

# **ZMĚNA Č. 4 ÚP MALŠICE**

## **Odůvodnění**

### **Záznam o účinnosti**

Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo městyse Malšice

datum nabytí účinnosti ÚP:

Pořizovatel: Městský úřad Tábor, odbor rozvoje

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Vlastimil Křemen, vedoucí odboru rozvoje

Zpracovatel: Ing. arch. Dagmar Buzu, Ing. arch. Jakub Medek

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Dagmar Buzu

červenec 2026

## OBSAH

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| a) | Postup při pořízení a zpracování změny č. 3a územního plánu.....                                                                                                                                                                                                                                | 3  |
| b) | Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky tohoto zákona.....                                                                                                                                                                                                            | 3  |
| c) | Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....                                                                                                                                                           | 3  |
| d) | Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....                                                                                                                                                                                                 | 4  |
| e) | Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....                                                                                                                                                                                                                   | 5  |
| f) | Informace o výsledku vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledku vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....                                                                  | 7  |
| g) | Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....                                                                                                                                                                                                                 | 7  |
| 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 ..... | 7  |
| i) | Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle §122 odst. 3 .....                                                                                                                                                                           | 7  |
| j) | Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....                                                                                                                                                            | 7  |
| k) | Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....                                                                                                                                                                                         | 7  |
| l) | Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení .....                                                                                                                                                                        | 9  |
| m) | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....                                                                                                                                                                   | 10 |
| n) | Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....                                                                                                                                                                                                                                             | 11 |
| o) | Posouzení souladu změny s jednotným standardem .....                                                                                                                                                                                                                                            | 11 |

## **a) Postup při pořízení a zpracování změny č. 4 územního plánu**

12. 3. 2026 MěÚ Tábor - úřad územního plánování obdržel od Městyse Malšice žádost o posouzení podnětu na změnu územního plánu společně se stanoviskem Krajského úřadu JČK, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví č.j. KUJC359/2026 ze dne 2. 1. 2026 k obsahu změny se závěrem, že není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a zadání změny nemůže mít vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

MěÚ Tábor podnět na změnu posoudil dle § 110 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a 26. 3. 2026 předložil k projednání do zastupitelstva městyse.

27. 4. 2026 Zastupitelstvo městyse Malšice v souladu s § 111 a § 27 stavebního zákona projednalo podnět na změnu a rozhodlo o pořízení změny č. 4 ÚP Malšice, schválilo návrh zadání změny, určeného zastupitele, způsob úhrady nákladů, a že pořizovatelem bude MěÚ Tábor, jako příslušný úřad územního plánování.

Zpracovatelem změny byla vybrána autorizovaná projektantka pro územní plánování Ing. arch. Dagmar Buzu. Pořizovatel ji předal schválené zadání 18. 6. 2026.

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

Změna č. 4 územního plánu Malšice je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změna č. 4 územního plánu Malšice je v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví vzhledem ke skutečnosti, že již platný ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a změna č. 4 nemění koncepci platného územního plánu. Změna navrhuje 1 novou zastavitelnou plochu – Z.713 – bydlení venkovské – BV, část pozemku parc. č. 9 k.ú. Obora u Maršova. Tento pozemek byl součástí zastavitelné plochy Z.708 výroba drobná a služby – VD. Nedochozí tak k novému záboru zemědělské půdy. Návrh řeší část plochy pro bydlení venkovské stav jako transformační plochu T.702 výroba drobná a služby – VD. Pozemky a stavby na nich jsou tak dnes již užívány – v souladu s přípustným využitím platného ÚP. Změna upřesňuje stávající stav v území.

