

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HLOHOVÁ

A.	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
B.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	3
B1.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	3
B2.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	3
C.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	3
D.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	4
D1.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR	4
D2.	VYHODNOCENÍ SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM	6
D3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM (ZÚR PLZEŇSKÉHO KRAJE)	6
E.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ A ZADÁNÍM ZMĚNY Č.1	8
F.	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	8
G.	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	9
H.	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	9
I.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	9
I1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	9
I2.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	9
I3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	9
I3.1.	ZRUŠENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY	9
I3.2.	NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY	10
I3.3.	UPRAVOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY	10
I3.4.	NOVÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY	10
I3.5.	UPRAVOVANÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY	10
I4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
I4.1.	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	10
I4.2.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	10
I4.3.	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	11
I4.4.	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	11
I5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	11
I5.1.	ZRUŠENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	11
I5.2.	NOVÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	11
I6.	STARÉ ZÁTĚŽE	12
I7.	OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ MINISTERSTVA OBRANY ČR	12

I8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	12
I9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	12
I10. ETAPIZACE	12
I11. PLÁNOVACÍ SMLOUVA, ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÉ STAVBY	12
I12. VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3	13
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	13
K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	13
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
M1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	14
M2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	16
N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	16
O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	17
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	17
Q. POUČENÍ	18
R. ÚČINNOST	18

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno po projednání.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA**B1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

ZÚP je zpracována v souladu s cíli územního plánování dle §38 a úkoly územního plánování dle §39 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

- ZÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
- při řešení ZÚP byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy týkající se rozvoje řešeného území,
- ZÚP chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území,
- ZÚP nemění stanovenou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- ZÚP vytváří podmínky pro zabezpečení rozvoje dopravní a technické infrastruktury,

B2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ZÚP Hlohová je zpracována autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

ZÚP Hlohová je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky a rovněž v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 8 k této vyhlášce. Územní plán naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu sídla a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

ZÚP Hlohová je řešena v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a je provedena dle vyhlášky č. 157/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Grafické zobrazení ÚP je zpracováno dle Standardu vybraných částí územního plánu a s ohledem na přehlednost předávané informace.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Stanoviska k vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 1 územního plánu Hlohová

- **Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu (31.08.2026)**

č.j. PK-KPP/4853/26

Jelikož se na řešeném území národní kulturní památka ani památková zóna nenachází, **není** Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu k vydání stanoviska **příslušný**.

- **Ministerstvo životního prostředí (01.09.2026)**

č.j. MZP/2026/520/1449

Ministerstvo se seznámilo s návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Hlohová, přičemž z hlediska jím chráněných zájmů **není** ministerstvo k tomuto návrhu **žádné požadavky ani námítky**.

- **Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (10.09.2026)**

č.j. SBS 51002/2026

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 1 územního plánu Hlohová ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem **souhlasí**.

- **Státní pozemkový úřad (23.09.2026)**

č.j. SPU 373956/2026/SyKa

Státní pozemkový úřad s návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Hlohová **souhlasí**.

Stanoviska k návrhu Změny č. 1 územního plánu Hlohová po podstatné úpravě

- **Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor životního prostředí (09.09.2026)**

č.j. PK-ŽP/13242/26

1) OCHRANA PŘÍRODY

Krajský úřad, jakožto věcně příslušný orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“) uplatňuje následující stanovisko podle § 45i odst. 1 ZOPK:

Uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

2) POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad jako příslušný orgán dle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vydává podle ustanovení § 103 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 10i zákona o posuzování vlivů toto stanovisko k návrhu podstatné úpravy Změny č. 1 územního plánu Hlohová:

Pro předložený návrh Změny č. 1 územního plánu Hlohová po podstatné úpravě nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů, za předpokladu, že ve správním území města nebudou umístěny záměry, které svým charakterem naplní rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**D1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR**

Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR) byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena dne 20.7.2009. Aktualizace č.1 PÚR ČR byla Usnesením Vlády ČR č.276 schválena dne 15.4.2015. Aktualizace č.2 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 629 schválena dne 2.9.2019. Aktualizace č.3 PÚR ČR byla Usnesením

vlády ČR č. 630 schválena dne 2.9.2019. Aktualizace č.5 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 833 schválena dne 17.8.2020. Aktualizace č.4 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 618 schválena dne 12.7.2021. Aktualizace č.6 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 542 schválena dne 19.7.2023. Aktualizace č.7 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 89 schválena dne 7.2.2024. Aktualizace č.9 PÚR byla usnesením vlády ČR č. 64/2025 schválena dne 29.1.2025.

Pro řešené území nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky ani omezení. Řešené území není součástí republikové rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti, nejsou zde umístěny žádné koridory ani plochy dopravní a technické infrastruktury republikového významu. Koncepce rozvoje řešeného území je v ÚP navržena v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR.

Řešené území je nově zařazeno do Specifické oblasti **SOB10**, 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. Dále je řešené území nově zařazeno do Specifické oblasti **SOB11**, 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. Koncepce rozvoje řešeného území se Změnou č.1 nemění. Je v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR.

ZÚP respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kapitole 2.2 PÚR ČR. ÚP především chrání všechny hodnoty území - zejména kulturní a přírodní. Navržený rozvoj je situován mimo území ochrany přírody a pouze v návaznosti na zastavěná území. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty řešeného území i celkový obraz sídla. Je navrženo znovu využití opuštěného výrobního areálu v severní části sídla. Je stanovena základní koncepce nakládání s dešťovými vodami.

