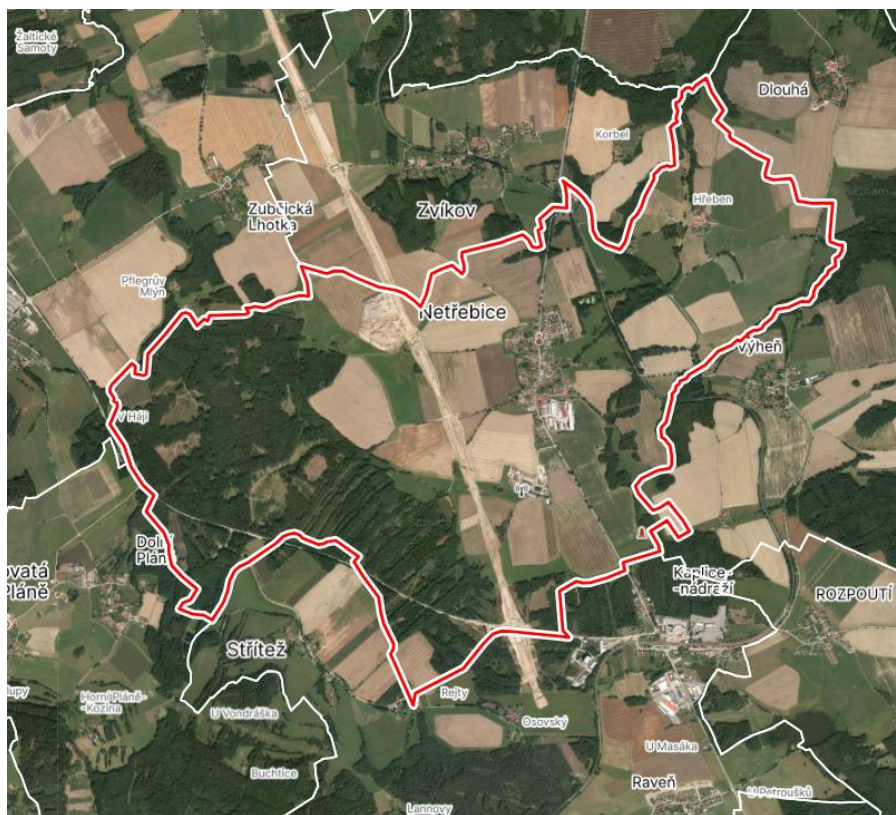


Zpráva o uplatňování Územního plánu Netřebice

za období 2008 – 2026 dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů



SCHVALUJÍCÍ ORGÁN	ZASTUPITELSTVO OBCE NETŘEBICE
URČENÝ ZASTUPITEL	Jana Vomáčková
DATUM SCHVÁLENÍ	22.06.2026
ČÍSLO USNESENÍ ZASTUPITELSTVA OBCE	31/2026
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	
POŘIZOVATEL	Městský úřad Kaplice odbor výstavby a územního plánování
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA	Ing. Veronika Brchaňová
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	

Obsah

1	Úvod.....	3
2	Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	3
3	Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	5
4	Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenu územně plánovací dokumentací.....	6
5	Vyhodnocení vlivů uplatňování dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	8
6	Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	9
7	Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.....	9
8	Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.....	13
9	Obsah a struktura zadání změny územně plánovací dokumentace	13
9.1	Vymezení řešeného území	13
9.2	Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace	13
9.3	Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace.....	14
9.4	Požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území	14
9.5	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	14

1 Úvod

Obec Netřebice se nachází v Jihočeském kraji a spadá pod obec s rozšířenou působností Kaplice. Konkrétně Netřebice najdeme 8 km severozápadně od města Kaplice a 18 km jihovýchodně od Českého Krumlova. Katastrální rozloha obce je 13,36 km² a žije zde zhruba 460 stálých obyvatel. Správní území obce Netřebice (545643) se skládá ze dvou katastrálních území – Netřebice (704041) a Dlouhá (704024). Obec má tři sídla: Netřebice, Dlouhá a Výheň. Obec Netřebice sousedí s obcemi Zvíkov, Velešín, Zubčice, Věžovatá Pláně, Střítež, Kaplice a Svatý Jan nad Malší.

Územní plán Netřebice byl zpracován pro celé správní území obce a nabyt účinnosti dne 06.01.2020. V dubnu 2025 nabyt účinnosti změna č. 1. V případě Územního plánu Netřebice nebyla doposud zpracována zpráva o uplatňování územního plánu.

