

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PEŘIMOV

Únor 2022

Pořizovatel: Odbor územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu Jilemnice

Zpracoval: Marie Bedrníková

Kontakt: 481 565 145, bedrnikova@mesto.jilemnice.cz

Schváleno dne:

Číslo usnesení:

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Peřimov
(dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění)

Razítko a podpisy oprávněných osob za schvalující orgán (starosta + místostarosta)

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PEŘIMOV

Obec Peřimov:

- Rozloha:
- Počet obyvatel:

Hodnocená dokumentace: Územní plán Peřimov, právní stav po změně č. 1
Účinnost: ÚP - 19. 10. 2010; Změna č. 1 – 4. 3. 2014

Text a obsah zprávy o uplatňování územního plánu, dále jen „zpráva“ - § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti:

- a) **Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území:**

a.1. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán:

Ke dni zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Peřimov (dále jen „zpráva“) došlo ke změně v následujících podmínkách, na jejich základě byl územní plán vydán:

- Novelizace zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů.
- Novelizace vyhlášek: 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, Dále jen „vyhláška 500“ 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „vyhláška 501“.
- Politiky územního rozvoje ČE, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5.
- Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, ve znění aktualizace č. 1.
- Nové požadavky na rozvoj obce.

a.2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu:

a.2.1. Obsah a struktura územního plánu, tedy i jeho změn, je dán vyhláškou 500, která stanoví v odstavci (1) „základní, či neopominutelný“ obsah a názvy kapitol. V odstavci (2) jsou stanoveny kapitoly a jejich názvy, pokud jsou pro řešené území účelné. Na základě novelizace této vyhlášky došlo ke změnám názvosloví některých kapitol, popř. byl doplněn zákonný obsah, a z toho tedy vyplývá, že je třeba změnou uvést územní plán do souladu se stavebním zákonem a jeho vyhláškami.

1 Pokyn: Obsah a struktura textové části ÚP bude uvedena do souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami - především názvy kapitol, bude doplněna urbanistická kompozice, dojde k odstranění formálních nedostatků.

a.2.2. V průběhu uplatňování územního plánu došlo k využití některých vymezených zastavitelných ploch, využití se promítlo do katastru nemovitostí a tyto plochy, nebo jejich části – výčet ploch v tabulce č. 1 - lze vymežit jako zastavěné území.

tabulka č. 1

Plocha	Způsob využití - funkce	využití
A4	Venkovská obytná zástavba	3 525 m ²
A6	Venkovská obytná zástavba	14 417 m ²
A7	Venkovská obytná zástavba	9 400 m ²
Výměra celkem		27 342 m ²

2 Pokyn: Dojde k aktualizaci zastavěného území, viz bod a.2.2.

a.2.3. Koncepce zajišťující zachování udržitelného rozvoje území a ochrany hodnot (přírodních, kulturních a civilizačních), nastavené platným územním plánem nevyžadují změnu. Vytvářejí vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Stanovené využití území je dáno historickým vývojem osídlení v návaznosti na konfiguraci území, zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a vycházejí z požadavků vlastníků, či uživatelů území. Členění území do ploch rozdílného způsobu využití a regulativy pro využití těchto ploch pak vychází z požadavků na využití území, respektuje požadavky obce na její rozvoj včetně úkolů pro plnění základních předpokladů stanovených cíli a úkoly územního plánování. S odkazem na hranici zastavěného území však dojde k přehodnocení funkcí u pozemků v zastavěném území, které jsou vymezeny jako plochy zemědělské, pastviny, s jejich novou definicí např. jako „zeleň v zastavěném území“, apod.