Severozápadní částí řešeného území prochází **v návrhu odbočná větev III. Transzitního železničního koridoru ŽD 6** (koridor konvenční železniční dopravy Plzeň-Nýřany-Stod-Staňkov-Domažlice-Česká Kubice-hranice ČR - Regensburg), jehož důvodem vymezení je vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T s nároky na případné změny vedení koridoru v území jako odbočné větve III.TŽK, posílení obsluhy území podpora rozvoje cestovního ruchu prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí, zlepšení železničního spojení Praha-Plzeň-hranice ČR (-Regensburg-München) – Moldaubahn, možnost rychlejšího a kapacitního napojení na stávající a připravované síť VRT (vysokorychlostní tratě) v SRN. Tento koridor je v území vymezen jako překryvný s označením **CNZ.1**.

Změna č.1 ÚP rovněž respektuje tyto požadavky vyplývající z celorepublikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- ve veřejném zájmu chránit a zachovat přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, případně vytvořit podmínky pro jejich rozvoj,
- zachovat ráz urbanistické struktury, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území i s jeho uživateli. Sledovat veřejný zájem v obci a najít kompromis, tak aby bylo uspokojeno co nejvíc zájmových skupin,
- podporovat rozvoj sídelní struktury - zajistit rozvoj zástavby v návaznosti na zastavěné území a omezit roztroušenou zástavbu ve volné krajině,
- vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi vesnickými a městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenční schopnost (společná opatření v oblasti občanské vybavenosti, zajištění sociálních služeb, zdravotnictví nebo vzdělání, zajištění dopravní obslužnosti,...),
- v nezastavěném území řešit ochranu území před erozí vymezením ploch pro přírodu blízká opatření.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména

zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP byla zpracována v souladu s těmito požadavky.

D2. VYHODNOCENÍ SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

ÚRP byl vydán usnesením vlády České republiky ze dne 28. srpna 2024 č. 581/24 s účinností od 29.10.2024. ÚRP není zatím závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace.

D3. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM (ZÚR PLZEŇSKÉHO KRAJE)

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) byly vydané usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 834/08 dne 2.9.2008. Aktualizace č.1 ZÚR PK byla vydána usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 437/14 dne 10.3.2014. Aktualizace č.2 ZÚR PK byla vydána usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 815/18 dne 10.9.2018. Aktualizace č.4 ZÚR PK byla vydána usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 920/18 dne 17.12.2018. Aktualizace č.3 ZÚR PK byla vydána usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 1315/23 dne 4.9.2023.

Řešené území není zařazeno do žádných rozvojových oblastí, os ani sem nezasahují plochy dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu dle ZÚR PK, resp. dle Aktualizace č.1 ZÚR PK. Řešené území je zařazeno do specifické oblasti SON8 Kolovečsko.

Ze ZÚR PK, resp. jejích Aktualizací, vyplývají následující prvky, které ÚP dále respektuje:

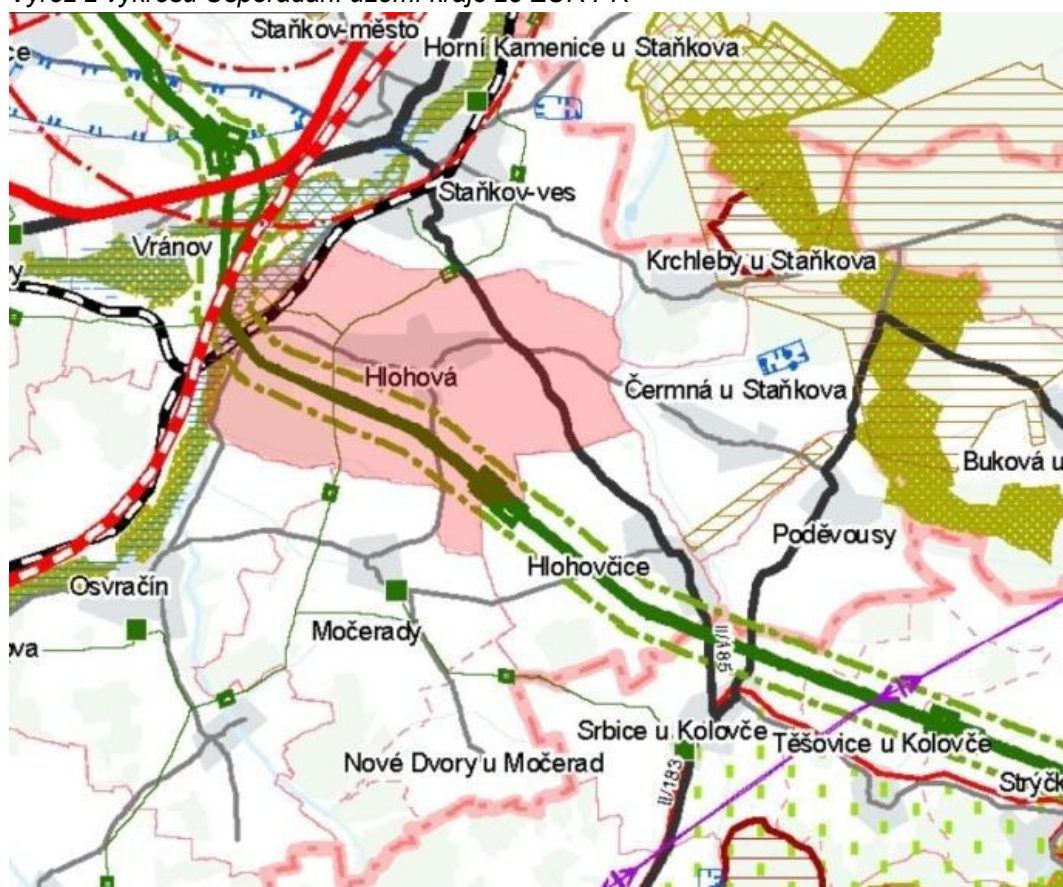
- ÚP respektuje a zpřesňuje navrhovaný koridor promodernizaci železniční trati č. 180 – tzn. vymezuje jej jako veřejně prospěšnou stavbu pod ozn. - 180/01 - trať č. 180 - elektrizace, zdvojkolejnění, směrové úpravy;
- ÚP vymezuje a upřesňuje nadregionální a regionální ÚSES, vymezený v ZÚR PK;
- ÚP respektuje vymezené oblasti se zvýšenou ochranou krajinného rázu;
- ÚP respektuje vedení trasy VTL a VVTL plynovodu vč. jejich ochranných a bezpečnostních pásem;
- ÚP respektuje stanovené záplavové území řeky Zubřiny s hranicí odpovídající průtoku velkých vod Q_{100} ,
- ÚP prostřednictvím své koncepce rozvoje území vytváří předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu zejména návrhovými plochami bydlení.