Návrh zprávy o uplatňování vychází z ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. V předmětném ustanovení je uvedeno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu nejpozději do 4 let od vydání územního plánu a poté každé 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení pořizovatel předložil, ve spolupráci s určeným zastupitelem, návrh zprávy o uplatňování k projednání dotčeným orgánům, nadřízenému orgánu, oprávněným investorům, sousedním obcím a veřejností. Následně byl návrh upraven a předložen zastupitelstvu ke schválení.

V průběhu let byly Obecním úřadem Netřebice shromažďovány podněty/návrhy pro změnu územního plánu. Všechny doručené návrhy jsou součástí tohoto návrhu zprávy o uplatňování.

2 Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Za dobu uplatňování Územního plánu Netřebice (dále jen „ÚP“) byla pořizena jedna změna tohoto ÚP (duben 2025).

Aktuálně je ÚP zpracován ve standardizované podobě, nicméně díky dnešní akcelerační době se již nejedná o aktuální standard, ale o předešlou, tj. starou verzi. Uvedení do poslední verze standardu tedy bude muset být řešeno v další změně územního plánu.

Správní území obce je hospodárně využíváno v souladu s jeho charakterem a v územním plánu stanovenými koncepcemi.

Zastavěné území bude prověřeno a popř. aktualizováno, obdobně tak i zastavitelné plochy. Změna prověří aktuální stanovení podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (mimo jiné také podmínky pořízení územní studie, popř. pokud to bude účelné u zastavitelných ploch možnost zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu). Dále budou prověřeny veřejně prospěšné stavby, resp. nutnost ponechání stávajících a návrh

nových veřejně prospěšných staveb. Dílčí návrhy na změny území jsou součástí následujících kapitol. Obecně lze přijmout závěr, že podmínky a regulativy plynoucí z ÚP jsou u nových objektů dodržovány a také, že povolované stavby ctí charakter okolí, hodnoty a limity využití území.

Využití zastavitelných ploch:

NÁZEV	ZPŮSOB VYUŽITÍ	ZHODNOCENÍ
Z.1.1 (Netřebice)	smíšené obytné všeobecné	nevyužito
Z.1.2 (Netřebice)	smíšené obytné všeobecné	nevyužito
Z.1.3 (Netřebice)	smíšené obytné všeobecné	nevyužito
Z.1.7 (Netřebice)	smíšené obytné všeobecné	nevyužito
Z.1.9 (Netřebice)	smíšené obytné všeobecné	nevyužito
Z.1.10 (Netřebice)	smíšené obytné všeobecné	nevyužito
Z.1.11 (Netřebice)	smíšené obytné všeobecné	nevyužito
Z.2.1 (Dlouhá)	smíšené obytné venkovské	nevyužito
Z.3.2 (Výheň)	smíšené obytné venkovské	nevyužito
Z.3.3 (Výheň)	smíšené obytné venkovské	částečně využito (2 RD)
Z.4.1 (Rejty)	smíšené obytné venkovské	nevyužito
Z.4.2 (Rejty)	smíšené obytné venkovské	nevyužito

NÁZEV	ZPŮSOB VYUŽITÍ	ZHODNOCENÍ
Z.1.4 (Netřebice)	výroba všeobecná	nevyužito
Z.1.5 (Netřebice)	výroba všeobecná	nevyužito
Z.2.6 (Netřebice)	výroba všeobecná	nevyužito

NÁZEV	ZPŮSOB VYUŽITÍ	ZHODNOCENÍ
Z.1.8 (Netřebice)	občanské vybavení všeobecné	nevyužito

NÁZEV	ZPŮSOB VYUŽITÍ	ZHODNOCENÍ
Z.3.1 (Výheň)	technická infrastruktura všeobecná	nevyužito

Na základě výše uvedených údajů lze konstatovat, že za uplynulé období došlo k mírnému využití zastavitelných ploch a dále také zastavěného území. V návaznosti na revizi a částečnou stabilizaci využitých zastavitelných ploch lze tedy prověřit možné dílčí doplnění urbanistické koncepce o nové zastavitelné plochy. Současně dojde k aktualizaci zastavěného území. Taktéž dojde k prověření plochy podmíněné územní studií (Z.1.1, popř. dalších ploch, u kterých bude účelné pořízení územní studie), včetně požadované lhůty pro její pořízení.

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování pitnou vodou je v současné době dostačující. Při realizaci staveb v zastavitelných plochách bude vždy prověřena možnost napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a to v souladu s platnou legislativou.

Obdobně systém odkanalizování se za dobu územního plánu nezměnil, kanalizace dešťová i splašková musí být řešena v souladu s platnými právními předpisy.

Zásobování elektrickou energií, teplem a plynem je dostačující a nebude měněno.

