

## Zpráva o uplatňování územního plánu Svatý Jan nad Malší

**Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Svatý Jan nad Malší dle ustanovení § 106 odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon").**

Úvod

- a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.
- b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů.
- c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- d) Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.
- e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.
- f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.
- g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Závěr

---

## **ÚVOD**

Na základě ustanovení § 106, § 107 a s odkazem na § 88 - § 90 stavebního zákona, je předložen návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Svatý Jan nad Malší **za období září 2020 až září 2024.**

Pořizovatel, předkladatel a zhotovitel Zprávy o uplatňování územního plánu Svatý Jan nad Malší:  
Městský úřad Trhové Sviny, odbor výstavby, kulturních památek a územního plánování

Územní plán Svatý Jan nad Malší (dále také jen „ÚP Svatý Jan nad Malší“) byl vydán Zastupitelstvem obce Svatý Jan nad Malší 30.11.2020, účinnosti nabyl 22.12.2020. Dále byla pořízena Změna č. 1 územního plánu Svatý Jan nad Malší, která byla vydána Zastupitelstvem obce Svatý Jan nad Malší 24.01.2023 a nabyla účinnosti 02.03.2023.

Územní plán řeší celé správní území obce Svatý Jan nad Malší, které je tvořeno katastrálním územím Svatý Jan nad Malší, Chlum nad Malší a Sedlce a byl zpracován a vydán v souladu se stavebním zákonem a v souladu s jeho prováděcími právními předpisy.

### **a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.**

Zastavěné území bylo vymezeno územním plánem k datu 01.06.2020. ÚP Svatý Jan nad Malší vymezil nezbytné a potřebné urbanistické prvky pro další rozvoj řešeného území a současně vymezil pro dané území všechny složky ochrany a rozvoje jeho hodnot. Principiálně se jedná především o posílení rozvoje trvalého bydlení, moderního občanského vybavení, dostatečných sportovních a rekreačních ploch, transformaci a rozvoj ploch pro výrobu a sklady, včetně nezbytných ploch pro dopravu a technickou infrastrukturu. Navržená koncepce těchto rozvojových – zastavitelných ploch navazuje především na zastavěná území jednotlivých sídel nebo posiluje intenzivnější využití území uvnitř zastavěného území. Cílem je eliminace nadměrné expanze zástavby do volné krajiny, zachování zdejšího krajinného rámce a tradičního měřítka řešeného území. Při zpracování zprávy o uplatňování ÚP Svatý Jan nad Malší nejsou známy zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Plochy zastavěného území jsou stabilizovány, v k.ú. Svatý Jan nad Malší byly vymezeny 2 plochy přestavby v zastavěném území. Zastavitelné plochy v ÚP Svatý Jan nad Malší jsou využity zatím jen z části, dle konkrétních potřeb a požadavků investorů. Vydaná Změna č. 1 ÚP Svatý Jan nad Malší řešila změnu funkčního využití vybraných pozemků v rámci zastavěného území, z ploch bydlení na plochu bydlení - bytové domy (Bb) a dále změnu funkčního využití pozemku z plochy bydlení na plochu veřejného prostranství (VP) z důvodu, že se jedná o skutečný stav zatravněné plochy, která je ve vlastnictví obce. Změnou na plochu veřejného prostranství je umožněna realizace parkoviště. Změna č. 1 ÚP Svatý Jan nad Malší vymezila v řešené lokalitě plochu změny s označením „Bb57“ a změnila funkční využití stabilizované plochy na veřejné prostranství „VP“. V průběhu sledovaného období září 2020 až září 2024 bylo vydáno místně příslušným stavebním úřadem povolení k výstavbě 13. rodinných domů, jednoho bytového domu a 1 objektu pro výrobu a skladování (pásová pila). V uplynulém sledovaném období to byly 2 rodinné domy a 2 stavby pro zemědělství. Podrobné vyhodnocení je uvedeno v níže uvedené tabulce výstavby za období září 2020 až září 2024.

