

ZMĚNA Č. 3b 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

únor 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.....	11
g)	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	11
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	11
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle §122 odst. 3	11
j)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	12
k)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	12
l)	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	14
m)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	14
n)	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	15
o)	Posouzení souladu změny s jednotným standardem	15

a) Postup při pořízení a zpracování změny č. 3a územního plánu

Zastupitelstvo městyse Malšice na svém zasedání dne 19. 6. 2023 projednalo podněty na změny územního plánu a rozhodlo o zahájení prací na pořízení změny č. 3 územního plánu. Zároveň schválilo, že pořizovatelem změny bude příslušný úřad územního plánování - MěÚ Tábor.

Stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví k obsahu návrhu změny č. 3 územního plánu pořizovatel obdržel dne 31. 7. 2023 se závěrem, že není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a obsah změny nemůže mít vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Dne 13. 9. 2023 Zastupitelstvo městyse Malšice na svém zasedání rozhodlo v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, o pořízení a obsahu změny č. 3 územního plánu Malšice zkráceným postupem. Zároveň schválilo starostku obce, jako určeného zastupitele, který spolupracuje při tvorbě a pořizování změny územního plánu. Zpracovatelem změny byla vybrána Ing. arch. Dagmar Buzu.

Dne 1. 7. 2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláška č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Vzhledem k rozsahu řešeného území ve změně č. 3, přehlednosti a nutnosti uvedení územního plánu do souladu s platnou legislativou, byla změna č. 3 Zastupitelstvem městyse Malšice dne 29. 7. 2025 rozdělena na změnu 3a – uvedení územního plánu do souladu s platným stavebním zákonem a navazující vyhláškou (standardizace) a změnu 3b – dílčí požadavky na změny, včetně aktualizace zastavěného území.

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

Změna č. 3b 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. 3b 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. 3b nemění koncepci platného územního plánu. Změna nově vymezuje zastavěné území a navrhuje několik rozvojových ploch k zástavbě, které se nachází uvnitř správního území obce a nemají vliv na sousední obce.

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

Územní plán Malšice je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

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

Platný územní plán není v rozporu s platnou Politikou územního rozvoje ČR. Svým řešením se nedotýká konkrétních záměrů vymezených v APÚR, které jsou dále upřesněny Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, přičemž lze konstatovat, že upřesnění není v rozporu s APÚR. Krom toho lze konstatovat, že územní plán svým řešením respektuje i ostatní požadavky kladené na řešení APÚR, 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 č. 3b upřesňuje v m.č. Čenkov vedení koridoru pro přeložku silnice II/137 na základě dokumentace pro územní řízení „Úprava křižovatky II/137 x III/13711 u obce Čenkov u Malšic“ zpracované PK OSSENDORF s.r.o. v 10/2014. Z dokumentace je patrné, že úprava křižovatky nezasahuje do pozemků v ploše bydlení venkovské -BV (stav) a smíšené obytné všeobecné SU (stav a návrh). Platná ÚP 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. Regionální a lokální ÚSES na sebe navazuje. Na severovýchodním okraji správního území, na hranici se správním územím s obcí Dražičky a Slapy, lokální úroveň ÚSES sousedních obcí ke přimyká ke správnímu území obce Malšice, ale nezasahuje do něj, skladebné části ÚSES, jsou vymezeny mimo území Malšic.. (Údolím Příběnického potoka je vymezen lokální biokoridor, vedený po hranici mezi územím Malšic a Dražiček. Mezi osadou Na Jitřech a Červený dvůr je vymezeno LBC Pod Červeným Dvorem (Malšice/Dražičky). Zde vymezené BK jsou hydrického typu a kopírují síť vodotečí v dotčeném území. Další BK (LBK.8 Pololán), na území Dražiček, je vymezen tak, že jeho osou je bezejmenný přítok Příběnického potoka. Ten od soutoku s Příběnickým potokem prochází zcela mimo správní území Malšic. Dále jsou jeho součástí dvě bezejmenné vodní nádrže, kde kopíruje hranici správního území Malšic a již jako LBK.815 pokračuje lesním porostem v Křížkách a napojuje se na LBC ve správním území Slapy).