Telekomunikační zařízení a radiokomunikační sítě jsou stabilní a v budoucnu se nepředpokládají změny.

Systém nakládání s odpady je stabilní a není třeba jej měnit.

Plochy občanského vybavení jsou dostačující a není třeba je nikterak upravovat.

Plochy veřejných prostranství budou prověřeny, zejména s ohledem na důležitou sídelní zeleň.

V rámci koncepce uspořádání krajiny bude prověřeno aktuální stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, mimo jiné v reakci na nový stavební zákon (možnost povolování staveb a záměrů v nezastavěném území dle § 122).

Územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“) je vymezen dostatečně, prostupnost krajiny je taktéž dostatečná.

3 Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

V územně analytických podkladech (dále jen „ÚAP“) Jihočeského kraje aktualizovaných v prosinci roku 2021 byly detekovány tyto problémy:

- P1b: Chlum - lokality pro akumulaci povrchových vod – návrh nových lokalit. Ministerstvo zemědělství dokončilo v srpnu 2020 aktualizaci dokumentu „Generel území chráněných pro akumulaci povrchových vod a základní zásady využití těchto území“. Na území Jihočeského kraje je vymezeno celkem 9 lokalit. Z nichž dvě jsou nové návrhy – Chotěbudice a Chlum. P1b - Chlum – na řece Malši, potenciální objem 23,34 mil m³, návrh Povodí Vltavy. Lokalita je strategický výhledový vodárenský zdroj k posílení kapacity vodárenské nádrže Římov na Malši. V případě vymezení retenčního prostoru je možné posílit ochranu před povodněmi na Malši pod VN Římov. Zároveň má i funkci představné vodní nádrže pro VN Římov.

4 Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenu územně plánovací dokumentací

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění její poslední aktualizace („PUR“):

Správní území obce Netřebice neleží v rozvojové oblasti ani v plochách technické infrastruktury vymezené v PUR.

Na správní území obce Netřebice zasahují specifické oblasti SOB10 (Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření) a SOB11 (Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie). Řešení Územního plánu není s podmínkami PUR, stanovenými pro navazující územně plánovací činnost a úkoly pro územní plánování, v rozporu.

Území obce Netřebice se nachází v rozvojové ose OS6 Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (– Linz). Tato rozvojová osa je vázána jednak na stávající silnici I/3 a železniční trať č. 196 a dále také na dálnici D3 Praha – Tábor – Dolní Třebonín – Kaplice – Dolní Dvořiště – hranice ČR/Rakousko (- Linz) a na trasu IV. tranzitního železničního koridoru.

Správním územím obce Netřebice prochází koridor konvenční železniční dopravy ŽD10 (traťový úsek – České Budějovice – Horní Dvořiště) a silniční koridor SD3 (Praha – Tábor – Dolní Třebonín – Kaplice – Dolní Dvořiště – hranice ČR/Rakousko /– Linz/) pro dálnici D3.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů nebyly APÚR na území obce Netřebice vymezeny. Platný ÚP respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Soulad s územním rozvojovým plánem (dále jen „URP“):

První územní rozvojový plán byl vydán Vládou České republiky dne 28.08.2024, avšak dle § 319 odst. 5 nového stavebního zákona není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. Vzhledem k výše uvedenému není jeho soulad s ÚP posuzován.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění jejich poslední aktualizace (dále jen „ZUR“):

Na území obce je vymezena rozvojová osa republikového významu:

- OS6, Praha – Benešov, Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (-Linz), zásady pro tuto osu jsou v ÚPD respektovány.

Ve správním území obce jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury pro:

- dálnici D3 s označením D1/7 (úsek Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště);
- IV. tranzitní železniční koridor s označením D3/6 (úsek České Budějovice – Horní Dvořiště);

přičemž výše uvedené koridory jsou současně vymezeny v ZUR jako veřejně prospěšné stavby.

Tyto koridory byly již do Územního plánu převzaty, vymezeny a na hranicích správního území se sousedními obcemi navázány na průběh vymezený v územních plánech sousedních obcí (návaznost v rámci širších vztahů je tady zajištěna).

ZUR vymezují na území obce Kaplice územní rezervu veřejné technické infrastruktury:

- v oblasti zásobování vodou L/H Chlum, tato rezerva musí být zapracována do změny územního plánu.

Ve správním území obce nejsou vymezeny veřejně prospěšná opatření, asanační území, plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií a ani zde nebyla uložena etapizace.

