ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

LHOTKA



ODŮVODNĚNÍ

Záznam o účinnosti

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Lhotka
Číslo poslední změny:	3
Datum nabytí účinnosti změny:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis úřední oprávněné osoby pořizovatele:	starosta Tomáš Hejduk s osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti

Otisk úředního razítka:

POŘIZOVATEL:

Obec Lhotka
starosta Tomáš Hejduk
zastoupen osobou
oprávněnou k výkonu
územně plánovací činnosti
Ing. Renatou Perglerovou

adresa:
Obecní úřad Lhotka
Hořejší 16
267 23 Lochovice

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlerová
spolupráce:
Ing. Robert Adam
adresa:
Na Míčánce 2717/2g,
160 00 Praha 6
tel.: 606 293 915
email: info@atelierstadlerova.cz
www: atelierstadlerova.cz

…….
Ing. arch. Michaela Štádlerová

OBSAH:

A) Stručný popis postupu pořízení změny č. 3 územního plánu 5
B) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona 6
B.1) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování 6
B.2) Zajištění architektonických a urbanistických hodnot 6
B.3) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů 6
B.4) Posouzení souladu změny č. 3 územního plánu s jednotným standardem 7
Je součástí přílohy č. 2 odůvodnění. 7
C) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 7
D) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 7
D.1) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR ČR ve znění aktualizace 7
D.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z ÚPD vydané krajem 8
D.3) Vyhodnocení souladu s požadavky Územního rozvojového plánu 8
E) Vyhodnocení souladu se zadáním změny 8
F) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti 9
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 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí 9
I) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 10
Vymezení zastavěného území 10
ad.c) Urbanistická koncepce 10
c.3) Vymezení zastavitelných ploch 10
c.4) Vymezení systému sídelní zeleně 10
ad.d) Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury 11
d.1) Dopravní infrastruktura 11
d.2) Technická infrastruktura 11
Odvádění a likvidace odpadních vod 11
Zásobování elektrickou energií 11
d.3) Občanské vybavení 11
d.4) Veřejná prostranství 11
ad.e) Koncepce uspořádání krajiny 11
ad f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 11
J) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení 12
K) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 12
K.1) Demografický a sociodemografický vývoj území 12
Obyvatelstvo 12
Stavební a bytový fond 12
K.2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 12
L) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení 13
M) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. 14
M.1) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF 14
M.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL 16
N) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění 16
O)Srovnávací text s vyznačením změn 16

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

PÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění jejích aktualizací a změn
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich aktualizací
ÚRP	Územní rozvojový plán
k. ú.	katastrální území
Stavební zákon	Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
Vyhláška	Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
oÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Beroun ve znění jejich aktualiza**cí**
kÚAP	Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění jejich aktualizací
Územní plán	Územní plán Lhotka
Změna ÚP	Změna č. 3 územního plánu Lhotka
ÚSES	Územní systém ekologické stability

A) Stručný popis postupu pořízení změny č. 3 územního plánu

Zastupitelstvo obce Lhotka usnesením zastupitelstva obce č. 6/2026, bod 4 ze dne 25. 6. 2026 rozhodlo o pořízení Změny č. 3 územního plánu Lhotka s prvky regulačního plánu. Návrh zadání Změny č. 3 územního plánu Lhotka byl zpracován v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v první polovině roku 2026. Pořizovatelem této změny dle tohoto zákona je Obecní úřad Lhotka na základě příkazní smlouvy uzavřené podle § 46 a 47 stavebního zákona uzavřené s Ing. Renatou Perglerovou.
Dne 3. 8. 2026 bylo zahájeno projednání návrhu zadání Změny č. 3 územního plánu Lhotka odesláním žádosti o stanoviska na KÚ Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. KÚ Středočeského kraje zaslal svá stanoviska – viz níže.
Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, čj. 110579/2026/KUSK ze dne 18. 8. 2026:
Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje obdržel dne 3. 8. 2026 pod č. j. 110579/2026/KUSK od Obce Lhotka žádost o stanovisko k návrhu obsahu změny č. 3 územního plánu Lhotka. Předmětem koncepce je využití části pozemku parc. č. 442/2 a části navazujících v k. ú. Lhotka u Hořovic z plochy s rozdílným způsobem využití MU.zwo – smíšené krajinné všeobecné – zemědělství intenzívní, vodohospodářské zájmy, ochrana proti ohrožení území a MU.zo – smíšené krajinné všeobecné – zemědělství intenzívní, ochrana proti ohrožení území na plochy SV – smíšené obytné venkovské. Jednalo by se o 2 pruhy navazující na zastavěné území pro výstavbu cca 22 rodinných domů.
Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu.
Nad rámec stanoviska uplatňovaného k návrhu obsahu změny územního plánu Krajský úřad sděluje, podle ust. § 154 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů, že z hlediska ostatních kompetencí orgánu ochrany přírody (zejména ochrana zvláště chráněných území kategorie přírodní památka a přírodní rezervace, ochrana zvláště chráněných druhů, regionální a nadregionální úroveň územního systému ekologické stability) nelze koncepci odpovídajícím způsobem vyhodnotit, vzhledem k obecnému charakteru zadání, bez přesného uvedení umístění požadované změny. Tyto zájmy ochrany přírody budou vyhodnoceny v následující fázi projednávání koncepce.“
Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, čj. 110158/2026/KUSK ze dne 21. 8. 2026:
Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Lhotka na životní prostředí (tzv. SEA).“
Na základě doručených stanovisek bylo zadání Změny č. 3 územního plánu Lhotka upraveno a předloženo zastupitelstvu obce ke schválení. Zastupitelstvo obce dne 27. 8. 2026 schválilo zadání Změny č. 3 územního plánu Lhotka.