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. Podle § 319 odst. 5 stavebního zákona však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Z tohoto důvodu nebyl soulad se změnou č. 3b posuzován.

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

Schváleným obsahem změny č. 3b ÚP Malšice bylo uloženo vymezení aktuálního zastavěného území a prověření níže uvedených požadavků na změnu územního plánu:

1. Žádost o zařazení pozemků parc. č. 560, 561,572/60 v k.ú. Maršov z II. etapy do I. etapy zástavby.

Požadavku bylo vyhověno.

Pozemky parc. č. 560, 561,572/60 v k.ú. Maršov - zastavitelná plocha Z.601 je přesunuta z II. do I. etapy zástavby.



V platném územním plánu se jedná o zastavitelnou plochu Z.601. II. etapa. Pozemky byly posouzeny a vyčleněny ze ZPF při zpracování územního plánu.

Podmínka II. etapizace:

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

Tím, že Zastupitelstvo městyse odsouhlasilo obsah změny ÚP, je v podstatě splněna první podmínka - souhlas městyse. Každá stavba musí být napojena na dopravní a technickou infrastrukturu. Za zmínku stojí i v platném ÚP rozšířená plocha pro dopravní infrastrukturu – obratiště. Vzhledem ke slepé komunikaci o délce cca 200 m je vyřešení obratiště nezbytné. (Pozemky 560, 561 a 572/60 vše k.ú. Maršov u Tábora patří jednomu vlastníkov. Šířka pozemků celkem cca 37 m. Přes pozemek 560 vede vzdušné el. vedení, což omezí využití pozemku. Součástí lokality Z.601 je i část pozemku 697 a nepatrná část pozemku 696 (na které má být situována část obratiště) vše k.ú. Malšice u Tábora. Stávající sloup el. vedení je v místě obratiště. Je proto vhodné přearažení celé rozvojové plochy Z.601 z II. do první etapy. Platný ÚP sice vymezuje i jiné

plochy pro bydlení, ale např. plocha Z.604 nemá řešenou dopravní a technickou infrastrukturu. Realizace výstavby v ploše Z.601 by naopak zlepšila dopravní podmínky v území. 200 m dlouhá zaslepená komunikace by byla ukončena řádným obratištěm. Požadavek, aby místní komunikace byla řešena s platnou legislativou vychází ze zákona a proto zde již není připomínkován.

2. Požadavek na zpracování pozemků parc. č. 227/1, 227/2, 219/19 a 219/20 vše k.ú. Třebelice na zastavitelné pozemky pro rodinné domy v I. etapě.



Požadavku bylo částečně vyhověno.

Pozemky se sice nachází na půdách I. a II. třídy ochrany, ale jedná se o proluku mezi zastavěným územím a silnicí ve vlastnictví a správě Jihočeského kraje. Pozemky jsou obtížně zemědělsky obdělávatelné. Sídlo Třebelice je obklopeno převážně pozemky I. a II. tř. ochrany ZPF. Pozemky 227/1, 227/2 a 219/19 k.ú. Třebelice (celkem 1848 m²) **byly navrženy jako zastavitelná plocha Z.410 pro**

bydlení venkovské. Pro tuto plochu platí podmínka prostorového uspořádání:

