



ZMĚNA Č. 10 ÚZEMNÍHO PLÁNU

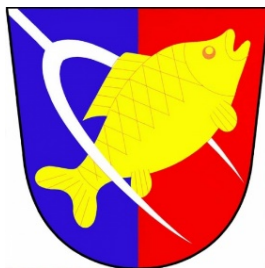
Dolní Třebonín

ODŮVODNĚNÍ TEXTOVÉ ČÁSTI

Datum: Září 2026

Paré číslo: **1**

návrh pro společné jednání a veřejné projednání



Digitálně
podepsal Ing.
arch. Jaroslav
Daněk
Datum:
2026.10.06
10:04:01
+02'00'

Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 10 vydal:
OBECNÍ ÚŘAD DOLNÍ TŘEBONÍN	ZASTUPITELSTVO OBCE DOLNÍ TŘEBONÍN
Mgr. ZDENĚK KUNDERA Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 10 ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	5
a) postup pořízení změny územního plánu	5
a.1 rozhodnutí o pořízení a zadání	5
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona	5
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	5
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	6
d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR	6
d.2 vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem.....	6
d.3 vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
d.4 vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.....	8
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	8
f) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	9
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	9
h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	9
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	9
i.1 odůvodnění vymezení zastavěného území	9
i.2 odůvodnění urbanistické koncepce.....	9
i.3 odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10
i.4 odůvodnění vstupních limitů využití území	10
i.5 odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	11
i.6 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	11
i.7 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	11
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	11
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	11
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	11
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	11
m.1 zemědělský půdní fond.....	11
m.2 pozemky určené k plnění funkcí lesa	12
n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění	12
o) srovnávací text.....	12
p) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	12

q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....20

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 10 ÚZEMNÍHO PLÁNU

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) JE SAMOSTATNOU PŘÍLOHOU Č. 1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚP.

a) postup pořízení změny územního plánu

a.1 rozhodnutí o pořízení a zadání

Dne 25. 8. 2026 byl společností RP Prostřední Svince s.r.o. (dále jen „navrhovatel“) předložen Obci Dolní Třebonín podnět na pořízení změny územního plánu obsahující rovněž zadání změny územního plánu ve smyslu § 109 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění. Podnět rovněž obsahoval stanoviska dle § 109 odst. 3 písm. a) a b) stavebního zákona, podle kterých není vyžadováno zpracování vyhodnocení změny územního plánu na životní prostředí ani soustavu Natura 2000. Navrhovatel v podnětu uvedl, že hodlá náklady na zpracování změny územního plánu uhradit.

Zastupitelstvo obce Dolní Třebonín na zasedání konaném dne 27. 8. 2026 výše uvedenému podnětu na pořízení změny územního plánu vyhovělo a rozhodlo o pořízení Změny č. 10 Územního plánu Dolní Třebonín (dále jen „Změna č. 10“) a schválilo její zadání. Současně zastupitelstvo podmínilo pořízení Změny č. 10 v souladu s § 111 odst. 4 stavebního zákona úplnou úhradou nákladů navrhovatelem (včetně nákladů na pořízení). Dále bylo rozhodnuto, že pořizovatelem Změny č. 10 bude Obecní úřad Dolní Třebonín prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 44 odst. 2 a § 46 odst. 2 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (Mgr. Zdeněk Kundera). Starosta obce – Pavel Ševčík – byl na tomto zasedání zastupitelstva zvolen určeným zastupitelem v procesu pořízení Změny č. 10.

Podnět včetně zadání Změny č. 10 byl předán jejímu projektantovi – Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice, Ing. arch. Jaroslav Daněk (ČKA 00279).

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

Návrh Změny č. 10 ÚP Dolní Třebonín je zpracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území zabezpečením vyváženého vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Navržené řešení nemá negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty v území. S ohledem na předmět řešení nemá změna č. 10 ÚP zásadní dopad na koncepci rozvoje území obce, ochrany rozvoje hodnot, které jsou dané dle ÚP Dolní Třebonín, a které zůstávají v platnosti i pro území změny.

Změna č. 10 ÚP Dolní Třebonín je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 38 stavebního zákona a taktéž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 39 stavebního zákona, neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚP Dolní Třebonín:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce,
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce - respektuje stávající trasy technické infrastruktury,
- s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je řešení v souladu - respektuje sídelní ráz,
- požadovaná změna v území nemá negativní vliv na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

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

Bude doplněno.