Další postup bude doplněn po jednotlivých krocích projednávání.

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

B.1) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Urbanistická koncepce i koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 3 nemění a zůstává zachována. Zpracování ÚP Lhotka v platném znění je v souladu s cíli a úkoly územního plánování formulovanými v novém stavebním zákoně č. 283/2021 Sb., část třetí, hlava I, §38, 39 a 40.

Odůvodnění:

Územní plán při respektování specifik řešeného území vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území vymezením ploch veřejné infrastruktury. Koncepce ÚP řeší území obce komplexně, se zohledněním současného využití území a požadavků na jeho další rozvoj.

Zajištění trvale udržitelného rozvoje území je cílem koncepce ÚP. Rozvojové záměry zohledňují potřebu vytváření příznivého životního prostředí, respektování přírodních hodnot území a potřebu zvýšení ekologické stability území– např. návrhem ÚSES. Rozvojové záměry v krajině se týkají mj. stabilizace a obnově účelových cest v krajině, návrhu prvků ekologické stability a dalších krajinářských opatření s cílem zadržování vody v krajině apod.

Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území jsou respektovány již samotnou koncepcí vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a jejich lokalizací. Zároveň jsou tyto hodnoty v maximální možné míře chráněny formou stanovených podmínek a principů v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot. Koncepce rozvoje území vychází ze současných podmínek území a potřeb jeho dalšího rozvoje, při zachování a respektování všech identifikovaných hodnot území a zohlednění limitů využití území.

Koncepce vychází z analýzy potřeb změn v území a posouzení jejich dopadu ve vztahu k veřejným zájmům. Před vymezením ploch byla zároveň zvážena související rizika i přínosy. Nebyly zjištěny žádné zásadní negativní vlivy na životní prostředí a problémy v oblasti veřejné infrastruktury. Součástí koncepce je stanovení požadavků na způsob využívání a prostorové uspořádání území, z urbanistického, architektonického a estetického hlediska. Tyto požadavky jsou definovány v kapitole f.) územního plánu. Za účelem vytváření územních podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů jsou v územním plánu navrženy nové zastavitelné a plochy transformace tak, aby bylo maximálně využito stávající vybavení – napojení na dopravní síť a sítě technické infrastruktury.

Územní plán respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. Graficky vyjádřitelné prvky jsou převážně jako limity v území zakresleny v koordinačním výkrese a změnou č. 3 jsou aktualizovány.

B.2) Zajištění architektonických a urbanistických hodnot

Územním plánem v platném znění jsou respektovány a chráněny kulturní hodnoty na území obce, zejména zachovaná urbanistická strukturu v historickém jádru sídla a sídelní zeleň včetně krajinného rámce, drobné památky, změnou byly z hlediska limitů doplněny archeologické lokality. Změnou č. 3 vymezená zastavitelná plocha je s ohledem na pohledovou exponovanost okraje vesnice prostorově regulována. Cílem je vytvořit klidnou urbánní jednotku bez výrazných prostorových excesů, která zapadne do rázu venkovské zástavby.

B.3) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán v platném znění je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy. Při projednávání jednotlivých etap změny územního plánu bude postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

B.4) Posouzení souladu změny č. 3 územního plánu s jednotným standardem
Je součástí přílohy č. 2 odůvodnění.

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

Územní plán v platném znění je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Žádný ze záměrů řešených v územním plánu není v rozporu s předpisy na ochranu životního prostředí a přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany ovzduší, ochrany půd, ochrany lesa, ochrany horninového prostředí, památkové ochrany, ochrany a využívání dopravní a technické infrastruktury apod.
Soulad se stanovisky dotčených orgánů bude doplněn po jejich obdržení.

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

D.1) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR ČR ve znění aktualizace

Ode dne 1. 10. 2025 je účinné úplné znění Politiky územního rozvoje ČR (tj. (Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 ,6, 7 a Změna č. 8 a 9). Předchozí Změna č. 2 ÚP Lhotka (vydáno 8_2025) s sebou nesla zapracované všechny aktuální požadavky. Poslední změna č. 8 PÚR ČR s platností od 1. 10. 2025 se zájmového území netýká.