Z následující tabulky vyplývá, jaké plochy jsou v současné době pro rozvoj obce vymezeny, pro jaký účel, a jak jsou využity:

tabulka č. 2 – navrhované zábory ZPF (platný územní plán) podle způsobu využití

Plocha	Způsob využití	Výměra	Využito
A2	Venkovská obytná zástavba	13 834 m ²	---
A3	Venkovská obytná zástavba	6 812 m ²	---
A4	Venkovská obytná zástavba	3 525 m ²	3 525 m ²
A5	Venkovská obytná zástavba	15 513 m ²	---
A6	Venkovská obytná zástavba	25 019 m ²	14 417 m ²
A7	Venkovská obytná zástavba	13 432 m ²	9 400 m ²
A8	Venkovská obytná zástavba	3 718 m ²	---
A9	Venkovská obytná zástavba	2 135 m ²	---
A10	Venkovská obytná zástavba	1 900 m ²	---
A11	Venkovská obytná zástavba	5 300 m ²	---
A12	Venkovská obytná zástavba	1 210 m ²	---
A13	Venkovská obytná zástavba	2 900 m ²	---
D2	Zemědělské výrobní areály	3 710 m ²	3 710 m ²
D3	Zemědělské výrobní areály	2 806 m ²	2 806 m ²
D4	Zemědělské výrobní areály	3 730 m ²	---
E2	Sport, rekreace	1 570 m ²	---
Výměra celkem		120 034 m ²	33 858 m ²

Z tabulky následně vyplývá, že je celkem využito cca 28,2 % z celkové výměry zastavitelných ploch, reálně jsou částečně využity pouze plochy venkovské obytné zástavby, a to cca z 25,3 %, ploch zemědělských z 63,5 %, ostatní plochy využity nejsou. Za využití se považují takové zastavitelné plochy, kdy stavba v nich umístěná odpovídá určenému způsobu využití a je zapsána v katastru nemovitostí, v případě ploch zemědělských na nich hlavní činnost probíhá.

V případě nezájmu o využití vymezených zastavitelných ploch jim lze na základě ustanovení § 102 stavebního zákona po pěti letech od jejich vymezení v platném územním plánu zastavitelnost

odejmout, a to bez náhrady. Nevyužité zastavitelné plochy blokují rozvoj obce, dle stavebního zákona nelze vymezovat nové zastavitelné plochy, pokud nejsou stávající v dostatečné míře využity.

V průběhu uplatňování územního plánu a probíhajících změn ve společnosti, s odrazem do ekonomické situace, se mění požadavky vlastníků nemovitostí, či uživatelů území, a z hlediska územního plánování je tak potřeba reagovat i novým uspořádáním zastavitelných ploch. Nové požadavky na jiné využití území jsou dány i skutečností, že Obec Peřimov se nachází v sousedství města Jilemnice, které poskytuje občanům zaměstnání, a tím dojezdová vzdálenost je optimální pro zde žijící občany. I na základě této skutečnosti roste zájem z řad občanů obce (i jiných), především mladých lidí, vytvořit si zde vlastní zázemí výstavbou rodinného domu, bez stěhování za prací, především na pozemcích v rodinném vlastnictví, na nichž tak požadují vymezit nové zastavitelné plochy pro bydlení. Stejně tak se mění nároky uživatelů území obhospodařujících zemědělské půdy, tyto požadují nové plochy pro stavby související s touto zemědělskou činností.

Vymezení nových zastavitelných ploch však musí probíhat v souladu se stavebním zákonem a jeho vyhláškami, stejně tak musí splňovat ostatní veřejné zájmy chráněné zvláštními zákony, jako zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon o lesích, o vodách apod. Z uvedeného vyhodnocení zastavitelných ploch vyplývá, že vymezené zastavitelné plochy nejsou v optimální míře využity (příslušný orgán ochrany ZPF - KÚLK požaduje 70 % využití), přičemž zákon v § 55 odst. (4) stanoví, že: „další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“. Stejně tak nelze využít k zastavení především plochy I. třídy ochrany (bonitované půdně ekologické jednotky), pokud dochází k navrhování možnosti zastavení na takto chráněných půdách, lze tak učinit pouze tehdy, poskytneli obec adekvátní náhrady v podobě bonitně stejných půd v již vymezených zastavitelných plochách, kde na nich možnost zastavení ve prospěch ploch nových zruší.

