

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBOROVY

za období 2017 - 2025

včetně pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Zborovy

podle § 106, § 107 zák. č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



Pořizovatel: městský úřad Klatovy

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Zborovy

Datum: 02/2025

Obsah:

- 1) Vyhodnocení uplatňování územního plánu,
- 2) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- 3) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- 4) Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- 5) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu,
- 6) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu včetně zadání změny č. 1 ÚP Otov
- 7) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje,

Obec:

Obecní úřad Zborovy
Zborovy 20
340 34 Plánice

Určený zastupitel obce: Martina Brůhová - Starostka – 724 384 747

Pořizovatel: Městský úřad Klatovy, Odbor výstavby a územního plánování

Zprávu vypracoval: Tomáš Martínek

1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Zpráva o uplatňování územního plánu (ÚP) Zborovy vychází z § 107 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

ÚP Zborovy byl vydán zastupitelstvem obce Zborovy a nabyl účinnosti 20. 06. 2014.

Zpráva o uplatňování územního plánu Zborovy řeší období od nabytí účinnosti ÚP do doby sepsání této zprávy.

Součástí zprávy o uplatňování jsou rovněž pokyny pro zpracování změny č.1 ÚP Zborovy. Podněty pro změnu uplatnili vlastníci pozemků a ty byly prostřednictvím obce předány pořizovateli. Náklady na zpracování změny ponese jednotlivý žadatelé ve výši podílu z uzavřené ceny na změnu č.1 ÚP. Při první změně územního plánu je nutné převést ÚP Zborovy do jednotného standardu dle §59 stavebního zákona. Náklady na převedení na jednotný standard ponese obec Zborovy.

Přehled územních a sídelních jednotek

katastrální území	kód k.ú.	místní část	kód m.č. (ZSJ)
Zborovy	721484	Zborovy	12148 70

Počet obyvatel: 116

Rozloha: 678 ha

Základní myšlenkou urbanistické koncepce je využití stávajícího zastavěného území a proluk v něm tak, aby vznikl ucelený sídelní útvar. Využity jsou tak plochy navazující na stávající komunikace. Současně zůstává zachován volný koridor krajiny podél místní vodoteče oddělující osadu Lampír, ta je pak s vlastní obcí propojena podél místní komunikace. Řešení nevyhovující křižovatky silnic II/186 a III/18610 bylo ze zastavěného území odsunuto východním směrem mimo zastavěné území.

Krajina není návrhem rozvoje dotčena, nejsou v ní navrhovány nové sídelní lokality. Navržené zalesnění vybraných pozemků a vodní nádrže jsou prvkem zvyšujícím stabilitu krajiny a zadržení vody v území.

Urbanistická koncepce vymezuje plochy dalšího rozvoje navazující na zastavěné území obce především v jižní části a podél komunikací v severní části zastavěného území (osada Lampír je tak spojena s vlastní obcí Zborovy).

1.a Vyhodnocení návrhových ploch

ÚP Zborovy řeší celé správní území obce.

Do zastavitelných ploch nejsou započítány navržené plochy změn v nezastavěném území:

14 – plochy dopravní infrastruktury (obnova místních komunikací)

16 – plocha technické infrastruktury

17 – plochy lesní

18 – plochy lesní

19 – plochy lesní (respektovat ochranná pásma vedení VN)

20 – plochy lesní

21 – plochy lesní

22 – plochy lesní

23 – plochy lesní

24 – plochy lesní

25 – plochy lesní

26 – plochy lesní

27 – plochy lesní

29 – plochy lesní

30 – plochy lesní

31 – plochy lesní

32 – plocha vodní (rybník v zamokřeném území)

33 – plocha vodní (vodní nádrž)

34 – ochranná zeleň

V tabulce je uvedeno využití jednotlivých zastavitelných ploch od nabytí účinnosti ÚP 20. 06. 2014.

