Využití neprojednané studie. 7. Nedostatečné odůvodnění: Pouhá tvrzení bez doložených faktů 8. Degradace argumentace: Záměna odborných analýz za subjektivní názory Odůvodnění připomínky: 1) Účelovost namísto koncepce 2) Narušení územní celistvosti 3) Absence regulace v konfliktní zóně 4) Vágnost a procesní alibi 5) Logická kolize v regulativech 6) Netransparentní využití podkladů 7) Nepřezkoumatelnost závěrů 8) Popření urbanismu jako vědy	Připomínka nenaplnuje náležitosti stanovené právním předpisem, zejména není zřejmý výrok připomínky, zejména co připomínkující požaduje. Připomínka obsahuje pouze jakési hesla bez požadavku na úpravu dokumentace (ať výrokové části nebo odůvodnění). Jedná se tedy pouze o konstatování. V případě, že opomineme skutečnost, že chybí nejpodstatnější část připomínky, tj. výrok nebo požadavek připomínkující, je dále připomínka vnitřně nesrozumitelná a zavádějící. Jako důkaz lze poukázat na číslovaný heslovitý obsah připomínky a stejné číslování v odůvodnění připomínky. Tyto dvě části připomínky nejsou vzájemně provázány. I přes výše uvedené nedostatky připomínky bylo připomínkou zabýváno. Připomínka byla vyhodnocena také na základě skutečnosti, že bylo uplatněno celkem 12 připomínek a 11 z nich jsou si obsahově velmi blízké. Často se liší pouze v jednotlivých slovech. Z tohoto důvodu se lze pouze domnívat, že opominutá výroková část připomínky nebo závěr, je věcně stejný jako např. u připomínky označené č. 4 v tomto návrhu vypořádání připomínek. Vypořádání připomínky bylo provedeno také z důvodu, že nebylo záměrem nevyhovění krácení práv připomínkující, jen z důvodu, že byla uplatněna připomínka nesplňující příslušné náležitosti. Na základě výše uvedeného, je připomínka detailně vypořádána a odůvodněna dle ust. § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		1) Nerespektování principu koncepční kontinuity při změně funkčního využití z ploch smíšených (SM) na plochy komerční (OK). Účelovost namísto koncepce: Pořizovatel deklaruje „doplnění“ koncepce, fakticky však regulaci ohýbá pro konkrétní investiční záměr. Územní plán má území rozvíjet systémově, nikoliv sloužit jako nástroj pro individuální optimalizaci soukromých projektů.	1) Rozpor se zásadou koncepčnosti územního plánování (Změna využití SM -> OK) / Účelovost namísto koncepce Připomínce se nevyhovuje Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu. Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny nepředstavuje schválení konkrétní stavby ani projektu, ale stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití. Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování. Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní. Změnou části plochy v platném znění územního plánu označené SO (po standardizaci SM) nedochází ke změně koncepce územního plánu. Tato změna je plošně malého charakteru a nevznáší do obce nové funkční využití, které by již v obci nebylo obsaženo. Navíc navazuje na stejné využití území na severní straně a lze také konstatovat, že využití ve smyslu občanské

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			vybavenosti bylo, resp. je, v určité míře umožněno i v planém územním plánu. Na celkovou koncepci územního plánu tak vymezení plošně drobné plochy Ok nemá vliv.
		2) Ztráta stability: Ohrožení předvídatelného rozvoje v ploše Z.19. Narušení územní celistvosti: Selektivní změna části plochy Z.19 bez přehodnocení lokality jako celku rozbíjí urbanistickou stabilitu. Takový postup popírá legitimní očekávání aktérů v území, že rozvoj bude probíhat podle jednotných pravidel.	2) Narušení stability a předvídatelnosti regulace v rozvojové ploše Z.19 / Narušení územní celistvosti Připomínce se nevyhovuje Celková koncepce rozvoje dotčené lokality byla posouzena v souladu s § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování je součástí textové části odůvodnění návrhu změny. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Proces pořízení změny územního plánu probíhal v souladu s platnou legislativou a se zapojením veřejnosti v zákonem stanovených fázích. Průběžná aktualizace územně plánovací dokumentace je předpokládaným nástrojem reakce na vývoj v území a sama o sobě nepředstavuje narušení legitimních očekávání vlastníků či obyvatel. Legitimní očekávání vlastníků nemá podobu práva na zachování konkrétní funkce území po neomezenou dobu, ale spočívá v tom, že změny územně plánovací dokumentace probíhají zákonným postupem, jsou řádně odůvodněné a nejsou projevem libovůle. Tento požadavek byl při pořizování Změny č. 3 Územního plánu Netolice splněn. Samotná skutečnost, že dochází ke změně regulace určité části území, proto nezakládá zásah do veřejných subjektivních práv, pokud je změna provedena v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením veřejných i soukromých zájmů v území.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Nejvyšší správní soud ve své ustálené judikatuře opakovaně dovodil, že na zachování stávající podoby územního plánu neexistuje subjektivní veřejné právo, neboť územní plán je koncepčním a dynamickým nástrojem rozvoje území. Legitimní očekávání vlastníků se přitom nevztahuje k neměnnosti funkčního využití pozemků, ale k tomu, aby změna územního plánu nebyla provedena svévolně, bez racionálního důvodu a bez dodržení zákonem stanoveného postupu. Legitimní očekávání vlastníků i obyvatel nebyla procesem pořízení Změny č. 3 ÚP Netolice porušena, neboť celý proces pořízení i zpracování dokumentace probíhá v souladu s platnou legislativou (stavebním zákonem, správním řádem, příslušných prováděcích předpisů...). Legitimní očekávání by bylo naopak porušeno v případě, že by nedošlo k samotnému projednávání územně plánovací dokumentace. Také je důležité konstatovat, že územně plánovací dokumentace jsou ze zákona průběžně prověřovány a aktualizovány. Jedním z těchto nástrojů je Zpráva o uplatňování, ve které se zhodnotí navržená koncepce územního plánu, naplňování navrženého řešení. V případě, že územně plánovací dokumentace nevyhovuje potřebám, je možná její změna. V daném případě byla Změna č. 3 Územního plánu Netolice pořizována v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením dotčených veřejných i soukromých zájmů. Pořizovatel proto neshledal, že by navržená změna představovala nepřipustný zásah do legitimních očekávání připomínkujících.
		3) Rezignace na podrobnou regulaci: Odstranění povinnosti regulačního plánu. Absence regulace v konfliktní zóně: Zrušení povinnosti regulačního plánu právě v místě střetu komerční a obytné funkce je odborným selháním. Argumentace „malou plochou“ neobstojí; v citlivých přechodových zónách je podrobná regulace nezbytnou podmínkou dobré správy.	3) Rezignace na podrobnou regulaci / Absence regulace v konfliktní zóně Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky bylo doplněno podrobné zdůvodnění projektantem, se kterým se pořizovatel ztotožnil. Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky regulačního plánu. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. S ohledem na výše uvedené obsahuje Změna č. 3 ÚP Netolice také konkrétní lhůtu, do které musí být regulační plán pořízen. Po jejím uplynutí již není podmínka regulačního plánu závazná. Stavební zákon nezakládá subjektivní veřejné právo na pořízení regulačního plánu, a to ani v případě, že územní plán v minulosti nestanovil lhůtu pro jeho pořízení. Nově pořizovaná změna již tuto povinnost ze zákona má a dostává jí. Marné uplynutí této lhůty v budoucnu nevyvolává povinnost regulační plán pořídit a samo o sobě není nezákonným stavem. Za situace, kdy by lhůta pro pořízení regulačního plánu již uplynula, by bez provedení změny územního plánu regulační plán pořízen rovněž nebyl, aniž by tím došlo k porušení stavebního zákona. Návrh změny územního plánu proto nepředstavuje rezignaci na regulaci, ale naopak transparentně reflektuje skutečný stav v území a nahrazuje neaktuální podmínku regulačního plánu přímo uplatnitelnou regulací v textové části územního plánu. Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit podmínky v území. Upuštění od požadavku regulačního plánu v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení regulačního plánu pouze pro část plochy s využitím OK vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek navazující na stávající občanské vybavení a s jednoznačným dopravním napojením. Projektant dospěl k závěru, že pořízení regulačního plánu by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení. Pro zbývající části rozvojové plochy Z.19 je podmínka regulačního plánu nadále zachována. Návrh změny tak respektuje rozdílný charakter jednotlivých částí lokality a odpovídá zásadě přiměřenosti. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2 000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			situováním výstavby k nevhodnému využití celé rozvojové lokality. Projektant posoudil předmětnou lokalitu rovněž s ohledem na rozdílný 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

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			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. Z těchto důvodů byly pro opakované projednávání upraveny podmínky využití plochy OK. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územního plánu legitimní. 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.
		4) Právní neurčitost: Nevynutitelnost nových podmínek v praxi. Vágnost a procesní alibi: Podmínky pro hluk či světelný smog jsou formulovány neurčitě (např. pomocí „např.“). Územní plán tím rezignuje na svou závaznou roli a řešení konfliktů nepřipustně odsouvá až do navazujících řízení.	4) Právní neurčitost: Nevynutitelnost nových podmínek v praxi / Vágnost a procesní alibi Připomínce se nevyhovuje Stanovené podmínky vycházejí ze zákonných požadavků a jsou navrženy v podrobnosti příslušící územnímu plánu. Podmínky využití plochy jsou stanoveny v rozsahu podrobnosti příslušející územnímu plánu. Územní plán stanovuje limity využití území, jejichž naplnění je ověřováno v navazujících správních řízeních, kde do procesu vstupují příslušné dotčené orgány. Stanovené podmínky (např. k ochraně před hlukem a světelným znečištěním) jsou zákonně vymahatelné a nejsou pouhými doporučeními. Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět regulace, které musí být v dalších procesních fázích splněny. Je tedy zřejmé, že územní plán stanovuje limity, které jsou zákonně vymahatelné.
		5) Vnitřní kolize: Rozporuplné limity zastavěnosti. Logická kolize v regulativech: Dokumentace je vnitřně rozporná — obecné limity zastavěnosti jsou u plochy Z. 19 popřeny tvrzením o jejich absenci. Tento stav vnáší do území právní nejistotu a znemožňuje kontrolu míry zastavění.	5) Vnitřní kolize: Rozporuplné limity zastavěnosti / Logická kolize v regulativech Připomínce se nevyhovuje I přestože se jedná o zastavitelnou plochu s označením Z.19, je plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití: • Smíšené obytné městské (SM) • Výroba všeobecná (VU) • Občanské vybavení komerční (OK) Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití. Každá plocha s rozdílným způsobem využití má stanoveny podmínky využití odlišně tak, aby podmínky odpovídaly požadované funkci. Je zřejmé, že tedy nedochází k vnitřnímu rozporu závazné části dokumentace. Tento postup je standardní a nepředstavuje vnitřní rozpor závazné části územního plánu. Odlišné regulativy v rámci jedné rozvojové plochy jsou uplatňovány rovněž u jiných ploch vymezených v ÚP Netolice. Podmínky využití území se mohou také lišit i v rámci stejného způsobu využití a také se nejedná o vnitřní rozpor v dokumentaci. Jako příklady lze uvést celá řada: Např. plocha Z.18, Z.32, Z.43 – vymezené se způsobem využití bydlení všeobecné, v případě plochy Z.14 se způsobem využití rekreace individuální...
		6) Nerelevantní podklad: Využití neprojednané studie. Netransparentní využití podkladů: Urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“ byla využita jako klíčový podklad, aniž by	6) Nerelevantní podklad: Využití neprojednané studie / Netransparentní využití podkladů Připomínce se nevyhovuje