Do správního území obce zasahuje územní systém ekologické stability vymezený v ZUR:

- regionální biocentrum **169 Dlouhá (v ÚP není zapracováno)**;
- regionální biokoridor **235 Římov – Dlouhá (v ÚP není zapracováno)**;
- regionální biokoridor **247 Dlouhá – U Houdků (v ÚP není zapracováno)**.

ÚSES vymezený v ÚP není v souladu s navrženými prvky ÚSES ze ZUR. ÚSES je v ÚP doplněn prvky ÚSES na lokální úrovni pomocí biocenter a biokoridorů. ÚSES bude prověřen i z hlediska širších vztahů na území sousedních obcí (v návaznosti na poslední aktualizaci nadřazené územně plánovací dokumentace).

V ÚP jsou respektovány podmínky vyplývající z podmínek stanovených v krajinném typu lesopolem a krajinném typu se zvýšenou mírou urbanizace. Řešení ÚP zohlednilo

vymezené krajinné typy a podporuje dosažení cílových charakteristik krajiny – urbanizované plochy berou zřetel na hospodárné využití území při zachování krajinné rozmanitosti, prostupnosti a dopravní obsluhy území. ÚP respektuje také priority územního plánování kraje a územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

Na základě výše uvedeného je patrné, že ÚP je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Soulad územního plánu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JČK“):

Územní studie krajiny Jihočeského kraje byla schválena dne 01.09.2021. Při změně územního plánu je nutné tento územně plánovací podklad zohlednit a respektovat.

Správní území obce se nachází v krajinných oblastech:

- č. 10 – Krumlovská;
- č. 15 – Velešínská.

Dále na jednotlivé části správního území obce Netřebice zasahují krajinné typy:

- č. 13 – mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský;
- č. 14 – mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní;
- č. 17 – výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský;
- č. 21 – údolní zemědělsko-lesní;
- č. 23 – údolní s nádržemi.

V rámci kapitoly 4. je taktéž posuzována návaznost ÚP v rámci širších vztahů. Platná územně plánovací dokumentace je v souladu s navazujícím územím sousedních obcí (nicméně s ohledem na změny prvků ÚSES v nadřazené územně plánovací dokumentaci bude pravděpodobně nutné v budoucnu v rámci širších vztahů upravit návaznost).

5 Vyhodnocení vlivů uplatňování dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Územní plán jako takový za dobu svého uplatňování neměl negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Naopak územní plán na základě svého plošného a prostorového uspořádání vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území.

6 Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Ačkoliv Změna č. 2 ÚP uváděla původní územní plán do tzv. standardizované podoby, aktuálně se nejedná o poslední a tím pádem platný jednotný standard dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Další nejbližší změna musí tedy zaktualizovat územně plánovací dokumentaci do poslední verze standardu.

7 Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

V této kapitole jsou stručně popsány požadavky doručené k uplatňování územně plánovací dokumentace, včetně komentáře pořizovatele.

1	
Údaje o území:	
k. ú.: Dlouhá	
p. č.: 1841/1, 1841/4, 1841/5, st. 161, st. 162	návrh: celé do zastavitelného území
Doporučení pořizovatele: NEPROVĚŘIT V NÁVRHU	
Komentář pořizovatele:	
<p>Pozemky p. č. 1841/1, st. 161, st. 162 a východní část p. č. 1841/5 se již nachází v zastavitelné ploše Z.3.3. s rozdílným způsobem využitím „smíšené obytné venkovské“. Pozemky p. č. 1841/4 a západní část p. č. 1841/5 se nachází mimo zastavěné území v ploše s rozdílným způsobem využití „zemědělské všeobecné“. Dle evidence KN se jedná o druh pozemku zahrada, II. třída ochrany zemědělského půdního fondu.</p> <p>S ohledem na limity území – II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu je daný záměr v rozporu se zákonem 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejsou u předmětné lokality dodrženy obecné zásady ochrany dle § 4, zejména prokázání nezbytnosti odnětí půdy pro plochy bydlení. Předmětná lokalita se nachází na půdách I. třídy ochrany. Nesporným a převyšujícím veřejným zájmem je v dané věci veřejný zájem na ochraně zemědělské půdy. Zvláště pak ochrana kvalitní zemědělské půdy II. třídy ochrany, což výslovně stanoví § 4 odst. 3 zákona, který uvádí, že „zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“.</p> <p>Dále je nutno konstatovat, že v těsné návaznosti na dané pozemky se nachází zastavitelná plocha Z.3.3, která doposud nebyla také využita. I v sídle Výheň najdeme další nevyužité zastavitelné plochy.</p> <p>Z výše uvedeného vyplývá, že u nově navrženého záměru nebyl prokázán převyšující veřejný zájem ani nezbytnost dalšího záboru zemědělské půdy pro potřeby výstavby. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem, který klade důraz na zachování a ochranu zemědělské půdy jakožto jedné z hlavních složek životního prostředí. K jejímu odnětí pro nezemědělské účely by mělo docházet pouze v nezbytně nutných a řádně odůvodněných případech. Současná legislativa klade důraz na ochranu nejurodnějších půd a podporuje jejich zachování jakožto přírodní hodnoty v území. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat. Návrh nové zastavitelné plochy by byl neoprávněným průnikem zástavby do volné krajiny.</p> <p>Na základě výše uvedeného nebude požadavek prověřen v návrhu.</p>	