Požadavky na nové zastavitelné plochy:

tabulka č. 3 – návrhové plochy

ÚP	p. p. č.	Pro způsob využití	Způsob vymezení/náhrady/m ²
Zastavěné území	200/2	Stavba RD	Ano, nemá dopad do předpokládaných záborů ZPF 800
	1530/1	Stavba garáže?	Ano, nemá dopad do předpokládaných záborů ZPF 800
	64/1	Stavba RD	Ano, , nemá dopad do předpokládaných záborů ZPF, respektovat PUPFL a tok 800
	16/2	Stavba pro rekreaci	Ano, , nemá dopad do předpokládaných záborů ZPF, respektovat tok
	Část 1136/4, 1834/3, 4, st. 207	Zimoviště pro skot	Část plochy C1/ZÚ – živnostenská plocha, nová funkce zemědělské využití, nemá dopad do záborů ZPF
	541/2	Zemědělská výroba	Část plochy ZÚ vymezit pro D – změna funkce (cca 1200 m)
	827/1	zahrada	Popř. nově definovaná funkce pro zeleň v zastavěném území 2500
NZÚ	403/3	Stodola pro zemědělské potřeby a drobné podnikání	IV. tř. ochrany, vymezit cca 600 600
	852/1	Stavba RD	Na p. p. č. 852/1 pro 1 RD, I tř. BPEJ/náhrada 1500
	665/2	bydlení	tř. ochrany I., do pozemku zasahuje stavba RD, jižní část po úroveň S hranice ZÚ 150

	233/1	Zemědělská stavba - stodola	Tř. ochrany II., OP lesa, OP toku 830
	1598/3 - část	Skladování balíků, sena a další zemědělské využití	Plocha zemědělská, tř. ochrany II., 1400
	233/2, 1642/2	Stavby pro uskladnění	PUPFL a OP lesa 350
	1331	Severní část – pruh podél komunikace od st. p. č. 149 po p. p. č. 1330/3	Občanská vybavenost – požární zbrojnice 650
	1332/2, st. 167, 182 - 186	garáže	Oprava vyznačení stavu území
	1471/1 – část, 1471/5, 1856 - část	Zemědělská plocha	Tř. ochrany II. a V., upravit vymezení zast. Plochy D2 1900
	1654/9	Bydlení - rekreace	Tř. ochrany IV., nad A10 900
	665/4 a 665/5	zahrádky	Tř. ochrany I. 450
A2	2087 309/2 a část 309/1	Stavba RD ZPF	upravit vymezení plochy navrátit zpět do ZPF 4200

Rekapitulace:

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že v rámci zastavěného území je požadavek na nové plochy určené k zastavění v rozsahu cca 2400 m², současně je však navrhována redukce funkční plochy smíšené obytné – venkovská zástavba ve prospěch zahrady, či nově definované funkce pro zeleň v zastavěném území ve výměře 2500 m².

Požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch v nezastavěném území předpokládají zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) v rozsahu cca 8380 m², z toho je předpokládán zábor ZPF I. třídy BPEJ cca 2100 m², II. tř. BPEJ cca 3000 m². V důsledku nevyužití plochy A2 je navrhována její redukce v rozsahu 4200 m² s navrácením pozemků zpět do ZPF a mírná úprava vymezení zbývající části této zastavitelné plochy.

Na základě výše uvedeného požadavku má rovněž dojít k předpokládanému záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) ve výměře 350 m².

3 Pokyn: Dojde k vymezení zastavitelných ploch, které nejsou v rozporu s kritérii uvedenými v odst. a.2.3.

a.2.4. V kapitole zabývající se stanovenými podmínkami pro využití území je třeba odstranit nepřesnosti a nedostatky v požívaných pojmech, je vhodné lépe definovat pojem „minimální velikost pozemku“, „hustota zástavby“, „nerušící a drobné provozy“, „nerušící služby“, vyjasní návaznost pojmu „malé ubytovací zařízení“ a pojmu „objekty pro dočasné ubytování a rekreaci“, a to i s odkazem na jejich vhodnost v řešeném území, apod. Výklad pojmů bude nastaven podle používaných pojmů v textu objasňující hlavní, podmíněčně přípustné, či nepřípustné využití. Ve všech způsobech využití bude umožněno umístit dopravní a technickou infrastrukturu, funkční využití sportovních ploch bude rozšířeno o využití „dětská hřiště“, dojde k doplnění označení silnice a označení prvků ÚSES ve výkresech. Stejně tak dojde k prověření vymezení lesa a jeho „OP“ (především p. p. č. 1524/1, 1526/1, 1527/1 + 2 a 1528). V případě nově definovaného funkčního využití vybraných ploch dojde ke stanovení podmínek jejich využití, případně podmínek prostorového uspořádání.

