

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

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.....	4
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.....	9
e)	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....	10
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.....	16
g)	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	16
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	17
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle §122 odst. 3	17
j)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	17
k)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	17
l)	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	19
m)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	19
n)	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	21
o)	Posouzení souladu změny s jednotným standardem	24

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.

Dne 18. 2. 2026 pořizovatel obdržel návrh změny č. 3b územního plánu k veřejnému a společnému projednání. Dokumentace byla vyhodnocena z hlediska úplnosti, souladu se zadáním, souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, souladu s požadavky stavebního zákona a navazující vyhlášky. Kladné posouzení pořizovatele bylo vydáno 24. 2. 2026 společně a veřejné projednání bylo zahájeno 2. 3. 2026.

Návrh změny č. 3b územního plánu Malšice byl projednáván ve smyslu § 93 až 96 stavebního zákona. Veřejné a společné projednání proběhlo dne 1. 4. 2026 od 14:00 hod a 15:00 hod. v Galerii městyse Malšice. V zákonné lhůtě pořizovatel obdržel souhlasné stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva obrany ČR, Ministerstva životního prostředí, Krajského úřadu JČK – odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000, Krajské hygienické stanice, Krajského úřadu JČK – odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES, Ministerstva dopravy, MěÚ Tábor – odboru životního prostředí. Vyhodnocení stanovisek je součástí kap. c) tohoto odůvodnění. Dle stavebního zákona ostatní dotčené orgány, které neuplatnily stanoviska v zákonné lhůtě s návrhem souhlasí. Došla stanoviska byla vyhodnocena a zapracována do návrhu změny ÚP.

Do 15 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit písemně své připomínky. V průběhu řízení byly podány 2 připomínky. Dne 6. 5. 2026 pořizovatel poslal návrh vyhodnocení připomínek dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. V zákonné lhůtě pořizovatel obdržel stanovisko Ministerstva životního prostředí, Krajského úřadu JČK – odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES, Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje a MěÚ Tábor, odboru životního prostředí. Na základě nesouhlasného stanoviska krajského úřadu z hlediska ZPF, byl návrh vypořádání připomínek upraven v bodě 1. Vypořádání připomínek je součástí kap. N) tohoto odůvodnění.

Návrh změny č. 3b byl posouzen Krajským úřadem Jihočeského kraje, jako nadřízeným orgánem územního plánování, z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. Kladné stanovisko bylo vydáno dne 9. 7. 2026.

Úpravy vzešlé na základě společného a veřejného projednání byly vyhodnoceny jako podstatné, vyžadující opakované projednání.

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.

Stanoviska dotčených orgánů Dotčený orgán/ č.j.	Doručeno	Obsah stanoviska (kráceno pořizovatelem)	Způsob vypořádání Pokyny pro úpravu dokumentace změny
Ministerstvo průmyslu a obchodu Spisová značka: MPO 28037/2026	16. 3. 2026	S návrhem Změny č. 3b územního plánu Malšice souhlasíme.	Souhlasné stanovisko.
Sekce majetková Ministerstva obrany Č.j. MO 348480/2026-1322	7. 4. 2026	Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany LK TRA - Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování staveb uvedených ve stanovisku. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Za předpokladu správného zpracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené UPD a s návrhem Změny č. 3b Územního plánu Malšice souhlasí.	Souhlasné stanovisko s podmínkami. Do odůvodnění návrhu změny č. 3b (textová část) je zpracována kapitola „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ a doplněny druhy staveb v zájmu MO.
Ministerstvo životního prostředí Č.j. MZP/2026/210/669	9. 4. 2026	MŽP vydává k návrhu změny č. 3b územního plánu Malšice souhlasné stanovisko.	Souhlasné stanovisko.
Krajský úřad – JČK	26. 3. 2026	[1] - <i>Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny</i>	Souhlasné stanovisko.

– odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 č.j. KUJCK 40201/2026		Krajský úřad jako příslušný správní orgán souhlasí s návrhem změny č. 3b územního plánu Malšice. Uvedený návrh změny č. 3b územního plánu Malšice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu. [2] - <i>Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny:</i> Krajský úřad jako příslušný orgán podmíněně souhlasí s návrhem změny č. 3b územního plánu Malšice. Z návrhu změny č. 3b územního plánu Malšice je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a to za předpokladu splnění následující podmínky: - návrh změny č. 3b ÚP bude vydán až následně po vydání pořizovaného návrhu změny č. 3a ÚP, který řeší převod územního plánu Malšice do jednotného standardu a v kterém musí být před jeho vydáním upraveno vymezení a číslování prvků ÚSES regionálního významu v souladu s 4b. aktualizací Zásad územního rozvoje, (dále jen „ZÚR“), s datem nabytí účinnosti dne 9. 10. 2025.	Změna č. 3a ÚP jejíž součástí byl převod územního plánu do standardu a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací nabyla účinnosti 5. 3. 2026.
Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje Č.j KHSJC 07039/2025/H0K JH-TA	14. 4. 2026	S návrhem změny č. 3b územního plánu Malšice pro společné jednání předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 3. 3. 2026 žadatelem - Městský úřad Tábor, odbor rozvoje, Žižkovo náměstí 2/2, 390 01 Tábor jako podkladem k vydání stanoviska se souhlasí.	Souhlasné stanovisko.
Krajský úřad – JČK – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES	13. 4. 2026	Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví uplatňuje nesouhlasné stanovisko k návrhovým plochám Z..411 (BV, ZZ), Z.148 (OSj), a dále souhlasné stanovisko k návrhovým plochám Z..151 (BV), Z.410 (BV), Z.149 (OSj) návrhu změny č. 3b územního plánu Malšice. Návrhová plocha Z..411 (BV, ZZ) je vymezena v rozporu se zásadou plošné ochrany ZPF dle § 4 odst. 1 písm. d) zákona „co nejméně	Částečně souhlasné stanovisko. Plocha Z..411 (BV, ZZ) byla na základě stanovisek DO z návrhu změny k opakovanému projednání vypuštěna. Plocha Z.148 (OSj) bude zahrnuta do ploch s rozdílným způsobem využití „Plochy zemědělské jiné (AX)“, pro kterou budou