Plochy řešené Změnou nezasahují do koridorů dopravní a technické infrastruktury republikového a nadmístního významu.

Úkoly pro územní plánování obcí v SON8 formulují požadavky vyváženého rozvoje osídlení v této rozvojové ose s důrazem na místní specifika území.



Výřez z výkresu Uspořádání území kraje ze ZÚR PK



Výřez z koordinačního výkresu ze ZÚR PK

V rámci hlavních cílů územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje v Plzeňském kraji ÚP respektuje tyto zásady:

- k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území,
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí,
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,
- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit,
- při návrhu rozvojových ploch minimalizovat zábory ZPF v I. a II. třídě přednosti v ochraně, chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ A ZADÁNÍM ZMĚNY Č.1

Vyhodnocení souladu se Zprávou o uplatňování ÚP Hlohová za posuzované období 2022-2025, jejíž součástí je zadání Změny č.1:

bod F):

Požadavky vlastníků pozemků:

1) Podnět k vymezení nové plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 743/1 vk. ú. Hlohová navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy.

Požadavek byl do Změny č.1 ÚP zapracován vymezením zastavitelné plochy Z.13. Po projednání musela být tato plocha zmenšena na cca 1080 m².

2) Podnět Správy železnic se týká přeložky silnice III/1853 v souvislosti se stavbou „Modernizace trati Plzeň –Domažlice –st. Hranice SRN, 3. stavba, úsek Stod (mimo) –Domažlice (včetně)“, která je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Požadavek byl do Změny č.1 ÚP zapracován vymezením dopravního koridoru CNZ.1 a zároveň veřejně prospěšné stavby VD.11.

3) Podnět k rozšíření současné plochy sportoviště na pozemku parc. č. 225/4 v k.ú. Hlohová.

Požadavek byl do Změny č.1 ÚP zapracován vymezením transformační plochy T.6.

bod H):

Požadavky na obsah formální stránku Změny jsou respektovány.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ZÚP č.1 z hlediska vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů ZÚP č.1 na udržitelný rozvoj území.

ZÚP č.1 nebude mít vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti soustavy Natura 2000.

Stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje č.j. PK-ŽP/14385/25 ze dne 5.11.2025.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Krajský úřad Plzeňského kraje, jakožto příslušný úřad z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., nepožadoval zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA). Z toho důvodů nebylo ani zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Hlohová udržitelný rozvoj území.

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Plzeňského kraje, jakožto příslušný úřad z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., nepožadoval zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA). Z toho důvodů nebylo ani zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Hlohová na udržitelný rozvoj území.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Mapovými podklady, nad kterými byla zpracována Změna, jsou:

- digitální katastrální mapa (DKM).

V platném ÚP Hlohová byly vymezeny hranice zastavěného území. Hranice byla v grafické části Změny kompletně zrevidována a aktualizována k datu 1.4.2026. Do zastavěného území byly zahrnuty všechny prokazatelně zastavěné pozemky, proluky a jiné pozemky v souladu s ustanoveními SZ podle údajů o pozemcích uvedených v KN.

I2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Principy koncepce rozvoje řešeného území byly ve Změně respektovány a nebylo do nich zásadním způsobem zasahováno. Nebyly vymezeny žádné nové hodnoty území. Všechny hodnoty vymezené v ÚP byly respektovány, dílčími úpravami v rámci Změny žádná z nich nebyla narušena.

I3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Předmětem této Změny jsou na základě požadavků na obsah změny č. 1 ÚP Hlohová záměry žadatelů na vybrané změny v území. Dále je předmětem Změny převedení ÚP do jednotného standardu a uvedení ÚP do souladu s platnou legislativou.