Ostatní kapitoly územního plánu a jejich obsah nevyžadují změny.

4 Pokyn: Dojde k vyjasnění a úpravě textové části územního plánu na základě bodu a.2.4.

a.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných dopadů na udržitelný rozvoj území

V průběhu uplatňování územního plánu nebyly zjištěny žádné dopady na udržitelný rozvoj území.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (poslední aktualizovaný stav)

Z Územně analytických podkladů ORP Jilemnice, na základě poslední aktualizace, nevyplývají pro dotčené území žádné problémy k řešení touto změnou územního plánu.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

V průběhu uplatňování Územního plánu Peřimov došlo k aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace 1, 2, 3, 4 a 5. Platný územní plán respektuje rámcové úkoly stanovené touto politikou pro územní plány, není tedy s ní v rozporu.

Ke dni zpracování této zprávy jsou platné/účinné Zásady územního rozvoje Libereckého kraje ve znění aktualizace č.1. Z této dokumentace pro řešené území vyplývá úkol prověřit, popř. zpřesnit biokoridory a biocentra regionálního a nadregionálního významu.

d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 st. zákona

Obec Peřimov má platným územním plánem vymezené zastavitelné plochy využity v malé míře a v průběhu jeho užívání, ani ke dni zpracování zprávy, nedošlo k prokázání nemožnosti tyto zastavitelné plochy využít. Není tedy prokázána ani nezbytnost vymezení nových zastavitelných ploch, z čehož vyplývá, že jakýkoliv navrhovaný další zábor zemědělského půdního fondu se nejeví jako nezbytný.

Podrobnosti viz odstavec a.2.3.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny:

Hlavní cíle a požadavky na zpracování změny územního plánu:

- *Změna územního plánu bude řešit:*
 1. Sídelní strukturu obce, veřejnou infrastrukturu a podmínky pro využití ploch, ve vazbě na možnosti území, ochrany jeho zájmů a hodnot, platný územní plán, na územně plánovací dokumentaci kraje, apod., viz kapitoly a.2.1. - a.2.3. této zprávy (pokyn 1 - 4).
 2. Soulad kapitoly územního plánu týkající se veřejně prospěšných staveb, či opatření atd., se zákonem a jeho vyhláškami a její doplnění o informace vycházejí z této zprávy.
- *Návrh změny ÚP bude respektovat:*

Současně nastavené koncepce vycházející z platného územního plánu, možnosti využití území vycházející z limitů území, tyto prověří a popř. odpovídajícím způsobem doplní, bude respektovat politiku územního rozvoje a zásady územního rozvoje. V případě návrhu nových rozvojových ploch, podmíněných redukcí již vymezených ploch navržených ke zrušení jejich zastavitelnosti, budou tyto plochy splňovat podmínky obdobných charakteristik a stejného funkčního využití (v porovnání s umístěním v návaznosti na zastavěné území, umístováním na půdách stejné bonity, plošný rozsah, narušení organizace zemědělského půdního fondu, narušení hydrologických a odtokových poměrů v území, narušení sítě zemědělských účelových komunikací atd.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení ÚP na zemědělský půdní fond bude provedeno způsobem uvedeným v Metodickém doporučení odboru územního plánování MMR a odboru horninového a půdního prostředí MŽP z července

2011 (Věstník MŽP – září 2011, částka 8-9), zařazení půd do tříd ochrany bude provedeno podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