„u ploch navazujících na volnou krajinu bude zastavitelnost pozemku maximálně 25 %, zastoupení zeleně v ploše bude minimálně 75 %“. **Pozemek 219/20 k.ú. Třebelice nebyl zařazen do zastavitelné plochy** a to především z důvodu návaznosti hranice zastavitelného území na hranici zastavěného a zastavitelného území v platném ÚP a na bonitu půdy – půda s nejvyšší bonitou. Při navrhování zastavitelných ploch je vždy třeba brát v úvahu, aby okolní nezastavitelné pozemky nebyly obtížně zemědělsky obdělávatelné, z toho důvodu byl do zastavitelné plochy navržen i pozemek 219/19 a ostrý trojúhelník by byl pro zemědělskou techniku obtížně obdělávatelný (všechny pozemky jsou jednoho vlastníka). Do regulativů je uvedeno, že typ oplocení a zeleně umožní zachování rozhledových trojúhelníků pro bezpečnost dopravy. Ačkoliv se jedná o zemědělskou půdu a. a II. třídy ochrany, je nutné konstatovat, že obec obklopují převážně takto kvalitní půdy. Půda III. třídy ochrany se nachází jen c centru obce. U pozemku je již zrealizován el. pilíř. Vlastník pozemku měl snahu o odkup jiného pozemku pro výstavbu RD pro rodinného příslušníka v m.č. Třebelice avšak neúspěšně.

3. Požadavek na umožnění výstavby sportoviště (koňské jízdárny) na pozemku parc. č. 972/1 k.ú. Malšice a na pozemcích parc. č. 971/3, 971/6 a 971/7 vše k.ú. výstavbu sportoviště (kryté haly).



Požadavku umožnění realizace jízdárny jak otevřeně, tak i haly pro jezdecké účely bylo částečně vyhověno:

Pozemek parc. č. 972/1 je navržen jako nová návrhová plocha **Z.148 OS.j – občanské**

vybavení jízdárna sport - jízdárna, část pozemku 971/6 je navržena jako nová návrhová plocha Z.149 OS.j – občanské vybavení sport - jízdárna. Pozemky 971/3 – (ostatní plocha ostatní

komunikace) a 971/7 – (zahradu) a jsou součástí zastavěného území – BV stav sportovní aktivity jsou podmíněně přípustné – není třeba změna ÚP.

Pozemek 972/1 k.ú. Malšice se jako provizorní venkovní jízďárna již částečně využíván. Travnatý povrch není však vhodný pro koně. V širším okolí je málo jízďáren, jak otevřených, tak krytých a zájem o jejich využití stoupá.

V souladu s platnou PÚR, kapitola 2.2. Celostátní priority (14) je „ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. **Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.**“

Rekonstrukce rozsáhlých venkovské usedlostí je finančně nákladná. Zároveň je často nutné najít nové využití pro zemědělský areál. Ustájení koní a rekreační jezdecký sport je vhodnou formou využití stávajících zemědělských usedlostí i okolní krajiny a též, v neposlední řadě, pomáhá uchovat chov koní v širším území. (V ekonomicky slabších státech, např. Moldávie, chov koní zaniká, neboť z něj není přímý ekonomický užitek.)

S chovem koní nepřímo souvisí i udržování a obnova cest v krajině – hipostezky, což je priorita (22) PÚR.

Byla navržena plocha se specifickým způsobem využitím **OS.j – občanské vybavení jízďárna** s jednoznačným způsobem využití, aby se předešlo případnému jinému způsobu využití, kde by již nepřevládala veřejný zájem. Ustájení koní, šatny a jiné provozní prostory, budou situovány ve stávajícím zemědělském areálu.

Pozemky se nachází na půdě I. tř. ochrany ZPF a navazují na zastavěné území – na zemědělskou usedlost, kde se již nyní zabývají chovem koní a umožňují ustájení koní i cizím vlastníkům. Bylo prověřeno, zda nelze aktivity umístit i na pozemky s nižší třídou ochrany, které navazují na zemědělskou usedlost, bez ohledu na vlastnictví pozemků. Tyto pozemky jsou však mírně svažité a realizace jízďárny by vyžadovala značné terénní práce. Pozemek 972/1 k.ú. Malšice se jako provizorní venkovní jízďárna již částečně využíván a je tak dobře patrný skutečný rozsah využití pozemku (návrhová plocha Z.148). Kryté jízďárny mívají většinou menší rozměry a proto byla zastavitelná plocha Z.149 (pozemek 971/6) výrazně zredukována oproti požadavku vlastníka pozemku. Pozemky se nachází v OP produktovodu (ve vzdálenosti cca 187 – 237 m od produktovodu), což by nemělo být v kolizi s navrženým způsobem využití.