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

d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Dle Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, tj. ve znění Aktualizace č. 1 - 9 (dále také jen „PÚR“) kromě republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 PÚR vyplývá následující:

Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy - viz kap. 3 PÚR

Území obce Dolní Třebonín se nachází dle PÚR v **OB10** - Rozvojová oblast České Budějovice.

Po zpřesnění Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje se správní území obce Dolní Třebonín v rozvojové oblasti OB10 nenachází.

Obec Dolní Třebonín leží v rozvojové ose **OS6** - Praha - Benešov - Tábor- České Budějovice - hranice ČR/Rakousko (-Linz). Důvodem vymezení rozvojové osy v politice územního rozvoje je připravovaný úsek dálnice D3 a železniční tratí Praha – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko. Změna územního plánu koridory dopravní infrastruktury respektuje.

Specifické oblasti - viz kap. 4 PÚR

Změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR, která je závazná od 1. 3. 2025 mimo jiné zavedla vymezení specifických oblastí **SOB10 a SOB11**, tj. oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie ze slunečního zařízení resp. větrné energie. Dle PÚR jsou do specifické oblasti SOB10 a SOB11 zahrnuty obce SO ORP Český Krumlov kromě těch v západní a severní části, z čehož lze vyvodit, že území obce Dolní Třebonín do těchto specifických oblastí spadá.

Ve vazbě na obě specifické oblasti jsou stanoveny pro Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce úkoly pro územní plánování, ty jsou však podmíněny platností příslušné právní úpravy. Dne 1. 8. 2025 nabyla účinnosti novela energetického zákona (LEX OZE III), což lze považovat za splnění podmínky platnosti příslušné právní úpravy. Dalším úkolem pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady je připravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění OZE. Za splnění tohoto úkolu lze považovat pořízení Změny č. 2 Územního rozvojového plánu, která vymezuje tzv. akcelerační oblasti pro zrychlené zavádění OZE a která nabyla účinnosti dne 25. 8. 2026. Na území obce Dolní Třebonín však Územní rozvojový plán po vydání Změny č. 2 nevymezuje žádnou akcelerační oblast pro zrychlené zavádění OZE. Z těchto důvodů se lze domnívat, že nadřazená dokumentace zpřesnila obě specifické oblasti mimo území obce Dolní Třebonín.

Záměry dopravní infrastruktury - viz kap. 5 PÚR

Řešeným územím prochází záměr dálnice **SD3** (D3) a záměr konvenční železniční dopravy **ŽD10** (součástí IV. tranzitního železničního koridoru).

Změna č. 10 koridory respektuje.

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem. Změna č. 10 tyto republikové priority respektuje. Pro změnu č. 10 žádné další požadavky z PÚR nevyplyvají.

d.2 vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Dle Územního rozvojového plánu v platném znění, **tj. ve znění Změny č. 1a a 2 (dále také jen „ÚRP“)** se správního území Dolní Třebonín týká následující:

Vymezení záměrů dopravní infrastruktury – viz kap. I.1.a.1. ÚRP

V řešeném území se nachází:

DS3 – Koridor dálnice D3 úseky Praha – Tábor – Dolní Třebonín – Kaplice – Dolní Dvořiště – hranice ČR/Rakousko (-Linz).

DD10 – Koridor konvenční železniční dopravy, trať úsek Praha-Benešov-Veselí nad Lužnicí-České Budějovice-Horní Dvořiště-hranice ČR/Rakousko (-Linz).

Změna č. 10 koridory dopravní infrastruktury respektuje.

Nadregionální biocentra – viz kap. I.1.c.1. ÚRP

V řešeném území se nachází:

NRBC52 – Dívčí Kámen

Změna č. 10 nadregionální biocentrum respektuje.

Nadregionální biokoridory (včetně vložených regionálních biocenter) – viz kap. I.1.c.2. ÚRP

V řešeném území se nachází:

NRBK183 – Vltavská Niva (2014) – Dívčí Kámen (52)

Změna č. 10 nadregionální biokoridor respektuje.

d.3 vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (*dále jen „ZÚR“*), tj. **ve znění 1., 2., 3., 4a., 4b., 5., 6., 7., 8., 9., 11. a 13. aktualizace a rozsudku 1 As 15/2016 – 85 Nejvyššího správního soudu**, vyplývá pro území obce Dolní Třebonín následující:

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje - viz kap. a) ZÚR

Změna č. 10 stanovené priority územního plánování kraje respektuje.