č.j. KUJCK 44382/2026		<i>narušovat organizaci zemědělského půdního fond“</i>, neboť plocha sousedí s rozsáhlým půdním blokem DPB: 3802/18 (740-1120), navržené řešení tak narušuje organizaci a obhospodařování okolních pozemků ZPF, jejím vymezením dochází k významnému zásahu do volné krajiny. Krajský úřad nesouhlasí s vymezením a navrženým funkčním využitím Občanské vybavení sport - jízdrna (OSj)" pro vymezenou plochu Z.148 (OSj), a to s ohledem na charakter záměru a požaduje plochu zahrnout do ploch s rozdílným způsobem využití „Plochy zemědělské jiné (AX)". K ostatním navrhovaným změnám nemá krajský úřad žádných námitek.	navrženy nové regulativy zohledňující umístění stavby pro umístění jízdrny.
MěÚ Tábor Odbor životního prostředí Č.j. METAB 16212/2026/OŽP/Maš	10. 4. 2026	<i>Ochrana přírody a krajiny:</i> - Pro plochu Z.410 požadujeme doplnit takové podmínky pro využití plochy, které jednoznačně a vymahatelně zajistí ochranu stávajícího stromořadí při jihozápadním okraji vymezené plochy. - Pro plochu Z. 148 požadujeme v podmínkách pro využití plochy vyhradit možnost posuzování záměrů z hlediska vlivu na krajinný ráz. - Nesouhlasíme s vymezením plochy Z.411. Plocha svým tvarem a umístěním nerespektuje stávající urbanistické uspořádání sídla, pozemek kratší stranou přiléhá ke komunikaci, delší stranou (50 - 80 m) vybíhá do zemědělsky využívaných ploch. Tvrzená návaznost na zastavitelné (tj. nikoli současně zastavěné) území se omezuje pouze na fakticky nevýznamný kontakt s nevyužitou rozvojovou plochou Z.409. Z hlavního pohledového směru z komunikace III/1 3713 ve směru na západ a severozápad by budoucí zástavba plochy představovala výrazný až excesivní zásah do okraje sídla a výše zmíněného obrazu sídla v krajině, významně zesílený narušením otevřených výhledů na vzdálený horizont utvářený Božejovickou pahorkatinou a Jistebnickou vrchovinou. Tyto negativní dopady na hodnoty krajinného rázu není možné eliminovat vymezením plochy ZZ či stanovením regulativů včetně specifikace typu oplocení. <i>Lesní hospodářství:</i> Z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem, nemá orgán SSL k návrhu změny č. 3b územního plánu Malšice, jak byl zveřejněn na webových stránkách města Tábora a předložen ke společnému jednání, konanému dne 1. 4. 2026, žádné námítky ani připomínky	Stanovisko s podmínkami. 1. Pro plochu Z.410 bude doplněna podmínka ochrany stávajícího stromořadí při jihozápadním okraji vymezené plochy. 2. Pro plochu Z.148 bude doplněna podmínka posuzování záměrů z hlediska vlivu na krajinný ráz 3. Plocha Z.411 bude na základě stanovisek DO ke společnému jednání z návrhu změny č. 3b vypuštěna. Změna č. 3b vymezuje zastavitelnou plochu Z.151 v sídle Malšice a plochu Z. 410 v sídle Třebelice. Plochu Z. 151 je možné napojit na vodovod i kanalizaci, plocha v Třebelicích pro cca 1RD významně neomezí stávající zdroje vody v okolí. Dle koncepce technické infrastruktury uvedené v ÚP je v sídle Třebelice do budoucna navržena výstavba vodovodu.

		<i>Vodní hospodářství:</i> V zastavitelných plochách, kde nebude možné nové objekty napojit na veřejný vodovod, je třeba jednotlivé zastavitelné lokality posoudit i ve vztahu k ostatním zastavitelným plochám a stávající zástavbě jako celek, zda v nich bude možné vybudovat potřebný počet studní pro individuální zásobování vodou, aniž by došlo k významnému omezení stávajících individuálních zdrojů podzemní vody v okolí. Ve vymezených zastavitelných plochách by mělo být předem jasné, jakým způsobem je možné v konkrétní zastavitelné ploše splaškové vody likvidovat	
Ministerstvo dopravy Č.j. -20948/2026- 520/2	15. 4. 2026	Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3b územního plánu Malšice a požadavky neuplatňujeme. Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, z hlediska letecké dopravy a vodní dopravy, souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3b územního plánu Malšice a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.	Souhlasné stanovisko.

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 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 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.

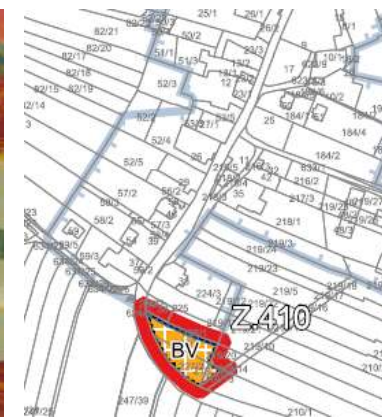
Podmínka II. etapizace:

„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 přeřazení 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 v 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 otevřené, tak i haly pro jezdecké účely bylo částečně vyhověno:

Pozemek parc. č. 972/1 je navržen jako plocha změny v krajině **K.120** –

Plochy zemědělské jiné (AX) . Tím je dán předpoklad, že vznikne pouze otevřená jízďárna, bez možnosti realizace staveb typu hal a jiného zázemí k jezdeckému sportu.

Část pozemku 971/6 je navržena jako nová návrhová plocha **Z.149 OS.j – občanské vybavení sport - jízďárna**. Pozemky 971/3 – (ostatní plocha ostatní komunikace) a 971/7 – (zahrada) 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. 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 nepřímou 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.