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		prošla veřejným připomínkováním. Tato procesní vada vyloučila veřejnost z možnosti seznámit se s faktickými dopady záměru.	Urbanistická studie byla využita jako podpůrný koncepční podklad pro posouzení možností řešení území. Nejedná se o územní studii ve smyslu stavebního zákona, ani o závazný podklad, který by sám o sobě zakládal práva či povinnosti. Její zpracování nepodléhá samostatnému projednání. Použití urbanistické studie jako nezávazného odborného podkladu je v územním plánování běžné. Zpracování (nebo též přiložení) studie do odůvodnění bylo provedeno na základě vypořádání připomínek k veřejnému projednání. Na základě uplatněného podnětu na změnu územního plánu byl zcela zřejmý záměr žadatele, a proto studie nemusela být přiložena. Jedná se o podklad, který svou povahou nepřísluší veřejnému projednání. Studie byla vyhotovena jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace, která je již projednávána dle zákona. Zpracování ani pořízení územní studie nebylo z žádného titulu požadováno. Zatímco pojem „územní studie“ je <i>de jure</i> pojem ukotvený v zákoně. Urbanistická studie tento status nemá a jedná se o analogii k pojmu architektonická studie. Např. architektonické studie rodinných domů se také neprojednávají. Podstatné je, že výsledné řešení bylo projednáno v rámci zákonného procesu změny ÚP, včetně opakovaného projednání. Z výše uvedeného je zřejmé, že k procesnímu pochybení nedošlo.
		7) Nedostatečné odůvodnění: Pouhá tvrzení bez doložených faktů Nepřezkoumatelnost závěrů: Tvrzení o „minimálních dopadech“ a „kompromisu“ postrádají věcné odůvodnění a datový základ. Jde o pouhé proklamace, které bez doložených faktů neodpovídají zákonným požadavkům na odůvodnění.	7) Nedostatečné odůvodnění: Pouhá tvrzení bez doložených faktů / Nepřezkoumatelnost závěrů Připomínce se nevyhovuje Ve výrokové části jsou uváděny pouze podmínky, které jasně deklarují stavebníkovi limity, kterými se musí řídit, a které musí být splněny. Změnou územního plánu byly stanoveny podmínky, které vycházejí z maximálních přípustných limitů. Maximální přípustný limit je takový limit, který nebude překračovat nejvýše povolené hodnoty, a je jedná se tedy o minimální dopady. Tyto dopady jsou opřeny o právní rámec. Odůvodnění návrhu změny obsahuje popis úvah, na jejichž základě bylo navržené řešení zvoleno. V rámci odůvodnění jsou vyhodnocovány a zdůvodněny skutečnosti, které vedly projektanta k navrženému řešení.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			V rámci odůvodnění je provedena přezkoumatelná úvaha, z níž je možné dovodit závěr navrženého řešení Změny č. 3 ÚP Netolice. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Dle ustanovení § 38 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, mimo jiné uvádí „...koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území...“. Právě výše uvedené koordinace zájmů jsou zpravidla možné až po ústupku některé ze stran, jinými slovy dochází ke kompromisu nebo dohodě. Všechny tyto výrazy mají stejný význam. Obdobně je k této skutečnosti přistupováno dle ust. § 39 písm. j) stejného zákona. Jedná se o ustanovení cílů a úkolů územního plánování.
		8) Degradace argumentace: Záměna odborných analýz za subjektivní názory Popření urbanismu jako vědy: Snaha degradovat odbornou argumentaci o kvalitě veřejného prostoru na „subjektivní pocity“ je nepřipustná. Urbanistické kategorie jsou standardní součástí plánovací praxe, které nelze bagatelizovat.	8) Degradace argumentace: Záměna odborných analýz za subjektivní názory / Popření urbanismu jako vědy Připomínce se nevyhovuje Projektant v textové části odůvodnění termín „subjektivní pocit“ řádně popsat a zdůvodnil a pořizovatel se s tímto tvrzením ztotožnil. Právě z důvodů, že estetická hodnota nelze měřit ani vyčíslit, neboť se nejedná o fyzikální veličinu, jedná se do velké míry o subjektivní pocit. Estetická hodnota je pojem, který označuje jakou míru krásy, působivosti nebo uměleckého dojmu určitý objekt, jev nebo dílo vyvolává u člověka. Každý člověk vnímá krásu jinak. Estetickou hodnotu lze však kvantifikovat nepřímo skrze subjektivní hodnocení. A toto zhodnocení je v odůvodnění precizně vyhodnoceno. Urbanistická a prostorová kvalita prostředí byla posuzována s ohledem na charakter lokality a její vývoj. Estetická hlediska představují kvalitativní kritéria, která nelze jednotně kvantifikovat,

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			a jsou proto posuzována v širším kontextu urbanistické struktury a funkčního uspořádání území. Projektant tato hlediska v odůvodnění návrhu změny popsal a vyhodnotil v rozsahu odpovídajícím měřítku posuzované změny.
7.	Jitka Trůblová (27.2.2026)	Obsah připomínky: 1) Nesouhlasím se změnou SM -> OK, odporuje to koncepčnímu přístupu ÚP. 2) Nesouhlasím s narušením stability regulace v ploše Z.19. 3) Nesouhlasím se zrušením regulačního plánu v nejcitlivější části území. 4) Nejasné a nevyhnutelné podmínky 5) Rozpor v regulaci zastavěnosti. ÚP uvádí obecné limity pro OK, ale u Z.19 tvrdí opak. 6) Využití neprojednané urbanistické studie. 7) Konstatování dopadů bez věcného podkladu. 8) Zlehčení urbanistických argumentů.	Část připomínky, zejména body č. 4, č. 5, č. 6, č. 7, č. 8) nenaplňují náležitosti stanovené právním předpisem, zejména není zřejmý výrok připomínky, to znamená, co připomínající požaduje. Výše uvedené části připomínky obsahují pouze jakési hesla bez požadavku na úpravu dokumentace (ať výrokové části nebo odůvodnění). Jedná se tedy pouze o konstatování. I přes výše uvedené nedostatky připomínky bylo celou připomínkou zabýváno, včetně neúplných částí, které lze označit za konstatování. Zbývající části připomínky (body č. 4, č. 5, č. 6, č. 7, č. 8) byly také vyhodnoceny na základě skutečnosti, že bylo uplatněno celkem 12 připomínek a 11 z nich jsou si obsahově velmi blízké. Často se liší pouze v jednotlivých slovech. Z tohoto důvodu se lze domnívat, že opominutá výroková část připomínky nebo závěr, je věcně stejný jako např. u připomínky označené č. 4 v tomto návrhu vypořádání připomínek. Vypořádání celé připomínky bylo provedeno také z důvodu, že nebylo záměrem nevyhovění připomínky krácení práv připomínající, jen z důvodu, že byla uplatněna připomínka nesplňující příslušné náležitosti. Na základě výše uvedeného, je připomínka detailně vypořádána a odůvodněna dle ust. § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
		Odůvodnění připomínky: 1) Rozpor s koncepcí ÚP. 2) Narušení stability regulace. 3) Zrušení RP v nejcitlivějším místě. 4) Nejasné podmínky 5) Rozpor v zastavěnosti 6) Neprojednaná studie 7) Nepodložené hodnocení dopadů 7) Odmítnutí urbanistických argumentů	
		1) Nesouhlasím se změnou SM -> OK, odporuje to koncepčnímu přístupu ÚP.	1) Rozpor s koncepcí ÚP. Připomínce se nevyhovuje Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Změna je odůvodněna individuálním posouzením konkrétního záměru, což odporuje koncepční povaze ÚP a fakticky mění jeho koncepci.	Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny nepředstavuje schválení konkrétní stavby ani projektu, ale stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití. Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování. Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plán. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní. Změnou části plochy v platném znění územního plánu označené SO (po standardizaci SM) nedochází ke změně koncepce územního plánu. Tato změna je plošně malého charakteru a nevznáší do obce nové funkční využití, které by již v obci nebylo obsaženo. Navíc navazuje na stejné využití území na severní straně a lze také konstatovat, že využití ve smyslu občanské vybavenosti bylo, resp. je, v určité míře umožněno i v platném územním plánu. Na celkovou koncepci územního plánu tak vymezení plošně drobné plochy Ok nemá vliv.
		2) Nesouhlasím s narušením stability regulace v ploše Z.19.	2) Narušením stability regulace. Připomínce se nevyhovuje

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Selektivní zásah do části Z.19 bez přehodnocení celé lokality porušuje jednotný režim a legitimní očekávání vlastníků i obyvatel.	Celková koncepce rozvoje dotčené lokality byla posouzena v souladu s § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování je součástí textové části odůvodnění návrhu změny. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Proces pořízení změny územního plánu probíhal v souladu s platnou legislativou a se zapojením veřejnosti v zákonem stanovených fázích. Průběžná aktualizace územně plánovací dokumentace je předpokládaným nástrojem reakce na vývoj v území a sama o sobě nepředstavuje narušení legitimních očekávání vlastníků či obyvatel. Legitimní očekávání vlastníků nemá podobu práva na zachování konkrétní funkce území po neomezenou dobu, ale spočívá v tom, že změny územně plánovací dokumentace probíhají zákonným postupem, jsou řádně odůvodněné a nejsou projevem libovůle. Tento požadavek byl při pořizování Změny č. 3 Územního plánu Netolice splněn. Samotná skutečnost, že dochází ke změně regulace určité části území, proto nezakládá zásah do veřejných subjektivních práv, pokud je změna provedena v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením veřejných i soukromých zájmů v území. <i>Nejvyšší správní soud ve své ustálené judikatuře opakovaně dovodil, že na zachování stávající podoby územního plánu neexistuje subjektivní veřejné právo, neboť územní plán je koncepčním a dynamickým nástrojem rozvoje území.</i> <i>Legitimní očekávání vlastníků se přitom nevztahuje k neměnnosti funkčního využití pozemků, ale k tomu, aby změna územního plánu nebyla provedena svévolně, bez racionálního důvodu</i>

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			<i>a bez dodržení zákonem stanoveného postupu.</i> Legitimní očekávání vlastníků i obyvatel nebyla procesem pořízení Změny č. 3 ÚP Netolice porušena, neboť celý proces pořízení i zpracování dokumentace probíhá v souladu s platnou legislativou (stavebním zákonem, správním řádem, příslušných prováděcích předpisů...). Legitimní očekávání by bylo naopak porušeno v případě, že by nedošlo k samotnému projednávání územně plánovací dokumentace. Také je důležité konstatovat, že územně plánovací dokumentace jsou ze zákona průběžně prověřovány a aktualizovány. Jedním z těchto nástrojů je Zpráva o uplatňování, ve které se zhodnotí navržená koncepce územního plánu, naplňování navrženého řešení. V případě, že územně plánovací dokumentace nevyhovuje potřebám, je možná její změna. V daném případě byla Změna č. 3 Územního plánu Netolice pořizována v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením dotčených veřejných i soukromých zájmů. Pořizovatel proto neshledal, že by navržená změna představovala nepřipustný zásah do legitimních očekávání připomínkujících.
		3) Nesouhlasím se zrušením regulačního plánu v nejcitlivější části území. RP je rušen právě tam, kde dochází ke střetu funkcí a nárůstu intenzity. Argument o „malé ploše“ je odborně neudržitelný.	3) Zrušení RP v nejcitlivějším místě. Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky bylo doplněno podrobné zdůvodnění projektantem, se kterým se pořizovatel ztotožnil. Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky regulačního plánu. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. S ohledem na výše uvedené obsahuje Změna č. 3 ÚP Netolice také konkrétní lhůtu, do které musí být regulační plán pořízen. Po jejím uplynutí již není podmínka regulačního plánu závazná. Stavební zákon nezakládá subjektivní veřejné právo na pořízení regulačního plánu, a to ani v případě, že územní plán v minulosti nestanovil lhůtu pro jeho pořízení. Nově pořizovaná změna již tuto povinnost ze zákona má a dostává ji. Marné uplynutí této lhůty v budoucnu nevyvolává povinnost regulační plán pořídit a samo o sobě není nezákonným stavem. Za situace, kdy by lhůta pro pořízení regulačního plánu již uplynula, by bez provedení změny územního plánu regulační plán pořízen rovněž nebyl, aniž by tím došlo k porušení stavebního zákona. Návrh změny územního plánu proto nepředstavuje rezignaci na regulaci, ale naopak transparentně reflektuje skutečný stav v území a nahrazuje neaktuální podmínku regulačního plánu přímo uplatnitelnou regulací v textové části územního plánu. Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit podmínky v území. Upuštění od požadavku regulačního plánu v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území. Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení regulačního plánu pouze pro část plochy s využitím OK vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek navazující na stávající občanské vybavení a s jednoznačným dopravním napojením. Projektant dospěl k závěru, že pořízení regulačního plánu by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení. Pro zbývající

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			části rozvojové plochy Z.19 je podmínka regulačního plánu nadále zachována. Návrh změny tak respektuje rozdílný charakter jednotlivých částí lokality a odpovídá zásadě přiměřenosti. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2 000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Projektant posoudil předmětnou lokalitu rovněž s ohledem na rozdílný 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

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			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 provedla 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. Z těchto důvodů byly pro opakované projednávání upraveny podmínky využití plochy OK. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní. 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.
		4) Nejasné a nevyhnutelné podmínky. Nové podmínky postrádají konkrétní limity a nejsou vymahatelné. ÚP tak neplní svou regulační funkci.	4) Nejasné a nevyhnutelné podmínky Připomínce se nevyhovuje Stanovené podmínky vycházejí ze zákonných požadavků a jsou navrženy v podrobnosti příslušící územnímu plánu. Podmínky využití plochy jsou stanoveny v rozsahu podrobnosti příslušející územnímu plánu. Územní plán stanovuje limity využití území, jejichž naplnění je ověřováno v navazujících správních řízeních, kde do procesu vstupují příslušné dotčené orgány. Stanovené podmínky (např. k ochraně před hlukem a světelným znečištěním) jsou zákonně vymahatelné a nejsou pouhými doporučeními. Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět regulace, které musí být v dalších procesních fázích splněny. Je tedy zřejmé, že územní plán stanovuje limity, které jsou zákonně vymahatelné.
		5) Rozpor v regulaci zastavěnosti. ÚP uvádí obecné limity pro OK, ale u Z.19 tvrdí opak. Tento nesoulad vytváří právní nejistotu.	5) Rozpor v zastavěnosti Připomínce se nevyhovuje I přestože se jedná o zastavitelnou plochu s označením Z.19, je plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití: - Smíšené obytné městské (SM)

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			- Výroba všeobecná (VU) - Občanské vybavení komerční (OK) Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití. Každá plocha s rozdílným způsobem využití má stanoveny podmínky využití odlišně tak, aby podmínky odpovídaly požadované funkci. Je zřejmé, že tedy nedochází k vnitřnímu rozporu závazné části dokumentace. Tento postup je standardní a nepředstavuje vnitřní rozpor závazné části územního plánu. Odlišné regulativy v rámci jedné rozvojové plochy jsou uplatňovány rovněž u jiných ploch vymezených v ÚP Netolice. Podmínky využití území se mohou také lišit i v rámci stejného způsobu využití a také se nejedná o vnitřní rozpor v dokumentaci. Jako příklady lze uvést celá řada: Např. plocha Z.18, Z.32, Z.43 – vymezené se způsobem využití bydlení všeobecné, v případě plochy Z.14 se způsobem využití rekreace individuální...
		6) Využití neprojednané urbanistické studie. Urbanistická studie použitá jako podklad nebyla zpřístupněna veřejnosti, což je procesní pochybení.	6) Neprojednaná studie Připomínce se nevyhovuje Urbanistická studie byla využita jako podpůrný koncepční podklad pro posouzení možností řešení území. Nejedná se o územní studii ve smyslu stavebního zákona, ani o závazný podklad, který by sám o sobě zakládal práva či povinnosti. Její zpracování nepodléhá samostatnému projednání. Použití urbanistické studie jako nezávazného odborného podkladu je v územním plánování běžné. Zpracování (nebo též přiložení) studie do odůvodnění bylo provedeno na základě vypořádání připomínek k veřejnému projednání. Na základě uplatněného podnětu na změnu územního plánu byl zcela zřejmý záměr žadatele, a proto studie nemusela být přiložena. Jedná se o podklad, který svou povahou nepřísluší veřejnému projednání. Studie byla vyhotovena jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace, která je již projednávána dle zákona. Zpracování ani pořízení územní studie nebylo z žádného titulu požadováno. Zatímco pojem „územní studie“ je