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) - viz kap. b) ZÚR

Území obce Dolní Třebonín leží v rozvojové ose republikového významu **OS6** Praha - České Budějovice - hranice ČR.

Změna č. 10 ÚP Dolní Třebonín je se zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území OS6 v souladu.

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno - viz kap. d) ZÚR

Upřesnění ploch a koridorů dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu

Správním územím obce Dolní Třebonín prochází koridor dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu **D1 Dálnice D3 - D1/6**, úsek Úsilné - Dolní Třebonín a **D1/7**, úsek Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště.

ÚP vymezuje koridor dálnice na pozemcích ŘSD (CPZ.D1_6, CPZ.D1_7), který zpřesňuje (CNZ.D1_6, CNZ.D1_7). Změna č. 10 tyto koridory respektuje.

Správním územím obce dále prochází koridor dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu **D3 IV. tranzitní železniční koridor - D3/6**, úsek České Budějovice - Horní Dvořiště (státní hranice) a je vymezena územní rezerva veřejné dopravní infrastruktury pro **D/J Napojení Českého Krumlova na IV. TŽK**.

Změna č. 10 ÚP Dolní Třebonín železniční koridor a územní rezervu respektuje.

Vymezení ploch a koridorů dopravní infrastruktury nadmístního významu

Správním územím obce prochází koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu **D13 Silnice I/39** - záměr obchvatů od křižovatky s dálnicí D3 Dolní Třebonín přes Český Krumlov, Horní Planou na Želnavu, **D13/1**, úsek Dolní Třebonín - Rájov. Tento koridor dle ZÚR pokračuje až na území obce Zlatá Koruna a zasahuje do území obce Mojmě.

Změna č. 10 koridor dopravní infrastruktury respektuje.

Vymezení územního systému ekologické stability

Ve správním území obce Dolní Třebonín se nachází tyto prvky ÚSES vymezené ZÚR:

- nadregionální biocentrum Dívčí Kámen - NBC 52.

Změna č. 10 ÚP Dolní Třebonín se vymezeného prvku ÚSES nedotýká.

Změna č. 10 ÚSES respektuje.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje - viz kap. e) ZÚR

Změna č. 10 respektuje zásady ochrany přírody a krajiny a chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.

Stanovení cílových charakteristik krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení - viz kap. f) ZÚR

Krajina řešeného území je dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje klasifikována jako **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** (vyšší podíl zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny) a **krajina lesopолní** (reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou).

Změna č. 10 ÚP Dolní Třebonín respektuje zásady stanovené ZÚR pro využívání území s daným typem krajiny.

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury - viz kap. h) ZÚR

Pro Změnu č. 10 ÚP Dolní Třebonín nevyplývají žádné úkoly stanovené v kap. h) ZÚR. Řešení změny č. 10 ÚP Dolní Třebonín nezasahuje do záplavového území.

Změna č. 10 ÚP Dolní Třebonín Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje respektuje.

d.4 vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Ve správním území obce Dolní Třebonín je dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (*dále jen „ÚSK JČK“*) vymezena krajinná oblast č. 15 - Velešínská a č. 16 - Křemežská.

Z hlediska krajinných typů se v řešeném území nachází následující krajinné typy:

- Rovinatá až plochá zemědělská krajina (6)
- Rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina (7)
- Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina (13)
- Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (17)
- Údolní zemědělsko-lesní krajina (21)

Plochy, které jsou změnou č. 10 upravovány, se dotýkají krajinného typu č. 6.

Změna č. 10 ÚP Dolní Třebonín nemění koncepci schváleného ÚP Dolní Třebonín a není v rozporu s principy stanovenými pro dosažení cílové kvality krajiny pro uvedené krajinné oblasti a krajinné typy.

Změna č. 10 ÚP Dolní Třebonín je s Územní studií krajiny Jihočeského kraje v souladu.