Z výše uvedeného vyplývá, že v tomto případě převažuje veřejný zájem – udržitelný rozvoj území (využití investic vložených do obnovy zemědělské usedlosti, podpora chovu koní, zajištění volnočasových aktivit veřejnosti, zviditelnění městyse (obcí s jízďárnou je málo), nad zájmem ochrany ZPF.

4. Požadavek na pozemku parc. č. 401/6 k.ú. Malšice umožnit výstavbu chatky a zázemí – sklad věcí k zajištění údržby rybníka.



Požadavku nebylo vyhověno, V platném ÚP se se pozemek parc. č. 401/6 se nachází celý v LBC. 1418- Na Kopcích, v ploše MU – smíšené krajinné všeobecné. V plochách biocenter jsou podmíněně přípustné pouze stavby a zařízení technického vybavení určené

pro péči

o lesní porosty. Jednotlivé prvky ÚSES musí splňovat určité prostorové parametry. LBC nelze upravit tak, aby byla zachována funkčnost lokálního biocentra a zároveň bylo možné realizovat objekt pro obsluhu rybníka, který by měl být teoreticky též co nejbližší k vodní ploše.

5. Požadavek, aby pozemek parc. č. 58 k.ú. Všechlapy u Malšic o výměře 1036 m² byl změněn na pozemek určený k rodinné zástavbě.



Požadavku nebylo vyhověno. Pozemek 58 k.ú. Všechlapy u Malšic nenavazuje na zastavěné ani zastavitelné území. V souladu se zásadami ochrany ZPF by nové

zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu, (§4 odst.1 písm. b) a d) zákona 334/1992). Mezi pozemkem 58 k.ú. Všechlapy u Malšic a transformační plochou T.301 VD - pro výroba drobná a služby se nachází nezastavitelný pozemek 121/6 k.ú. Všechlapy u Malšic. Nejsou tak splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Pozemek se nachází v OP produktovodu. Dle zákona č. 189/1999 Sb. „V ochranném pásmu je zakázáno do vzdálenosti 100 m budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic.“ Zároveň se pozemek nachází v OP anodového uzemnění produktovodu (anodové pásmo je pásmo nepříznivého vlivu anodového uzemnění, které na sebe pomocí uměle vytvořeného potenciálu váže bludné proudy). Koroze se může týkat jak stavebních prvků (armování v základech, ocelové stavební konstrukce, uzemnění hromosvodů atd.), tak i inženýrských sítí (ocelová potrubí) V pásmu 40-100m musí podzemní kovové konstrukce a potrubí splňovat předepsané podmínky znaleckého posudku. (zákon č. 458/2000 Sb., norma ČSN 038369).

V místní části Všechlapy jsou ÚP vyčleněny a nerealizovány pro bytovou zástavbu jiné vhodnější zastavitelné plochy, např. Z.302, Z.305...). Z výše uvedených důvodů nebyl pozemek navržen jako zastavitelný pro bydlení.

6. Požadavek, aby pozemky parc. č. 455/73, 437/9 a 4511/16 vše k.ú. Malšice byly změněny na stavební parcely.



Požadavku bylo částečně vyhověno. Do zastavitelné plochy Z.151 BV bydlení venkovské byly zahrnuty části pozemků 455/73, 437/9 a 451/16 k OP el. vedení VN. Celkem cca 1200 m²,

umožňující výstavbu 1 RD. Pozemky navazují na zastavěné a zastavitelné území. K pozemkům, vede místní komunikace. Jedná se o účelné využití již vložených investic a zároveň zůstává volná nezastavitelná plocha okolo rybníka.