Zastavitelné plochy a plochy přestaveb			
Nabytí účinnosti ÚP dne 20.6.2014			
Jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:			
Označení	Výměra (ha)	využito (ha)	nevyužito (ha)
1 Plochy smíšené obytné	1,8026	0,4980	1,3046
2 Plochy smíšené obytné	0,5143	0,0000	0,5143
3 Plochy smíšené obytné	0,3602	0,1640	0,1962
4 Plochy smíšené obytné	0,1030	0,0000	0,1030
5 Plochy smíšené obytné	0,2273	0,0000	0,2273
6 Plochy smíšené obytné	0,1852	0,0000	0,1852
7 Plochy smíšené obytné	0,4530	0,0000	0,4530
8 Plochy smíšené obytné	0,4713	0,0000	0,4713
9 Plochy smíšené obytné	0,1585	0,0000	0,1585
10 Plochy smíšené obytné	0,1174	0,0000	0,1174
11 Plochy smíšené obytné	0,5683	0,2000	0,3683
12 Plochy smíšené obytné	0,2165	0,0000	0,2165
13 Plochy technické infrastruktury (ČOV)	0,4027	0,0000	0,4027
	5,5803	0,8620	4,7183

Využito zastavitelných ploch (%)	15,45
---	--------------

Územní plán vyznačil 5,5803 ha zastavitelných ploch zejména pro bydlení venkovského typu.

V souladu s územním plánem došlo pouze k dokončení jednoho rodinného domu v lokalitě č. 1, v lokalitě č. 3 byly vybudovány doplňkové stavby s oplocenou zahradou a lokalita č. 11 je z části využita historickou zemědělskou stavbou, která již byla vyznačena v ÚP z roku 2014 jako plocha stabilizovaná.

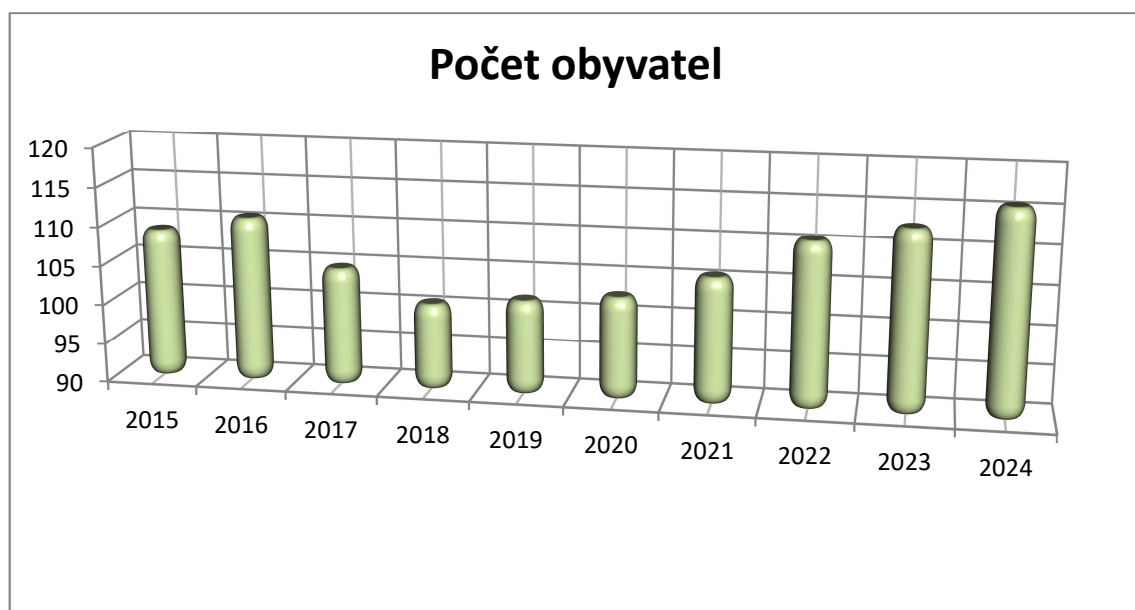
Ostatní návrhové plochy nebyly v řešeném období dosud využity. Stavební činnost spojená převážně rodinným bydlením byla realizována ve stabilizovaných plochách. Pro rodinné bydlení tak v územním plánu zůstává k dispozici vymezených 4,7183 ha.