Rozsah navrhovaných ploch byl ve Změně upraven na základě posouzení souladu se stanovenou koncepcí rozvoje dle platného ÚP, konkrétních urbanistických vazeb v území a z hlediska širšího kontextu v území. Plochy změn jsou s ohledem na celkový potenciál rozvoje území vymezeny v zastavěném území, v návaznosti na zastavěné území.

Výkresy výrokové části zobrazují veškeré stabilizované, navrhované a rušené plochy a koridory z důvodu jejich přeznačení v souladu s požadavky standardizace.

Věcné změny jsou vyznačeny ve výkresu č.6 – **Schéma změn**.

Na základě uvedení ÚP do souladu s platnou legislativou je část VPS a VPO, pro které bylo uplatněno předkupní právo převedena do VPS a VPO s možností vyvlastnění. Zbýlé VSP a VPO jsou zrušeny zejména s ohledem na vlastnictví pozemků.

I3.1. ZRUŠENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Změna č.1 neruší žádnou zastavitelnou plochu.

13.2. NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- **Z.13 (Hlohová-západ)** ... Na základě požadavku vlastníka byla vymezena tato nová zastavitelná plocha pro možné umístění jednoho rodinného domu. Přístup je zajištěn ze stávající účelové komunikace. Rozvojová plocha navazuje na sousední rozvojovou plochu Z.7, na níž dojde k výstavbě rodinného domu ještě v tomto roce.

13.3. UPRAVOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Změna č.2 ÚP plošně neupravuje vymezené zastavitelné plochy. U vymezených zastavitelných ploch se upravují jejich označení v souladu s jednotným standardem ÚP.

13.4. NOVÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

- **T.6 (Hlohová-severozápad)** ... tato plocha byla vymezena na základě podnětu k zadání změny ÚP. Jedná se o plochu v zastavěném území přiléhající ke stávajícímu kolbišti, která bude sloužit pro jeho rozšíření
Limity využití území: území s možnými archeologickými nálezy;

13.5. UPRAVOVANÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

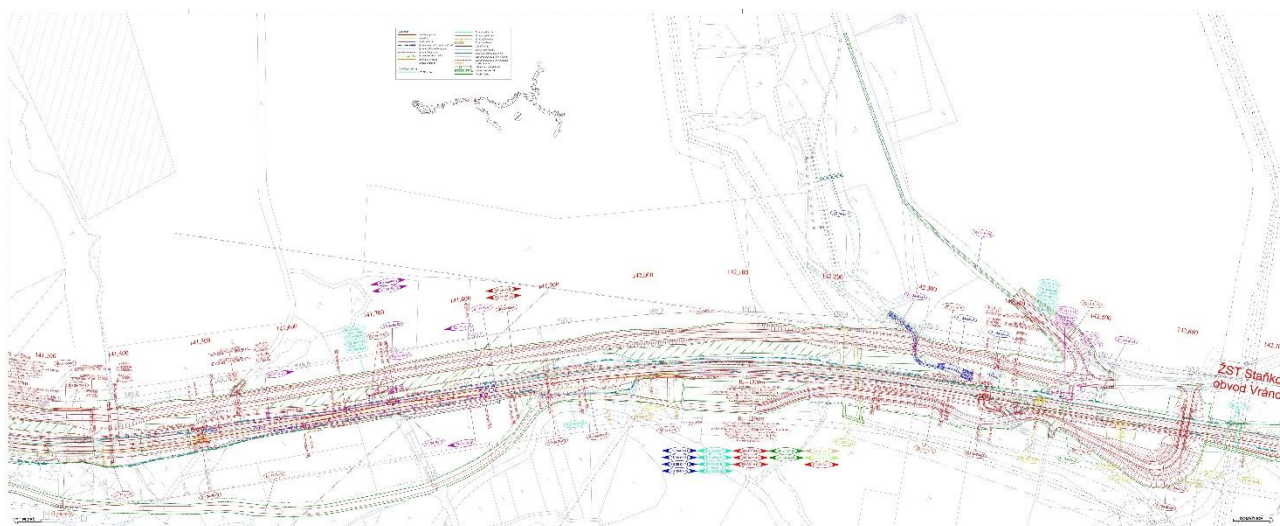
Změna č.1 ÚP plošně neupravuje již vymezené transformační plochy. U vymezených transformačních ploch se upravují jejich označení v souladu s jednotným standardem ÚP.

14. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

14.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravní infrastruktury byla v řešeném území respektována.

V souvislosti se standardizací územního plánu a s ohledem na zpracované podrobnější dokumentace poskytnuté Správou železnic byl upraven koridor pro modernizaci železniční trati Plzeň státní hranice. Tento vymezený dopravní koridor označení **CNZ.1**, převzatý z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR PK) je zároveň vymezený jako veřejně prospěšná stavba s označením **VD.11**. Jeho rozsah je vymezen v souladu s požadavky stanoviska Ministerstva dopravy ČR resp. Správy železnic a dále s požadavky na koordinaci v území tj. v návaznosti na vymezený koridor na území sousedních obcí. Koridor zahrnuje stavbu hlavní a částečně i stavby související-vyvolané.



Navržená trasa vymezeného železničního koridoru

14.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Změna nemění koncepci zásobování řešeného území pitnou vodou ani způsob čištění odpadních vod a odvádění dešťových vod.

