

# **ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PELECHY ZA ODBDOBÍ 2020-2025**

se zadáním změny č. 1 ÚP Pelechy

ve smyslu § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákona

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu Pelechy
- B. Problémy k řešení v územním plánu Pelechy vyplývající z územně analytických podkladů
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu Pelechy s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
- D. Vyhodnocení vlivů uplatňování 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 územního plánu Pelechy
- F. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu Pelechy
- G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

|                            |                                                                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obec:                      | Obec Pelechy, Pelechy 27, 344 01 Domažlice<br>IČ: 00572161                                   |
| Zastoupená:                | starostkou Hanou Váchalovou                                                                  |
| Pořizovatel:               | Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování<br>nám. Míru 1, 344 01 Domažlice |
| Zpracováno:                | duben 2025                                                                                   |
| Schváleno zastupitelstvem: | 22.5.2025                                                                                    |

.....  
starostka  
(datum, podpis, razítko obce)

.....  
potvrzení pořizovatele  
(datum, podpis, razítko)

## A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu Pelechy

Územní plán Pelechy vydalo a schválilo zastupitelstvo obce Pelechy na svém zasedání dne 14.01.2020. Územní plán Pelechy nabyl účinnosti dne 03.02.2020. Pořizovatelem územního plánu Pelechy byl Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování.

Zpráva o uplatňování územního plánu je vypracována podle § 107 zákona č. 283/2021Sb. v platném znění (dále jen stavební zákon).

Územní plán Pelechy řeší správní území obce Pelechy o rozloze 167 ha, které tvoří jedno katastrální území, kde se nachází sídlo Pelechy a zaniklé sídlo Šnory. Zastavěné území bylo vymezeno k 1.1.2019.

Územní plán stanovuje základní principy urbanistické koncepce takto:

- a) Rozvíjet sídlo Pelechy:
  - tak, aby dominantní podíl ve struktuře zástavby zaujímaly plochy bydlení,
  - zejména využitím volných ploch a proluk v místech nevyužitých či konverzí urbanistické struktury,
  - vymežováním zastavitelných ploch pouze v návaznosti na zastavěné území
- b) umožnit rozvoj drobných podnikatelských aktivit a služeb v rámci stávajících ploch bydlení
- c) respektovat stávající občanskou vybavenost a umožnit její dílčí rozvoj i v plochách bydlení
- d) nevymezovat monofunkční plochy výroby
- e) rozvíjet a kultivovat veřejná prostranství
- f) respektovat výškovou hladinu současné zástavby ve vazbě na morfologii terénu
- g) respektovat charakter venkovské zástavby
- h) podpořit a rozvíjet pěší a cyklistické propojení Pelech s okolními sídly
- i) rozvíjet vegetaci na rozmezí sídla a krajiny tak, aby zajistila harmonické vnímání obrazu sídla v krajině

### Vymezené zastavitelné plochy v ÚP Pelechy a jejich využití

| Zastavitelná plocha | Způsob využití               | Plocha (m <sup>2</sup> ) | Využito (m <sup>2</sup> ) | Poznámka                                                                                   |
|---------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| R01-BO              | Bydlení                      | 2 450                    | 0                         |                                                                                            |
| R02-BO              | Bydlení                      | 1 940                    | 0                         |                                                                                            |
| R03-BO              | Bydlení                      | 2 650                    | 0                         |                                                                                            |
| R04-PZ              | Veřejná zeleň                | 560                      | 0                         |                                                                                            |
| R05-BO              | Bydlení                      | 6 440                    | 0                         | Chyba v textové části; plocha R05-BO nebyla vůbec vymezena – ve skutečnosti rezerva V04-BO |
| R06-PO              | Veřejné prostranství         | 2 340                    | 0                         |                                                                                            |
| R07-BO              | Bydlení                      | 11 360                   | 0                         |                                                                                            |
| R08-BO              | Bydlení                      | 5 140                    | 0                         | 2 RD ve výstavbě                                                                           |
| R09-PO              | Veřejné prostranství         | 480                      | 0                         |                                                                                            |
| R10-SZ              | Smíšená výrobní - zemědělská | 2 100                    | 0                         |                                                                                            |
| R11-ZV              | Zeleň – vyhrazená            | 4 280                    | 0                         |                                                                                            |