Zpracovatel prověří dosud nevyužité zastavitelné plochy a náležitě odůvodní potřebu vymezení těchto ploch i v dalším sledovaném období.

Vývoj počtu obyvatel ve sledovaném období

Demografický vývoj obce se nechá označit jako stabilizovaný. Od vydání nového územního plánu roku 2017 byl pro výstavbu rodinného domu využít pouze jeden pozemek, proto **nevyplyvá potřeba vymezovat plochy nové.**

Počet obyvatel ve Zborovech za období 2015 - 2024	
Rok	Počet obyvatel
2015	109
2016	111
2017	105
2018	101
2019	102
2020	103
2021	106
2022	111
2023	113
2024	116



1.b Nové územně plánovací nástroje a legislativa v období 2017 - 2024

Od vydání původního územního plánu Zborovy v roce 2017 došlo ke schválení několika aktualizací celostátního nástroje územního plánování, Politiky územního rozvoje ČR (dále také „PÚR ČR“). V roce 2019 byly schváleny Aktualizace č. 2 a 3 PÚR ČR, v r. 2020 byla schválena Aktualizace č. 5 PÚR ČR a v r. 2021 došlo ke schválení Aktualizace č. 4 PÚR ČR. Politika územního rozvoje ČR je po schválených aktualizacích závazná ve znění k 1. 9. 2021. Nesoulad ÚP Zborovy s tímto územně plánovacím nástrojem je pouze formální, jelikož konkrétní věcné řešení se obce města Zborovy nedotýká. Přesto je nutné při zpracování změny územního plánu řádně posoudit, jak byly respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap. 2.2. PÚR ČR).

Ve sledovaném období došlo dále k několika úpravám krajské územně plánovací dokumentace, Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále také „ZÚR PK“). Dne 10. 3. 2014 Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo pod usnesením č. 437/14 Aktualizaci č. 1 ZÚR PK, tato dokumentace nabyla účinnosti dne 1. 4. 2014. Jednalo se o tzv. „velkou aktualizaci“, byla zpracovávána na základě schválené Zprávy o uplatňování ZÚR PK. Následně byly ve sledovaném období provedeny dvě aktualizace ZÚR PK, které však svým řešením neovlivňují území obce Zborovy a to Aktualizace č. 2, č. 4 a Aktualizace č. 3 ZÚR PK, která je poslední vydanou aktualizací ZÚR PK a nabyla účinnosti dne 28. 9. 2023.

V průběhu sledovaného období došlo ke schválení nového stavebního zákona, jako zákona č. 283/2021 Sb., s účinností od 1. 7. 2023. Ještě před kompletní účinností zákona došlo k jeho novelizaci a to zák. č. 195/2022 Sb. Dále respektovat zák. č. 19/2023 Sb., který nabyl účinnosti 24. 1. 2023. Jedná se o změnu energetického zákona a do stavebního zákona přináší nový úkol pro územní plánování, kterým je vyhodnocování a vymezování ploch pro výrobu se zaměřením na výrobu elektřiny, plynu a tepla s ohledem na strategie veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů jsou nově součástí veřejné infrastruktury.

Z dalších změn je nutné zmínit pojem „jednotný standard územně plánovací dokumentace“ a stanovení jeho základních požadavků. Dle § 59 stavebního zákona stanoví podrobnosti jednotného standardu prováděcí právní předpis. Tímto prováděcím předpisem je vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Tato vyhláška, účinná od 1. 7. 2024, nově definuje strukturu standardizovaných jevů (výkres základního členění území, plochy s rozdílným způsobem využití, veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, plochy ÚSES, systémy sídelní zeleně a veřejného prostranství), jejich grafické vyjádření, uspořádání a označení předávaných složek a souborů a výměnný formát dat.