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

Důvodem pro pořízení změny ÚP je záměr realizace retail parku u dálničního exitu 153 v Prostředních Svincích, který bude umístěn v rámci zastavitelné plochy Z.6 (OK). Změna č. 10 posoudila žádost o navýšení zastavitelnosti předmětné plochy na základě předložené architektonické studie a zároveň odstranila podmínku zpracování územní studie US.13 pro tuto plochu. V ploše bylo umožněno umístit reklamní poutače do výšky 20 m. Pro plochu nadále trvá podmínka respektování záměru dopravního koridoru CNZ.D1_6, jehož realizace nesmí být výstavbou na ploše Z.6 znemožněna nebo ztížena. Dopravní koridor CPZ.D1_6 po zpřesnění do plochy Z.6 nezasahuje.

Změna je vypracována v souladu se schváleným zadáním změny ÚP.

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

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Ze stanovisek uplatněných podle § 89 stavebního zákona nevyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí - viz kap. h) tohoto odůvodnění. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 89 stavebního zákona požadováno posoudit Změnu č. 10 ÚP Dolní Třebonín z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Ze stanovisek uplatněných podle § 109 odst. 3 písm. a) a b) stavebního zákona č.j. KUJCK 103157/2026 ze dne 18. 8. 2026 nevyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani soustavu Natura 2000. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno.

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

Účelem navrhované změny územního plánu je prověření jednoho podnětu na umožnění výstavby retail parku u nového dálničního exitu v Prostředních Svincích. Zastavitelná plocha občanské vybavení komerční Z.6 již umožňuje realizaci požadovaného záměru, avšak jedná se pouze o navýšení možné zastavitelnosti z 50 % na 80 % a zrušení podmínky územní studie US.13.

i.1 odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území se Změnou č. 10 ÚP Dolní Třebonín nemění. Zastavěné území je aktualizováno současně pořizovanou Změnou č. 8.

i.2 odůvodnění urbanistické koncepce

Změnou č. 10 se nevymezuje žádná nová zastavitelná plocha. Účelem navrhované změny územního plánu je prověření jednoho podnětu na umožnění výstavby retail parku u nového dálničního exitu v Prostředních Svincích. Zastavitelná plocha občanské vybavení komerční Z.6 již umožňuje realizaci požadovaného záměru, avšak jedná se pouze o navýšení možné zastavitelnosti z 50 % na 80 % a zrušení podmínky územní studie US.13.



i.3 odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č. 10 ÚP Dolní Třebonín byla navýšena zastavitelnost pro plochu Z.6 v plochách občanské vybavení komerční z 50 % na max. 80 %. V ploše je změnou dále umožněno umístění reklamních poutačů do výšky 20 m.

i.4 odůvodnění vstupních limitů využití území

Ve Změně č. 10 ÚP Dolní Třebonín jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119)**
Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)

- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

i.5 odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Změnou č. 10 byla pro plochu Z.6 zrušena podmínka zpracování územní studie US.13, neboť prostorové uspořádání plochy je již vyřešeno v architektonické studii k připravovanému záměru retail parku.

i.6 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

S ohledem na obsah Změny č. 10 ÚP Dolní Třebonín není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území.

i.7 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešení Změny č. 10 ÚP Dolní Třebonín nemá z hlediska širších vztahů žádný negativní dopad na sousedící správní území.

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

Změnou č. 10 ÚP Dolní Třebonín nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

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

Zastavěné území je účelně využíváno. Změna č. 10 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy, byly pouze upraveny podmínky pro využití ploch občanské vybavení komerční pro plochu Z.6 z důvodu umožnění výstavby retail parku u nového dálničního exitu v Prostředních Svincích.

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

Prvky regulačního plánu nebyly Změnou č. 10 ÚP Dolní Třebonín stanoveny.

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

m.1 zemědělský půdní fond

Změnou č. 10 nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy, tudíž nedochází k záboru zemědělského půdního fondu. Změnou jsou upraveny pouze podmínky pro využití ploch občanské vybavení komerční u plochy Z.6 z důvodu umožnění záměru výstavby retail parku.

Investice do půdy

V řešeném území obce Dolní Třebonín jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Změnou územního plánu nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody.