7. Žádost na změnu podmínek prostorového uspořádání pozemku parc. č. 917/1 k.ú. Čenkov u Malšic - zastavitelnost pozemku a zastoupení zeleně v ploše bydlení (BV-S) navazující na volnou krajinu a zúžení koridoru pro dopravu K.DI.1 mimo zastavěné území.

Požadavku bylo vyhověno. Byl upraven zákres koridoru CNZ.1 (v původním ÚP název koridoru



K.DI.1) v zastavěném území místní části Čenkov dle dokumentace pro územní řízení „Úprava křižovatky II/137 x III/13711 u obce Čenkov u Malšic zpracované PK OSSENDORF s.r.o. v 10/2014. Koridor v zastavěném území obce byl zúžen a nezasahuje do pozemků v ploše BV-stav a SÚ stav a návrh. Zároveň byl upraven zákres veřejně prospěšné stavby VD.1 v souladu s upraveným koridorem CNZ.1

V kapitole 6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v odstavci 6.1.1 Bydlení venkovské, Podmínky prostorového uspořádání byla u druhé odrážky a třetí odrážky „u ploch navazujících na volnou krajinu bude zastavitelnost pozemku maximálně 25 %, zastoupení zeleně v ploše bude minimálně 75 %.“ a „zahrada bude orientována do volné krajiny, tzn., že hlavní stavba bude situována k zastavěnému území.“ doplněna věta: „Tato podmínka neplatí pro pozemek parc. č. 917/1 k.ú. Čenkov u Malšic.“

Doplnění této věty neodporuje koncepci Podmínek prostorového uspořádání v území. Ve 3. odrážce podmínek prostorového uspořádání je uvedena podmínka: „zahrada bude orientována do volné krajiny, tzn., že hlavní stavba bude situována k zastavěnému území.“ Tyto podmínky je však třeba vnímat v kontextu urbanistického založení obce, obecných zásad vytváření uličního veřejného (uličního) prostoru. Pozemek parc. č. 917/1 k.ú. Čenkov u Malšic je rohovým pozemkem mezi 2 komunikacemi (na severu a západě), z východu a jihu navazuje na zastavěné území. Je velmi důležité vnímat urbanistické založení obce, zda se jedná o zástavbu s pevnou uliční čarou, případně volnou uliční čarou, navázat na stávající urbanistickou strukturu. Podstatné je vnímání uličního parteru. Nehledě na skutečnost, že komunikace jsou součástí zastavěného území. Hlavní objekty by měly být situovány ke komunikaci a respektovat založenou stavební čáru. Z výše uvedeného vyplývá, že uvedení věty: „Tato podmínka neplatí pro pozemek parc. č. 917/1 k.ú. Čenkov u Malšic.“ nemění koncepci prostorového uspořádání v území a je, z pohledu projektanta, nadbytečná. Do návrhové části je věta: „Tato podmínka neplatí pro pozemek parc. č. 917/1 k.ú. Čenkov u Malšic.“ vložena na základě požadavku obce pro zjednotnění výkladu požadavku: „u ploch navazujících na volnou krajinu bude zastavitelnost pozemku maximálně 25 %, zastoupení zeleně v ploše bude minimálně 75 %.“.

8. Požadavek zpracovat pozemek parc. č. 247 k.ú. Třebelice jako stavební pozemek v 1. etapě.

Požadavku bylo vyhověno. Byla navržena nová zastavitelná plocha **Z.411 - I. etapa. n** Část



pozemku přiléhající ke komunikaci v šíři cca 30 m je navržena jako plocha BV – bydlení venkovské a zbytek pozemku jako plocha ZZ – zeleň zahradní a sadová, čímž dojde k měkkému vizuálnímu přechodu do krajiny. Pozemek nebude oplocen neprůhledným oplocením - oplocení nebude tvořit pohledovou bariéru v území.