2	
Údaje o území:	
k. ú.: Dlouhá	
p. č.: 1880, 1840	návrh: výstavba RD
Doporučení pořizovatele: NEPROVĚŘIT V NÁVRHU	

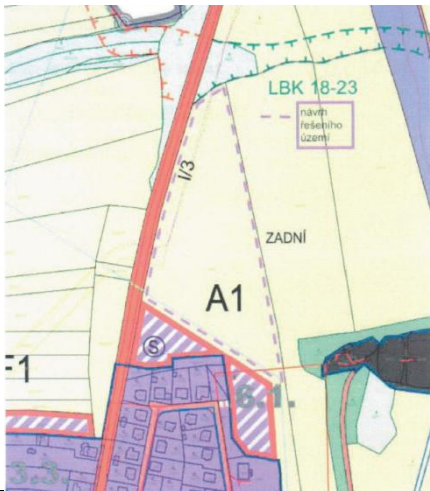
Komentář pořizovatele:

Předmětné pozemky se nachází mimo zastavěné území v ploše s rozdílným způsobem využití „zemědělské všeobecné“. Dle evidence KN se jedná o druh pozemku orná půda a trvalý travní porost a zahrada, zejména II. a částečně také IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu.

Vzhledem k charakteru území, kdy požadavek řeší pozemky bez jakékoliv návaznosti na zastavitelnou plochu či zastavěné území, není vhodné dané pozemky prověřit v návrhu změny. Změna představuje neopodstatněný a neodůvodnitelný průnik a iracionální rozprostírání urbanizace do volné krajiny a taktéž je v zásadním rozporu s ochranou zemědělského půdního fondu. Dále je nutno konstatovat, že nedaleko předmětných pozemků se nachází zastavitelná plocha Z.3.3, která doposud nebyla také využita. I v sídle Výheň najdeme další nevyužité zastavitelné plochy.

Na základě výše uvedeného nebude požadavek prověřen v návrhu.

3	
Údaje o území:	
k. ú.: Netřebice	
p. č.: 1751/6	návrh: území určené pro výstavbu
Doporučení pořizovatele: PROVĚŘIT V NÁVRHU	
Komentář pořizovatele:	
Předmětný pozemek se nachází mimo zastavěné území v ploše s rozdílným způsobem využití „zemědělské všeobecné“. Dle evidence KN se jedná o druh pozemku trvalý travní porost, III. třída ochrany zemědělského půdního fondu.	
Vzhledem k charakteru území, kdy požadavek řeší pozemek v návaznosti na stabilizovanou plochu a zastavěné území, bude prověřen v návrhu změny. V předchozím územním plánu byl pozemek taktéž určen pro výstavbu.	
Na základě výše uvedeného bude požadavek prověřen v návrhu.	

4	
Údaje o území:	
k. ú.: Netřebice	
p. č.: severní část 44/1	
Doporučení pořizovatele: PROVĚŘIT V NÁVRHU	
Požadavek vlastníka:	
Část pozemku p. č. 44/1, který je mimo zastavitelnou plochu převést na plochy smíšené obytné (rodinné domy, řadové rodinné domy, bytové domy) + občanská vybavenost. Na severní části umístit stavbu zahradnictví jako občanskou vybavenost. Směřem na jih navazovat rozšířením ploch smíšených obytných pro vznik rodinných či bytových domů, případně bytových domů sloužících na příklad pro zaměstnance zahradnictví. Dopravní napojení tohoto pozemku z E55 by mělo být proveditelné a lze jej zohlednit v dopravním projektu,	
Komentář pořizovatele:	
Předmětná část pozemku se nachází mimo zastavěné území v ploše s rozdílným způsobem využití „zemědělské všeobecné“. Dle evidence KN se jedná o druh pozemku trvalý travní porost, III., IV. a V. třída ochrany zemědělského půdního fondu.	
Předmětné území přímo navazuje na zastavěné území a na stávající dopravní infrastrukturu.	
Na základě výše uvedeného bude požadavek prověřen v návrhu.	
Ředitelství ve svém vyjádření při projednávání uvedlo, že u případných nově vymezovaných zastavitelných ploch v blízkosti silnice I/3 a dálnice D3 (mimo jiné se jedná například o plochy v rámci podnětů č. 4, 7 a 8) požadujeme v podmínkách využití uvést silniční ochranné pásmo jako limit využití území.	