Příloha:  
Zpráva o uplatňování Územního plánu Svatý Jan nad Malší

**Výstavba ve správním obvodu obce Svatý Jan nad Malší za období 9/2020 – 9/2024:**

**Katastrální území Chlum nad Malší**

Místo stavby	Druh stavby	Využití plochy
----	----	----

**Katastrální území Sedlce**

Místo stavby	Druh stavby	Využití plochy
parc. č. 212/17	RD	Zastavitelná plocha SO53: Smíšené obytné
parc. č. 212/41	RD	Zastavitelná plocha SO53: Smíšené obytné
parc. č. 204/40	RD	Zastavitelná plocha B18 a Bz18a: Bydlení, Bydlení – obytné zahrady
parc. č. 38/1	RD	Zastavitelná plocha B6: Bydlení
parc. č. 139/6	RD	Zastavitelná plocha B11: Bydlení
parc. č. 159/23	RD	Zastavitelná plocha B16: Bydlení
parc. č. 276/3	RD	Zastavěné území: Bydlení
parc. č. 159/41	RD	Zastavitelná plocha B15: Bydlení
parc. č. 134/4	RD	Zastavitelná plocha B11: Bydlení
parc. č. 159/37	RD	Zastavitelná plocha B16: Bydlení
parc. č. 159/44	RD	Zastavitelná plocha B15: Bydlení
Parc. č. 139/1, 146/8, st. 182	Přístavba a stavební úpravy pásové pily	Zastavěné území: Výroba a skladování a Zastavitelná plocha VS13: Výroba a skladování

**Katastrální území Svatý Jan nad Malší**

Místo stavby	Druh stavby	Využití plochy
parc. č. 4483/4	RD	Zastavitelná plocha B6a: Bydlení
parc. č. 230/50	RD	Zastavěné území: Bydlení
4620/1, 4621, st. 175, st. 192	Bytový dům	Zastavitelná plocha Bb57: Bydlení – bytové domy

Celkem využito cca 25 – 30 % z celkové kapacity navržených zastavitelných ploch.

Územní plán Svatý Jan nad Malší, ve znění zahrnující úplné znění po vydání Změny č. 1 vymezuje zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití následovně:

označení	Funkční využití	charakteristika
B1, B4, B6, B6a, B7, B11, B14, B15, B15a, B16, B16a, B17, B18, B19, B21, B22, B25, B26, B28, B30,	Plochy bydlení	Bydlení v rodinných domech včetně zázemí zahrad

Příloha:  
Zpráva o uplatňování Územního plánu Svatý Jan nad Malší

B31, B34, B35, B39, B41, B42, B45, B46, B47, B56		
Bz14a, Bz18a	Plochy bydlení – zahrady	Užitková a okrasná zeleň.
Bb57	Plochy bydlení – bytové domy	Bydlení v bytových domech středně podlažního charakteru s více než třemi samostatnými byty.
OV40	Plochy občanského vybavení	Činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením.
OVs20	Plochy občanského vybavení - sportu	Hromadné provozování sportovních aktivit, zábavy a denní rekreace občanů.
VP55	Plochy veřejných prostranství	Veřejný prostor nezastavěný budovami související s dopravním systémem sídel s převládající funkcí zeleně a ostatní prostory.
SO53	Plochy smíšené obytné	Bydlení venkovského charakteru s hospodářským zázemím doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami.
TI2, TI9	Plochy technické infrastruktury	Zařízení, činnosti a děje související se zajištěním obsluhy území technickou vybaveností.
VS13, VS36	Výroba a skladování	Nerušící výroba a skladování lehkého průmyslu včetně zemědělských staveb.
SV38	Plochy smíšené výrobní	Nerušící výroba a skladování doplněná občanskou vybaveností.
V54	Plochy vodní a vodohospodářské	Vodní toky a vodní plochy a stavby a zařízení na nich.

Územním plánem Svatý Jan nad Malší bylo vymezeno 30 zastavitelných ploch s funkčním využitím pro bydlení. ÚP Svatý Jan nad Malší dále vyznačil další plochy s rozdílným způsobem využití viz výše uvedená tabulka. V ÚP Svatý Jan nad Malší v k.ú. Svatý Jan nad Malší byly také vymezeny 2 plochy přestavby situované v zastavěném území.

Změna č. 1 ÚP Svatý Jan nad Malší vyznačila v řešené lokalitě k.ú. Svatý Jan nad Malší plochu změny s označením „Bb57“ a změnila funkční využití stabilizované plochy na veřejné prostranství „VP“.