Požadavky vyplývající z aktuálního znění PÚR ČR na urbanistickou koncepci:
- Území obce není součástí rozvojové oblasti. Území obce není součástí rozvojové osy.
- Z aktuálního znění PÚR nevyplývají požadavky na změny v uspořádání sídelní struktury, dosavadní úloha obce v sídelní struktuře se nezmění.
- Změna územního plánu je v souladu s aktuálně platným Úplným zněním Politiky územního rozvoje ČR (PÚR).

Vyhodnocení:
Územním plánem v platném znění jsou naplněny republikové priority územního plánování. Jsou vytvořeny podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umisťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod i z hlediska širšího spádového území . Zachovává a posiluje se rozmanitost kulturní krajiny a posiluje se její ekologická stabilita (nové vodní nádrže, cestní síť v krajině, systém ÚSES a navržená opatření v návaznosti na sídelní útvar). Veřejná prostranství charakteru účelových komunikací ve volné krajině, která jsou důležitá z hlediska obsluhy pozemků v krajině i prostupnosti území pro pěší a cyklisty jsou stabilizována jako plochy DX - doprava jiná. Postupně je zkvalitňována a rozvíjena obytná funkce sídla a jeho rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství zejména v centrální části vesnice; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou (posílení občanské vybavenosti, a technické vybavenosti - vodovod, odvádění splaškových vod). Původní transformační plocha určená ke změně využití včetně objektů původní zástavby je také realizována. V současnosti je preferováno přednostní využití nezastavěných ploch (proluk), které jsou dobře dopravně i technicky obsloužitelné. Změnou č. 3 je navržen rozvoj lokality, která umožní rozvoj individuálního venkovského bydlení, veřejné občanské vybavenosti a veřejné zeleně v přímé návaznosti na dříve provedené investice v obci (dětské skupiny, veřejná a krajinná zeleň). Lokalita je s ohledem na pohledovou exponovanost okraje vesnice prostorově regulována. Cílem je vytvořit klidnou urbánní jednotku bez výrazných prostorových excesů, která zapadne do rázu venkovské zástavby.

D.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z ÚPD vydané krajem

Změna č. 2 ÚP Lhotka respektovala Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v aktuálním znění (dále jen ZÚR) tj. po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. 9., 14., 15. a 16 aktualizaci. Ode dne 22. 5. 2026 je účinné úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění po 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci a Změny č. 13; Změny č. 18 - nabytí účinnosti 6. 10. 2026, usnesení zastupitelstva č. 042-11/2026/ZK ze dne 7. 9. 2026; Změny č. 17 - nabytí účinnosti 6. 10. 2026, usnesení zastupitelstva č. 043-11/2026/ZK ze dne 7. 9. 2026.
Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v aktuálním znění (dále jen ZÚR) nic nového pro zájmové území nevyplývá.

Vyhodnocení:
Územním plánem v platném znění jsou naplněny priority územního plánování vyplývající ze ZÚR SK. Jsou vytvořeny podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umisťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod i z hlediska širšího spádového území . Zachovává a posiluje se rozmanitost kulturní krajiny a posiluje se její ekologická stabilita (nové vodní nádrže, cestní síť v krajině, systém ÚSES a navržená opatření v návaznosti na sídelní útvar). Z aktuálně platné dokumentace aZÚR pro správní území obce vyplývá požadavek na vymezení regionálního biokoridoru RBK 1176 Pod Plešivcem - Lochovice. Ten je ve stávajícího územním plánu Lhotka v platném znění zanesen a parametry uvedeného prvku ÚSES, jeho vymezení jsou dodrženy a tato plocha je i nadále respektována jako nezastavitelná. Postupně je zkvalitňována a rozvíjena obytná funkce sídla a jeho rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství zejména v centrální části vesnice; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou (posílení občanské vybavenosti, a technické vybavenosti - vodovod, odvádění splaškových vod). Původní transformační plocha určená ke změně využití včetně objektů původní zástavby je také realizována. V současnosti je preferováno přednostní využití nezastavěných ploch (proluk), které jsou dobře dopravně i technicky obsloužitelné. Změnou č. 3 je navržen rozvoj lokality, která umožní rozvoj individuálního venkovského bydlení, veřejné občanské vybavenosti a veřejné zeleně v přímé návaznosti na dříve provedené investice v obci (dětské skupiny, veřejná a krajinná zeleň). Lokalita je s ohledem na pohledovou exponovanost okraje vesnice prostorově regulována. Cílem je vytvořit klidnou urbánní jednotku bez výrazných prostorových excesů, která zapadne do rázu venkovské zástavby.

D.3) Vyhodnocení souladu s požadavky Územního rozvojového plánu
Ode dne 18. 7. 2026 je účinný Územní rozvojový plán, ve znění Změny č. 3. Po posouzení bylo konstatováno, že Územní plán Lhotka je s Územním rozvojovým plánem v aktuálním znění v souladu.