- Změna územního plánu nebude zpracována ve variantním řešení a nebude obsahovat schémata. Změna územního plánu (obsah) bude zpracována podle platného stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v rozsahu výkresů, kterých se s odkazem na platný územní plán týká, odpovídajícího členění územně plánovací dokumentace, včetně měřítek výkresů. Grafická část pak bude zpracována nad aktuálním mapovým podkladem.
- Pro účely veřejného projednání bude návrh změny ÚP odevzdán v tištěné podobě ve třech vyhotoveních a v digitální podobě ve formátu .pdf., na základě výsledků veřejného projednání bude, pokud to bude nutné, návrh změny ÚP a jejího odůvodnění upraven.
- Výsledný návrh změny ÚP a jejího odůvodnění pro její vydání bude odevzdán v tištěné podobě ve třech vyhotoveních.
- Požadavek na digitální zpracování:
 1. Dokumentace (předmět díla) bude zpracována digitálně, včetně příslušných analogových výstupů - zejména vytištěné výkresové a textové dokumentace, a předána objednateli na digitálním nosiči.
 2. Textová část ÚPD - v každé fázi - bude odevzdána ve formátech Microsoft Word a tabulkové části budou ve formátu Microsoft Excel (formát *.DOC, *.XLS nebo *.RTF).
 3. Digitální zpracování bude provedeno v prostředí ESRI ArcGIS/Bentley MicroStation, tj. **grafická část ÚPD - v každé fázi - bude odevzdána v systémech GIS takto:**
 - a) nativní vrstvy budou odevzdány ve formátu *.SHP u shapefilů nebo *.MDB u osobních geodatabází, případně v nativním formátu souborů AutoCAD (*.dwg) nebo výměnným formátem AutoCAD DXF (*.dxf) či ve formátu souborů Microstation (*.dgn). Všechna takto předaná data budou využívat souřadnicového systému "S-JTSK Krovak EastNorth".
 - b) výkresová dokumentace bude odevzdána ve formátu *.MXD včetně všech příslušných souborů souvisejících s vizualizací - *.LYR, *.TTF, *.STYLE, apod.),
 - c) negrafická atributová (popisná) data budou odevzdána ve formátu *.DBF nebo *.MDB,
 - d) grafická data budou opatřena metadaty – formát *.XML.
 - e) podkladem pro zpracování bude aktuální katastrální mapa
 - f) objekty a jevy plošného charakteru se zpracují jako uzavřené plochy a to i v případě, že se v grafické prezentaci ÚPD použijí pouze jejich obrysové čáry,
 - g) součástí předávací dokumentace bude rovněž popis datového modelu, tj. min. fyzická struktura všech předávaných dat a struktury jednotlivých výkresů,
 4. Celá ÚPD - v každé fázi - bude odevzdána na digitálním nosiči také ve formátu *.PDF (pro otevření v Acrobat Reader společnosti Adobe) pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby výkresů i textových částí.
 5. U změny územního plánu bude odevzdáno i úplné znění.

f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo pačící oblast

Nepředpokládá se zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Změna ÚP nebude zpracována ve variantním řešení.

h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Navrhovanou změnou ÚP není ovlivněna koncepce územního plánu, nebude pořizován nový územní plán.

i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny, není třeba stanovit požadavky na jejich eliminaci.

j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Aktualizace zásad územního rozvoje se nenavrhuje.

Závěr zprávy o uplatňování územního plánu

Zhodnocení:

Z výše uvedeného vyhodnocení vyplývá, že Územní plán Peřimov je stále aktuální, především co se týká koncepce a regulativů pro využití území, které tedy nevyžadují zásadní změnu. Naopak množství vymezených rozvojových (zastavitelných) ploch, které nejsou využity, pak vypovídá o skutečné potřebě těchto ploch, nevyužité plochy se tak stávají „brzdou“ pro další rozvoj území v případě potřeby jiných žadatelů. Další požadavky na nové zastavitelné plochy je tedy třeba následně řešit náhradou za nevyužité, protože další předpokládaný zábor zemědělské půdy se s odvoláním na ochranu zemědělského půdního fondu nejví jako nezbytný.

Aktuálně navrhovanou změnou bude ÚP uveden především do souladu s právními předpisy po formální stránce (znění názvů kapitol, odstranění formálních chyb atd.) prověřeny a zapracovány aktualizované limity území (př. limitů: ÚSES, OP, atd., územní plán je pouze přebírá a vyznačuje), které jsou neopominutelné při rozhodování o využití území. Vymezení nových zastavitelných ploch, na úkor zastavitelných ploch, které nebyly využity, pak umožní nárůst obyvatel, což se projeví vyšším daňovým přínosem do rozpočtu obce, přičemž cíle a úkoly územního plánování spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel budou respektovány.

Na základě **„pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny“**, které jsou součástí této zprávy, případně dojde ke zpracování návrhu dokumentace změny územního plánu. Tato změna ÚP bude pořízena zkráceným postupem.