Kryté jízďárny mívají většinou menší rozměry a proto byla zastavitelná plocha Z.149 (pozemek 971/6) výrazně zredukována oproti požadavku vlastníka pozemku.

Pozemek 972/1 k.ú. Malšice se jako provizorní venkovní jízďárna již částečně využíván a je tak dobře patrný skutečný rozsah využití pozemku a neplánují se zde žádné stavby, proto se jedná jen o změnu v krajině K.120.

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.

Zároveň je třeba vést v patrnosti, že dotčené pozemky se nachází v OP Produktovodu. Umístit a provádět stavby v ochranném pásmu produktovodu a ochranném pásmu anodového uzemnění lze pouze po předchozím souhlasu provozovatele. Stavby a činnosti v ochranném pásmu produktovodu budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní. Všechny stavby

a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 650204 a ČSN EN 14161. Záměry spojené se stavební činností, umísťováním staveb, zemních prací, zřizováním skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu vyžadují splnění podmínek podle § 3 odst. 7 zákona 189/1999 Sb., a nelze je realizovat bez souhlasu ČEPRO, a.s.. Souhlas může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí.

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 nejblíže 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 Všechny 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. Požadavek byl v rámci vyhodnocení připomínek DO posouzen a bylo k němu vydáno negativní stanovisko ochrany půdy ZPF.

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

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 %.“.

Požadavku nebylo vyhověno.



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. Mašice 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.

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 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 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 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. 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.

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. 3b 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. Přimo 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	BV – bydlení venkovské	0,74	
2017	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

l) 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 3 nové zastavitelné plochy o celkovém záboru 0,44 ha. Dvě plochy pro bydlení venkovské o celkové výměře 0,31 ha a 1 plochu pro občanské vybavení sport – jízdárna o výměře 0,13 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. Návrh rozvojové plochy Z.149 (k.ú. Malšice, samoty Na jitrech) umožňuje využívat pozemky pro jezdeckví. 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 jezdeckví 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. Plocha Z.149 bude 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.	Melio race	celkem
bydlení venkovské BV plochy pro bydl														
Z.151	Malšice					0,12		0,12			0,12			0,12
Z.410	Třebelice	0,11	0,08					0,19			0,19			0,19
	celkem	0,11	0,08			0,12		0,12	0,19		0,31			0,31
občanské vybavení sport-jízdárna OS.j														
Z.149	Malšice	0,13						0,13			0,13			0,13
celkem zábor ploch														
		0,24	0,08			0,12		0,12	0,32	0	0,44	0	0	0,44

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

Na základě ustanovení § 111 odst. 5, s využitím ust. § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zpracoval pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem a projektantem tento návrh rozhodnutí o uplatněných připomínkách vlastníků dotčených pozemků a oprávněných investorů k **návrhu změny č. 3b Územního plánu Malšice**.

Číslo	dotčený vlastník, oprávněný investor/ č. j. / datum doručení PODSTATA PŘIPOMÍNKY (kráceno pořizovatelem)	VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY Pokyny pro úpravu dokumentace a odůvodnění
1.	p. Ing. Pavel Hejný, Malšice / doručeno 12. 4. 2026 Vlastník pozemku parc. č. 58, k. ú. Všechlapy u Malšic, nesouhlasí se zařazením parcely do ploch zemědělských a požaduje zařazení vymezení pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení. Dle vlastníka parcela navazuje na stávající zastavěné území a nenarušuje tak organizaci zemědělského půdního fondu. Pozemek je přístupný za stávající komunikace, kde je umístěna kanalizace. Elektrina je taktéž v dosahu. Pozemek se nachází v OP produktovodu, žadatel si je vědom, že musí být vydán na základě posouzení splnění technických a bezpečnostních podmínek souhlas ČEPRA a.s. s plánovanou stavbou.	Připomínce se nevyhovuje. Pozemek nebude zahrnut do zastavitelné plochy pro bydlení a návrh nebude prověřen při opakovaném společném a veřejném projednání. Odůvodnění Plocha nebyla k veřejnému projednání do návrhu zařazena zejména na základě skutečnosti, že se pozemek se nachází v OP produktovodu. Předkladatel připomínky doložil sdělení Čepra a.s. č.j. 6330/26,6779/26,S1/76/2026 ze dne 15. 4. 2026, které uvádí, že po splnění podmínek (kladný odborný posudek z oboru hydrogeologie, splnění technických a bezpečnostních podmínek) výstavbu na pozemku nevylučuje. Pozemek parc. č. 58 k.ú. Všechlapy u Malšic má napojení na stávající dopravní infrastrukturu. Mezi pozemkem parc. č. 58 k.ú. Všechlapy u Malšic a zastavěným územím je jen pozemek parc. č. 121/6 k.ú. Všechlapy u Malšic (orná půda) o šíři 8 – 15 m - což je možné považovat za proluku. Z druhé strany komunikace je