Obec Svatý Jan nad Malší má dle aktuálního vyhodnocení území k dispozici prozatím stále dostatek zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití vzhledem k demografickému rozvoji obce a k potřebám jejích obyvatel. Dochází k jejich postupnému zaplňování, v současné době využito cca 25 – 30 % z celkové kapacity navržených zastavitelných ploch. Z toho důvodu není dle této zprávy o uplatňování územního plánu potřeba k datu zpracování této zprávy požadovat změnu územního plánu. V současné době obec Svatý Jan nad Malší eviduje cca 6 podnětů na změnu územního plánu (většinou požadavky na rozšíření zastavitelných ploch) ze strany veřejnosti.

**b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů.**

Územně analytické podklady pro správní území obce s rozšířenou působností Trhové Sviny (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny v souladu s ustanoveními § 25 – § 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „starý stavební zákon“) a vydány k datu 31.12.2008. ÚAP jsou průběžně aktualizovány dle § 65 odst. 3 stavebního zákona a poslední V. úplná aktualizace je z roku 2020.

V předmětném území se vyskytují dle ÚAP následující významné limity využití území:

- hranice zastavěného území dle ÚP
- hranice zastavitelného území dle ÚP
- územní systém ekologické stability
- záplavové území
- chráněná ložisková území a dobývací prostory
- ochranné pásmo vodního zdroje
- ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice

Problémy k řešení vyplývající z ÚAP:

- zpřesnit vymezení prvků ÚSES a zajistit jejich návaznost i na území sousedních obcí.

Tento problém k řešení vyplývající z ÚAP byl mimo jiné předmětem řešení při pořizování nového Územního plánu Svatý Jan nad Malší v roce 2020.

Jiné významné problémy k řešení vyplývající z ÚAP nebyly zjištěny.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje (dále také jen „ÚSK JČK“), u níž byla dne 01.09.2021 schválena možnost jejího využití, vymezuje ve správním území obce Svatý Jan nad Malší na malé části územní krajinnou oblast č. 14 – Trhosvinenská krajinná oblast a na převážné části pak oblast č. 15 – Velešínská krajinná oblast. Územní plán Svatý Jan nad Malší není v rozporu se stanovenými podmínkami pro výše uvedené krajinné oblasti.

Dále ÚSK JČK vymezuje ve správním území obce Svatý Jan nad Malší následující krajinné typy:

- č. 13 – Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina
- č. 17 – Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina
- č. 18 – Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina
- č. 21 – Údolní zemědělsko-lesní krajina
- č. 23 – Údolní krajina s nádržemi

Územní plán Svatý Jan nad Malší není v rozporu s požadavky na uspořádání a využití území, s úkoly pro územní plánování, ani se zásadami pro dosažení cílové kvality krajiny, jež ÚSK JČK pro uvedené individuální krajinné jednotky stanovuje.

**c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.**

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR:

ÚP Svatý Jan nad Malší není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 s nabytím účinnosti 01.03.2024 (dále jen „PÚR“). Správní území řešené ÚP Svatý Jan nad Malší je sice v měřítku zpracované PÚR součástí rozvojové osy označené „OS6“: Rozvojová osa Praha - Benešov - Tábor - České Budějovice - hranice ČR/Rakousko (- Linz), koridoru konvenční železniční dopravy označeném „ŽD10“, koridoru dálnice označeném „SD3“, ale zpřesněním Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje se rozvojová osa a koridor nachází mimo správní území obce. Pro řešené území nevyplývají z PÚR žádné konkrétní podmínky a požadavky.

Soulad s Územním rozvojovým plánem:

Usnesením Vlády České republiky ze dne 28. srpna 2024, č. 581 byl schválen Územní rozvojový plán. Posouzení souladu předloženého územního plánu s Územním rozvojovým plánem nemohlo být, z důvodu prozatímní nezávaznosti této dokumentace, provedeno dle § 319 odst. 5 stavebního zákona.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

ÚP Svatý Jan nad Malší není v rozporu s nadřazenou dokumentací vydanou krajem, kterou jsou aktuálně platné Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 13. aktualizace s nabytím účinnosti 18.07.2024 (dále jen „ZÚR“). Správní území obce Svatý Jan nad Malší se nenachází v žádné vymezené rozvojové ose ani oblasti, ani zde není vymezen žádný koridor dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

ZÚR dále v řešeném území ÚP Svatý Jan nad Malší vymezily následující prvky územního systému ekologické stability (dále také jen „ÚSES“): regionální biokoridor označený „RBK 58“ – Římov - Dlouhá a „RBK 59“ – Dlouhá – Houdků a regionální biocentrum označené „RBC 592“ – Dlouhá. V rámci pořízení ÚP Svatý Jan nad Malší byl prověřen soulad vymezených prvků ÚSES s ÚP Svatý Jan nad Malší.