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			<i>de jure</i> pojem ukotvený v zákoně. Urbanistická studie tento status nemá a jedná se o analogii k pojmu architektonická studie. Např. architektonické studie rodinných domů se také neprojednávají. Podstatné je, že výsledné řešení bylo projednáno v rámci zákonného procesu změny ÚP, včetně opakovaného projednání. Z výše uvedeného je zřejmé, že k procesnímu pochybení nedošlo.
		7) Konstatování dopadů bez věcného podkladu. Tvrzení o „minimálních dopadech“ nejsou doloženy daty ani analýzou a nejsou tedy přezkoumatelná.	7) Nepodložené hodnocení dopadů Připomínce se nevyhovuje Ve výrokové části jsou uváděny pouze podmínky, které jasně deklarují stavebníkovi limity, kterými se musí řídit, a které musí být splněny. Změnou územního plánu byly stanoveny podmínky, které vycházejí z maximálních přípustných limitů. Maximální přípustný limit je takový limit, který nebude překračovat nejvýše povolené hodnoty, a je jedná se tedy o minimální dopady. Tyto dopady jsou opřeny o právní rámec. Odůvodnění návrhu změny obsahuje popis úvah, na jejichž základě bylo navržené řešení zvoleno. V rámci odůvodnění jsou vyhodnocovány a zdůvodněny skutečnosti, které vedly projektanta k navrženému řešení. V rámci odůvodnění je provedena přezkoumatelná úvaha, z níž je možné dovodit závěr navrženého řešení Změny č. 3 ÚP Netolice.
		8) Zlehčení urbanistických argumentů. Označení urbanistických námitek za „subjektivní pocity“ ignoruje standardní odborná kritéria.	8) Odmítnutí urbanistických argumentů Připomínce se nevyhovuje Projektant v textové části odůvodnění termín „subjektivní pocit“ řádně popsal a zdůvodnil a pořizovatel se s tímto tvrzením ztotožnil. Právě z důvodů, že estetická hodnota nelze měřit ani vyčíslit, neboť se nejedná o fyzikální veličinu, jedná se do velké míry o subjektivní pocit. Estetická hodnota je pojem, který označuje jakou míru krásy, působivosti nebo uměleckého dojmu určitý objekt, jev nebo dílo vyvolává u člověka. Každý člověk vnímá krásu jinak. Estetickou hodnotu lze však kvantifikovat nepřímo skrze subjektivní hodnocení. A toto zhodnocení je v odůvodnění precizně vyhodnoceno. Urbanistická a prostorová

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			kvalita prostředí byla posuzována s ohledem na charakter lokality a její vývoj. Estetická hlediska představují kvalitativní kritéria, která nelze jednotně kvantifikovat, a jsou proto posuzována v širším kontextu urbanistické struktury a funkčního uspořádání území. Projektant tato hlediska v odůvodnění návrhu změny popsal a vyhodnotil v rozsahu odpovídajícím měřítku posuzované změny.
8.	Kateřina Kutová (27.2.2026)	Obsah připomínky: 1) Nesouhlasím se změnou SM -> OK, odporuje to koncepčnímu přístupu ÚP. 2) Nesouhlasím s narušením stability regulace v ploše Z.19. 3) Nesouhlasím se zrušením regulačního plánu v nejcitlivější části území. 4) Nejasné a nevyhnutelné podmínky 5) Rozpor v regulaci zastavěnosti. ÚP uvádí obecné limity pro OK, ale u Z.19 tvrdí opak. 6) Využití neprojednané urbanistické studie. 7) Konstatování dopadů bez věcného podkladu. 8) Zlehčení urbanistických argumentů. Odůvodnění připomínky: 1) Rozpor s koncepcí ÚP. 2) Narušením stability regulace. 3) Zrušení RP v nejcitlivějším místě. 4) Nejasné podmínky 5) Rozpor v zastavěnosti 6) Neprojednaná studie Nepodložené hodnocení dopadů 7) Odmítnutí urbanistických argumentů	Část připomínky, zejména body č. 4, č. 5, č. 6, č. 7, č. 8) nenaplňují náležitosti stanovené právním předpisem, zejména není zřejmý výrok připomínky, to znamená, co připomínající požaduje. Výše uvedené části připomínky obsahují pouze jakési hesla bez požadavku na úpravu dokumentace (ať výrokové části nebo odůvodnění). Jedná se tedy pouze o konstatování. I přes výše uvedené nedostatky připomínky bylo celou připomínkou zabýváno, včetně neúplných částí, které lze označit za konstatování. Zbývající části připomínky (body č. 4, č. 5, č. 6, č. 7, č. 8) byly také vyhodnoceny na základě skutečnosti, že bylo uplatněno celkem 12 připomínek a 11 z nich jsou si obsahově velmi blízké. Často se liší pouze v jednotlivých slovech. Z tohoto důvodu se lze pouze domnívat, že opominutá výroková část připomínky nebo závěr, je věcně stejný jako např. u připomínky označené č. 4 v tomto návrhu vypořádání připomínek. Vypořádání celé připomínky bylo provedeno také z důvodu, že nebylo záměrem nevyhovění připomínky krácení práv připomínající, jen z důvodu, že byla uplatněna připomínka nesplňující příslušné náležitosti. Na základě výše uvedeného, je připomínka detailně vypořádána a odůvodněna dle ust. § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		1) Nesouhlasím se změnou SM -> OK, odporuje to koncepčnímu přístupu ÚP. Změna je odůvodněna individuálním posouzením konkrétního záměru, což odporuje koncepční povaze ÚP a fakticky mění jeho koncepci.	1) Rozpor s koncepcí ÚP. Připomínce se nevyhovuje Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu. Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny nepředstavuje schválení konkrétní stavby ani projektu, ale stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití. Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování. Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní. Změnou části plochy v platném znění územního plánu označené SO (po standardizaci SM) nedochází ke změně koncepce územního plánu. Tato změna je plošně malého charakteru a nevznáší do obce nové funkční využití, které by již v obci nebylo obsaženo. Navíc navazuje na stejné využití území na severní straně a lze také konstatovat, že využití ve smyslu občanské vybavenosti bylo, resp. je, v určité míře umožněno i v planém

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			územním plánu. Na celkovou koncepci územního plánu tak vymezení plošně drobné plochy Ok nemá vliv.
		2) Nesouhlasím s narušením stability regulace v ploše Z.19. Selektivní zásah do části Z.19 bez přehodnocení celé lokality porušuje jednotný režim a legitimní očekávání vlastníků i obyvatel.	2) Narušením stability regulace. Připomínce se nevyhovuje Celková koncepce rozvoje dotčené lokality byla posouzena v souladu s § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování je součástí textové části odůvodnění návrhu změny. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Proces pořízení změny územního plánu probíhal v souladu s platnou legislativou a se zapojením veřejnosti v zákonem stanovených fázích. Průběžná aktualizace územně plánovací dokumentace je předpokládaným nástrojem reakce na vývoj v území a sama o sobě nepředstavuje narušení legitimních očekávání vlastníků či obyvatel. Legitimní očekávání vlastníků nemá podobu práva na zachování konkrétní funkce území po neomezenou dobu, ale spočívá v tom, že změny územně plánovací dokumentace probíhají zákonným postupem, jsou řádně odůvodněné a nejsou projevem libovůle. Tento požadavek byl při pořizování Změny č. 3 Územního plánu Netolice splněn. Samotná skutečnost, že dochází ke změně regulace určité části území, proto nezakládá zásah do veřejných subjektivních práv, pokud je změna provedena v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením veřejných i soukromých zájmů v území. <i>Nejvyšší správní soud ve své ustálené judikatuře opakovaně dovodil, že na zachování stávající podoby územního plánu</i>

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			<i>neexistuje subjektivní veřejné právo, neboť územní plán je koncepčním a dynamickým nástrojem rozvoje území.</i> <i>Legitimní očekávání vlastníků se přitom nevztahuje k neměnnosti funkčního využití pozemků, ale k tomu, aby změna územního plánu nebyla provedena svévolně, bez racionálního důvodu a bez dodržení zákonem stanoveného postupu.</i> Legitimní očekávání vlastníků i obyvatel nebyla procesem pořízení Změny č. 3 ÚP Netolice porušena, neboť celý proces pořízení i zpracování dokumentace probíhá v souladu s platnou legislativou (stavebním zákonem, správním řádem, příslušných prováděcích předpisů...). Legitimní očekávání by bylo naopak porušeno v případě, že by nedošlo k samotnému projednávání územně plánovací dokumentace. Také je důležité konstatovat, že územně plánovací dokumentace jsou ze zákona průběžně prověřovány a aktualizovány. Jedním z těchto nástrojů je Zpráva o uplatňování, ve které se zhodnotí navržená koncepce územního plánu, naplňování navrženého řešení. V případě, že územně plánovací dokumentace nevyhovuje potřebám, je možná její změna. V daném případě byla Změna č. 3 Územního plánu Netolice pořizována v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením dotčených veřejných i soukromých zájmů. Pořizovatel proto neshledal, že by navržená změna představovala nepřipustný zásah do legitimních očekávání připomínkující.
		3) Nesouhlasím se zrušením regulačního plánu v nejcitlivější části území. RP je rušen právě tam, kde dochází ke střetu funkcí a nárůstu intenzity. Argument o „malé ploše“ je odborně neudržitelný.	3) Zrušení RP v nejcitlivějším místě. Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky bylo doplněno podrobné zdůvodnění projektantem, se kterým se pořizovatel ztotožnil. Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky regulačního plánu. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. S ohledem na výše uvedené obsahuje Změna č. 3 ÚP Netolice také konkrétní lhůtu, do které musí být regulační plán pořízen. Po jejím uplynutí již není podmínka regulačního plánu závazná. Stavební zákon nezakládá subjektivní veřejné právo na pořízení regulačního plánu, a to ani v případě, že územní plán v minulosti nestanovil lhůtu pro jeho pořízení. Nově pořizovaná změna již tuto povinnost ze zákona má a dostává jí. Marné uplynutí této lhůty v budoucnu nevyvolává povinnost regulační plán pořídit a samo o sobě není nezákonným stavem. Za situace, kdy by lhůta pro pořízení regulačního plánu již uplynula, by bez provedení změny územního plánu regulační plán pořízen rovněž nebyl, aniž by tím došlo k porušení stavebního zákona. Návrh změny územního plánu proto nepředstavuje rezignaci na regulaci, ale naopak transparentně reflektuje skutečný stav v území a nahrazuje neaktuální podmínku regulačního plánu přímo uplatnitelnou regulací v textové části územního plánu. Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit podmínky v území. Upuštění od požadavku regulačního plánu v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území. Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení regulačního plánu pouze pro část plochy s využitím OK vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			o plošně omezený celek navazující na stávající občanské vybavení a s jednoznačným dopravním napojením. Projektant dospěl k závěru, že pořízení regulačního plánu by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení. Pro zbývající části rozvojové plochy Z.19 je podmínka regulačního plánu nadále zachována. Návrh změny tak respektuje rozdílný charakter jednotlivých částí lokality a odpovídá zásadě přiměřenosti. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídít regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2 000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k nevhodnému využití celé rozvojové lokality.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Projektant posoudil předmětnou lokalitu rovněž s ohledem na rozdílný 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