5	
Údaje o území:	
k. ú.: Netřebice	
p. č.: 1381/43, 1381/44	návrh: rozšíření zemědělské výroby
Doporučení pořizovatele: PROVĚŘIT V NÁVRHU	
Komentář pořizovatele:	
<p>Předmětné pozemky se nachází mimo zastavěné území, avšak v území, kde je vymezený plošně koridor pro dálnici D3 a dále pro IV. tranzitní železniční koridor. Dle evidence KN se jedná o druhy pozemků ostatní plocha a orná půda, s I. a V. třídou ochrany zemědělského půdního fondu.</p> <p>Vzhledem k charakteru území, kdy dálnice je již v daném úseku zrealizována a záměr je rozšíření zemědělského hospodaření, lze stávající zemědělský areál rozšířit i na předmětné pozemky.</p> <p>Na základě výše uvedeného bude požadavek prověřen v návrhu.</p> <p>Při projednávání pořizovatel obdržel nesouhlasné vyjádření Ministerstva dopravy k předmětnému podnětu. Ministerstvo dopravy uvádí, že je zde dle ZUR vymezen koridor D3 - IV. tranzitní železniční koridor (D3/6, úsek České Budějovice - Horní Dvořiště, státní hranice). Koridor požadujeme v územním plánu Netřebice nadále respektovat v souladu s platnými ZUR Jihočeského kraje. V současné době je zpracovávána Územně-technická studie nové trati České Budějovice - státní hranice (Linz). V této souvislosti nesouhlasíme s podnětem č. 5, tj. s rozšířením zemědělské výroby na pozemcích parc. č. 1381/43 a 1381/44 v k. ú. Netřebice, který zasahuje do prostoru železničního koridoru.</p> <p>Současně také Správa železnic uvedla ve svém vyjádření při projednávání, že v platných ZUR je vymezen koridor D3 – IV. tranzitní železniční koridor (D3/6, úsek ČB – HD, státní hranice). Koridor požadujeme v ÚP nadále respektovat v souladu s platnými ZUR. V současnosti se zpracovává Územně-technická studie nové trati České Budějovice – státní hranice (Linz). Po jejím zpracování by mělo být ze strany Ministerstva dopravy ČR rozhodnuto o dalším řešení tohoto železničního spojení včetně případné aktualizace územní ochrany v územně plánovací dokumentaci. V této souvislosti upozorňujeme, že podnět č. 5 na pozemcích parc. č. 1381/43 a 1381/44, k. ú. Netřebice, zasahuje do prostoru železničního koridoru. Změna funkčního využití je v zásadě možná, nicméně případná zástavba bude mimo jiné podléhat souhlasu Správy železnic, státní organizace, a bude posouzena s ohledem na varianty řešení nové železniční trati a podrobnost dostupné dokumentace.</p> <p>Na základě výše uvedeného, zejména s ohledem na aktuálně zpracovávanou studii nové trati, podnět prozatím zůstane k prověření (je možné, že trať zůstane v aktuálním stavu, nebo se trasa koridoru změní a záměr žadatele bude možné realizovat).</p>	

6	
Údaje o území:	
k. ú.: Netřebice	
p. č.: 358/14, 499/9	návrh: smíšené obytné všeobecné (p. č. 385/14 cca 2700 m)
Doporučení pořizovatele: částečně PROVĚŘIT V NÁVRHU	
Komentář pořizovatele:	
<p>Předmětné pozemky se nachází mimo zastavěné území v ploše s rozdílným způsobem využití „zemědělské všeobecné“. Dle evidence KN se jedná o druhy pozemků orná půda, III. a IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu.</p> <p>Vzhledem k charakteru území, kdy pozemek p. č. 499/9 těsně navazuje na zastavěné území a jeho vymezení jako zastavitelná plocha nenaruší organizaci zemědělského půdního fondu, může být tento požadavek prověřen.</p> <p>Bohužel naopak návrh nové zastavitelné plochy na pozemku p. č. 358/14 by znamenal narušení organizace zemědělského půdního fondu, a proto nebude tento požadavek prověřen. Změna představuje neopodstatněný a neodůvodnitelný průnik a iracionální rozprostírání urbanizace do volné krajiny a taktéž je v rozporu s ochranou zemědělského půdního fondu.</p> <p>Na základě výše uvedeného bude požadavek prověřen v návrhu částečně, bude prověřen pouze pozemek p. č. 499/9.</p>	