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

Změna Územního plánu Malšice je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb:

- 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)

#### **d) Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

Platný územní plán není v rozporu s platnou Politikou územního rozvoje ČR ve znění **závazném od 1. 10. 2025**, které zohledňuje Politiku územního rozvoje ČR **po změně č. 8** (dále je „PÚR ČR“). Svým řešením se nedotýká konkrétních záměrů vymezených v platné PÚR, které jsou dále upřesněny Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, přičemž lze konstatovat, že upřesnění není v rozporu s platnou PÚR. Krom toho lze konstatovat, že územní plán svým řešením respektuje i ostatní požadavky kladené na řešení PÚR, vyplývající z polohy obce ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, dále je správní území obce součástí specifické oblasti SOB10 - ve specifické oblasti, 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 - specifické oblasti, 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. Změna respektuje APÚR definované priority. Změna je z hlediska širších územních vztahů v souladu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Předpokládá se současné nabytí účinnosti změny č. 3b a změny č. 4 ÚP Malšice. (Změna č. 3a respektuje regionální ÚSES: regionální biocentrum RBC.211 Příběnice, regionální biokoridor RBK.53 Dobronice - RBK.60 a regionální biokoridor RBK.47 Příběnice - Dobronice.) Změna je z hlediska širších územních vztahů v souladu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Z pohledu základních krajinných typů je obec Malšice převážně součástí krajiny lesoplní a částečně na západě krajiny lesní. Platný ÚP toto respektuje.

Z výše uvedeného vyplývá, že předmětná změna ÚP **není v rozporu s platnými ZÚR Jihočeského kraje**.

Změna územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Správní území obce Malšice je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do krajinné oblasti č. 22- krajinná oblast Bechyňská a na východě 26 – krajinná oblast Tábořsko – Soběslavská. Dále ÚSK JČK člení území kraje do typologických krajinných jednotek. Změna č. 3a ÚP Malšice se zabývá pouze převedením územního plánu do jednotného standardu a tak budou jednotky (č. 12 - mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina, č. 13 - mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina, č. 14 - mírně zvlněná až kopcovitá zemědělsko-lesní krajina, č.15 - mírně zvlněná až kopcovitá lesní krajina, č. 16 – výrazně zvlněná zemědělská krajina, č. 17 – výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina, č. 19 - výrazně zvlněná až členitá lesní krajina, č. 21 – údolní zemědělsko –lesní krajina a č.22 - údolní lesní krajina) i nadále respektovány. Změna nebude mít dopad na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování, tak zásady pro dosažení cílové kvality krajiny respektuje, a to zejména v oblasti rozvoje sídla.

**Soulad s Územním rozvojovým plánem:** - Územní rozvojový plán byl schválen Vládou ČR dne 28. 8. 2024 a je platný ve změně č. 1a, která nabyla účinnosti 18. 7. 2026 (dále jen ÚRP). Tato územně plánovací dokumentace vymezuje záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, územní systém ekologické stability nadregionálního významu a veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci. Žádné konkrétní záměry uvedené v ÚRP se řešeného území nedotýkají. Obecné požadavky jsou splněny...

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

Schváleným obsahem změny č. 4 ÚP Malšice bylo uloženo:

#### **Splnění zadání:**

##### **1.**

#### **a) Prověření změny funkčního využití pozemků dle skutečného využití**

- parc. č. 17/2, část 17/1, 17/3, 8/1, st. 56, část st. 15/1, 16/1, 16/6, 16/5, 16/3, st. 68/2 k.ú. Obora u Maršova, z plochy bydlení na plochu VD - výroba drobná a služby.
- Součástí změny ÚP je aktualizace zastavěného území na pozemcích ve vlastnictví žadatelů v k.ú. Obora u Maršova. Pozemky parc. č. 17/2, část 17/1, 17/3, 8/1, st. 56, část st. 15/1, 16/1, 16/6, 16/5, 16/3, st. 68/2 k.ú. Obora u Maršova jsou zastavěny stavbami pro výrobu drobnou - afrofarma a to:
- Pozemek parc. č. 17/2 je v KN veden jako ostatní plocha manipulační plocha, v platném ÚP je nesprávně veden jako komunikace, pozemek je součástí výrobního areálu - agrofarmy. V návrhu změny je veden jako VD - výroba drobná a služby, stav.
- Část pozemku 17/1 a pozemek 17/3, 8/1, st. 56, část st. 15/1, 16/6, 16/5, část 16/3, st. 68/2 k.ú. Obora u Maršova jsou v platném ÚP vedeny jako plocha bydlení venkovské. V této ploše regulativy umožňují v podmíněně přípustném využití realizaci staveb a zařízení pro nerušící výrobu, skladování, servis. Pozemky jsou tak v návaznosti na sousední areál využívány jako součást agrofarmy. Návrh upřesňuje využití těchto pozemků dle skutečného stavu jako VD - výroba drobná a služby, stav.