### Vymezené plochy přestavby v ÚP Pelechy a jejich využití

| Přestavbová plocha | Způsob využití       | Plocha (m <sup>2</sup> ) | Využito (m <sup>2</sup> ) | Poznámka          |
|--------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|
| P01-BO             | Bydlení              | 1 620                    | 696                       | Není zapsáno v KN |
| P02-PO             | Veřejné prostranství | 1 480                    | 0                         |                   |

|        |         |       |   |  |
|--------|---------|-------|---|--|
| P03-BO | Bydlení | 2 580 | 0 |  |
|--------|---------|-------|---|--|

#### Vymezené plochy změn v nezastavěném území

| Vymezená plocha | Způsob využití | Plocha (m²) | Využito (m²) | Poznámka |
|-----------------|----------------|-------------|--------------|----------|
| N01-LS          | Lesní plocha   | 3 350       | 0            |          |
| N02-LS          | Lesní plocha   | 8 120       | 0            |          |

#### Tabulka vývoje počtu obyvatel v obci Pelechy v letech 2020-2023

| Rok            | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------|------|------|------|------|
| Počet obyvatel | 78   | 75   | 78   | 79   |

Zdroj: ČSÚ

V obci Pelechy se počet obyvatel ve sledovaném období téměř nezměnil. Na začátku sledovaného období v roce 2020 bylo v obci 78 obyvatel a na konci roku 2023 zde bylo 79 obyvatel.

Ve sledovaném období byla v obci realizována výstavba 2 RD ve stabilizovaných plochách. V zastavitelných plochách jsou v procesu výstavby 2 RD v ploše R08-BO, která po dokončení těchto bude zcela využita.

V plochách přestavby je částečně využita plocha P01-BO, kde se nachází jedna stavba.

V ploše R07-BO byl určitý zájem o její využití, ale protože nedošlo k realizaci dohody o parcelaci, kterou je tato plocha podmíněna, tak zde nakonec k realizaci žádných záměrů nedošlo.

Základní principy urbanistické koncepce stanovené územním plánem jsou výše zmíněnými stavbami dodržovány.

### B. Problémy k řešení v územním plánu Pelechy vyplývající z územně analytických podkladů

Z ÚAP Plzeňského kraje, respektive z 5. úplné aktualizace, ze dne 18.10.2021 nevyplývají žádné problémy k řešení v územním plánu. V ÚAP ORP Domažlice, aktualizovaných v prosinci 2020 jsou uvedeny následující úkoly k řešení:

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území.

Zpracovatel územního plánu provede stabilizaci hodnot na území obce. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k jejich posílení nebo zachování.

Přírodní hodnoty zpracovatel vymezí zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležité odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Obec Pelechy je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích.

Zpracovatel bude obec rozvíjet jako venkovské sídlo se zachováním tradičních hodnot a venkovské architektury se zaměřením především přírodní hodnoty, přírodní zdroje a na rekreaci. Výroba řešena především formou řemeslnické výroby, drobných služeb a živností s max. několika zaměstnanci. Typ bydlení především venkovského charakteru tzn. s převládajícím podílem zahrad a možností chovatelských a pěstitelských činností.

Při zpracování územního plánu musí být prověřena potřeba ochrany hlavních odvodňovacích zařízení a odvodňovacích kanálů a na základě vyhodnocení zpracovatele územního plánu bude ve veřejném zájmu navrženo jejich zrušení – revitalizace.

Hodnoty na území obce dle ÚAP:

Architektonické a urbanistické hodnoty

- drobné sakrální stavby - především kaplička a křížky (pamětní kříže)
- vesnická chalupa čp. 1, 13, 28 a e.č. 2
- významný vyhlídkový bod nad obcí

#### Přírodní hodnoty

Za přírodní hodnoty se považují zvláště chráněná území ve smyslu § 14 zákona č. 114/92 o ochraně přírody a krajiny a dále:

- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady a prameniště
- krajinářsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, solitérní stromy, meze

### **C. Vyhodnocení souladu územního plánu Pelechy s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

Politika územního rozvoje, ve znění aktualizace č. 9, závazná od 1.3.2025, vymezila pro území ČR, tzn. i obec Pelechy, specifickou oblast 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 vymezuje specifickou oblast 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.

Územní rozvojový plán byl vydán vládou dne 28.8.2024. Pro území obce Pelechy nevyplývají z územního rozvojového plánu žádné požadavky.

Územní plán Pelechy je také v souladu se ZÚR Plzeňského kraje ve znění aktualizace č.3, protože území řešené územním plánem Pelechy leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Územní plán respektuje zařazení obce do specifické oblasti SON1 Český les.