Pro pořizovatelskou, ale rovněž zpracovatelskou činnost vydalo MMR několik metodických dokumentů. Například metodika „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“ z r. 2022 je návodem k tomu, jak si odůvodnit vymezení nových zastavitelných ploch. Metodika „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ definuje jakým způsobem vymezovat záměry veřejné infrastruktury v územním plánu.

2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Veškeré problémy v řešeném území již obsahuje územní plán z roku 2017, a jelikož se jedná o změnu územního plánu a obec má minimální rozvoj, nevznikly v daném území žádné nové potřeby.

Pouze obecně:

Zpracovatel má za úkol rozvíjet venkovské sídlo se zachováním tradičních hodnot venkovské architektury se zaměřením především na přírodní hodnoty, přírodní zdroje a 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.

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

- půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- funkční prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- zachovalé nivy v okolí vodních toků, mokřady a prameniště
- krajinná významné kompoziční prvky-aleje, remízy, solitérní stromy, meze

3. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

3.a Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad územního plánu Zborovy je vyhodnocován dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, závazné pro pořizování územních plánů a jejich změn od 1. 9. 2021. Územní plán Zborovy není ve věcném rozporu s aktuálním zněním PÚR ČR, pouze po formální stránce bude nutné při nejbližší změně posoudit a odůvodnit soulad s definovanými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

3.b Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Nadřazenou krajskou územně plánovací dokumentací pro ÚP Zborovy jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4, účinné od 28. 9. 2023.

Současná koncepce ÚP Zborovy vyhovuje obecným požadavkům na rozvoj sídelní struktury a ochranu krajinných hodnot v Plzeňském kraji, což bylo rovněž potvrzeno kladnými stanovisky příslušných orgánů. Od doby nabytí účinnosti ÚP Zborovy nedošlo z hlediska ZÚR PK v tomto území k žádným změnám, které by bylo zapotřebí zohlednit.

4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývající z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací

Územní plán Zborovy, vzhledem k navrženým záměrům, neobsahoval vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Při uplatňování koncepce navržené územním plánem se neobjevily žádné nové skutečnosti, které by vyvolávaly potřebu realizace opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci dopadů územního plánu.

5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

V platném ÚP bylo vymezeno několik zastavitelných ploch. Ve sledovaném období nedošlo k naplnění těchto ploch. Za sledované období byl realizován pouze jeden rodinný dům.

Z tabulky o vývoji počtu obyvatel ÚP Zborovy je patrné, že počet trvale žijících obyvatel v obci je dlouhodobě stabilní a není potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy.

Změna č.1 ÚP Zborovy bude obsahovat:

- a. V průběhu uplatňování územního plánu vyvstala potřeba úpravy regulativů dle požadavků obce. Vymezení nových zastavitelných ploch se nepředpokládá.
- b. Současně s věcnou změnou by měla být provedena i tzv. konverze, tedy převedení územního plánu na jednotný standard, což je současným předmětem podpory z evropských, národních i krajských zdrojů

6. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu včetně zadání změny č. 1 ÚP Otov

Z užívání ÚP Zborovy (ze strany pořizovatele) dosud nevyplynul konkrétní požadavek na změnu této územně plánovací dokumentace. Potřebu pořízení změny č. 1 ÚP Zborovy schválilo zastupitelstvo obce usnesením č. 12/2024 ze dne 11. 12. 2024. Požadavek obce je úprava regulativů v původním územním plánu a převedení původní dokumentace do jednotného standardu.

Obsah a struktura zadání změny č.1 ÚP Zborovy

Návrh zadání Změny č. 1 Územního plánu Zborovy je zpracován v souladu s § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) orgánem územního plánování, Městským úřadem Klatovy, odborem výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“), a to v souladu s § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

Obec Zborovy má v současnosti vydaný Územní plán Zborovy, jako územně plánovací dokumentaci vydanou podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, který pozbyl aplikovatelnosti dne 30. 6. 2024, a která není zpracována v jednotném standardu.