Zásobování pitnou vodou ploch řešených Změnou bude řešeno přednostně napojením na veřejný vodovod. Individuální zásobování vodou je možné.

Veškeré stavby, kde vzniká produkce splaškových vod budou napojeny na vybudovaný kanalizační systém, který je zakončený na centrální ČOV. Pouze v případech, kdy to není technicky možné či je toto řešení ekonomicky výrazně nevýhodné, může být řešeno likvidování splaškových vod individuálně.

Maximální množství dešťových vod bude ze střech objektů vsakováno v rámci vymezené plochy, případně zadržováno v jímkách nebo navrhnout další řešení s ohledem na hydrogeologické podmínky v území dle doporučení hydrologa.

POŽÁRNÍ OCHRANA

Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a dále v souladu s požadavky ČSN 73 0873 - Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 - Zdroje požární vody. Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802 - Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, popř. 73 0804 – Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty.

ENERGETIKA

Změna nemění koncepci zásobování řešeného území elektrickou energií a zemním plynem ani nevymezuje plochy pro zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů (jako např. větrné a fotovoltaické elektrárny).

Pro potřeby navrhovaných ploch není předpokládáno s nutností vybudování nových trafostanic. U navrhovaných ploch změn se předpokládá napojení na NN rozvody v místě dle doporučení provozovatele. Nová a rekonstruovaná distribuční vedení NN budou prováděna zejména podzemními kabelovými trasami.

U již vymezených ploch K.10, K.12, K.13, K.14, K.17, K.19, Z.3, Z.9, u cyklotrasy T1, u nově navrhovaného dopravního koridoru CNZ.1 a u prvků ÚSES LBK.4, LBK.5. LBC.16 je stanovena podmínka předchozího souhlasu provozovatele plynárenského zařízení ve smyslu § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., na jehož vydání nevzniká právní nárok.

DATOVÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Zabezpečení řešeného území telekomunikačními a datovými službami představuje vzhledem k jejich důležitosti pro rozšíření potřebných ekonomických aktivit i pro prosté zabezpečení standardních služeb pro rezidenty důležitý význam. V současné době se v řešeném území neplánuje žádná větší investiční akce.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Změna respektuje Plán odpadového hospodářství (POH) Plzeňského kraje, který je výchozím koncepčním podkladem pro nakládání s odpady v regionu. Likvidace odpadu v řešeném území bude nadále probíhat standardním způsobem podle obecní vyhlášky včetně třídění vybraných složek. Dále je třeba zvyšovat podíly znovu využívaných odpadů a rozšiřovat kompostování biologických součástí odpadů.

14.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Stávající občanská vybavenost je respektována.

14.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Změna nezasahuje do koncepce a hierarchie vymezených veřejných prostranství.

15. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změna nezasahuje zásadním způsobem do koncepce uspořádání krajiny.

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

ZRUŠENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Změna č.1 nenavrhuje rušení žádné plochy změny v krajině.

NOVÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Změna č.1 nenavrhuje žádné nové plochy změny v krajině.

ÚSES

V ÚPD vymezený Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) je respektován.

PROSTUPNOST KRAJINY

Koncepce prostupnosti krajiny byla zachována.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Plochy navržené Změnou nejsou navrženy v místech, kde by bylo nutné řešit taková opatření.

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI A REVITALIZACE NARUŠENÝCH POVODÍ

Plochy navržené Změnou nejsou v kontaktu s vymezeným záplavovým územím ani s hranicí AZZÚ.

PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Plochy řešené Změnou nejsou v kolizi s ochranou ložisek nerostných surovin ani s dalšími geologickými jevy.

16. STARÉ ZÁTĚŽE

Plochy řešené Změnou nejsou v kolizi s evidovanými kontaminovanými místy ani s místy starých ekologických zátěží.

17. OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ MINISTERSTVA OBRANY ČR

Na celém správním území městyse je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území městyse lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy,
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky),
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem.
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu,
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení VN a VVN, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

Uvedené limity budou opět součástí Úplného znění ÚP Hlohová po vydání Změny č.1.

18. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změna č.1 nenavrhává nové plochy nebo koridory územních rezerv.

19. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Změna č.1 nenavrhává nové plochy s podmínkou zpracování územní studie.

110. ETAPIZACE

Požadavek na stanovení etapizace nebyl v zadání uplatněn. Změny č.1 na stanovených etapizacích nic nemění.

111. PLÁNOVACÍ SMLOUVA, ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÉ STAVBY

Změna nevymezuje:

- žádné plochy ani koridory, kde je nutné uzavřít plánovací smlouvu,
- žádné plochy ani koridory, kde podrobnější podmínky stanoví regulační plán,
- žádné významné stavby jako úlohu pro autorizovaného architekta.

112. VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

Změna ÚP nevylučuje umísťování žádných záměrů podle § 122 odst. 3.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK, resp. jejich Aktualizací č.1, č.2, č.3 a č.4.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území se soustřeďuje na vyhodnocení počtu proluk a dosud nezastavěných pozemků v rámci stabilizovaných ploch pro bydlení a dále pak ploch přestaveb – viz tabulka níže:

Označení plochy / číslo pozemku dle KN	Celková plocha (m ²)	Počet rodinných h domů	Počet bytových jednotek	Předpokl. počet obyvatel
P01-BO (Hlohová - jih)	1760	1	1	3
P04-SO (Hlohová -sever)	5210	2	2	6
p.č.877/9	-	1	1	3
p.č. 877/6	-	1	1	3
Celkem		5	5	15

Potenciál využití zastavěného území spolu s vymezenými plochami přestaveb v oblasti bydlení byl stanoven na cca **5** bytových jednotek, resp. rodinné domy pro cca 15 obyvatel. Všechny tyto pozemky byly vyhodnocovány v při tvorbě nového ÚP. Nic se v tomto nezměnilo. Pozemky jsou výhradně v soukromém vlastnictví a jejich využití pro rozvoj bydlení se jeví jako **dlouhodobé nebo teoretické obcí neovlivnitelné**.

Od vydání ÚP bylo v obci vystavěno celkem **8** rodinných domů. Počet obyvatel mírně klesá 270 ob. (1.1.2018) 294 ob. (1.1.2026). Zájem o výstavbu je v obci veliký.

Zpracovatel společně s pověřeným zastupitelem zhodnotil potřebnost vymezených zastavitelných ploch pro bydlení vymezené platným ÚP. Při rozhodování o potřebnosti jednotlivých ploch byla zvažována zejména reálnost jejich využití v dohledném časovém období. Nově byla zařazena ucelená plocha pro bydlení **Z.13**, která se jeví jako využitelná v blízkém časovém.

V níže přiložené tabulce jsou uvedeny předpokládané (orientační) počty nových rodinných domů, resp. bytových jednotek a počet obyvatel v těchto objektech v jednotlivých nově navržených a upravených zastavitelných plochách řešeného území.

Označení plochy	Celková plocha lokality (m ²)	Počet rodinných domů	Počet bytových jednotek	Počet obyvatel
Z.13 Hlohová - západ	1080	1	1	3
Z.8 Hlohová - jihovýchod	-1100	-1	-1	-3
Celkem	-	0	0	0

Bilance Změny č.1 ÚP:

8 rodinných domů vystavěno
1 parcela nově vymezena

1 parcela redukována**L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

ÚP nestanovuje prvky regulačního plánu ani jiné odchylné požadavky na výstavbu.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**M1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND****Bonitované půdně ekologické jednotky:**

Ochrana se realizuje formou vymezených bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Podmínky ochrany ZPF vyplývají ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF (Ochrana ZPF při územně plánovací činnosti) a vyhlášky MŽP č. 271/1999 Sb., ve znění pozdějších úprav. Pro účely ochrany ZPF byly tímto pokynem zavedeny „Třídy ochrany zemědělského půdního fondu“, zařazující jednotlivé pětimístné kódy BPEJ do 5 tříd přednosti v ochraně (I. až V.).

Využití půd v řešeném území (rozloha 665 ha): zemědělská půda 73,7 % (490 ha), lesy 14,3 % (95,0 ha), vodní plochy 1,1 % (7,0 ha), zastavěné plochy 1,5 % (10,0 ha) a ostatní plochy 9,6 % (64 ha) z celkové výměry správního území obce. Z celkové výměry zemědělské půdy činí orná půda 80,6 % (395 ha), TTP 16,9 % (83 ha) a zahrady 2,5 % (12 ha). Na většině plochy řešeného území se vyskytují půdy III. až V. třídy přednosti v ochraně; ve východní části řešeného území se vyskytují půdy s vyšší II. (ojediněle I.) třídou přednosti v ochraně.

Vyhodnocení navrženého řešení na předpokládané zábory ZPF je uvedeno v následující tabulce:

Lokalita	Způsob využití plochy	Výměra lokality (ha)	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle kultur (ha)							
				orná půda	trvale travnatý povrch	zahrady a sady	I.	II.	III.	IV.	V.
Z.13	bydlení venkovské	0,108	0,108	0,108	-	-	-	-	-	-	0,108
Z.8	smíšené obytné všeobecné	-0,110	-	-0,110	-	-	-	-	#####	-	-
Plochy bydlení celkem		-0,002	-	-0,002	0,000	0,000	0,000	0,000	#####	0,000	0,108
Plochy změn celkem		-0,002	-	-0,002	0,000	0,000	0,000	0,000	#####	0,000	0,108

Zdůvodnění navrhovaného trvalého záboru ZPF:

Při návrhu Změny č.1 ÚP byly dle požadavků stanovených ve zprávě o uplatňování ÚP vyhodnoceny vymezené plochy změn.

V souladu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF byly ponechány jako prioritně zastavitelné všechny nevyužité pozemky uvnitř zastavěného území.

Následně byly vyhodnoceny došlé podněty - lokality možného plošného rozvoje vně hranic současně zastavěného území. Nově navržená zastavitelná plocha je vymezena v místech, které z pohledu urbanismu mohou logicky rozvíjet sídelní strukturu sídla, vždy v návaznosti na zastavěná území (dle § 4 odst. 1 písm. b zákona 334/1992 Sb.), s ohledem na kvalitu zemědělské půdy (dle § 4 odst. 1 písm. c zákona 334/1992 Sb.), s respektem k organizaci zemědělského půdního fondu (dle § 4 odst. 1 písm. d zákona 334/1992 Sb.). V duchu výše popsaných pravidel byla vymezena jediná nová plocha pro rozvoj bydlení **Z.13**. Nové rozvojové plochy na nejkvalitnějších zemědělských půdách nebyly v souladu se stanoviskem KÚ OŽP vymezovány. Nový předpokládaný zábor je kompenzován redukcí plochy Z.8 v obdobném rozsahu.