E) Vyhodnocení souladu se zadáním změny

Změnou č. 3 Územního plánu Lhotka jsou prověřeny tyto požadavky:

1. Jedná se o možnost změny využití části pozemku parc. č. 442/2 a části navazujících v k. ú. Lhotka u Hořovic z plochy s rozdílným způsobem využití MU.zwo – smíšené krajinné všeobecné – zemědělství intenzívní, vodohospodářské zájmy, ochrana proti ohrožení území a MU.zo – smíšené krajinné všeobecné – zemědělství intenzívní, ochrana proti ohrožení území na plochy SV – smíšené obytné venkovské. Jednalo by se o 2 pruhy navazující na zastavěné území pro výstavbu cca 22 rodinných domů. Zbývající část výše uvedeného pozemku zůstala v jeho funkčním využití dle platného Územního plánu.

Vyhodnocení: Nová zastavitelná plocha je označena Z.III 1. Zároveň se změnou ÚP je pro tuto plochu vyhotovena zastavovací studie, která ji prověřuje z hlediska dopravní obslužnosti a vybavenosti. Proto je celá lokalita podrobněji dělena na dílčí funkční využití: smíšené obyt-

né venkovské (SV), občanské vybavení veřejné (OV), veřejná prostranství všeobecná (PU), zeleň všeobecná (ZU). Počet parcel pro venkovské bydlení je omezen na dvacet.

2. Hranice zastavěného území budou zpracovatelem prověřeny na základě dostupných údajů katastru nemovitostí a příslušného stavebního úřadu….**splněno**

3. V návrhu bude zajištěno zpracování změny ÚP na podkladu poslední verze katastrální mapy ke dni zpracování změny ÚP….**splněno**

4. Vzhledem k tomu, že se nadřazené územně plánovací podklady a dokumentace (PÚR a ZÚR) v průběhu let upravují, bude změna akceptovat jejich dílčí změny, pokud se dotýkají území obce. Dále nabyl účinnosti ÚRP a změna ÚP ho musí akceptovat a v návrhu bude změny ÚP soulad posouzen….

s**plněno - viz. Výše**

5. Aktualizace dat oÚAP a kÚAP bude navázána na zveřejnění údajů jejich posledních aktualizací a bude promítnuta do výkresů změny ÚP, zejména koordinačního výkresu po projednané změně….

splněno

6. Vzhledem k potřebě upřesnění podmínek využití území a nastavení jejich upřesňujících podmínek je doporučeno zpracovat změnu ÚP s prvky regulačního plánu, aby doplnění podmínek odpovídalo platným právním předpisům a dále, aby nedocházelo k výstavbě, která by porušovala urbanistickou koncepci obce, její historický charakter apod. a podmínky mohly být dále uplatňovány při navazujících správních řízeních. Na základě toho budou podmínky doplněny v návrhu změny ÚP, a to i tak, že bude možné, aby obsahovaly regulativy, které náleží do regulačního plánu.

Vyhodnocení: Nová zastavitelná plocha je označena Z.III_1. Zároveň se změnou ÚP je pro tuto plochu vyhotovena zastavovací studie, která ji prověřuje z hlediska dopravní obslužnosti a vybavenosti. Součástí studie je i prostorový model, jehož výsledkem jsou prostorové regulativy propsané do změny č. 3.

7. Na plošně rozsáhlejší zastavitelné plochy je doporučeno zpracování územních studií, které budou podmínkou pro rozhodování v území. Zpracovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem prověří potřebu vymezení ploch pro zpracování územní studie. V případě vymezení výše uvedených ploch bude v dokumentaci změny ÚP stanovena lhůta pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování a základní podmínky pro pořízení územní studie.

Vzhledem k výše uvedenému (6) bylo rozhodnuto plochu dále územní studií neprověřovat.

F) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Není předmětem změny č. 3.

G) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Není předmětem změny č. 3.

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 územního plánu na životní prostředí, které je součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nebylo zpracováno. Zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

I) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Vymezení zastavěného území

Rozsah zastavěného území je upraven dle stavebního zákona na aktuálním mapovém podkladu. Na území obce Lhotka je k datu 10.9.2026 vymezeno celkem pět zastavěných území.

Přehled ZÚ v řešeném území:

katastrální území	počet ZÚ	popis
Lhotka u Hořovic	5	- sídelní útvar Lhotka, - samota mlýn č.p. 24, - samota (bez č.p., č.e) - vodojem - areál sportoviště

ad.c) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce se změnou č. 3 nemění.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Ve smyslu požadavku vyplývající ze zadání je na SZ okraji obce Lhotka navržena jedna nová zastavitelná plocha, která je označena Z.III_1. Zároveň se změnou ÚP je pro tuto plochu vyhotovena zastavovací studie, která ji prověřuje z hlediska dopravní obslužnosti a vybavenosti. Proto je celá lokalita podrobněji dělena na dílčí funkční využití: smíšené obytné venkovské (SV), občanské vybavení veřejné (OV), veřejná prostranství všeobecná (PU), zeleň všeobecná (ZU). Počet parcel pro venkovské bydlení je omezen na dvacet. Součástí studie je i prostorový model, jehož výsledkem jsou prostorové regulativy propsané do změny č. 3. Jedná se tedy o plochu s prvky regulačního plánu U.1. Plocha je určena zejména pro výstavbu individuálního bydlení (maximálně dvacet rodinných domů) v zahradách, veřejnou občanskou vybavenost (hasičská zbrojnice, bydlení pro seniory či startovací byty), rybníček a doprovodnou - krajinnou zeleň, komunikační systém a související veřejná prostranství.