#### **b) - parc. č. 8/4 a část parcely č. 9, k.ú. Obora u Maršova na plochu VD - výroba drobná a služby v I. etapě (agrofarma).**

Pozemek - parc. č. 8/4 a část pozemku č. 9, k.ú. Obora u Maršova jsou v platném ÚP součástí návrhové plochy Z.708, která je určena k zastavění ve 2 etapě. Pozemky navazují na stávající intenzivně využitý areál agrofarmy Pozemek 8/4 (156 m<sup>2</sup>) a část pozemku 9 (cca 222 m<sup>2</sup>) jsou navrženy v zástavbě v 1. etapě.

Pro využití ploch ve II. etapě je dle platného ÚP nezbytné splnění těchto podmínek:

- „1 – v rámci dané funkce vyčerpání tržně disponibilních ploch pro výstavbu, podmíněně souhlasem městyse; tržně disponibilními plochami se rozumí pozemky zastavitelných ploch dostupné v dané chvíli na trhu nemovitostí
- 2 - zajištění předchozí realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury“

Stávající agrofarmu je vhodné rozšiřovat v návaznosti na stávající areál a ne v jiných zastavitelných plochách. Souhlas městyse Malšice je dán schválením tohoto zadání. Pozemky jsou přístupné přes stávající areál. Z tohoto důvodu jsou pozemky převedeny do I. etapy. Změna spočívá pouze v etapovitosti a zobrazuje se pouze ve výkresu etapizace.

**c) část parc. č. 9 k.ú. Obora u Maršova vymezit jako plochu BV – bydlení venkovské (zahrada).**

- a. Celý pozemek parc. č. 9 k.ú. Obora u Maršova je v platném ÚP součástí návrhové plochy Z.708, která je určena k zastavění ve 2 etapě pro VD – výroba drobná a služby. Část pozemku tvoří zázemí ke stávající zemědělské usedlosti – zahrada. Tato část pozemku, přiléhající k bytové zástavbě, je navržena jako zastavitelná plocha **Z.713 - BV – bydlení venkovské – I. etapa.** (pozemek není zastavěn stavbami) Dojde k zarovnání ploch pro bydlení. Plochy bydlení umožňují i zahrady. Dojde k odclonění agrofarmy od bydlení. V platném územním plánu již bylo provedeno vynětí pozemku ze ZPF pro výrobu, změnou ÚP dochází jen ke změně způsobu využití zastavitelné plochy 0,1 ha na BV. Nedochází k novému záboru ZPF, pouze se mění způsob využití zastavitelné plochy. Zábor ZPF je vyhodnocen v odůvodnění změny ÚP. Nebyl použit způsob využití ZZ zeleň zahrady a sady pro udržení kontinuity zobrazení ploch v územním plánu. U ostatních zemědělských usedlostí jsou zahrady též součástí ploch bydlení venkovských – BV.

**d) parc. č. st. 66/1, 563/8, 564/1, 564/3, 563/5, k.ú. Obora u Maršova na plochu VD - výroba drobná a služby**

Části pozemků parc. č. st. 66/1, 563/8, 564/1, 564/3, 563/5, k.ú. Obora u Maršova jsou v platném v platném ÚP nesprávně vedeny jako komunikace, (ve skutečnosti jsou pozemky buď zastavěny nebo se jedná o pozemky s určením v KN ostatní plocha manipulační plocha) Všechny pozemky jsou ve stávajícím areálu agrofarmy. V návrhu změny jsou pozemky vedeny dle skutečnosti v KN a to jako výroba drobná ,VD - stav.