7	
Údaje o území:	
k. ú.: Netřebice	
p. č.: 1198/46	návrh: výroba všeobecná
Doporučení pořizovatele: PROVĚŘIT V NÁVRHU	
Komentář pořizovatele:	
<p>Předmětné pozemky se nachází mimo zastavěné území v ploše s rozdílným způsobem využití „zemědělské všeobecné“. Dle evidence KN se jedná o druh pozemku orná půda, III. třída ochrany zemědělského půdního fondu. Předmětný pozemek navazuje na stávající plochy všeobecné výroby, z hlediska zemědělského půdního fondu se jedná o pozemky s průměrnou produkční schopností. Požadavek vznikl na základě potřeby rozšíření stávající betonárky na sousedním pozemku.</p> <p>Na základě výše uvedeného bude požadavek prověřen v návrhu.</p> <p>Ředitelství ve svém vyjádření při projednávání uvedlo, že u případných nově vymezených zastavitelných ploch v blízkosti silnice I/3 a dálnice D3 (mimo jiné se jedná například o plochy v rámci podnětů č. 4, 7 a 8) požadujeme v podmínkách využití uvést silniční ochranné pásmo jako limit využití území.</p>	


8	
Údaje o území:	
k. ú.: Netřebice	
p. č.: 499/31, 499/32 (nepatří žadateli), 1381/33	návrh: smíšené obytné všeobecné
Doporučení pořizovatele: NEPROVĚŘIT	
Komentář pořizovatele:	
<p>Pozemky p. č. 499/31 a 499/32 se nachází mimo zastavěné území, v zastavitelné ploše Z.14 s rozdílným způsobem využití „výroba všeobecné“. Je možné prověřit změnu plochy, avšak pouze na žádost vlastníka, což u pozemku p. č. 499/32 není v danou chvíli splněno.</p> <p>Pozemek p. č. 1381/33 se nachází mimo zastavěné území, avšak v území, kde je vymezený plošně koridor pro dálnici D3 a dále pro IV. tranzitní železniční koridor. Dle evidence KN se jedná o druhy pozemků orná půda, s I. a III. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k charakteru území, kdy požadavek řeší pozemek bez jakékoliv návaznosti na zastavitelnou plochu či zastavěné území, není vhodné dané pozemky prověřit v návrhu změny. Změna představuje neopodstatněný a neodůvodnitelný průnik a iracionální rozprostírání urbanizace do volné krajiny a taktéž je v zásadním rozporu s ochranou zemědělského půdního fondu.</p> <p>Požadavek nebude prověřen v návrhu.</p> <p>K věci se dále doplňuje, že při projednávání návrhu zprávy o uplatňování, dne 10.04.2026, bylo pořizovateli doručeno podání vlastníků, které žádá o zrušení žádosti na změnu využití pozemku p. č. 499/31.</p> <p>Vzhledem k tomuto podání nebude podnět č. 8 prověřen v návrhu změny.</p>	

9	
Údaje o území:	
k. ú.: Dlouhá	
p. č.: 1648, 1647, 1646, 1662	návrh: výstavba 6 RD
Doporučení pořizovatele: PROVĚŘIT V NÁVRHU	
Komentář pořizovatele:	
<p>Předmětné pozemky se nachází mimo zastavěné území v ploše s rozdílným způsobem využití „zemědělské všeobecné“. Dle evidence KN se jedná o druhy pozemků trvalý travní porost, zahrady a orná půda, zejména I. třída a nepatrně IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu. Současně je na daném území vyhlášeno ochranné pásmo vodní zdroje 2. stupně.</p> <p>Předmětná lokalita se nachází zejména na půdách I. třídy ochrany. Nesporným a převyšujícím veřejným zájmem je v dané věci veřejný zájem na ochraně zemědělské půdy. Přičemž ochrana kvalitní zemědělské půdy I. třídy je převyšující veřejný zájem a při změně územního plánu lze předpokládat nutnost prokázání potřeby záboru těchto hodnotných</p>	
	

půd. V případě neprokázání převyšujícího veřejného zájmu ani nezbytnosti dalších záborů zemědělského půdního fondu pro potřeby výstavby je však nutno v budoucnu počítat s negativním stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Nicméně předmětné území přímo navazuje na zastavěné území a již využití stabilizované plochy. Záměr zásadně nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu.

Na základě výše uvedeného bude požadavek prověřen v návrhu.