Plocha navazuje bezprostředně na investice provedené do občanské vybavenosti v panském dvoře (dětské skupiny). Plocha je nadále podrobně prověřována a podrobena prostorovým regulativům s cílem maximálně sjednotit zástavbu rodinnými domy. Zástavba je navržená oboustranná, podél ulice. Ulice zde není pouhým dopravním koridorem, ale pobytovým místem šířkové dimenze 12m určeným i pro stromovou a liniovou zeleň, sloužící mj. jako zasakovací pásy (odvod dešťových vod z vozovky). Na jejím západním okraji při silnici je vymezen pozemek pro občanskou vybavenost (zvažována např. hasičská zbrojnice) a plocha pro veřejnou zeleň s dětským hřištěm je umístěna na okraji východním. V nejnižším místě změnové plochy bude realizována umělá vodní nádrž pro zachycení dešťových vod ze všech veřejných zpevněných ploch, v případě přívalových srážek budou do ní zaústěny i vody z přepadů z nádrží umístěných na soukromých pozemcích. Již územní plán reguloval zastavěnost na pozemku na 30% . Toto je územní studií dodrženo a specifikováno na maximální zastavěnost včetně zpevněných ploch. Dvacet stavebních parcel určených pro venkovské bydlení tak ze 70% zůstane nezastavěné a bude nadále sloužit jako zahrady.

c.4) Vymezení systému sídelní zeleně

Vymezení zůstává zachováno.

- Změnou č. 3 je v lokalitě Z.III_1 navržena v nejnižší okrajové části plocha zeleň všeobecná (ZU) pro účely zbudování rybníčku zachycující vody z vyšších poloh navrženého urbanizovaného území. V opačné poloze poblíž panského dvora je navržena plocha zeleň všeobecná (ZU) co by přechodový prvku mezi zástavbou a zemědělsky obhospodařovanou půdou, určená i pro umístění dětského hřiště.

ad.d) Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

d.1) Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou nemění.

- Změnou č. 3 je v lokalitě Z.III_1 navržen komunikační systém a související veřejná prostranství v rámci návrhových ploch s funkčním využití veřejná prostranství všeobecná (PU). Komunikační systém s sebou nese stávající účelové komunikace vedené podél silnice (se stávajícím liniovým stromořadím) a podél severní hrany stávající zástavby. V ploše s funkčním využití veřejná prostranství všeobecná (PU) bude navržena komunikace, obsluhující navrhovanou oboustrannou uliční zástavbu (smíšené obytné venkovské (SV). Tato nová komunikace kategorie D je vyústěna na silnici III. třídy v západním okraji lokality a na opačné straně je napojena na stávající místní komunikaci (u panského dvora).

Ochranná pásma dopravní infrastruktury jsou součástí koordinačního výkresu.

d.2) Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se změnou nemění. Lokalita Z.III_1 bude napojena na vodovodní síť, stávající stokovou síť, kabelovou síť NN, VO a podzemní telekomunikační síť. Ochranná pásma stávající sítě technické vybavenosti budou respektována.

Odvádění a likvidace odpadních vod

- V navržené lokalitě Z.III_1 bude severní, travnatý pás podél nově navrhované vozovky vedené v založeném uličním prostranství sloužit jako mělký vsakovací průleh s regulovaným odtokem směřovaným přes systém dešťové kanalizace do rybníčku, situovaným v nejnižší části této lokality. V případě přívalových srážek budou do ní zaústěny i vody z přepadů z nádrží umístěných na soukromých pozemcích.

Zásobování elektrickou energií

- V rámci lokality Z.III_1 bude stávající nadzemní trasa vedení VN 22kV nahrazena podzemní kabelovou trasou, vedenou mimo parcely rodinných domů.

Ochranná pásma technické infrastruktury jsou součástí koordinačního výkresu.

d.3) Občanské vybavení

- Změnou č. 3 je v lokalitě Z.III_1 v rámci návrhových ploch s funkčním využití Občanské vybavení veřejné (OV) možno umístit např. hasičskou zbrojnici, objekty startovacího bydlení, bydlení pro seniory apod . Vybavenost bude situována mezi navrhovanou zástavbou a navrhovanou plochou zeleně všeobecné (ZU).

d.4) Veřejná prostranství

- Změnou č. 3 je v lokalitě Z.III_1 navržen komunikační systém a související veřejná prostranství v rámci návrhových ploch s funkčním využití veřejná prostranství všeobecná (PU).

ad.e) Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 3 nemění.

ad f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou ÚP jsou v lokalitě Z.III_1 vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v sídle, včetně stanovení podmínek pro jejich stabilizaci nebo změny v jejich využití. Plochy jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a prostorového obrazu sídla na:

- smíšené obytné venkovské (SV)
- občanské vybavení veřejné (OV)
- veřejná prostranství všeobecná (PU)
- zeleň všeobecná (ZU)

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je zakresleno ve výkresu 2 Hlavní výkres. Funkční zařazení jednotlivých ploch je provedeno dle legislativy účinné od 1.7.2024, tj. Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

J) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Netýká se změny č. 3.

K) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

K.1) Demografický a sociodemografický vývoj území

Obyvatelstvo
Období 2001 - 2025
Počet trvale bydlícího obyvatelstva do roku 2001 (286) podle trvalého pobytu setrvale klesal , od roku 2011 podle obvyklého pobytu, stoupá. V září 2011 žilo v obci 328 obyvatel. V současnosti v obci žije trvale 372 obyvatel (k 31.12. 2025). Přírůstek obyvatelstva je dán postupným naplňováním rozvojových možností obce. Např. od roku 2019 do roku 2023 bylo v obci postaveno 23 bytů. Údaje jsou převzaty z oficiálních zdrojů Českého statistického úřadu.

Stavební a bytový fond
V obci se zejména bydlí, malá část domovního fondu je využívána pro chalupaření, část slouží k hospodaření a vybavenosti. K datu 14. 9. 2026 databáze Katastru nemovitostí eviduje celkem jeden dům k bydlení s číslem popisným, 175 rodinných domů s číslem popisným, 3 objekty rodinné rekreace (číslo popisné) a 5 (číslo evidenční), pět objektů občanské vybavenosti s číslem popisným a 2 (číslo evidenční) a patnáct zemědělských staveb bez č.p./č.e. Dále jsou v KN evidovány tři rozestavěné budovy. Novodobá výstavba slouží téměř výhradně rodinnému bydlení.

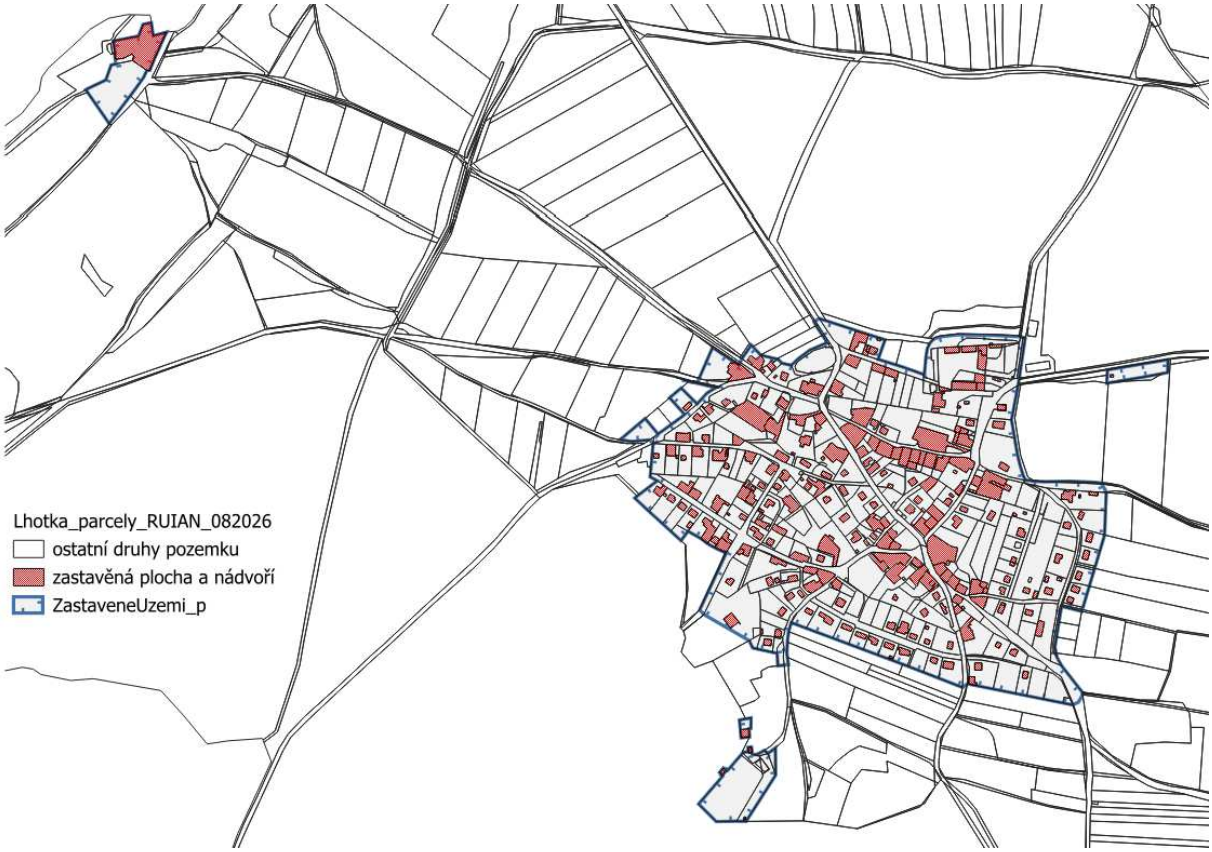
Rozsah zastavěného území je upraven dle stavebního zákona na aktuálním mapovém podkladu. Na území obce Lhotka je k datu 10. 9. 2026 vymezeno celkem pět zastavěných území. Údaje jsou převzaty z oficiálních zdrojů Katastrálního úřadu.