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

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

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

m.2 pozemky určené k plnění funkcí lesa

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění

Bude doplněno.

o) srovnávací text

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

p) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

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

Protokol pro předaný balíček: DUP_545473_Z10

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: **Úplná**

Zadaný druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**

Zadaný způsob projednání: **Změna**

Zadaná etapa pořizování: **Návrh**

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**

Pořadové číslo změny: **10**

Způsob projednání: **Změna**

Etapa pořizování: **Návrh**

Kód obce: **545473**

Formát vstupních údajů: **GIS**

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: **Bez chyb, s varováními**

Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**

Začátek: **24.09.2026 11:27:20**

Konec: **24.09.2026 11:33:19**

Detaily kontrol

- **Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Varování	1010	V adresáři 'DUP_545473_Z10/Data' chybí nepovinné soubory s názvy ['AkceleracniOblast_p', 'KoridoryN_p', 'KoridoryP_p', 'Lokality_p', 'PlochaVI_p', 'PlochyRZV_p', 'PlochyZmen_p', 'SystemSidelniZelene_p', 'SystemVerProstr_p', 'USES_p', 'UzemiPrvkyRP_p', 'UzemniRezervy_p', 'VpsVpoAs_I', 'VpsVpoAs_p', 'ZastaveneUzemi_p', 'ZastavitelneUzemi_p'].
Varování	1010	V adresáři 'DUP_545473_Z10/Vykresy' chybí nepovinné soubory s názvy ['545473_Z10_(číslo výkresu)_HLV', '545473_Z10_(číslo výkresu)_VPS', '545473_Z10_(číslo výkresu)_VSV', '545473_Z10_(číslo výkresu)_ZPF'].
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- **Kontrola metadat**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

- **Kontrola vektorových údajů**

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: **Bez chyb, s varováními**

B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: **Bez chyb**

C - Kontrola souřadnicového systému: **Bez chyb**

D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: **Bez chyb, s varováními**

E - Kontrola topologie a čistoty dat: **Bez chyb**

F - Kontrola nestandardních vrstev: **Bez chyb**

Počet objektů ve vrstvách:

plochypodm_p: 1

reseneuzemi_p: 1

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
akceleracnioblast_p	Varování	A	1106	Vrstva akceleracnioblast_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryn_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryn_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryp_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
lokalita_p	Varování	A	1106	Vrstva lokalita_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochavi_p	Varování	A	1106	Vrstva plochavi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochypodm_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochypodm_p není definován v platné vyhlášce.
plochypodm_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochypodm_p není definován v platné vyhlášce.
plochypodm_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochypodm_p není přítomný.
plochypodm_p	Varování	D	1415	Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = PS) a (Druh = US) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = PS nebo Druh = US.
plochypodm_p	Varování	D	1415	Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) a (Druh = RP) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = US nebo Druh = RP.
plochypodm_p	Varování	D	1415	Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) a (Druh = AU) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = US nebo Druh = AU.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut datum vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochypodm_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1258	Povolené hodnoty atributu datum vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochypodm_p je správný.
plochypodm_p	Informace	D	1452	Objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) se nepřekrývají.
plochypodm_p	Informace	D	1454	Vrstva plochypodm_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochypodm_p	Informace	E	1550	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochypodm_p	Informace	E	1551	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochypodm_p	Informace	E	1552	Vrstva plochypodm_p neobsahuje multipart záznamy.
plochypodm_p	Informace	E	1553	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochypodm_p	Informace	E	1555	Vrstva plochypodm_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyrvz_p	Varování	A	1106	Vrstva plochyrvz_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochyzymen_p	Varování	A	1106	Vrstva plochyzymen_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p není přítomný.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1264	Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
systemsidelnizelene_p	Varování	A	1106	Vrstva systemsidelnizelene_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
systemverprostr_p	Varování	A	1106	Vrstva systemverprostr_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uses_p	Varování	A	1106	Vrstva uses_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemiprvkyrp_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemiprvkyrp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemnirezervy_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
vpsvpoas_l	Varování	A	1106	Vrstva vpsvpoas_l není přítomná, nebo je

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
poškozený SHP soubor vrstvy.				
vpsvpoas_p	Varování	A	1106	Vrstva vpsvpoas_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1106	Vrstva zastaveneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
zastavitelneuzemi_p	Varování	A	1106	Vrstva zastavitelneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

- Kontrola textů a výkresů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.
Informace	2012	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '545473').

Identifikátor zpracování: d9db9c2b-2b60-e3f9-7ff8-90b2d0b666ef

q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění Změny č. 10 ÚP Dolní Třebonín obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST:

strany 5 - 21

GRAFICKOU ČÁST:

4. Koordinační výkres

1 : 5 000