10	
Údaje o území:	
k. ú.: Dlouhá	
p. č.: východní část 1943/21 (po rozdělení p. č. 1943/40, 1943/41)	návrh: smíšené obytné všeobecné
Doporučení pořizovatele: PROVĚŘIT V NÁVRHU	
Komentář pořizovatele:	
Předmětný pozemek se nachází mimo zastavěné území v ploše s rozdílným způsobem využití „zemědělské všeobecné“. Dle evidence KN se jedná o druh pozemku orná půda, III. třída ochrany zemědělského půdního fondu.	
Jedná se o prověření východní části předmětného pozemku, který přímo navazuje na stávající obytné plochy. Z hlediska zemědělského půdního fondu se jedná o pozemky s průměrnou produkční schopností, záměr nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu.	
Na základě výše uvedeného bude požadavek prověřen v návrhu.	
	

8 Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Návrh zprávy o uplatňování neobsahuje žádné podněty na změnu PUR, URP ani ZUR.

9 Obsah a struktura zadání změny územně plánovací dokumentace

9.1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím změny jsou lokality pro prověření – viz kapitola 7 (pouze ty podněty, které byly vyhodnoceny pro prověření ve změně) a popř. další lokality, ve kterých vyvstanou požadavky na prověření. Dále změna prověří změny v území vyvolané převedením územně plánovací dokumentace do poslední verze standardu a zajistí soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací (zejména ÚSES a rezerva L/H Chlum).

9.2 Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna kromě výše uvedených podnětů prověří zastavěné území včetně zastavitelných ploch a jejich podmínek využití, vymezení veřejně prospěšných staveb a dále s tím spojený

soulad s aktuálně platným jednotným standardem a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

V rámci koncepce uspořádání krajiny bude prověřeno aktuální stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, mimo jiné v reakci na nový stavební zákon (možnost povolování staveb a záměrů v nezastavěném území dle § 122).

9.3 Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny bude prověření adekvátního využití území s ohledem na požadavky vlastníků daných nemovitostí.

9.4 Požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k povaze navrhované změny územního plánu se nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území ani žádné nepředvídatelné dopady. Změna bude představovat pouze dílčí změny, resp. doplnění.

9.5 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Bude dodržen obsah členění změny ÚP podle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Změna ÚP bude zpracována vektorově nad aktuální katastrální mapou (GIS formát ESRI Shapefile).

Návrh změny ÚP bude pro účely případného sloučeného společného a veřejného projednání vyhotoven ve dvou tištěných parách a v elektronické podobě (ve formátu *.docx a *.pdf/A), řádně podepsaný a orazítkovaný autorizovanou osobou s autorizací pro územní plánování. Společně s návrhem pro případné sloučené společné a veřejné projednání bude pořizovateli předán kladný validační protokol a současně budou doručena veškerá vstupní a výstupní data pro provedení vlastní kontroly pořizovatelem (následně bude kladný validační protokol, včetně veškerých dat, předložen před každou fází projednání, včetně vydání a po nabytí účinnosti).

Případný upravený návrh změny ÚP bude podle výsledků projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a veřejností odevzdán pro účely opakovaného projednání taktéž ve dvou tištěných vyhotoveních a v elektronické podobě (ve formátu *.doc a *.pdf/A), v případě dalšího opakovaného projednání obdobně.

Výsledný návrh změny ÚP bude odevzdán ve dvou tištěných vyhotoveních, a dále taktéž v elektronickém vyhotovení, které bude obsahovat kompletní grafickou část změny ÚP ve vektorovém formátu zpracovatelského programu (GIS formát ESRI Shapefile) i v rastrovém

formátu (*.jpg, *.pdf/A,...) a dále textovou část změny ÚP ve formátu *.docx nebo *.pdf/A a rovněž ve formátu georeferencovaných rastrů a ve vektorových formátech topologicky čistých. Dále bude výsledná dokumentace předána v souladu s přílohou č. 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Výsledná dokumentace bude řádně podepsána a orazítkována autorizovanou osobou s autorizací pro územní plánování.

Úplné znění po změně bude předáno ve dvou tištěných paré a v elektronické podobě. Elektronická podoba bude obsahovat kompletní grafickou část změny ÚP ve vektorovém formátu zpracovatelského programu (GIS formát ESRI Shapefile) i v rastrovém formátu (*.jpg, *.pdf/A,...) a dále textovou část ÚP ve formátu *.docx nebo *.pdf/A a rovněž ve formátu georeferencovaných rastrů a ve vektorových formátech topologicky čistých. Veškeré výstupy budou řádně podepsány a orazítkovány autorizovanou osobou.