		zastavitelná plocha Z. 304 - RI. Zástavba by tak byla ucelená. Jedná se o pozemek III. třídy ochrany ZPF. Lokalita byla navržena k zařazení do návrhu změny ÚP, s limity: „OP produktovodu, OP anodového uzemnění produktovodu“, „lokalita je k výstavbě podmíněně vhodná po udělení souhlasu provozovatele produktovodu.“ Návrh vypořádání připomínky byl s výše uvedeným odůvodněním předložen dotčeným orgánům. K vypořádání připomínky bylo v zákonném termínu obdrženo nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu JČK, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF,SEA a CITES č.j. KUJCK 74091/2026 ze dne 5. 6. 2026. Dle tohoto stanoviska není prokázána nezbytnost požadovaného záboru ZPF, je poukazováno na ust. §4 odst. 1 zák. č. 334/1992 Sb., dle kterého <i>„Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky...“</i>, a to pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž dle § 4 odst. 1 písm. a) zákona je nutno především <i>„upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci.“</i> Za nezbytný případ se dle § 4 odst. 2 zákona považuje zejména neexistence, nevhodnost nebo nemožnost využití ploch uvedených v § 4 odst. 1 zákona. Obec Malšice, resp. místní část Všechlapy disponuje v platném územním plánu zastavitelnými plochami určených pro rozvoj obce v plochách pro bydlení (např. Z.302, Z.304, Z.305, Z.307), které nebyly po dobu platnosti územního plánu vůbec využity. Z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu s vymezením plochy pro bydlení nebude do návrhu k opakovanému projednání změny č. 3b zastavitelná plocha zapracována.
--	--	--

2.	ČEPRO, a.s. / <i>doručeno 14. 4. 2026</i> Požaduje, aby tyto připomínky byly zapracovány do územního plánu: 1. Plochy Z.149 a Z.148 v k.ú. Malšice zasahují do OP produktovodu. K těmto plochám prosíme o doplnění do odůvodnění limit využití OP produktovodu. Důvodem limitu je to, že stavby a činnosti v ochranném pásmu produktovodu budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní. 2. Do textové části výroku a odůvodnění územního plánu požadujeme doplnit text: „Umístit a provádět stavby v ochranném pásmu produktovodu a ochranném pásmu anodového uzemnění lze pouze po předchozím souhlasu provozovatele. Stavby a činnosti v ochranném pásmu produktovodu budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“ Zároveň upozorňuje, že všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 650204 a ČSN EN 14161. Záměry spojené se stavební činností, umisťováním staveb, zemních prací, zřizováním skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu vyžadují splnění podmínek podle § 3 odst. 7 zákona 189/1999 Sb., a nelze je realizovat bez souhlasu ČEPRO, a.s.. Souhlas může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí.	Připomínce se vyhovuje. Odůvodnění: Pro plochu Z.149 a Z.148 bude doplněno, že zasahují do OP produktovodu a podmínky pro umístění staveb v tomto OP.

o) Posouzení souladu změny s jednotným standardem

Změna ÚP je zpracována v souladu s jednotným standardem.