### **D. vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Nebyly zaznamenány nepředvídané dopady vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.

### **E. vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

Obec Pelechy v uplynulém období shromáždila požadavky na provedení dílčích změn v platném ÚP Pelechy, které jsou součástí zadání změny č. 1 v rámci této zprávy o uplatňování ÚP Pelechy a budou předány zpracovateli změny ÚP č. 1 k vyhodnocení.

Od 1.7.2024 nabyt účinnosti zákon 283/2021 Sb. stavební zákon, podle kterého bude změna č. 1 ÚP Pelechy zpracována. Zároveň tento zákon umožnil výstavbu oplocení do 2 m výšky do veřejného prostoru bez opatření stavebního úřadu.

Novelou zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací je možno v nezastavěném území, pokud to územní plány výslovně nevylučují, umisťovat stavby veřejné technické infrastruktury (tzv. solární parky, větrné elektrárny ad.).

Na základě požadavků občanů, obce Pelechy a zprávy o uplatňování územního plánu Pelechy (pořizovatele), došel pořizovatel k závěru, že tato zpráva nahradí zadání změny č. 1 ÚP Pelechy. **Změna územního plánu Pelechy č.1 bude pořízena sloučeným řízením (spojení společného a veřejného projednání).**

## F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

### ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP PELECHY

- a) rozsah řešeného území se týká k.ú. Pelechy
- b) popis obsahu a účelu navrhované změny č. 1 ÚP Pelechy

Požadavky na změny využití území (záměry) zpracovatel změny ÚP č. 1 prověří a uplatněné záměry, s ohledem na veřejné zájmy, urbanistickou koncepci rozvoje, napojení na odpovídající veřejné prostranství s dopravní a technickou infrastrukturou. Zpracovatel vyhodnotí a případně pro nové rozvojové lokality stanoví odpovídající plošné a prostorové podmínky.

Na změnu územního plánu Pelechy byly obdrženy následující čtyři podněty:

- 1) drobné zarovnání plochy bydlení R08-BO na celý pozemek parc.č.1548/7
- 2) rozšíření plochy bydlení R02-BO na pozemek parc.č.1548/11
- 3) rozšíření plochy R10-SZ pro zemědělské stavby na pozemky parc.č.1517/43 a parc.č.1517/26.
- 4) vytvoření plochy rekreace na západním okraji katastru obce na pozemku parc.č.234/1 – orgán ochrany lesa a orgán ochrany přírody MěÚ Domažlice nesouhlasí s vymezení této plochy. Nachází se ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa a ve vymezeném systému ekologické stability. S vymezením této plochy nesouhlasí Krajský úřad PK, orgán ochrany přírody a krajiny z důvodu vymezení systému ekologické stability a narušení dochovaného krajinného rázu přírodního parku Český les.
- 5) formou připomínky ke zprávě o uplatňování byl vznesen požadavek majitele pozemku na rozšíření plochy bydlení v zastavěném území na část pozemku 1509

Požadavek obce prověřit možnost úpravy přípustného využití v plochách veřejné zeleně, tak aby umožnilo umístění staveb nebo zařízení pro údržbu těchto ploch. Konkrétně se jedná o pozemek parc.č. 1544 a možnost zde umístit kolnu na štěpkovač, sekačku, křovinořez atd. sloužící k údržbě veřejné zeleně v obci.

Požadavek z Politiky územního rozvoje ČR:

Ke specifické oblasti SOB10

- prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezi plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Ke specifické oblasti SOB11

- obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezi plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k

jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Požadavky pořizovatele:

- zpracovatel aktualizuje hranici zastavěného území a využití návrhové plochy převede do ploch stabilizovaných

- zpracovatel vypustí podmínku zpracování dohody o parcelaci ze zastavitelné plochy R07-BO a prověří možnosti využití jiného nástroje územního plánování, kterým se docílí vhodného urbanisticko-architektonického využití dané lokality

- zpracovatel v rámci změny č. 1 prověří umístování staveb v nezastavěném území, ve vztahu k platnému znění § 122 stavebního zákona, navrhne a náležitě odůvodní, s ohledem na veřejný zájem, proč je nutno vyloučit umístování některých druhů staveb, zejména některých zemědělských, staveb veřejné technické infrastruktury (stavby fotovoltaických a větrných elektráren), staveb a zařízení pro těžbu nerostů a přípojek. Zpracovatel prověří možnost stanovení podmínek pro umístování nebo úplné vyloučení některých zemědělských staveb, přípojek, staveb pro výrobu elektrické energie z větrných a fotovoltaických elektráren a dalších staveb v nezastavěném území (např. ohrožující vodní zdroje, náročné na dopravní obsluhu, hygienickou závadnost, staveb mající negativní dopad na krajinný ráz atd.).