Plochy bydlení tvoří dominantní podíl nově vymezených zastavitelných ploch. Obecně jsou rozvojové plochy pro bydlení individuální zejména v menších obcích vymezovány pro vytvoření podmínek potřebných pro stabilizaci počtu obyvatel. Stabilní anebo mírně rostoucí populace je hlavním předpokladem

pro udržitelnost obce jako celku a také je předpokladem pro udržitelnost provozu existujících zařízení občanského vybavení, zejména pak veřejného občanského vybavení ale také komerční občanské vybavenosti, jímž je obchod, ale i technická infrastruktura území. Pro udržení obyvatel v obci, resp. pro možné postupné navyšování počtu obyvatel obce, stejně jako pro stabilizaci příznivé věkové struktury obyvatelstva (a předcházení stárnutí populace obce a postupnému vymírání obce) je nezbytné nabídnout možnosti pro **novou bytovou výstavbu pro místní obyvatele**.

Z celkové bilance ploch změn (-0,002 ha), navrhovaných v rámci Změny č.1 ÚP, dochází celkem k bilanci předpokládaných záborů ZPF -0,002 ha. Vymezena je po 8 letech jedna nová parcela pro stavbu rodinného domu. Tento zábor je odůvodnitelný rostoucí demografickou křivkou.

Na nejceněnějších půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně nevymezuje Změna č.1 žádné zastavitelné plochy.

Rozvoj sídelní struktury a posílení trvalého bydlení v rámci specifické oblasti SO8 Kolovečsko je zakotven i v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, kde jsou stanoveny tyto úkoly pro územní plánování obcí:

- vytvářet územní předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu;
- rozšiřovat plochy pro bydlení;
- vytvářet podmínky pro lokalizaci podnikatelských aktivit opírajících se o tradiční obory podnikání a služby při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a posílení soudržnosti obyvatel území;

Odůvodnění jednotlivých záborů z hlediska jejich dopadů na ZPF

Z.13 Hlohová-západ

Jedná se o vymezení plochy bydlení ve vazbě na zastavěné území sídla minimálně zasahující do organizace hospodaření v krajině. Na sousední rozvojové ploše Z.7 je vydané stavební povolení pro stavbu RD, která má začít v tomto roce. Nevniká tak riziko vzniku dočasné proluky v území. Vymezení rozvojové plochy v navržené pozici má vést ke smysluplnému a kompaktnímu rozšíření sídla. Efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury je jedním ze základních prvků udržitelného rozvoje území.

Velikosti rozvojové plochy odpovídá plošnému standardu pro bydlení venkovské.

Vymezení této zastavitelné plochy ovlivní hydrologické a odtokové poměry marginálně.

Cestní síť v krajině těmito záměry zasažena nebude.



Ve Změně č.1 byla vymezena 1 dílčí zastavitelná plocha bydlení, jejíž vymezení bylo kompenzováno redukcí již vymezené zastavitelné plochy Z.8, která je v územním plánu zanesena dlouhodobě a doposud nebyla využita. Redukovaná část se nachází uprostřed obdělávaného pole a není přístupná. Celkově je předpokládáno s o něco vyšším zábořem ZPF než doposud což je odůvodněno zvýšenou potřebou rozvoje bydlení v sídle, kterou v rámci zastavěného území nelze dostatečně uplatnit (většina transformačních ploch je vzhledem k vlastnickým vztahům nevyužitelná). Rozvoj podmínek pro vytvoření kvalitního prostředí pro bydlení je v řešeném území považováno za veřejný zájem. Vzhledem k navrženému rozsahu lze hodnotit návrh rozvojových ploch za přiměřený a opodstatněný.

M2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna č.1 nevymezuje nové rozvojové plochy, které by měly důsledky na zábor PUPFL.

Změnou nebyly navrženy žádné plochy určené k zalesnění.

N. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Připomínky k návrhu Změny č. 1 územního plánu Hlohová:

Dne 24.07.2026 byly společností NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle, podány k návrhu Změny č. 1 územního plánu Hlohová, pod n.z. 5948/26/OVP/Z, tyto připomínky:

- 1) Do koordinačního výkresu požadujeme doplnit zakres tras optického kabelu, dvou metalických kabelů a elektropřípojky, umístění Stanice katodové ochrany Hlohová, včetně ochranných pásem všech zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. Dále požadujeme do koordinačního výkresu doplnit zakres ochranné vzdálenosti anodového uzemnění.*
- 2) Požadujeme do textové části k návrhovým plochám dopravní infrastruktury - účelovým K.10 (DX), K.14 (DX), K.13 (DX), K.19 (DX), K.12 (DX) a K.17 (DX), k návrhovým zastavitelným plochám Z.9 (BV) a Z.3 (ZZ), k návrhové cyklotrase T1, k návrhovému koridoru CNZ.1 a k návrhovým prvkům ÚSES LBK.5, LBK.4 a LBC.16 uvést informaci o podmínce předchozího písemného souhlasu provozovatele plynárenského zařízení ve smyslu § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., na jehož vydání nevzniká právní nárok. Upozorňujeme na požadavek respektování normy TPG 702 04. Dle TPG 702 04 má být úhel křížení plynovodu s pozemními komunikacemi, dráhami a podzemními vedeními technického vybavení 90° a nemá být menší než 60°. Předepsaný úhel musí být dodržen v min. délce 10 m kolmé vzdálenosti od půdorysu stávajících VTL plynovodů na obě strany.*
- 3) Požadujeme prověřit vymezení územní rezervy R.2 (BV) pro vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, která je navržena v ochranné vzdálenosti anodového uzemnění ve správě společnosti NET4GAS, s.r.o. Doporučujeme tuto územní rezervu upravit tak, aby nezasahovala do ochranné vzdálenosti, případně zvážit její vypuštění.*