Na základě zákresu lze usuzovat, že došlo k dělení pozemků a jedná o pozemek parc. č. 247/39 k.ú. Třebelice (2000 m²). Předmětný pozemek navazuje na zastavitelné území, na rozvojovou plochu Z.409 bydlení venkovské, II. etapa. U pozemku je el. pilíř na napojení RD. Vlastník pozemku má zájem stavět ihned stavět a jiné pozemky nebyly v obci dostupné.

9. Bylo aktualizováno zastavěné území: Od změny č. 2, která nabyla účinnosti dne 28.3.2023 bylo zastavěno a vneseno do KN 5 lokalit (k.ú. Malšice a Čenkov) o celkové výměře cca 1 ha. Fakticky zastavěná je však více pozemků o celkové rozloze 2,28 ha. Stavby však nejsou zaneseny v KN a proto nemohly být pozemky označeny jako zastavěné.

10. Byl aktualizován lokální ÚSES, oprávněnou osobou na zpracování ÚSES, aby byla zajištěna návaznost ÚSES na správní území sousedních obcí.

Bylo doplněno LBC6 – Hutecký.

Číslo: 6	Název: Hutecký
Katastrální území: Bechyňská Smoleč, Všechlapy	
ekologicky významný segment	
LOKÁLNÍ BIOCENTRUM	Plocha/délka : 3,58 ha
Kultura: les	
Geobiocenologická typizace: 3AB3, 3A3, 3B3, 4A4, 4AB4	
Charakteristika ekotopu a bioty: Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru je vymezeno na zalesněné plošině v nadmořské výšce cca 470 m. Základem jsou lesní porosty s hospodářským charakterem přezrálé kmenoviny tvořené z převážné části monokulturou borovice, s náletem smrku a rozpracované porostní skupiny navazující na provedenou obnovu. Součástí biocentra je údolí drobného vodního toku, přítoku Všechlapského potoka.	
Návrh opatření: Do obnovy hospodařit v lesních porostech dle LHP. Postupnými hospodářskými zásahy dosáhnout výběrného typu lesa s odpovídajícím druhovým složením dřevinné skladby, patřící k přirozené typologické jednotce lesa. Při obnově využívat zejména jemné obnovní způsoby se zvýhodněním listnatých dřevin. Cílem opatření v nivě vodoteče je zachovat a prohloubit přirozený charakter koryta toku a společenstev luhů. Vodní tok ponechat přirozenému vývoji a vyloučit jakékoliv znečištění. Břehové porosty netěžit s výjimkou zdravotního a druhového výběru a nezbytné údržby.	

Na severovýchodním okraji správního území, na hranici se správním územím s obcí Dražičky a Slapy, lokální úroveň ÚSES sousedních obcí ke přimyká ke správnímu území obce Malšice, ale nezasahuje do něj, skladebné části ÚSES, jsou vymezeny mimo území Malšic.. (Údolím Příběnického potoka je vymezen lokální biokoridor, vedený po hranici mezi územím Malšic a Dražiček. Mezi osadou Na Jitrech a Červený dvůr je vymezeno LBC Pod Červeným Dvorem (Malšice/Dražičky). Zde vymezené BK jsou hydrického typu a kopírují síť vodotečí v dotčeném území. Další BK (LBK 8 Pololán), na území Dražiček, je vymezen tak, že jeho osou je bezejmenný přítok Příběnického potoka. Ten od soutoku s Příběnickým potokem prochází zcela mimo správní území Malšic. Dále jsou jeho součástí dvě bezejmenné vodní nádrže, kde kopíruje hranici správního území Malšic a již jako LBK815 pokračuje lesním porostem v Křížkách a napojuje se na LBC ve správním území Slapy)

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 ptáčích oblastí

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. 3b UP Malšice byla aktualizace zastavěného území, zajištění návaznosti ÚSES na správní území sousedních obcí a prověření 8 podnětů vlastníků pozemků na změnu územního plánu – viz kapitola e) tohoto odůvodnění. Změna nebyla zpracována ve variantách. Při posuzování jednotlivých záměrů byly brány