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			s ohledem na zachování udržitelného rozvoje území a podpory rozvoje občanského vybavení. Z těchto důvodů byly pro opakované projednávání upraveny podmínky využití plochy OK. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územního plánu legitimní. V textové části byla stanovena podmínka na omezení světelného smogu. Konkrétní řešení osvětlení však nepřísluší podrobnosti územního plánu a přísluší následné projektové dokumentaci, která podrobně prověří a navrhne vhodné řešení. 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.
		4) Nejasné a nevyhnutelné podmínky. Nové podmínky postrádají konkrétní limity a nejsou vymahatelné. ÚP tak neplní svou regulační funkci.	4) Nejasné a nevyhnutelné podmínky Připomínce se nevyhovuje Stanovené podmínky vycházejí ze zákonných požadavků a jsou navrženy v podrobnosti příslušící územnímu plánu. Podmínky využití plochy jsou stanoveny v rozsahu podrobnosti příslušející územnímu plánu. Územní plán stanovuje limity využití území, jejichž naplnění je ověřováno v navazujících správních řízeních, kde do procesu vstupují příslušné dotčené orgány. Stanovené podmínky (např. k ochraně před hlukem a světelným znečištěním) jsou zákonně vymahatelné a nejsou pouhými doporučeními. Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět regulace, které musí být v dalších procesních fázích splněny. Je tedy zřejmé, že územní plán stanovuje limity, které jsou zákonně vymahatelné.
		5) Rozpor v regulaci zastavěnosti. ÚP uvádí obecné limity pro OK, ale u Z.19 tvrdí opak. Tento nesoulad vytváří právní nejistotu.	5) Rozpor v zastavěnosti Připomínce se nevyhovuje I přestože se jedná o zastavitelnou plochu s označením Z.19, je plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití: - Smíšené obytné městské (SM) - Výroba všeobecná (VU) - Občanské vybavení komerční (OK) Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití. Každá plocha s rozdílným způsobem využití má stanoveny podmínky využití odlišně tak, aby podmínky odpovídaly požadované funkci. Je zřejmé, že tedy nedochází k vnitřnímu rozporu závazné části dokumentace. Tento postup je standardní a nepředstavuje vnitřní rozpor závazné části územního plánu. Odlišné regulativy v rámci jedné rozvojové plochy jsou uplatňovány rovněž u jiných ploch vymezených v ÚP Netolice. Podmínky využití území se mohou také lišit i v rámci stejného způsobu využití a také se nejedná o vnitřní rozpor v dokumentaci. Jako příklady lze uvést celá řada: Např. plocha Z.18, Z.32, Z.43 – vymezené se způsobem využití bydlení všeobecné, v případě plochy Z.14 se způsobem využití rekreace individuální...
		6) Využití neprojednané urbanistické studie. Urbanistická studie použitá jako podklad nebyla zpřístupněna veřejnosti, což je procesní pochybení.	6) Neprojednaná studie Připomínce se nevyhovuje Urbanistická studie byla využita jako podpůrný koncepční podklad pro posouzení možností řešení území. Nejedná se o územní studii ve smyslu stavebního zákona, ani o závazný podklad, který by sám o sobě zakládal práva či povinnosti. Její zpracování nepodléhá samostatnému projednání.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Použití urbanistické studie jako nezávazného odborného podkladu je v územním plánování běžné. Zpracování (nebo též přiložení) studie do odůvodnění bylo provedeno na základě vypořádání připomínek k veřejnému projednání. Na základě uplatněného podnětu na změnu územního plánu byl zcela zřejmý záměr žadatele, a proto studie nemusela být přiložena. Jedná se o podklad, který svou povahou nepřísluší veřejnému projednání. Studie byla vyhotovena jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace, která je již projednávána dle zákona. Zpracování ani pořízení územní studie nebylo z žádného titulu požadováno. Zatímco pojem „územní studie“ je <i>de jure</i> pojem ukotvený v zákoně. Urbanistická studie tento status nemá a jedná se o analogii k pojmu architektonická studie. Např. architektonické studie rodinných domů se také neprojednávají. Podstatné je, že výsledné řešení bylo projednáno v rámci zákonného procesu změny ÚP, včetně opakovaného projednání. Z výše uvedeného je zřejmé, že k procesnímu pochybení nedošlo.
		7) Konstatování dopadů bez věcného podkladu. Tvrzení o „minimálních dopadech“ nejsou doloženy daty ani analýzou a nejsou tedy přezkoumatelná.	7) Nepodložené hodnocení dopadů Připomínka se nevyhovuje Ve výrokové části jsou uváděny pouze podmínky, které jasně deklarují stavebníkovi limity, kterými se musí řídit, a které musí být splněny. Změnou územního plánu byly stanoveny podmínky, které vycházejí z maximálních přípustných limitů. Maximální přípustný limit je takový limit, který nebude překračovat nejvýše povolené hodnoty, a je jedná se tedy o minimální dopady. Tyto dopady jsou opřeny o právní rámec. Odůvodnění návrhu změny obsahuje popis úvah, na jejichž základě bylo navrženo řešení zvoleno. V rámci odůvodnění jsou vyhodnocovány a zdůvodněny skutečnosti, které vedly projektanta k navrženému řešení. V rámci odůvodnění je provedena přezkoumatelná úvaha, z níž je možné dovodit závěr navrženého řešení Změny č. 3 ÚP Netolice.
		8) Zlehčení urbanistických argumentů.	8) Odmítnutí urbanistických argumentů Připomínka se nevyhovuje

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Označení urbanistických námitek za „subjektivní pocity“ ignoruje standardní odborná kritéria.	Projektant v textové části odůvodnění termín „subjektivní pocit“ řádně popsat a zdůvodnil a pořizovatel se s tímto tvrzením ztotožnil. Právě z důvodů, že estetická hodnota nelze měřit ani vyčíslit, neboť se nejedná o fyzikální veličinu, jedná se do velké míry o subjektivní pocit. Estetická hodnota je pojem, který označuje jakou míru krásy, působivosti nebo uměleckého dojmu určitý objekt, jev nebo dílo vyvolává u člověka. Každý člověk vnímá krásu jinak. Estetickou hodnotu lze však kvantifikovat nepřímo skrze subjektivní hodnocení. A toto zhodnocení je v odůvodnění precizně vyhodnoceno. Urbanistická a prostorová kvalita prostředí byla posuzována s ohledem na charakter lokality a její vývoj. Estetická hlediska představují kvalitativní kritéria, která nelze jednotně kvantifikovat, a jsou proto posuzována v širším kontextu urbanistické struktury a funkčního uspořádání území. Projektant tato hlediska v odůvodnění návrhu změny popsal a vyhodnotil v rozsahu odpovídajícím měřítku posuzované změny.
9.	Lenka Matisková (25.2.2026)		Připomínka nenaplní náležitosti stanovené právním předpisem, zejména není zřejmý výrok připomínky, zejména co připomínající požaduje. Připomínka obsahuje pouze jakési hesla bez požadavku na úpravu dokumentace (ať výrokové části nebo odůvodnění). Jedná se tedy pouze o konstatování. I přes výše uvedené nedostatky připomínky bylo připomínkou zabýváno. Připomínka byla vyhodnocena také na základě skutečnosti, že bylo uplatněno celkem 12 připomínek a 11 z nich jsou si obsahově velmi blízké. Často se liší pouze v jednotlivých slovech. Z tohoto důvodu se lze pouze domnívat, že opominutá výroková část připomínky nebo závěr, je věcně stejný jako např. u připomínky označené č. 4 v tomto návrhu vypořádání připomínek. Vypořádání připomínky bylo provedeno také z důvodu, že nebylo záměrem nevyhovění krácení práv připomínkujících, jen z důvodu, že byla uplatněna připomínka nesplňující příslušné náležitosti. Na základě výše uvedeného, je připomínka detailně vypořádána

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			a odůvodněna dle ust. § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
		1) Rozpor se zásadou koncepčnosti územního plánování (změna využití SM → OK) Pořizovatel tvrdí, že změna využití plochy Z.19 ze SM na OK „nemění koncepci územního plánu, pouze ji doplňuje“. Současně však opakovaně uvádí, že dotčené pozemky byly individuálně posouzeny a regulace byla cíleně upravena pro konkrétní záměr. Tento postup je v rozporu se smyslem územního plánování jako nástroje koncepční regulace území, nikoliv nástroje pro individuální optimalizaci konkrétního investičního záměru. Změna, která vyjímá jednotlivou parcelu z dosavadního koncepčního režimu a přizpůsobuje regulaci konkrétnímu záměru, představuje faktickou změnu koncepce, nikoliv její pouhé „zpřesnění“.	1) Rozpor se zásadou koncepčnosti územního plánování (změna využití SM → OK) Připomínce se nevyhovuje Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu. Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny nepředstavuje schválení konkrétní stavby ani projektu, ale stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití. Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování. Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní. Změnou části plochy v platném znění územního plánu označené SO (po standardizaci SM) nedochází ke změně koncepce územního plánu. Tato změna je plošně malého charakteru

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			a nevnáší do obce nové funkční využití, které by již v obci nebylo obsaženo. Navíc navazuje na stejné využití území na severní straně a lze také konstatovat, že využití ve smyslu občanské vybavenosti bylo, resp. je, v určité míře umožněno i v planém územním plánu. Na celkovou koncepci územního plánu tak vymezení plošně drobné plochy Ok nemá vliv.
		2) Ztráta stability: Ohrožení předvídatelného rozvoje v ploše Z.19. Rozvojová plocha Z.19 byla v platném ÚP koncipována jako celek s jednotným režimem (SM + povinnost RP). Navržená změna tento celek rozbíjí selektivní změnou pouze jedné části, aniž by byla přehodnocena koncepce celé rozvojové lokality. Tím dochází k narušení principu stability a legitimního očekávání vlastníků i obyvatel, kteří mohli oprávněně předpokládat, že regulace rozvojové plochy bude řešena systémově a jednotně, nikoliv dílčími zásahy podle aktuálních záměrů.	2) Ztráta stability: Ohrožení předvídatelného rozvoje v ploše Z.19. Připomínce se nevyhovuje Celková koncepce rozvoje dotčené lokality byla posouzena v souladu s § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování je součástí textové části odůvodnění návrhu změny. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Proces pořízení změny územního plánu probíhal v souladu s platnou legislativou a se zapojením veřejnosti v zákonem stanovených fázích. Průběžná aktualizace územně plánovací dokumentace je předpokládaným nástrojem reakce na vývoj v území a sama o sobě nepředstavuje narušení legitimních očekávání vlastníků či obyvatel. Legitimní očekávání vlastníků nemá podobu práva na zachování konkrétní funkce území po neomezenou dobu, ale spočívá v tom, že změny územně plánovací dokumentace probíhají zákonným postupem, jsou řádně odůvodněné a nejsou projevem libovůle. Tento požadavek byl při pořizování Změny č. 3 Územního plánu Netolice splněn. Samotná skutečnost, že dochází ke změně regulace určité části území, proto nezakládá zásah do veřejných subjektivních práv, pokud je změna provedena v souladu se stavebním zákonem, po

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			řádném projednání a s vyhodnocením veřejných i soukromých zájmů v území. <i>Nejvyšší správní soud ve své ustálené judikatuře opakovaně dovodil, že na zachování stávající podoby územního plánu neexistuje subjektivní veřejné právo, neboť územní plán je koncepčním a dynamickým nástrojem rozvoje území.</i> <i>Legitimní očekávání vlastníků se přitom nevztahuje k neměnnosti funkčního využití pozemků, ale k tomu, aby změna územního plánu nebyla provedena svévolně, bez racionálního důvodu a bez dodržení zákonem stanoveného postupu.</i> Legitimní očekávání vlastníků i obyvatel nebyla procesem pořízení Změny č. 3 ÚP Netolice porušena, neboť celý proces pořízení i zpracování dokumentace probíhá v souladu s platnou legislativou (stavebním zákonem, správním řádem, příslušných prováděcích předpisů...). Legitimní očekávání by bylo naopak porušeno v případě, že by nedošlo k samotnému projednávání územně plánovací dokumentace. Také je důležité konstatovat, že územně plánovací dokumentace jsou ze zákona průběžně prověřovány a aktualizovány. Jedním z těchto nástrojů je Zpráva o uplatňování, ve které se zhodnotí navržená koncepce územního plánu, naplňování navrženého řešení. V případě, že územně plánovací dokumentace nevyhovuje potřebám, je možná její změna. V daném případě byla Změna č. 3 Územního plánu Netolice pořizována v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením dotčených veřejných i soukromých zájmů. Pořizovatel proto neshledal, že by navržená změna představovala nepřipustný zásah do legitimních očekávání připomínkujících.
		3) Vypuštění podmínky regulačního plánu právě v konfliktní části území Podmínka pořízení regulačního plánu je zrušena výhradně pro plochu OK, tedy pro část území, kde dochází ke střetu obytné a komerční funkce a k navýšení intenzity využití. Argumentace pořizovatele, že plocha je „malá“ a RP by „nepřinesl nové poznatky“, je odborně neudržitelná. Právě malé	3) Vypuštění podmínky regulačního plánu právě v konfliktní části území Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky bylo doplněno podrobné zdůvodnění projektantem, se kterým se pořizovatel ztotožnil.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		přechodové plochy na rozhraní funkcí jsou typickým případem, kdy je podrobnější regulace žádoucí, nikoliv nadbytečná. Vypuštěním RP dochází ke snížení míry regulace tam, kde je potřeba nejvyšší, což je v rozporu s principy dobré správy území.	Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky regulačního plánu. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. S ohledem na výše uvedené obsahuje Změna č. 3 ÚP Netolice také konkrétní lhůtu, do které musí být regulační plán pořízen. Po jejím uplynutí již není podmínka regulačního plánu závazná. Stavební zákon nezakládá subjektivní veřejné právo na pořízení regulačního plánu, a to ani v případě, že územní plán v minulosti nestanovil lhůtu pro jeho pořízení. Nově pořizovaná změna již tuto povinnost ze zákona má a dostává jí. Marné uplynutí této lhůty v budoucnu nevyvolává povinnost regulační plán pořídit a samo o sobě není nezákonným stavem. Za situace, kdy by lhůta pro pořízení regulačního plánu již uplynula, by bez provedení změny územního plánu regulační plán pořízen rovněž nebyl, aniž by tím došlo k porušení stavebního zákona. Návrh změny územního plánu proto nepředstavuje rezignaci na regulaci, ale naopak transparentně reflektuje skutečný stav v území a nahrazuje neaktuální podmínku regulačního plánu přímo uplatnitelnou regulací v textové části územního plánu. Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit podmínky v území. Upuštění od požadavku regulačního plánu v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území. Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení regulačního plánu pouze pro část plochy s využitím OK vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek navazující na stávající občanské vybavení a s jednoznačným dopravním napojením. Projektant dospěl k závěru, že pořízení regulačního plánu by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení. Pro zbývající části rozvojové plochy Z.19 je podmínka regulačního plánu nadále zachována. Návrh změny tak respektuje rozdílný charakter jednotlivých částí lokality a odpovídá zásadě přiměřenosti. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2 000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Projektant posoudil předmětnou lokalitu rovněž s ohledem na rozdílný 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