Připomínce č. 1 SE VYHOVUJE

Odůvodnění bodu 1)

Do koordinačního výkresu budou dle požadavku doplněny trasy optického kabelu, dvou metalických kabelů a elektropřípojky, umístění Stanice katodové ochrany Hlohová, včetně ochranných pásem všech zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. Dále bude doplněn i zakres ochranné vzdálenosti anodového uzemnění.

Připomínce č. 2 SE VYHOVUJE

Odůvodnění bodu 2)

Připomínku lze podat pouze v rozsahu měněné části, touto částí je pouze koridor CNU.1, zde zaneseme požadavek. Norma TPG na úrovni nelze řešit, nicméně v odůvodnění uvedeme, v kapitole technická infrastruktura, požadovaný text.

Připomínce č. 3 SE VYHOVUJE

Odůvodnění bodu 3)

Územní rezerva neumožňuje výstavbu. Územní rezerva nikterak nezasahuje do tohoto limitu ani ho nemůže ovlivnit. Redukce bude řešena v případě transformace na plochu zastavitelnou.

O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Protokol kontrolního nástroje NGUP je jako příloha součástí odůvodnění.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění Změny má celkem **18** stran.

Grafická část odůvodnění Změny obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
04	Koordinační výkres	M 1:5 000
05	Výkres předpokládaných záborů PF	M 1:5 000
06	Schéma změn	M 1:5 000

Změna je kompletně zpracována digitálním způsobem v programu ArcGis. Data budou v kompletní podobě poskytnuta městu (vektorová zdrojová data, editovatelné podoby textové části, PDF všech výkresů).

VYSVĚTLENÍ ZKRATEK

Pro účely Změny jsou definovány tyto používané **zkratky**:

AZZÚ ... aktivní zóna záplavového území
 BD ... bytový dům
 BPEJ ... bonitovaná půdně ekologická jednotka
 ČKA ... Česká komora architektů
 ČOV ... čistička odpadních vod
 DKM ... digitální katastrální mapa
 DO ... dotčený orgán
 DTS ... distribuční trafostanice
 EO ... ekvivalentní obyvatel
 ES ... ekologická stabilita
 FVE ... fotovoltaická elektrárna
 HOZ ... hlavní odvodňovací zařízení
 CHLÚ ... chráněné ložiskové území
 IP ... interakční prvek
 JPÚ ... jednoduchá pozemková úprava
 KM ... katastrální mapa
 KN ... katastr nemovitostí
 KPÚ ... komplexní pozemkové úpravy
 KÚPK ... Krajský úřad Plzeňského kraje
 LBC ... lokální biocentrum
 LBK ... lokální biokoridor
 LHO ... lesní hospodářská osnova
 LHP ... lesní hospodářský plán
 NN ... nízké napětí
 NTL ... nízkotlaký
 OP ... ochranné pásmo
 ORP ... obec s rozšířenou působností
 PF ... půdní fond
 PHO ... pásmo hygienické ochrany
 PK ... pozemkový katastr
 PRVKPK ... Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje
 PSZ ... Plán společných zařízení (viz KPÚ)
 PUPFL ... pozemky určené k plnění funkcí lesa
 PÚR ČR ... Politika územního rozvoje ČR

RBC ... regionální biocentrum
 RBK ... regionální biokoridor
 RD ... rodinný dům
 SPÚ ... Státní pozemkový úřad
 STL ... středotlaký
 SZ ... stavební zákon
 TI ... technická infrastruktura
 TS ... trafostanice
 TTP ... trvalý travní porost
 ÚAN ... území s archeologickými nálezy
 ÚAP ... územně analytické podklady
 ÚP ... územní plán
 ÚPO ... územní plán obce (neaktuální název)
 ÚPD ... územně plánovací dokumentace
 ÚRP ... územní rozvojový plán
 ÚS ... územní studie
 ÚSES ... územní systém ekologické stability
 VKP ... významný krajinný prvek
 VN ... vysoké napětí
 VVN ... velmi vysoké napětí
 VPS ... veřejně prospěšná stavba
 VPO ... veřejně prospěšné opatření
 VTL ... vysokotlaký
 ZOÚP ... zpráva o uplatňování územního plánu
 ZPF ... zemědělský půdní fond
 ZÚR PK ... Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje
 ZVN ... zvláště vysoké napětí

Q. POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Změně č.1 Územního plánu Hlohová. vydané formou opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

R. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne.....

Jan Čapek
starosta obce

Pavel Beran
místostarosta obce

.....

.....