V regulativech pro plochy VD – bylo doplněno podmíněně přípustné využití takto:

pod 1. odrážku se vkládá odrážka s textem:

- „V rámci areálů nerušící výroby a agrofarem je možné umisťovat stavby velkoobchodu a maloobchodu související s jejich činností do 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na životní prostředí městyse svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi a nebudou mít negativní dopad na krajinný ráz.“

Nejedná se o nový regulativ. Autorem územního plánu byla snaha o zamezení velikosti staveb velkoobchodu, který by neměl návaznost na výrobu. Z tohoto důvodu zřejmě autor neomezil velikost výrobních hal. Stávající agrofarma využívá bývalý kravín též jako sklad a pro distribuci své produkce. Pokud by byla agrofarma povolována jako celek, či se na ni hledělo jako na celek, tento regulativ by nebyl brán v úvahu.

**2.**

**Změna č. 4 územního plánu Malšice bude zpracována v souladu s platnou legislativou (stavebním zákonem a s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu). Součástí změny bude aktualizace zastavěného území na pozemcích ve vlastnictví žadatelů v k.ú. Obora u Maršova.**

Pozemky 8/4 a 9 k.ú. Obora u Maršova mohou být vnímány, jako proluka v zastavěném území. Jedná se cca o 1200 m<sup>2</sup> Vzhledem ke skutečnosti, že na pozemcích nejsou stavby a část pozemku parc. č. 9 k.ú. Obora u Maršova je navržena pro jiné využití - BV, nebyla upravena hranice zastavěného území. Jsou zde ponechány zastavitelné plochy.

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

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

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

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

**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**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

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

Zadáním změny č. 4 UP Malšice se týkalo změny v rámci zastavěného a zastavitelného území v m.č. Obora - viz kapitola e) tohoto odůvodnění. Změna nebyla zpracována ve variantách.

Změna nevylučovala záměry podle §122 odst. 3.

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

Návrh změny č. 4 žádné nové záležitosti nadmístního významu nenavrhuje.

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

Městys Malšice má 7 katastrálních území, 3 860,9 ha a tvoří jej 9 částí městyse. Malšice se nachází osm kilometrů od okresního města Tábora a patnáct kilometrů od Bechyně. Žije zde přibližně 1 900 obyvatel. Přímou v místní části Malšice žije přes 1 000 obyvatel. Městys má základní občanské vybavení: škola, školka, pošta, kostel, lékař, obchody, hřbitov.

V roce 1992 žilo v Malšicích 1823 obyvatel, v roce 2000 – 1758 obyvatel. V roce 2010 již 1837 obyvatel, v roce 2020 – 1824 obyvatel a k 31.12. 2024 již 1893 obyvatel. Průměrný věk 42,3 let. Zájem o bydlení stoupá a to především díky základní občanské infrastruktuře v m.č. Malšice a dobré dostupnosti do okresního města Tábora.

Platným územním plánem je navrženo pro bydlení:

| ÚPD a nabytí účinnosti    | Navržený způsob využití                           | I. etapa návrh ha | II. etapa návrh ha |
|---------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>ÚP - 2010</b>          | BV – bydlení venkovské                            | 39,09             | 16,95              |
|                           | BX - bydlení venkovského charakt. s ochr. režimem | 1,54              |                    |
|                           | SM - smíšené obytné městské                       | 2,66              |                    |
|                           | SU - smíšené obytné všeobecné                     | 5,20              |                    |
| <b>Změna č.1<br/>2017</b> | BV – bydlení venkovské                            | 0,74              |                    |
|                           | SM - smíšené obytné městské                       | 0,04              |                    |
| <b>Změna č.2</b>          | OV                                                | <b>0,19</b>       |                    |
| <b>celkem</b>             |                                                   | <b>49,46</b>      | <b>16,95</b>       |