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			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. Z těchto důvodů byly pro opakované projednávání upraveny podmínky využití plochy OK. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územního plánu legitimní. 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.
		4) Neurčitost a nevynutitelnost nově stanovených podmínek Podmínky stanovené pro plochu Z.19/OK (omezení provozní doby, omezení světelného smogu, prokázání hluku) jsou formulovány neurčitě, s použitím výrazů typu „např.“, bez stanovení konkrétních parametrů nebo závazných limitů. Takto formulované podmínky nepředstavují plnohodnotné regulativy územního plánu, ale pouze popis běžných požadavků navazujících řízení. Územní plán tím rezignuje na svou regulační roli a přesouvá odpovědnost až do následných povolovacích procesů.	4) Neurčitost a nevynutitelnost nově stanovených podmínek Připomínce se nevyhovuje Stanovené podmínky vycházejí ze zákonných požadavků a jsou navrženy v podrobnosti příslušící územnímu plánu. Podmínky využití plochy jsou stanoveny v rozsahu podrobnosti příslušející územnímu plánu. Územní plán stanovuje limity využití území, jejichž naplnění je ověřováno v navazujících správních řízeních, kde do procesu vstupují příslušné dotčené orgány. Stanovené podmínky (např. k ochraně před hlukem a světelným znečištěním) jsou zákonně vymahatelné a nejsou pouhými doporučeními.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět regulace, které musí být v dalších procesních fázích splněny. Je tedy zřejmé, že územní plán stanovuje limity, které jsou zákoně vymahatelné.
		5) Vnitřní rozpor v regulaci zastavěnosti plochy Z.19 V textové části ÚP je obecně stanovena maximální zastavěnost ploch OK, avšak u plochy Z.19 je současně uvedeno, že zastavěnost není stanovena. Tento stav vytváří vnitřní rozpor v závazné části územního plánu a vede k právní nejistotě ohledně skutečné míry regulace. Současně je v odůvodnění opakovaně uváděno, že zastavěnost byla „individuálně posouzena a navýšena“ aniž by bylo zřejmé, jaká konkrétní hodnota je závazná.	5) Vnitřní rozpor v regulaci zastavěnosti plochy Z.19 Připomínce se nevyhovuje I přestože se jedná o zastavitelnou plochu s označením Z.19, je plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití: • Smíšené obytné městské (SM) • Výroba všeobecná (VU) • Občanské vybavení komerční (OK) Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití. Každá plocha s rozdílným způsobem využití má stanoveny podmínky využití odlišně tak, aby podmínky odpovídaly požadované funkci. Je zřejmé, že tedy nedochází k vnitřnímu rozporu závazné části dokumentace. Tento postup je standardní a nepředstavuje vnitřní rozpor závazné části územního plánu. Odlišné regulativy v rámci jedné rozvojové plochy jsou uplatňovány rovněž u jiných ploch vymezených v ÚP Netolice. Podmínky využití území se mohou také lišit i v rámci stejného způsobu využití a také se nejedná o vnitřní rozpor v dokumentaci. Jako příklady lze uvést celá řada: Např. plocha Z.18, Z.32, Z.43 – vymezené se způsobem využití bydlení všeobecné, v případě plochy Z.14 se způsobem využití rekreace individuální...
		6) Použití urbanistické studie jako podkladu bez jejího řádného projednání	6) Použití urbanistické studie jako podkladu bez jejího řádného projednání

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Odůvodnění změny ÚP se opírá o urbanistickou studii „Mycí centrum Netolice“, která však nebyla součástí projednávané dokumentace při předchozím veřejném projednání a veřejnost se k ní nemohla vyjádřit. Použití podkladu, který nebyl transparentně zpřístupněn a projednán, představuje procesní vadu, neboť omezuje právo veřejnosti na informovanou účast v procesu pořizování ÚP.	Připomínce se nevyhovuje Urbanistická studie byla využita jako podpůrný koncepční podklad pro posouzení možností řešení území. Nejedná se o územní studii ve smyslu stavebního zákona, ani o závazný podklad, který by sám o sobě zakládal práva či povinnosti. Její zpracování nepodléhá samostatnému projednání. Použití urbanistické studie jako nezávazného odborného podkladu je v územním plánování běžné. Zpracování (nebo též přiložení) studie do odůvodnění bylo provedeno na základě vypořádání připomínek k veřejnému projednání. Na základě uplatněného podnětu na změnu územního plánu byl zcela zřejmý záměr žadatele, a proto studie nemusela být přiložena. Jedná se o podklad, který svou povahou nepřísluší veřejnému projednání. Studie byla vyhotovena jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace, která je již projednávána dle zákona. Zpracování ani pořízení územní studie nebylo z žádného titulu požadováno. Zatímco pojem „územní studie“ je <i>de jure</i> pojem ukoťvený v zákoně. Urbanistická studie tento status nemá a jedná se o analogii k pojmu architektonická studie. Např. architektonické studie rodinných domů se také neprojednávají. Podstatné je, že výsledné řešení bylo projednáno v rámci zákonného procesu změny ÚP, včetně opakovaného projednání. Z výše uvedeného je zřejmé, že k procesnímu pochybení nedošlo.
		7) Deklaratorní hodnocení dopadů bez věcného odůvodnění Pořizovatel opakovaně uvádí, že negativní dopady záměru (hluk, doprava, zátěž okolí) budou „minimální“ a že řešení je „kompromisem“. Tato tvrzení však nejsou podložena žádným věcným odůvodněním ani základním datovým rámcem. Pouhé konstatování „minimality dopadů“ bez vysvětlení na základě čeho k tomuto závěru bylo dospěno, neodpovídá požadavkům na přezkoumatelné odůvodnění opatření obecné povahy.	7) Deklaratorní hodnocení dopadů bez věcného odůvodnění Připomínce se nevyhovuje Ve výrokové části jsou uváděny pouze podmínky, které jasně deklarují stavebníkovi limity, kterými se musí řídit, a které musí být splněny. Změnou územního plánu byly stanoveny podmínky, které vycházejí z maximálních přípustných limitů. Maximální přípustný limit je takový limit, který nebude překračovat nejvýše povolené hodnoty, a je jedná se tedy o minimální dopady. Tyto dopady jsou opřeny o právní rámec. Odůvodnění návrhu změny obsahuje popis úvah, na jejichž základě bylo navržené řešení zvoleno. V rámci odůvodnění jsou

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			vyhodnocovány a zdůvodněny skutečnosti, které vedly projektanta k navrženému řešení. V rámci odůvodnění je provedena přezkoumatelná úvaha, z níž je možné dovodit závěr navrženého řešení Změny č. 3 ÚP Netolice. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Dle ustanovení § 38 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, mimo jiné uvádí „...koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území...“. Právě výše uvedené koordinace zájmů jsou zpravidla možné až po ústupku některé ze stran, jinými slovy dochází ke kompromisu nebo dohodě. Všechny tyto výrazy mají stejný význam. Obdobně je k této skutečnosti přistupováno dle ust. § 39 písm. j) stejného zákona. Jedná se o ustanovení cílů a úkolů územního plánování.
		8) Redukce urbanistické a sociální argumentace na „subjektivní pocity“ Pořizovatel v reakci na námitky týkající se urbanistické kvality, veřejného prostoru a identity místa uvádí, že se jedná o „subjektivní pocity“, které nelze posuzovat. Tím dochází k odmítnutí odborné urbanistické argumentace, přestože kvalita prostředí, přechodové zóny a vztahy funkcí jsou standardně hodnotitelnými urbanistickými kategoriemi. Takový přístup je v rozporu s rolí územního plánování jako odborné disciplíny.	8) Redukce urbanistické a sociální argumentace na „subjektivní pocity“ Připomínce se nevyhovuje Projektant v textové části odůvodnění termín „subjektivní pocit“ řádně popsat a zdůvodnil a pořizovatel se s tímto tvrzením ztotožnil. Právě z důvodů, že estetická hodnota nelze měřit ani vyčíslit, neboť se nejedná o fyzikální veličinu, jedná se do velké míry o subjektivní pocit. Estetická hodnota je pojem, který označuje jakou míru krásy, působivosti nebo uměleckého dojmu určitý objekt, jev nebo dílo vyvolává u člověka. Každý člověk vnímá krásu jinak. Estetickou hodnotu lze však kvantifikovat nepřímo skrze subjektivní hodnocení. A toto zhodnocení je v odůvodnění precizně vyhodnoceno. Urbanistická a prostorová kvalita prostředí byla posuzována s ohledem na charakter lokality a její vývoj. Estetická hlediska

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			představují kvalitativní kritéria, která nelze jednotně kvantifikovat, a jsou proto posuzována v širším kontextu urbanistické struktury a funkčního uspořádání území. Projektant tato hlediska v odůvodnění návrhu změny popsal a vyhodnotil v rozsahu odpovídajícím měřítku posuzované změny.
10.	Marie Matisková (27.2.2026)		Připomínka nenaplnuje náležitosti stanovené právním předpisem, zejména není zřejmý výrok připomínky, zejména co připomínkující požaduje. Připomínka obsahuje pouze jakési hesla bez požadavku na úpravu dokumentace (ať výrokové části nebo odůvodnění). Jedná se tedy pouze o konstatování. I přes výše uvedené nedostatky připomínky bylo připomínkou zabýváno. Připomínka byla vyhodnocena také na základě skutečnosti, že bylo uplatněno celkem 12 připomínek a 11 z nich jsou si obsahově velmi blízké. Často se liší pouze v jednotlivých slovech. Z tohoto důvodu se lze pouze domnívat, že opominutá výroková část připomínky nebo závěr, je věcně stejný jako např. u připomínky označené č. 4 v tomto návrhu vypořádání připomínek. Vypořádání připomínky bylo provedeno také z důvodu, že nebylo záměrem nevyhovění krácení práv připomínkující, jen z důvodu, že byla uplatněna připomínka nesplňující příslušné náležitosti. Na základě výše uvedeného, je připomínka detailně vypořádána a odůvodněna dle ust. § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
		1) Nerespektování principu koncepční kontinuity při změně funkčního využití z ploch smíšených (SM) na plochy komerční (OK). Pořizovatel tvrdí, že změna využití plochy Z.19 ze SM na OK „nemění koncepci územního plánu, pouze ji doplňuje“. Současně však opakovaně uvádí, že dotčené pozemky byly individuálně posouzeny a regulace byla cíleně upravena pro konkrétní záměr. Tento postup je v rozporu se smyslem územního plánování jako nástroje koncepční regulace území, nikoliv nástroje pro individuální optimalizaci konkrétního investičního záměru.	1) Nerespektování principu koncepční kontinuity při změně funkčního využití z ploch smíšených (SM) na plochy komerční (OK). Připomínce se nevyhovuje Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu. Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny nepředstavuje schválení konkrétní stavby ani projektu, ale stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Změna, která vyjímá jednotlivou parcelu z dosavadního koncepčního režimu a přizpůsobuje regulaci konkrétnímu záměru, představuje faktickou změnu koncepce, nikoliv její pouhé „zpřesnění“.	Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování. Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plán. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní. Změnou části plochy v platném znění územního plánu označené SO (po standardizaci SM) nedochází ke změně koncepce územního plánu. Tato změna je plošně malého charakteru a nevznáší do obce nové funkční využití, které by již v obci nebylo obsaženo. Navíc navazuje na stejné využití území na severní straně a lze také konstatovat, že využití ve smyslu občanské vybavenosti bylo, resp. je, v určité míře umožněno i v platném územním plánu. Na celkovou koncepci územního plánu tak vymezení plošně drobné plochy Ok nemá vliv.
		2) Ztráta stability: Ohrožení předvídatelného rozvoje v ploše Z.19 Rozvojová plocha Z.19 byla v platném ÚP koncipována jako celek s jednotným režimem (SM + povinnost RP). Navržená	2) Ztráta stability: Ohrožení předvídatelného rozvoje v ploše Z.19 Připomínka se nevyhovuje Celková koncepce rozvoje dotčené lokality byla posouzena v souladu s § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování je součástí textové části odůvodnění návrhu změny. Posouzení

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		změna tento celek rozbíjí selektivní změnou pouze jedné části, aniž by byla přehodnocena koncepce celé rozvojové lokality. Tím dochází k narušení principu stability a legitimního očekávání vlastníků i obyvatel, kteří mohli oprávněně předpokládat, že regulace rozvojové plochy bude řešena systémově a jednotně, nikoliv dílčími zásahy podle aktuálních záměrů.	celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Proces pořízení změny územního plánu probíhal v souladu s platnou legislativou a se zapojením veřejnosti v zákonem stanovených fázích. Průběžná aktualizace územně plánovací dokumentace je předpokládaným nástrojem reakce na vývoj v území a sama o sobě nepředstavuje narušení legitimních očekávání vlastníků či obyvatel. Legitimní očekávání vlastníků nemá podobu práva na zachování konkrétní funkce území po neomezenou dobu, ale spočívá v tom, že změny územně plánovací dokumentace probíhají zákonným postupem, jsou řádně odůvodněné a nejsou projevem libovůle. Tento požadavek byl při pořizování Změny č. 3 Územního plánu Netolice splněn. Samotná skutečnost, že dochází ke změně regulace určité části území, proto nezakládá zásah do veřejných subjektivních práv, pokud je změna provedena v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením veřejných i soukromých zájmů v území. <i>Nejvyšší správní soud ve své ustálené judikatuře opakovaně dovodil, že na zachování stávající podoby územního plánu neexistuje subjektivní veřejné právo, neboť územní plán je koncepčním a dynamickým nástrojem rozvoje území.</i> <i>Legitimní očekávání vlastníků se přitom nevztahuje k neměnnosti funkčního využití pozemků, ale k tomu, aby změna územního plánu nebyla provedena svévolně, bez racionálního důvodu a bez dodržení zákonem stanoveného postupu.</i> Legitimní očekávání vlastníků i obyvatel nebyla procesem pořízení Změny č. 3 ÚP Netolice porušena, neboť celý proces pořízení i zpracování dokumentace probíhá v souladu s platnou