Z důvodu časové úspory projednání změny č. 2 ÚP Strážov může schvalující orgán rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání. Veřejné projednání musí v takovém případě splňovat také požadavky tohoto zákona na společné jednání. (§ 111 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb.)

a) Vymezení řešeného území

Obec Zborovy (celé správní území obce)

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Obsahem změny č. 1 ÚP Zborovy je:

- uvedení do souladu se stavebním zákonem, které bude zahrnovat uvedení do souladu s obsahovými náležitostmi podle stavebního zákona (§ 80 – 84 a přílohy č. 8 stavebního zákona č.283/2021 Sb.),
- převedení do jednotného standardu podle § 59 stavebního zákona a § 11 a příloh č. 10 - 14 vyhlášky č. 157/2024
- uvedení do souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje v souladu s § 104 stavebního zákona.
- bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území v souladu s požadavkem § 116 odst. 4 stavebního zákona.

Obsahem Změny č. 1 ÚP Zborovy bude úprava regulativů dle požadavků obce.

Obec nepředpokládá navyšování zastavitelných ploch, ale pokud by jejich vymezení vyplynulo z projednání, budou tyto plochy vždy řádně odůvodněny a související zábor zemědělské plochy kompenzován zrušením adekvátního rozsahu jiné zastavitelné plochy doposud nezastavěné, při jejím vymezování bude respektována urbanistická struktura dotčeného území.

c) Popis účelu navrhované změny ÚPD

Účelem navrhované změny č. 1 ÚP Zborovy je dosáhnout splnění zákonných povinností pro územní plány vyplývajících ze stavebního zákona č. 283/2021 Sb., tedy převedení ÚPD do jednotného standardu tak, aby bylo možné dokumentaci zveřejňovat na nově zaváděném národním geoportálu územního plánování (NGÚP) a zajistit soulad s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, což je nezbytné pro vydání územně plánovací dokumentace schvalujícím orgánem.

Účelem změny je úprava regulativů dle požadavku obce.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území

Zda bude k návrhu Změny č. 1 ÚP Zborovy zpracováváno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území závisí na obsahu stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody podle § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona a stanoviska příslušného úřadu podle § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona.

e) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah návrhu změny č. 1 územního plánu bude odpovídat obsahu § 80 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Odůvodnění dokumentace návrhu změny bude obsahovat srovnávací text s vyznačením změn výrokové části oproti územnímu plánu. Pro vydání změny č. 1 ÚP Zborovy bude vypracováno úplné znění po vydání změny č. 1 ÚP Zborovy v souladu se zněním § 57 stavebního zákona.

-návrh změny č. 1 ÚP:

I.A -TEXTOVÁ ČÁST

I.B -VÝKRESOVÁ ČÁST 1 : 5 000

- výkres základního členění území
- hlavní výkres
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

-odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP:

II.A -TEXTOVÁ ČÁST -odůvodnění

II.B -GRAFICKÁ ČÁST

- koordinační výkres 1 : 5000

Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění budou zpracovány v souladu s § 72 odst. 2 a přílohou č. 8 stavebního zákona.

Počet vyhotovení k předání pořizovateli je stanoven takto:

- upravený návrh k veřejnému projednání zm. č. 1 územním plánu 2x
- čistopis změny č. 1 územního plánu 2x
- úplné znění po vydání zm. č. 1 ÚP 2x

Změna č.1 ÚP bude zpracována digitálně v měřítku katastrální mapy.

Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP popř. DGN, DXF či DWG. Textová část bude odevzdána ve formátu pdf a otevřeném výměnném formátu (např. doc, docx, odt apod.). 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).

Z popisů dat musí být jasný jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří. Konečné podoby výkresů změny č. 1 ÚP budou minimálně v kvalitě 300 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Vybrané části změny ÚP a úplné znění po této změně budou zpracovány v jednotném standardu v souladu s § 20a) stavebního zákona.

7. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Nejsou uplatněny žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

Po projednání budou ke zprávě o uplatňování ÚP přiloženy obdržené požadavky (stanoviska) dotčených orgánů k zapracování do změny č. 1 ÚP Zborovy.