Platný územní plán navrhuje pro různé formy bydlení v 1. etapě 49,46 ha. V odůvodnění změny č. 1 v kapitole 9 je možné číst, že u části níže uvedených lokalit byla změněna hranice zastavěného území, buď došlo k zástavbě nebo k opravě zákresu. Uvádí se tento důvod: „Stavební parcela je vedena v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemkové parcely jsou pod společným oplocením a tvoří s obytnými budovami souvislý celek. Proto byly parcely vymezeny jako zastavěné území s funkčním využitím Plochy bydlení venkovského charakteru BV-S ( případně BVo – S). Parcely byly původně zahrnuty v zastavitelné ploše,“ Jedná se o zastavitelné plochy:

č. Z.MAL.6 (Z.106), Z.MAL.3 (Z.102), Z.MAL.38 (Z.138), Z.MAL.37 (Z.137), Z.MAL.16 (Z.116), Z.MAL.36 (Z.136), Z.MAL.23 (Z.123), Z.MAL.35 (Z.135), Z.MAL.24 (Z.124), Z.MAL.31 (Z.131); Z.ČE.9 (Z.509), Z.ČE.7 (Z.507)  
Z.OBO.2 (Z.702), Z.OBO.7 (Z.707), Z.OBO.1 (Z.701), Z.OBO.11 (Z.711).

Zároveň je zde uveden údaj, že „ Z.MAL.44 - vznikla vyčleněním z původní plochy Z.MAL.3 do samostatné plochy v I. etapě a bez podmínky územní studie, protože je zde připravený konkrétní podnikatelský záměr. Z.MAL.45 – vznikla vyčleněním z původní plochy Z.MAL.23 do samostatné plochy, která byla ještě rozšířena severním směrem. Pro plochy Z.MAL.45 byly stanoveny přísnější urbanistické podmínky.“

Z výše uvedeného vyplývá, že prostý součet zastavitelných ploch je nepřesný, neboť v původním územním plánu byly do zastavitelných ploch zahrnuty i pozemky, které se nachází pod společným

oplocením a tvoří s obytnými budovami souvislý celek. Zároveň některé pozemky se ve vyhodnocení záborů ZPF vyskytují 2 x - (Z.MAL.45, Z.MAL.23)

**Je zřejmé, že za poslední 2 roky, od nabytí účinnosti změny č. 2 ÚP Malšice (8/2025) bylo zastavěno 5 ploch pro bydlení o celkové výměře 1 ha. V obci je zájem o bydlení.**

Při vymezení zastavěného území ve změně č. 3b bylo vycházeno z katastru nemovitostí. Od nabytí účinnosti územního plánu byly zastavěny níže u vedené plochy:

#### **Malšice**

část Z.116 – 0,18ha

část Z.122 – 0,01ha

část Z.123 - 0,77 ha

část Z.124 - 0,37ha

část Z.138 - 0,71ha

část Z.137 - 0,23ha

část Nové Lány Z.131 – 0,59 ha

#### **Čenkov**

Z.507 -0,5ha

část Z.509 – 0,24 ha

část Z.516 -0,11 ha

#### **Třebelice**

část Z.409 – 0,4 ha

**celkem 4,11 ha , z toho cca 1 ha od nabytí účinnosti změny č. 2 (srpen 2023)**

**Fakticky je však v souladu s ÚP zastavěno více pozemků v rozvojových plochách**

část Z.136– 0,14 ha

část Z.120 0,2 ha

část Z.123 - 0,15 ha

část Z.106 - 0,42 ha

Z.129- 0,01 ha

část Z.516 -0,11 ha

#### **Maršov**

část Z.605 - 0,22 ha

část Z.604 - 0,38 ha

#### **Dobřejice část**

Z.202 - - 0,42

ze změny č. 1 - Malšice Z.145 – 0,23 ha

**celkem 2,28 ha**

Změna č. 4 neměnila zastavěné území. Vymezuje novou zastavitelnou plochu pro bydlení venkovské – Z.713 na části pozemku 9 k.ú. Obora u Maršova. Tato plocha je v současnosti z převážné části užívána jako zahrada ke stávající zemědělské usedlosti, ale v platném ÚP je vedena jako plocha výroby drobné – VD – návrh. Nejedná se tedy o novou zastavitelnou plochu.