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			legislativou (stavebním zákonem, správním řádem, příslušných prováděcích předpisů...). Legitimní očekávání by bylo naopak porušeno v případě, že by nedošlo k samotnému projednávání územně plánovací dokumentace. Také je důležité konstatovat, že územně plánovací dokumentace jsou ze zákona průběžně prověřovány a aktualizovány. Jedním z těchto nástrojů je Zpráva o uplatňování, ve které se zhodnotí navržená koncepce územního plánu, naplňování navrženého řešení. V případě, že územně plánovací dokumentace nevyhovuje potřebám, je možná její změna. V daném případě byla Změna č. 3 Územního plánu Netolice pořizována v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením dotčených veřejných i soukromých zájmů. Pořizovatel proto neshledal, že by navržená změna představovala nepřipustný zásah do legitimních očekávání připomínkující.
		3) Rezignace na podrobnou regulaci: Odstranění povinnosti regulačního plánu Podmínka pořízení regulačního plánu je zrušena výhradně pro plochu OK, tedy pro část území, kde dochází ke střetu obytné a komerční funkce a k navýšení intenzity využití. Argumentace pořizovatele, že plocha je „malá“ a RP by „nepřinesl nové poznatky“, je odborně neudržitelná. Právě malé přechodové plochy na rozhraní funkcí jsou typickým případem, kdy je podrobnější regulace žádoucí, nikoliv nadbytečná. Vypuštěním RP dochází ke snížení míry regulace tam, kde je potřeba nejvyšší, což je v rozporu s principy dobré správy území.	3) Rezignace na podrobnou regulaci: Odstranění povinnosti regulačního plánu Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky bylo doplněno podrobné zdůvodnění projektantem, se kterým se pořizovatel ztotožnil. Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky regulačního plánu. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. S ohledem na výše uvedené obsahuje Změna č. 3 ÚP Netolice také konkrétní lhůtu, do které musí být regulační plán pořízen. Po jejím uplynutí již není podmínka regulačního plánu závazná. Stavební zákon nezakládá subjektivní veřejné právo na pořízení regulačního plánu, a to ani v případě, že územní plán v minulosti nestanovil lhůtu pro jeho pořízení. Nově pořizovaná změna již tuto povinnost ze zákona má a dostává jí. Marné uplynutí této lhůty v budoucnu nevyvolává povinnost regulační plán pořídit a samo o sobě není nezákonným stavem. Za situace, kdy by lhůta pro pořízení regulačního plánu již uplynula, by bez provedení změny územního plánu regulační plán pořízen rovněž nebyl, aniž by tím došlo k porušení stavebního zákona. Návrh změny územního plánu proto nepředstavuje rezignaci na regulaci, ale naopak transparentně reflektuje skutečný stav v území a nahrazuje neaktuální podmínku regulačního plánu přímo uplatnitelnou regulací v textové části územního plánu. Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit podmínky v území. Upuštění od požadavku regulačního plánu v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území. Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení regulačního plánu pouze pro část plochy s využitím OK vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek navazující na stávající občanské vybavení a s jednoznačným dopravním napojením. Projektant dospěl k závěru, že pořízení regulačního plánu by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení. Pro zbývající části rozvojové plochy Z.19 je podmínka regulačního plánu nadále zachována.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Návrh změny tak respektuje rozdílný charakter jednotlivých částí lokality a odpovídá zásadě přiměřenosti. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2 000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k nevhodnému využití celé rozvojové lokality. Projektant posoudil předmětnou lokalitu rovněž s ohledem na rozdílný 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

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			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. Z těchto důvodů byly pro opakované projednávání upraveny podmínky využití plochy OK. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územnímu plánu legitimní. 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.
		4) Právní neurčitost: Nevynutitelnost nových podmínek v praxi Podmínky stanovené pro plochu Z.19/OK (omezení provozní doby, omezení světelného smogu, prokázání hluku) jsou formulovány neurčitě, s použitím výrazů typu „např.“, bez stanovení konkrétních parametrů nebo závazných limitů. Takto formulované podmínky nepředstavují plnohodnotné regulativy územního plánu, ale pouze popis běžných požadavků navazujících řízení. Územní plán tím rezignuje na svou regulační roli a přesouvá odpovědnost až do následných povolovacích procesů.	4) Právní neurčitost: Nevynutitelnost nových podmínek v praxi Připomínce se nevyhovuje Stanovené podmínky vycházejí ze zákonných požadavků a jsou navrženy v podrobnosti příslušící územnímu plánu. Podmínky využití plochy jsou stanoveny v rozsahu podrobnosti příslušející územnímu plánu. Územní plán stanovuje limity využití území, jejichž naplnění je ověřováno v navazujících správních řízeních, kde do procesu vstupují příslušné dotčené orgány. Stanovené podmínky (např. k ochraně před hlukem a světelným znečištěním) jsou zákonně vymahatelné a nejsou pouhými doporučeními. Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět regulace, které musí být v dalších procesních fázích splněny. Je tedy zřejmé, že územní plán stanovuje limity, které jsou zákonně vymahatelné.
		5) Vnitřní kolize: Rozporuplné limity zastavěnosti V textové části ÚP je obecně stanovena maximální zastavěnost ploch OK, avšak u plochy Z.19 je současně uvedeno, že zastavěnost není stanovena.	5) Vnitřní kolize: Rozporuplné limity zastavěnosti Připomínce se nevyhovuje I přestože se jedná o zastavitelnou plochu s označením Z.19, je plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití:

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Tento stav vytváří vnitřní rozpor v závazné části územního plánu a vede k právní nejistotě ohledně skutečné míry regulace. Současně je v odůvodnění opakovaně uváděno, že zastavěnost byla „individuálně posouzena a navýšena“ aniž by bylo zřejmé, jaká konkrétní hodnota je závazná.	• Smíšené obytné městské (SM) • Výroba všeobecná (VU) • Občanské vybavení komerční (OK) Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití. Každá plocha s rozdílným způsobem využití má stanoveny podmínky využití odlišně tak, aby podmínky odpovídaly požadované funkci. Je zřejmé, že tedy nedochází k vnitřnímu rozporu závazné části dokumentace. Tento postup je standardní a nepředstavuje vnitřní rozpor závazné části územního plánu. Odlišné regulativy v rámci jedné rozvojové plochy jsou uplatňovány rovněž u jiných ploch vymezených v ÚP Netolice. Podmínky využití území se mohou také lišit i v rámci stejného způsobu využití a také se nejedná o vnitřní rozpor v dokumentaci. Jako příklady lze uvést celá řada: Např. plocha Z.18, Z.32, Z.43 – vymezené se způsobem využití bydlení všeobecné, v případě plochy Z.14 se způsobem využití rekreace individuální...
		6) Nerelevantní podklad: Využití neprojednané studie. Odůvodnění změny ÚP se opírá o urbanistickou studii „Mycí centrum Netolice“, která však nebyla součástí projednávané dokumentace při předchozím veřejném projednání a veřejnost se k ní nemohla vyjádřit. Použití podkladu, který nebyl transparentně zpřístupněn a projednán, představuje procesní vadu, neboť omezuje právo veřejnosti na informovanou účast v procesu pořizování ÚP.	6) Nerelevantní podklad: Využití neprojednané studie Připomínce se nevyhovuje Urbanistická studie byla využita jako podpůrný koncepční podklad pro posouzení možností řešení území. Nejedná se o územní studii ve smyslu stavebního zákona, ani o závazný podklad, který by sám o sobě zakládal práva či povinnosti. Její zpracování nepodléhá samostatnému projednání. Použití urbanistické studie jako nezávazného odborného podkladu je v územním plánování běžné. Zpracování (nebo též přiložení) studie do odůvodnění bylo provedeno na základě vypořádání připomínek k veřejnému projednání. Na základě uplatněného podnětu na změnu územního plánu byl zcela zřejmý záměr žadatele, a proto studie nemusela být přiložena. Jedná se o podklad, který svou povahou nepřísluší veřejnému projednání. Studie byla vyhotovena jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace, která je již projednávána dle

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			zákona. Zpracování ani pořízení územní studie nebylo z žádného titulu požadováno. Zatímco pojem „územní studie“ je <i>de jure</i> pojem ukotvený v zákoně. Urbanistická studie tento status nemá a jedná se o analogii k pojmu architektonická studie. Např. architektonické studie rodinných domů se také neprojednávají. Podstatné je, že výsledné řešení bylo projednáno v rámci zákonného procesu změny ÚP, včetně opakovaného projednání. Z výše uvedeného je zřejmé, že k procesnímu pochybení nedošlo.
		7) Nedostatečné odůvodnění: Pouhá tvrzení bez doložených faktů Pořizovatel opakovaně uvádí, že negativní dopady záměru (hluk, doprava, zátěž okolí) budou „minimální“ a že řešení je „kompromisem“. Tato tvrzení však nejsou podložena žádným věcným odůvodněním ani základním datovým rámcem. Pouhé konstatování „minimality dopadů“ bez vysvětlení na základě čeho k tomuto závěru bylo dospěno, neodpovídá požadavkům na přezkoumatelné odůvodnění opatření obecné povahy.	7) Nedostatečné odůvodnění: Pouhá tvrzení bez doložených faktů Připomínka se nevyhovuje Ve výrokové části jsou uváděny pouze podmínky, které jasně deklarují stavebníkovi limity, kterými se musí řídit, a které musí být splněny. Změnou územního plánu byly stanoveny podmínky, které vycházejí z maximálních přípustných limitů. Maximální přípustný limit je takový limit, který nebude překračovat nejvýše povolené hodnoty, a je jedná se tedy o minimální dopady. Tyto dopady jsou opřeny o právní rámec. Odůvodnění návrhu změny obsahuje popis úvah, na jejichž základě bylo navržené řešení zvoleno. V rámci odůvodnění jsou vyhodnocovány a zdůvodněny skutečnosti, které vedly projektanta k navrženému řešení. V rámci odůvodnění je provedena přezkoumatelná úvaha, z níž je možné dovodit závěr navrženého řešení Změny č. 3 ÚP Netolice. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Dle ustanovení § 38 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, mimo jiné uvádí „...koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území...“. Právě

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			výše uvedené koordinace zájmů jsou zpravidla možné až po ústupku některé ze stran, jinými slovy dochází ke kompromisu nebo dohodě. Všechny tyto výrazy mají stejný význam. Obdobně je k této skutečnosti přistupováno dle ust. § 39 písm. j) stejného zákona. Jedná se o ustanovení cílů a úkolů územního plánování.
		8) Degradace argumentace: Záměna odborných analýz za subjektivní názory Pořizovatel v reakci na námitky týkající se urbanistické kvality, veřejného prostoru a identity místa uvádí, že se jedná o „subjektivní pocity“, které nelze posuzovat. Tím dochází k odmítnutí odborné urbanistické argumentace, přestože kvalita prostředí, přechodové zóny a vztahy funkcí jsou standardně hodnotitelnými urbanistickými kategoriemi. Takový přístup je v rozporu s rolí územního plánování jako odborné disciplíny.	8) Degradace argumentace: Záměna odborných analýz za subjektivní názory Připomínce se nevyhovuje Projektant v textové části odůvodnění termín „subjektivní pocit“ řádně popsat a zdůvodnil a pořizovatel se s tímto tvrzením ztotožnil. Právě z důvodů, že estetická hodnota nelze měřit ani vyčíslit, neboť se nejedná o fyzikální veličinu, jedná se do velké míry o subjektivní pocit. Estetická hodnota je pojem, který označuje jakou míru krásy, působivosti nebo uměleckého dojmu určitý objekt, jev nebo dílo vyvolává u člověka. Každý člověk vnímá krásu jinak. Estetickou hodnotu lze však kvantifikovat nepřímo skrze subjektivní hodnocení. A toto zhodnocení je v odůvodnění precizně vyhodnoceno. Urbanistická a prostorová kvalita prostředí byla posuzována s ohledem na charakter lokality a její vývoj. Estetická hlediska představují kvalitativní kritéria, která nelze jednotně kvantifikovat, a jsou proto posuzována v širším kontextu urbanistické struktury a funkčního uspořádání území. Projektant tato hlediska v odůvodnění návrhu změny popsal a vyhodnotil v rozsahu odpovídajícím měřítku posuzované změny.
11.	Mgr. Bc. Martin Bukač (25.2.2026)	Domnívám se, že vedení města Netolice se snaží z části obce města vytvořit průmyslovou zónu, kterou již Netolice mají v jiné části obce, kde by případná automyčka, či sběrný dvůr nikomu nepřekážel. Z tohoto důvodu žádám o zaevidování mé připomínky městským úřadem.	V rámci vyhodnocení připomínky bylo přihlédnuto i k průvodnímu textu emailu, kde je uvedena alespoň náznakem myšlenka na přesunutí automyčky do jiných částí města. Dále připomínkující zmiňuje ve svém úvodu, jakýsi sběrný dvůr. Změnou č. 3 ÚP však nejsou posuzovány plochy pro umístování záměrů sběrných dvorů a lze se domnívat, že připomínkující tak reaguje na jiné podněty nebo dokumenty, než jsou Změnou č. 3