K.2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem jsou v zastavěném území identifikovány drobné rezervy pro nové rodinné domy v rozvojových, převážně zastavěných lokalitách. V rozvojových lokalitách mimo zastavěné území a v prostorových cenzurách v zastavěném území je možno celkem postavit celkem 14 rodinných domů:

Z.1 = 4x RD + (1x OV)
Z.2 = 1x RD
Z.3 = 2xRD
Z.5 = 2x RD (brzy bude kolaudována stavba - doposud nepropsáno do KN)
Z.6 = 3x RD
Z.7 = zpracovaná územní studie pro max 2 RD.

Lokalita navržená změnou č. 3 umožní zástavbu až 20 rodinných domů.



Navrhovaná plocha Z.III_1 reaguje na dlouhodobou potřebu rozvoje bydlení v obci Lhotka. Obec vykazuje stabilní růst počtu obyvatel, kdy počet obyvatel vzrostl z 328 obyvatel v roce 2011 na 372 obyvatel k 31. 12. 2025. Současně dochází k postupnému vyčerpávání stávajících rozvojových ploch určených pro bydlení. Přestože územní plán obsahuje dosud nevyužité zastavitelné plochy, jejich kapacita nepostačuje pro dlouhodobý rozvoj obce a některé z nich nejsou majetkově ani technicky připraveny k realizaci.
Nově navržená lokalita Z.III_1 umožňuje systematický a koncepční rozvoj obce v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a navazuje na již realizované investice do veřejné infrastruktury a občanského vybavení, zejména areál dětských skupin v prostoru panského dvora. Významným faktorem je skutečnost, že obec předpokládá aktivní přípravu lokality včetně vybudování technické a dopravní infrastruktury a následný prodej stavebních pozemků. Tím bude zajištěna reálná využitelnost plochy a naplnění rozvojových cílů obce.
Součástí lokality nejsou pouze pozemky pro bydlení, ale rovněž plochy veřejného prostranství, veřejné zeleně, vodohospodářských opatření a občanského vybavení, což přispívá k harmonickému rozvoji sídla a posílení jeho veřejné infrastruktury. Návrh proto představuje vyvážené řešení veřejných a soukromých zájmů a odpovídá potřebám obce v dlouhodobém horizontu.

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

Prvky regulačního plánu byly stanoveny pro změnou vymezenou zastavitelnou plochu. Důvodem je fakt, že lokalita se nachází v okrajové poloze vesnice, ve vazbě na historické jádro a v poloze pohledově exponované. Cílem je vytvořit klidnou urbánní jednotku bez výrazných prostorových excesů, která zapadne do rázu venkovské zástavby.

Pro nově vymezenou zastavitelnou plochu Z.III_1 byly navrženy regulativy:
- Intenzita zástavby, omezení počtu bytů na jeden rodinný dům
- Stavební čára, umístění stavby

- Osazení staveb v terénu, výšková hladina
- Půdorysné proporce staveb
- Střechy
- Ploty
- Barevnost, materiály.

Omezení počtu bytových jednotek logicky vychází z omezení zastavěnosti na parcele. Intenzifikace počtu bytů by s sebou zároveň logicky nesla zvýšení počtu parkovacích stání na pozemku..celá lokalita by se tak ztratila charakter klidné ulice tvořenou domy v zahradách.
Stavby musí v siluetě sídla působit co nejméně rušivě. Regulativy vycházejí z běžné architektonické formy venkovské zástavby a její střešní krajiny (zejm. zasazení do terénu, jednoduchý obdélníkový, příp. do „L“ zalomený půdorys, sedlová střecha se štíty), vylučují se tudíž stavby představující import z městského prostředí. Zcela nevhodné jsou půdorysné proporce blížící se čtverci s nepatřičnými objemy připojenými k hlavní hmotě objektu (polygonální arkýře, apod.) či půdorys příliš členitý apod.

Pozornost je věnována typu oplocení (jak ve vztahu ve vztahu veřejnému prostranství, tak krajině) a barevnosti.

Způsob oplocení novostaveb by měl vycházet z tradičního oplocení - dřevěné laťové či plaňkové ploty bez podezdívky či s minimální podezdívkou, přípustné jsou ploty z drátěného pletiva (vhodné zejména na přechod do volné krajiny, k sousedům) živé ploty. Regulativy zabraňují vybudování pevnostního charakteru parcely, ale naopak spolu vytvářet komunitní - sousedské prostředí. Ploty by se opět neměly pohledově uplatňovat (vysoké podezdívky, zděné sloupky s výplněmi). V současnosti jsou také často plotové dílce tvořeny zdícími prefabrikáty (panelové dílce, gabionové stěny), které ve venkovském prostoru působí nepatřičně podobně jako ploty “umělecké” s ozdobnými kovovými mřížemi apod.
Dnes je na výběr celá barevná stupnice včetně modrých tónů krytin. Netradiční barevné tóny umocněné lesklými glazovanými povrchy mohou být pro obraz střešní krajiny vesnice devastující. Často používané černé krytiny mj. způsobují nadměrné přehřívání podkrovních prostor.

M) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

M.1) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Pro lokality v řešeném území je provedeno zdůvodnění a vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

V návaznosti na stávající zástavbu na severozápadním okraji vesnice je změnou č. 3 navržena plocha Z.III_1. Dotčené pozemky parc. č. 442/2 Orná půda, 443/1 Ostatní plocha (ostatní komunikace), 442/5 Ostatní plocha (ostatní komunikace), 23/2 Ostatní plocha (jiná plocha), 24/2 Vodní plocha (koryto vodního toku umělé) a 25/2 Ostatní plocha (jiná plocha) v k.ú. Lhotka u Hořovic o celkové výměře 31 535,33 $m^{2.}$
Záboru ZPF se týkají pozemky dle evidence KN orná půdy III. Bonity (BPEJ 5.46.02) o celkové výměře 2,6394 ha tedy asi 83% plochy[1] viz. tabulka:
Z toho pozemky pro vlastní zástavbu rodinnými domy tvoří přibližně 2 ha.

[1]
Orná půda: 26 394.4 m2
Ostatní plocha (ostatní komunikace): 3 487.66 m2
Ostatní plocha (jiná plocha): 1 546.44
Vodní plocha (koryto vodního toku umělé): 106.83 m2

Zastavitelné plochy (Z)											
označení	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah a odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení §3 odst.1 písm.g)
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z.III_1	smíšené obytné venkovské (SV) občanské vybavení veřejné (OV) veřejná prostranství všeobecná (PU) zeleň všeobecná (ZU)	2,6394	-	-	2,6394	-	-	-	-	-	-
zábor ZPF celkem		**2,6394**		**-**	**2,6394**	**-**			**-**		

Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

a) zdůvodnění navrhovaného řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany ZPF stanovených v §4 zákona

V návaznosti na stávající zástavbu na jejím SZ okraji je změnou č. 3 navržena plocha Z.III_1 pro rodinnou zástavbu a občanskou vybavenost. Oddělený půdní blok je zarovnáním intenzivně obhospodařované severní části. Plocha navazuje bezprostředně na investice provedené do občanské vybavenosti v panském dvoře (dětské skupiny). Plocha je nadále podrobně prověřována a podrobena prostorovým regulativům s cílem maximálně sjednotit zástavbu rodinnými domy. Zástavba je navržená oboustranná, podél ulice. Ulice zde není pouhým dopravním koridorem, ale pobytovým místem šířkové dimenze 12m určeným i pro stromovou a liniovou zeleň, sloužící mj. jako zasakovací pásy (odvod dešťových vod z vozovky). Na jejím západním okraji při silnici je vymezen pozemek pro občanskou vybavenost (zvažována např. hasičská zbrojnice, plocha cca 1800 m2) a plocha pro veřejnou zeleň s dětským hřištěm je umístěna na okraji východním. V nejnižším místě změnové plochy bude realizována umělá vodní nádrž pro zachycení dešťových vod ze všech veřejných zpevněných ploch (plocha zeleně o výměře cca 1500 m2), v případě přívalových srážek budou do ní zaústěny i vody z přepadů z nádrží umístěných na soukromých pozemcích. Již územní plán reguloval zastavěnost na pozemku na 30% . Toto je územní studií dodrženo a specifikováno na maximální zastavěnost včetně zpevněných ploch. Dvacet stavebních parcel určených pro venkovské bydlení tak ze 70% zůstane nezastavěné a bude nadále sloužit jako zahrady.

Veřejný zájem na rozvoji obce spočívá zejména v zajištění dostupného bydlení pro stávající obyvatele obce a jejich rodinné příslušníky, ve stabilizaci obyvatelstva, rozšíření občanské vybavenosti a vytvoření ploch veřejné zeleně a hospodaření se srážkovými vodami. Lokalita navazuje na zastavěné území a nevytváří izolovaný rozvoj v krajině. Současně je navrženo maximální využití území při zachování významného podílu nezastavěných ploch, kdy minimálně 70 % výměry jednotlivých pozemků bude tvořit nezastavěná část.

b) prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany ZPF

Zábor půd I. a II. třídy ochrany není navrhován.

M.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Netýká se změny č. 3.
V koordinačním výkrese jsou na základě aktuálního mapového podkladu vyznačeny PUPFL s pásmem 30 m od hranice lesa. Lokalita rozvoje do tohoto pásma nezasahuje.

N) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění
Bude doplněno.

O)Srovnávací text s vyznačením změn

Srovnávací text s vyznačením změn je uveden v příloze č. 1 odůvodnění.