### **I) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**

Návrh změny č. 4 nenavrhuje žádné prvky regulačního plánu.

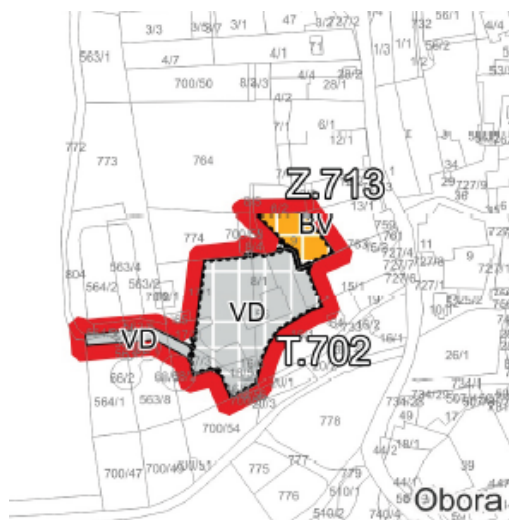
**m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Návrh změny č. 4 navrhuje 1 novou zastavitelnou plochu **Z.713 BV** - bydlení venkovské na převážné části pozemku parc. č. 9 k.ú. Obora u Maršova. Jedná se o zábor 1,0 ha, zemědělské půdy, TTP.

Celý pozemek parc. č. 9 k.ú. Obora u Maršova je v platném ÚP součástí návrhové plochy Z.708, která je určena k zastavění ve 2 etapě pro VD – výroba drobná a služby. Část pozemku tvoří zázemí ke stávající zemědělské usedlosti – zahradu. Tato část pozemku, přiléhající k bytové zástavbě, je navržena jako zastavitelná plocha **Z.713 - BV** – bydlení venkovské – I. etapa. (pozemek není zastavěn stavbami) Dojde k zarovnání ploch pro bydlení. Plochy bydlení umožňují i zahrady. Dojde k odclonění agrofarmy od bydlení. V platném územním plánu již bylo provedeno vynětí pozemku ze ZPF pro výrobu, změnou ÚP dochází jen ke změně způsobu využití zastavitelné plochy 0,1 ha na BV. Nebyl použit způsob využití ZZ - zeleň zahrady a sady pro udržení kontinuity zobrazení ploch v územním plánu. U ostatních zemědělských usedlostí jsou zahrady též součástí ploch bydlení venkovských – BV.

Pozemky 8/4 a 9 k.ú. Obora u Maršova mohou být vnímány, jako proluka v zastavěném území. Jedná se cca o 1200 m<sup>2</sup> Vzhledem ke skutečnosti, že na pozemcích nejsou stavby a část pozemku parc. č. 9 k.ú. Obora u Maršova je navržena pro jiné využití - BV, nebyla upravena hranice zastavěného území. Jsou zde ponechány zastavitelné plochy.

**Nedochází k novému záboru ZPF, pouze se mění způsob využití části zastavitelné plochy Z.708 z výroby drobné a služby VD na bydlení venkovské BV, tento způsob využití je příznivější jak z hlediska ochrany urbanistických hodnot tak i ochrany ZPF. Potvrzuje v podstatě stav v území – využití pozemku jako zahrada a zázemí ke stávající zemědělské usedlosti.**



**Transformační plocha T.702 (0,57 ha)** z BV - bydlení venkovské na VD – výroba drobná a služby v podstatě potvrzuje stav v území – v souladu s platným ÚP, s podmíněně přípustným využitím pro plochy BV – bydlení venkovské byly realizovány stavby a zařízení pro nerušící výrobu. Postupně vznikla agrofarma a tak způsob využití pozemků odpovídá spíše regulativům pro plochy VD – výroba drobná a služby.

### **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL**

Navrhovaná plocha pro zástavbu se netýká záboru ploch určených k plnění funkce lesa a nenachází se ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa.

### **n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

### **o) Posouzení souladu změny s jednotným standardem**

Změna ÚP je zpracována v souladu s jednotným standardem.