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			posuzovány. Tyto záměry či podněty nebo dokumenty (zejména týkající se informací o sběrných dvorech) nejsou projektantovi ani pořizovateli doposud známy.
		Obsah připomínky: 1) Nerespektování principu koncepční kontinuity při změně funkčního využití z ploch smíšených (SM) na plochy komerční (OK). 2) Ztráta stability: Ohrožení předvídatelného rozvoje v ploše Z.19. 3) Rezignace na podrobnou regulaci: Odstranění povinnosti regulačního plánu. 4) Právní neurčitost: Nevynutitelnost nových podmínek v praxi. 5) Vnitřní kolize: rozporuplné limity zastavěnosti 6) Nerelevantní podklad: Využití neprojednané studie. 7) Nedostatečné odůvodnění: Pouhá tvrzení bez doložených faktů 8) Degradace argumentace: Záměna odborných analýz za subjektivní názory Odůvodnění připomínky: 1) Účelovost namísto koncepce 2) Narušení územní celistvosti 3) Absence regulace v konfliktní zóně 4) Vágnost a procesní alibi 5) Logická kolize v regulativech 6) Netransparentní využití podkladů 7) Nepřezkoumatelnost závěrů 8) Popření urbanismu jako vědy	Připomínka nenaplnuje náležitosti stanovené právním předpisem, zejména není zřejmý výrok připomínky, zejména co připomínkující požaduje. Připomínka obsahuje pouze jakési hesla bez požadavku na úpravu dokumentace (ať výrokové části nebo odůvodnění). Jedná se tedy pouze o konstatování nebo domněnky. V rámci vyhodnocení připomínky bylo přihlédnuto i k průvodnímu textu emailu, kde je uvedena alespoň náznakem myšlenka na přesunutí automyčky do jiných částí města. Připomínkující zmiňuje ve svém úvodu, jakýsi sběrný dvůr. Změnou č. 3 ÚP však nejsou posuzovány plochy pro umístění záměrů sběrných dvorů a lze se domnívat, že připomínkující tak reaguje na jiné podněty nebo dokumenty, než jsou Změnou č. 3 posuzovány. Tyto podněty nebo dokumenty (zejména týkající se informací o sběrných dvorech) nejsou projektantovi ani pořizovateli známy. I přes výše uvedené nedostatky připomínky bylo připomínkou zabýváno. Připomínka byla vyhodnocena také na základě skutečnosti, že bylo uplatněno celkem 12 připomínek a 11 z nich jsou si obsahově velmi blízké. Často se liší pouze v jednotlivých slovech. Z tohoto důvodu se lze pouze domnívat, že opominutá výroková část připomínky nebo závěr, je věcně stejný jako např. u připomínky označené č. 4 v tomto návrhu vypořádání připomínek. Vypořádání připomínky bylo provedeno také z důvodu, že nebylo záměrem nevyhovění krácení práv připomínkující, jen z důvodu, že byla uplatněna připomínka nesplňující příslušné náležitosti. Na základě výše uvedeného, je připomínka detailně vypořádána a odůvodněna dle ust. § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		1) Nerespektování principu koncepční kontinuity při změně funkčního využití z ploch smíšených (SM) na plochy komerční (OK). Účelovost namísto koncepce: Pořizovatel deklaruje „doplnění“ koncepce, fakticky však regulaci ohýbá pro konkrétní investiční záměr. Územní plán má území rozvíjet systémově, nikoliv sloužit jako nástroj pro individuální optimalizaci soukromých projektů.	1) Nerespektování principu koncepční kontinuity při změně funkčního využití z ploch smíšených (SM) na plochy komerční (OK) / Účelovost namísto koncepce: Připomínce se nevyhovuje Změna způsobu využití části rozvojové plochy je navržena v rámci zákonného postupu pořizování změny územního plánu. Územní plán je koncepční dokument, který je ze zákona průběžně prověřován a v odůvodněných případech aktualizován. Návrh změny nepředstavuje schválení konkrétní stavby ani projektu, ale stanovuje podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití. Projektant v rámci návrhu změny přezkoumal vhodnost úpravy regulace a dospěl k závěru, že změna podmínek využití části plochy je s ohledem na charakter území a jeho návaznosti přiměřená a v souladu s cíli územního plánování. Změna územního plánu je pořizována v intencích stavebního zákona, podnět na pořízení změny územního plánu může mimo jiné podat dle ust. § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu. V případě pořizování Změn územních plánů jsou téměř vždy posuzovány individuální záměry dle konkrétních požadavků žadatelů. Územním plánem nejsou schvalovány konkrétní projekty, tato agenda přísluší příslušným orgánům, např. stavením úřadům. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušícího územního plánu legitimní. Změnou části plochy v platném znění územního plánu označené SO (po standardizaci SM) nedochází ke změně koncepce územního plánu. Tato změna je plošně malého charakteru a nevnaší do obce nové funkční využití, které by již v obci nebylo

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			obsaženo. Navíc navazuje na stejné využití území na severní straně a lze také konstatovat, že využití ve smyslu občanské vybavenosti bylo, resp. je, v určité míře umožněno i v planém územním plánu. Na celkovou koncepci územního plánu tak vymezení plošně drobné plochy Ok nemá vliv.
		2) Ztráta stability: Ohrožení předvídatelného rozvoje v ploše Z.19. Narušení územní celistvosti: Selektivní změna části plochy Z. 19 bez přehodnocení lokality jako celku rozbíjí urbanistickou stabilitu. Takový postup popírá legitimní očekávání aktérů v území, že rozvoj bude probíhat podle jednotných pravidel.	2) Ztráta stability: Ohrožení předvídatelného rozvoje v ploše Z.19 / Narušení územní celistvosti Připomínce se nevyhovuje Celková koncepce rozvoje dotčené lokality byla posouzena v souladu s § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování je součástí textové části odůvodnění návrhu změny. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Proces pořízení změny územního plánu probíhal v souladu s platnou legislativou a se zapojením veřejnosti v zákonem stanovených fázích. Průběžná aktualizace územně plánovací dokumentace je předpokládaným nástrojem reakce na vývoj v území a sama o sobě nepředstavuje narušení legitimních očekávání vlastníků či obyvatel. Legitimní očekávání vlastníků nemá podobu práva na zachování konkrétní funkce území po neomezenou dobu, ale spočívá v tom, že změny územně plánovací dokumentace probíhají zákonným postupem, jsou řádně odůvodněné a nejsou projevem libovůle. Tento požadavek byl při pořizování Změny č. 3 Územního plánu Netolice splněn. Samotná skutečnost, že dochází ke změně regulace určité části území, proto nezakládá zásah do veřejných subjektivních práv, pokud je změna provedena v souladu se stavebním zákonem, po

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			řádném projednání a s vyhodnocením veřejných i soukromých zájmů v území. <i>Nejvyšší správní soud ve své ustálené judikatuře opakovaně dovodil, že na zachování stávající podoby územního plánu neexistuje subjektivní veřejné právo, neboť územní plán je koncepčním a dynamickým nástrojem rozvoje území.</i> <i>Legitimní očekávání vlastníků se přitom nevztahuje k neměnnosti funkčního využití pozemků, ale k tomu, aby změna územního plánu nebyla provedena svévolně, bez racionálního důvodu a bez dodržení zákonem stanoveného postupu.</i> Legitimní očekávání vlastníků i obyvatel nebyla procesem pořízení Změny č. 3 ÚP Netolice porušena, neboť celý proces pořízení i zpracování dokumentace probíhá v souladu s platnou legislativou (stavebním zákonem, správním řádem, příslušných prováděcích předpisů...). Legitimní očekávání by bylo naopak porušeno v případě, že by nedošlo k samotnému projednávání územně plánovací dokumentace. Také je důležité konstatovat, že územně plánovací dokumentace jsou ze zákona průběžně prověřovány a aktualizovány. Jedním z těchto nástrojů je Zpráva o uplatňování, ve které se zhodnotí navržená koncepce územního plánu, naplňování navrženého řešení. V případě, že územně plánovací dokumentace nevyhovuje potřebám, je možná její změna. V daném případě byla Změna č. 3 Územního plánu Netolice pořizována v souladu se stavebním zákonem, po řádném projednání a s vyhodnocením dotčených veřejných i soukromých zájmů. Pořizovatel proto neshledal, že by navržená změna představovala nepřipustný zásah do legitimních očekávání připomínkujících.
		3) Rezignace na podrobnou regulaci: Odstranění povinnosti regulačního plánu. Absence regulace v konfliktní zóně: Zrušení povinnosti regulačního plánu právě v místě střetu komerční a obytné funkce je odborným selháním. Argumentace „malou plochou“ neobstojí;	3) Rezignace na podrobnou regulaci: Odstranění povinnosti regulačního plánu / Absence regulace v konfliktní zóně: Připomínce se nevyhovuje Jedná se o věcně stejnou připomínku, která byla uplatněna k prvnímu projednání. Na základě vypořádání připomínky bylo doplněno podrobné zdůvodnění projektantem, se kterým se pořizovatel ztotožnil.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		v citlivých přechodových zónách je podrobná regulace nezbytnou podmínkou dobré správy.	Nelze v žádném případě souhlasit, že se jedná o svévolné zrušení podmínky regulačního plánu. Při posuzování předmětné lokality projektant posuzoval celou lokalitu komplexně v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. V souladu s ust. § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění: Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. S ohledem na výše uvedené obsahuje Změna č. 3 ÚP Netolice také konkrétní lhůtu, do které musí být regulační plán pořízen. Po jejím uplynutí již není podmínka regulačního plánu závazná. Stavební zákon nezakládá subjektivní veřejné právo na pořízení regulačního plánu, a to ani v případě, že územní plán v minulosti nestanovil lhůtu pro jeho pořízení. Nově pořizovaná změna již tuto povinnost ze zákona má a dostává jí. Marné uplynutí této lhůty v budoucnu nevyvolává povinnost regulační plán pořídit a samo o sobě není nezákonným stavem. Za situace, kdy by lhůta pro pořízení regulačního plánu již uplynula, by bez provedení změny územního plánu regulační plán pořízen rovněž nebyl, aniž by tím došlo k porušení stavebního zákona. Návrh změny územního plánu proto nepředstavuje rezignaci na regulaci, ale naopak transparentně reflektuje skutečný stav v území a nahrazuje neaktuální podmínku regulačního plánu přímo uplatnitelnou regulací v textové části územního plánu. Postup pořizovatele je v souladu s koncepční a dynamickou povahou územního plánu a s oprávněním stanovit a měnit podmínky v území. Upuštění od požadavku regulačního plánu v této části území proto není projevem libovůle ani oslabení

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			regulace, ale výsledkem přehodnocení její nezbytnosti v návaznosti na vývoj území. Rozhodnutí vyloučit povinnost pořízení regulačního plánu pouze pro část plochy s využitím OK vychází z posouzení rozsahu, charakteru a urbanistických vazeb dotčeného území. Jedná se o plošně omezený celek navazující na stávající občanské vybavení a s jednoznačným dopravním napojením. Projektant dospěl k závěru, že pořízení regulačního plánu by v tomto případě nepřineslo nové relevantní poznatky k uspořádání území, které by nebylo možné řešit prostřednictvím regulativů územního plánu a navazujících řízení. Pro zbývající části rozvojové plochy Z.19 je podmínka regulačního plánu nadále zachována. Návrh změny tak respektuje rozdílný charakter jednotlivých částí lokality a odpovídá zásadě přiměřenosti. Rozsah prověření území pořízením regulačního plánu je upraven tak, že z povinnosti pořídit regulační plán je vyloučena pouze plocha s využitím OK, tj. občanské vybavení komerční. V celkovém rozsahu vymezené zastavitelné plochy je využití pro komerční občanské vybavení plošně marginální. Jedná se o plochu navazující na již existující občanskou vybavenost, plochu s bezproblémovým dopravním napojením. Plocha svojí velikostí v podstatě neumožňuje výraznější možnosti modifikace vnitřních vazeb, které by bylo nezbytné prověřit v další územně plánovací dokumentaci. Též další části území zařazené do plochy Z.19 nejsou fakticky závislé na řešení území zařazeného do plochy OK, proto další prověření území regulačním plánem by z pozice urbanistického řešení lokality nepřineslo výrazné nové poznatky. Ve své podstatě je jedná o plochu o rozloze cca 2 000 m², což v přirovnání např. o rozvolněné zástavbě rodinných domů představu plochy pro dva rodinné domy. Pro území o takovéto rozloze není ekonomické a ani žádoucí pořizovat další závaznou územně plánovací dokumentaci. Pro ostatní území, které je převážně určeno pro obytnou funkci, je žádoucí podmínku regulačního plánu zachovat (resp. podmínku pořízení dvou regulačních plánů), protože zde se jedná o plošně rozsáhlé území, v němž nejsou zjevné zejména vnitřní dopravní

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			vazby a vedení technické infrastruktury a ani prostorové uspořádání budoucí výstavby a mohlo by zde dojít nevhodným situováním výstavby k ne hospodárnému využití celé rozvojové lokality. Projektant posoudil předmětnou lokalitu rovněž s ohledem na rozdílný 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

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			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. Z těchto důvodů byly pro opakované projednávání upraveny podmínky využití plochy OK. Územním plánem jsou stanovovány mimo jiné také podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že zpracovatel, autorizovaná osoba v oblasti územního plánování vyhodnotí, že je potřebné upravit stanovené podmínky nebo více konkretizovat, pak je toto řešení v intencích příslušící územního plánu legitimní. 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.
		4) Právní neurčitost: Nevynutitelnost nových podmínek v praxi. Vágnost a procesní alibi: Podmínky pro hluk či světelný smog jsou formulovány neurčitě (např. pomocí „např.“). Územní plán tím rezignuje na svou závaznou roli a řešení konfliktů nepřípustně odsouvá až do navazujících řízení.	4) Právní neurčitost: Nevynutitelnost nových podmínek v praxi / Vágnost a procesní alibi Připomínce se nevyhovuje Stanovené podmínky vycházejí ze zákonných požadavků a jsou navrženy v podrobnosti příslušící územnímu plánu. Podmínky využití plochy jsou stanoveny v rozsahu podrobnosti příslušející územnímu plánu. Územní plán stanovuje limity využití území, jejichž naplnění je ověřováno v navazujících správních řízeních, kde do procesu vstupují příslušné dotčené orgány. Stanovené podmínky (např. k ochraně před hlukem a světelným znečištěním) jsou zákonně vymahatelné a nejsou pouhými doporučeními.