ZÚR dále v řešeném území ÚP Svatý Jan nad Malší vymezily následující typy krajiny: vodní (přehradní) nádrže a lesoplní a definují zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území. Požadavky vyplývající ze ZÚR pro tyto krajinné typy jsou v ÚP Svatý Jan nad Malší v obecné rovině zahrnuty.

V rámci pořizování následných změn územně plánovací dokumentace budou respektovány zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území u výše uvedených typů krajiny vymezených v ZÚR.

Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje:

Ve správním území obce Svatý Jan nad Malší je dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JČK“) vymezena krajinná oblast č. 14 - Trhosvinenská a č. 15 - Velešínská. ÚP Svatý Jan nad Malší svou koncepcí i stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití naplňuje principy stanovené pro dosažení cílové kvality krajiny pro Velešínskou krajinnou oblast.

Příloha:

Zpráva o uplatňování Územního plánu Svatý Jan nad Malší

Na území obce Svatý Jan nad Malší jsou dále dle ÚSK JČK vymezeny krajinné typy:

- Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina (13)
- Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (17)
- Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina (18)
- Údolní zemědělsko-lesní krajina (21)
- Údolní krajina s nádržemi (23)

ÚP Svatý Jan nad Malší zohledňuje celkový charakter sídla a navazuje na jeho historický vývoj. ÚP Svatý Jan nad Malší není v rozporu s krajinným typem č. 17.

**d) Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.**

ÚP Svatý Jan nad Malší je zpracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území zabezpečením vyváženého vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. ÚP Svatý Jan nad Malší respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚP Svatý Jan nad Malší:

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

Ve správním území obce Svatý Jan nad Malší se nenachází žádné lokality Natura 2000 - Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Vzhledem k tomu, že Zpráva o uplatňování územního plánu neobsahuje Pokyny pro zpracování návrhu zadání změny územního plánu, nevyžaduje se zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.**

Na základě výše uvedených skutečností není třeba dle vyhodnocení této Zprávy o uplatňování ÚP Svatý Jan nad Malší pořizovat změnu územního plánu.

**f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.**

Obec Svatý Jan nad Malší eviduje v současné době cca 6 požadavků na změnu územního plánu ze strany veřejnosti, které se týkají převážně možnosti rozšíření nových zastavitelných ploch. Obec má v plánu v nejbližší době pořízení nové změny územního plánu za podpory čerpání dotačního titulu, s uvedením územního plánu do požadované standardizace vyplývající ze stavebního zákona.

**g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.**

Neuplatňuje se.

**ZÁVĚR**

Tento návrh Zprávy o uplatňování ÚP Svatý Jan nad Malší za uplynulé období **září 2020 až září 2024**, bude dle § 106, § 107 a § 88 - § 90 před jeho předložením k projednání Zastupitelstvem obce Svatý Jan nad Malší, zaslán dotčeným orgánům, orgánu ochrany přírody, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci, pro kterou je zpráva zpracovávána.

Krajský úřad jako příslušný úřad uplatní do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu stanovisko. Do 30 dnů od doručení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele své vyjádření a každý může uplatnit podněty. Ve lhůtě do 20 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Návrh zprávy je dále doručován i veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

K připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

Tento návrh Zprávy o uplatňování ÚP Svatý Jan nad Malší bude po dobu 30 dnů vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Trhové Sviny a na úřední desce Obecního úřadu Svatý Jan nad Malší. Návrh zprávy bude rovněž zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to na adrese [www.tsviny.cz](http://www.tsviny.cz) a na adrese [www.svjan.cz](http://www.svjan.cz) a na stránkách Národního geoportálu územního plánování na adrese [uzemniplanovani.gov.cz](http://uzemniplanovani.gov.cz)

Návrh zprávy doplněný a upravený na základě projednávání, bude předložen Zastupitelstvu obce Svatý Jan nad Malší k projednání podle § odst. 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.