- zpracovatel změny č. 1 prověří, v rámci koncepce ochrany veřejného prostranství, možnost regulace nežádoucích typů oplocení do veřejného prostoru a do volné krajiny

- zpracovatel změny č. 1 prověří aktuálnost a potřebnost vymezených veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a zároveň stanoví, zda je pro některé potřeba uplatnit institut vyvlastnění

- zpracovatel změny č. 1 prověří zachování či zrušení vymezených ploch územních rezerv (V01-RS, V02-BO, V03-BO, V04-BO) a s odůvodněním navrhne jejich převedení do zastavitelných ploch nebo další potřebu zachování územní rezervy či je vypustí

- zpracovatel prověří možnost umístování mobilních domů na území obce ve vztahu k venkovskému charakteru staveb a dochovanému krajinnému rázu

- změna č. 1 bude strukturována obsahu a struktury územního plánu dle přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákona. Změna č.1 ÚP bude zpracována digitálně v měřítku katastrální mapy a v jednotném standardu územně plánovací dokumentace. Součástí digitálního zpracování bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu, sloupců či atributů (použité číselníky).

- součástí odůvodnění změny č. 1 bude protokol kontroly integrity a struktury vektorových dat, tzv. kontrolní protokol z ETL nástroje

- změna č. 1 bude vyhotovena v jednom paré, které bude uloženo u obce Pelechy

Po vydání změny č.1 ÚP Pelechy bude dodáno úplné znění ÚP Pelechy po změně č. 1 zpracované podle standardu územních plánů dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.:

- kompletní výroková část (textová a grafická) opatřená záznamem o účinnosti;

- z odůvodnění územního plánu bude dodán pouze koordinační výkres

- úplné znění po změně č.1 ÚP Pelechy bude dodáno ve 2 výtiscích (Obec Pelechy, MěÚ Domažlice - odbor výstavby a územního plánování).

Součástí zprávy o uplatňování ÚP Pelechy jsou přílohy označené jako Schéma ke zprávě A a Schéma ke zprávě B

Požadavky dotčených orgánů:

Ministerstvo obrany ČR – do textové a grafické části územního plánu požadujeme zpracovat následující:

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- 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 (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.**

Státní pozemkový úřad požaduje respektovat:

1. Hlavní odvodňovací zařízení (HOZ):

Otevřené a trubní kanály (Stráž 2 – Šnory – větev A, B, trubní odpad O1-1).

Trubní úseky: zachovat ochranný pás 4 m od osy potrubí na obě strany, bez výsadby dřevin. Výjimka může nastat v případě revitalizace nebo ekologických opatření (založení ÚSES atp.), které musí zahrnovat odkrytí HOZ.

Otevřené úseky: zachovat manipulační pruh 3,5 m po obou stranách. Výsadba podél otevřených úseků pouze jednostranná.

Zákaz vypouštění odpadních a dešťových vod do HOZ. HOZ požadujeme zakreslit v koordinačním výkresu.

2. Podrobné odvodňovací zařízení (POZ), které je považováno za příslušenství pozemků

Při provádění výsadeb na plochách POZ musí být provedena taková opatření, aby bylo zabráněno prorůstání kořenů do drenáží a nedošlo k porušení jejich funkčnosti. V případě dotčení ploch s podrobným odvodněním pozemků a možného porušení POZ by měl stavebník provést technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost. Upozorňujeme na tuto skutečnost i v souvislosti s výsadbami (IP, LBK, LBC).

Informace o POZ uvést v textové i grafické části ÚP jako plochy meliorací (odvodněné plochy).

- c) Vzhledem k charakteru a rozsahu navrhované změny se nepředpokládá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí vyloučil vliv změny ÚP Pelechy č. 1 na evropsky významné lokality a Ptačí oblasti a zároveň nepožaduje zpracovat posouzení vlivů na životní prostředí, pokud v zastavitelné ploše a R10-SZ a jejím rozšíření nebudou umístěny stavby pro chov hospodářských zvířat s kapacitou větší než 50 dobytčích jednotek.

## **G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje**

Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace ani politiky územního rozvoje nebyl podán.