Změna neměnila regulativy územního plánu, 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. 3a je v souladu s vydanými ZÚR Jihočeského kraje a žádné nové záležitosti 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. Přímo 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
ÚP - 2010	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	
Změna č.1 2017	BV – bydlení venkovské	0,74	
	SM - smíšené obytné městské	0,04	
Změna č.2	OV	0,19	
celkem		49,46	16,95

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

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

Návrh změny č. 3b 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. 3b navrhuje 5 nových zastavitelných ploch o celkovém záboru 1,05 ha. Tři plochy pro bydlení venkovské BV a zeleň zahrady a sady ZZ o celkové výměře 0,51 ha a 2 plochy pro občanské vybavení sport – jízdná o celkové výměře 0,54 ha. Malšice obklopují především pozemky s vyšší třídou ochrany ZPF (I. a II.) a tak nebylo možné plochy přemístit na pozemky s nižší třídou ochrany. Za poslední 2 roky bylo zastavěno 5 ploch pro bydlení o celkové výměře 1 ha. V obci je zájem o bydlení. Obec má dobré občanské vybavení – škola, lékař, pošta. Nachází se 8 km od okresního města s dobrou dostupností jak po silnici tak po železnici. Obec projevuje snahu o koncepční výstavbu formou územních studií, které především vymezují veřejná prostranství. Obec má zájem především o umožnění výstavby v menších částech obce, aby se z nich nestal skanzen a mohli zde žít děti původních obyvatel (viz Třebelice Z.41, Z.411 – konkrétní požadavky na výstavbu). Návrh rozvojových ploch Z. 148 a Z.149 (k.ú. Malšice, samoty Na jitrech) umožňuje využívat pozemky pro jezdecký. Lokalita Z.148 je tak již nyní využívána, koně však jezdí po neupraveném terénu. Do obnovy rozsáhlé zemědělské usedlosti byly vloženy nemalé investice. Obnova je provedena citlivě jak z krajinářského, tak architektonického hlediska. Údržba nemovitostí je též nákladná. Zázemí pro koně a jezdecký je vhodný způsob využití stávajících velkých zemědělských usedlostí. Byly posuzovány i okolní pozemky ostatní pozemky, ty však nebyly rovinné a pro daný záměr byly tudíž nevhodné, zároveň by bylo nutné vytvářet zázemí pro jezdce a koně. Plochy Z.148 a Z.149 budou mít zázemí pro jezdce a koně ve stávající zemědělské usedlosti.

Převedení zastavitelné plochy Z.601 z II. do I. etapy - v platném územním plánu byly zábor ploch pro tuto etapu již posouzen při zpracování územního plánu.

Podrobnější odůvodnění jednotlivých lokalit –viz kapitola e) Vyhodnocení souladu se zadáním tohoto odůvodnění.

Ozn.	k.území/m.č.	třída ochrany					druh pozemku zábor							
		I.	II.	III.	IV.	V.	Ost.	TTP	orná	zahr.	ZPF v nezast.	zast.	Meliorace	celkem

bydlení venkovské BV plochy pro bydli													
Z.151	Malšice					0,12		0,12			0,12		0,12
Z.410	Třebelice	0,11	0,08						0,19		0,19		0,19
Z.411	Třebelice		0,1						0,1		0,1		0,1
	celkem	0,11	0,18			0,12		0,12	0,29		0,41		0,41
občanské vybavení sport-jízdárna OS.j													
Z.148	Malšice	0,41							0,41		0,41		0,41
Z.149	Malšice	0,13							0,13		0,13		0,13
	celkem	0,54							0,54		0,54		0,54
zeleň zahradní a sadová ZZ													
Z.411	Třebelice		0,1						0,1		0,1		0,1
celkem zábor ploch													
		0,65	0,28			0,12		0,12			1,05		1,05

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Navrhované plochy pro zástavbu se netýkají 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.