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			Konkrétní stavební řešení je nad rámec podrobnosti územního plánu a nemůže být tedy promítnuto do podmínek využití. V následné procesní fázi bude konkrétní řešení předloženo příslušným orgánům pro vydání závazných stanovisek. V rámci předmětné plochy jsou stanoveny podmínky využití, lze rozumět regulace, které musí být v dalších procesních fázích splněny. Je tedy zřejmé, že územní plán stanovuje limity, které jsou zákonně vymahatelné.
		5) Vnitřní kolize: Rozporuplné limity zastavěnosti. Logická kolize v regulativech: Dokumentace je vnitřně rozporná — obecné limity zastavěnosti jsou u plochy Z. 19 popřeny tvrzením o jejich absenci. Tento stav vnáší do území právní nejistotu a znemožňuje kontrolu míry zastavění.	5) Vnitřní kolize: Rozporuplné limity zastavěnosti / Logická kolize v regulativech Připomínce se nevyhovuje I přestože se jedná o zastavitelnou plochu s označením Z.19, je plocha podrobněji členěna na plochy s rozdílným způsobem využití: ➤ Smíšené obytné městské (SM) ➤ Výroba všeobecná (VU) ➤ Občanské vybavení komerční (OK) Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití. Každá plocha s rozdílným způsobem využití má stanoveny podmínky využití odlišně tak, aby podmínky odpovídaly požadované funkci. Je zřejmé, že tedy nedochází k vnitřnímu rozporu závazné části dokumentace. Tento postup je standardní a nepředstavuje vnitřní rozpor závazné části územního plánu. Odlišné regulativy v rámci jedné rozvojové plochy jsou uplatňovány rovněž u jiných ploch vymezených v ÚP Netolice. Podmínky využití území se mohou také lišit i v rámci stejného způsobu využití a také se nejedná o vnitřní rozpor v dokumentaci. Jako příklady lze uvést celá řada: Např. plocha Z.18, Z.32, Z.43 – vymezené se způsobem využití bydlení všeobecné, v případě plochy Z.14 se způsobem využití rekreace individuální...

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		6) Nerelevantní podklad: Využití neprojednané studie. Netransparentní využití podkladů: Urbanistická studie „Mycí centrum Netolice“ byla využita jako klíčový podklad, aniž by prošla veřejným připomínkováním. Tato procesní vada vyloučila veřejnost z možnosti seznámit se s faktickými dopady záměru.	6) Nerelevantní podklad: Využití neprojednané studie / Netransparentní využití podkladů Připomínce se nevyhovuje Urbanistická studie byla využita jako podpůrný koncepční podklad pro posouzení možností řešení území. Nejedná se o územní studii ve smyslu stavebního zákona, ani o závazný podklad, který by sám o sobě zakládal práva či povinnosti. Její zpracování nepodléhá samostatnému projednání. Použití urbanistické studie jako nezávazného odborného podkladu je v územním plánování běžné. Zpracování (nebo též přiložení) studie do odůvodnění bylo provedeno na základě vypořádání připomínek k veřejnému projednání. Na základě uplatněného podnětu na změnu územního plánu byl zcela zřejmý záměr žadatele, a proto studie nemusela být přiložena. Jedná se o podklad, který svou povahou nepřísluší veřejnému projednání. Studie byla vyhotovena jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace, která je již projednávána dle zákona. Zpracování ani pořízení územní studie nebylo z žádného titulu požadováno. Zatímco pojem „územní studie“ je <i>de jure</i> pojem ukotvený v zákoně. Urbanistická studie tento status nemá a jedná se o analogii k pojmu architektonická studie. Např. architektonické studie rodinných domů se také neprojednávají. Podstatné je, že výsledné řešení bylo projednáno v rámci zákonného procesu změny ÚP, včetně opakovaného projednání. Z výše uvedeného je zřejmé, že k procesnímu pochybení nedošlo.
		7) Nedostatečné odůvodnění: Pouhá tvrzení bez doložených faktů Nepřezkoumatelnost závěrů: Tvrzení o „minimálních dopadech“ a „kompromisu“ postrádají věcné odůvodnění a datový základ. Jde o pouhé proklamace, které bez doložených faktů neodpovídají zákonným požadavkům na odůvodnění.	7) Nedostatečné odůvodnění: Pouhá tvrzení bez doložených faktů / Nepřezkoumatelnost závěrů Připomínce se nevyhovuje Ve výrokové části jsou uváděny pouze podmínky, které jasně deklarují stavebníkovi limity, kterými se musí řídit, a které musí být splněny. Změnou územního plánu byly stanoveny podmínky, které vycházejí z maximálních přípustných limitů. Maximální přípustný limit je takový limit, který nebude překračovat nejvýše

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			povolené hodnoty, a je jedná se tedy o minimální dopady. Tyto dopady jsou opřeny o právní rámec. Odůvodnění návrhu změny obsahuje popis úvah, na jejichž základě bylo navržené řešení zvoleno. V rámci odůvodnění jsou vyhodnocovány a zdůvodněny skutečnosti, které vedly projektanta k navrženému řešení. V rámci odůvodnění je provedena přezkoumatelná úvaha, z níž je možné dovodit závěr navrženého řešení Změny č. 3 ÚP Netolice. Posouzení celé změny č. 3 ÚP Netolice a také předmětné lokality je provedeno v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona. Projektant rovněž provedl vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování s odkazem na ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole <i>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona</i> na stranách 4-6. Pořizovatel považuje vložení totožného textu do odůvodnění připomínky za nadbytečné. Dle ustanovení § 38 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, mimo jiné uvádí „...koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území...“. Právě výše uvedené koordinace zájmů jsou zpravidla možné až po ústupku některé ze stran, jinými slovy dochází ke kompromisu nebo dohodě. Všechny tyto výrazy mají stejný význam. Obdobně je k této skutečnosti přistupováno dle ust. § 39 písm. j) stejného zákona. Jedná se o ustanovení cílů a úkolů územního plánování.
		8) Degradace argumentace: Záměna odborných analýz za subjektivní názory Popření urbanismu jako vědy: Snaha degradovat odbornou argumentaci o kvalitě veřejného prostoru na „subjektivní pocity“ je nepřipustná. Urbanistické kategorie jsou standardní součástí plánovací praxe, které nelze bagatelizovat.	8) Degradace argumentace: Záměna odborných analýz za subjektivní názory / Popření urbanismu jako vědy Připomínce se nevyhovuje Projektant v textové části odůvodnění termín „subjektivní pocit“ řádně popsat a zdůvodnil a pořizovatel se s tímto tvrzením ztotožnil. Právě z důvodů, že estetická hodnota nelze měřit ani vyčíslit, neboť se nejedná o fyzikální veličinu, jedná se do velké míry o subjektivní pocit. Estetická hodnota je pojem, který označuje jakou míru krásy, působivosti nebo uměleckého dojmu určitý objekt, jev nebo dílo vyvolává u člověka. Každý člověk

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
			vnímá krásu jinak. Estetickou hodnotu lze však kvantifikovat nepřímo skrze subjektivní hodnocení. A toto zhodnocení je v odůvodnění precizně vyhodnoceno. Urbanistická a prostorová kvalita prostředí byla posuzována s ohledem na charakter lokality a její vývoj. Estetická hlediska představují kvalitativní kritéria, která nelze jednotně kvantifikovat, a jsou proto posuzována v širším kontextu urbanistické struktury a funkčního uspořádání území. Projektant tato hlediska v odůvodnění návrhu změny popsal a vyhodnotil v rozsahu odpovídajícím měřítku posuzované změny.
12.	Jihočeský vodárenský svaz (27.2.2026)	V zájmovém území návrhu změny č. 3 ÚP Netolice se nachází tato zařízení ve vlastnictví a provozování Jihočeského vodárenského svazu (dále JVS): • vodovodní řad ČS Hlavatce-ČS Těšovice z oceli průměru DN 500 mm včetně protikorozní katodové ochrany • vodovodní řad nátok z VSJČ do VDJ Horánek z oceli průměru DN 200 mm • vodovodní řad VDJ Horánek - ČS Netolice z litiny a polyethylenu průměru DN 200 mm • vodovodní řad nátok z VSJČ do VDJ Ptáčník z oceli průměru DN 150 mm • vodovodní řad VDJ Horánek - VDJ Hlodačky z polyethylenu průměru DN 100 mm • elektropřípojka k VDJ Horánek Výše uvedená zařízení jsou významné vodohospodářské objekty, které slouží k zásobování měst a obcí jihočeského kraje pitnou vodou (Prachatice, Netolice, Lhenice, atd.) Výše uvedená zařízení jsou zakreslena v příloze č. 1 tohoto vyjádření.	Připomínce se nevyhovuje Připomínky mohly být uplatněny pouze k měněným částem návrhu pro opakované projednávání, a to úpravy podmínek využití ploch Z.7, Z.16, Z.17, Z.35, Z.36, Z.37, Z.47 nejsou. Dle ust. § 103 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, v platném znění se k připomínce nepřihlíží. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o opakované projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Netolice, měla být tato připomínka směřována již ve fázi veřejného projednání, tj. nejpozději ke dni 27.5.2025, kdy tak učiněno nebylo. průběhu pořizování územního plánu. Důvodem tohoto tvrzení je skutečnost, že vodovodní řady v té době již byly dobře známy a projednávány v témže rozsahu. Změna č. 3 ÚP převzala dříve navržené řešení a bylo provedeno pouze nezbytné zajištění souladu s platnou legislativou a dále byly posouzeny lokality v souladu se schváleným zadáním. Dříve navržené řešení je rovněž zohledněno v územním plánu, neboť současně platný územní plán respektuje jak možnost výstavby dle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, tak vedení trasy vodovodu a jeho ochranná pásma. Uplatněný požadavek oprávněného investora nesplňuje výše uvedené požadavky, které jsou předmětem Změny č. 3 ÚP Netolice (soulady s platnou legislativou - převedení do jednotného standardu ani zajištění souladu s PÚR a nadřazenou dokumentací, a posouzení podnětů dle schváleného zadání) z tohoto důvodu je zřejmé, že se

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		Dle Zákona č.274/2001 Sb., §7 odst. 1 jsou upravena práva a povinnosti stavebníka, vlastníka a provozovatele při výstavbě, údržbě a provozování vodovodu nebo kanalizace tak, že vlastník vodovodu nebo kanalizace je oprávněn za účelem kontroly, údržby nebo stavební úpravy vodovodu nebo kanalizace vstupovat a vjíždět na příjezdné, průjezdné a vodovodem nebo kanalizací přímo dotčené cizí pozemky. Z tohoto zákonem stanoveného oprávnění Jihočeského vodárenského svazu, jako vlastníka a provozovatele předmětného veřejného vodovodu, vyplývá zákonný požadavek na vyloučení: - provádění zemních prací, staveb, umísťování konstrukcí nebo jiných podobných zařízení včetně plotů či ohradních zdí či stěn - vysazování trvalých porostů - provádění skládek jakéhokoliv odpadu - provádění terénních úprav, které by znemožnily či omezily přístup vlastníka nebo provozovatele veřejného vodovodu nebo kanalizace, nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, byť by tyto stavby a činnosti měli být realizovány mimo prostor vymezený ochranným pásmem předmětného vodovodu nebo kanalizace. V trase výše uvedených zařízení JVS a jejich ochranném pásmu se nachází tyto plochy změn navrhované ve změně č. 3 ÚP Netolice: Z.7, Z.17, Z.35, Z.36 – bydlení všeobecné Z.16 - výroba všeobecná Z.37, Z.47 – výroba zemědělská a lesnická Z důvodu zachování trvalého přístupu k tomuto vodovodu pro údržbu a opravy vodovodu prováděné těžkou technikou požadujeme tyto plochy řešit tak, aby byly dodrženy základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS, tzn:	jedná o požadavek, který vyžaduje samostatné individuální posouzení. Úprava podmínek využití ploch Z.7, Z.16, Z.17, Z.35, Z.36, Z.37, Z.47 a stanovení dalších podmínek má významný vliv na urbanistickou koncepci vymezených zastavitelných ploch a koncepci technické infrastruktury a jedná se tak o věcnou změnu vyvolanou z podnětu. Z tohoto důvodu je nutné uplatnit nejprve řádný podnět na Změnu územního plánu dle ust. § 109 nebo dle § 111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění nebo v rámci zprávy o uplatňování dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb..

Vypořádání připomínek k opakovanému projednání Návrhu Změny č. 3 územního plánu Netolice			
Číslo	Jméno	Připomínka (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání
		- Zachování minimální šíře, volně přístupného, výstavbou nezasažitelného území v šíři 15,0 m pro řady DN 500 a v šíři 14,0 m pro řady DN 200 a v šíři 11,0 m pro řady DN 150 a DN 100 nad vodovodním potrubím, a to po celé délce potrubí procházejícího řešeným územím, s prostorovým řešením dle nákresu v příloze č. 2 tohoto vyjádření. - požadavek, aby paty základových spár nejbližších objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí byly navrženy v takové vzdálenosti, aby při údržbě či opravě vodovodního potrubí nebyla ohrožena stabilita těchto objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí Pro splnění výše uvedených požadavků požadujeme v ploše manipulačního pruhu navrhnout takové plochy, které nebudou v rozporu s výše uvedenými požadavky na ochranu zařízení JVS a v textové části ÚP stanovit specifické podmínky v těchto manipulačních pruzích tak, aby reflektovaly výše uvedené technické požadavky. Tyto požadavky je potřeba zapracovat i do případných územních studií, jejichž zpracování je předepsáno územním plánem pro rozhodování o změnách v území. Z výše uvedených důvodu nesouhlasíme s Vámi předkládaným návrhem změny č. 3 ÚP Netolice a požadujeme předložit k odsouhlasení přepracovaný návrh ÚP, který bude respektovat výše uvedené připomínky.	