



**Městský úřad Turnov**  
**Odbor rozvoje města**  
Antonína Dvořáka 335  
511 01 Turnov

Obec Malá Skála  
Vranové 1. díl 122  
468 22 Malá Skála  
IDDS: 9b5bvpq

VAŠE ŽÁDOST / ZE DNE  
1406/20/OU / 25.09.2020

NAŠE ZNAČKA  
ORM/20/1899/LAR

VYŘIZUJE / TELEFON / E-MAIL  
Ing. Radka Lánská / 481366403 / r.lanska@mu.turnov.cz

TURNOV  
13.10.2020

**Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu Územního plánu Malá Skála**  
**- Andrea Plátková a Leoš Plátek (v z. JUDr. Vecko – advokát)**

Vážený zastupitelé,

Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města jako příslušný orgán územního plánování podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) je pořizovatelem Územního plánu Malá Skála.

Na základě Vaší žádosti **vydáváme k návrhu na pořízení změny Územního plánu Malá Skála stanovisko** dle § 46 odst. 3 stavebního zákona.

**Postup posuzování a zpracování stanoviska k návrhu na změnu územního plánu:**

- posouzení úplnosti návrhu dle § 46 odst. 1 stavebního zákona;
- posouzení z hlediska oprávněnosti navrhovatele k podání návrhu na změnu územního plánu dle ustanovení § 44 stavebního zákona;
- posouzení potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona, pokud návrh vyvolává vymezení nové zastavitelné plochy;
- posouzení stavu území a urbanistických návazností, tj. zejména současný stav území a cíle a úkoly územního plánování;
- posouzení střetu návrhu s hodnotami či limity území.

Závěr stanoviska obsahuje doporučení zastupitelstvu, zda daný návrh zpracovat či nezpracovat do změny územního plánu.

**a) Posouzení úplnosti návrhu**

Dle ustanovení § 46 odst. 1 stavebního zákona návrh na pořízení změny územního plánu má obsahovat:	Návrh manželů Plátkových
Údaje umožňující identifikaci navrhovatele	obsahuje
Údaje o navrhované změně	obsahuje
Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem	obsahuje
Důvody pro pořízení změny	obsahuje
Návrh úhrady nákladů na pořízení změny a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f), tj. úhrada za zpracování, změny, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po změně	neobsahuje - pořizovatel navrhovatele nevyzval k doplnění návrhu, jelikož úhrada nákladů nemá vliv na stanovisko pořizovatele, - případnou úhradu nákladů a její výši si určí zastupitelstvo při rozhodnutí

➤ Pro účely vydání stanoviska pořizovatele je návrh dostatečný.

TEL.:  
481 366 111  
FAX:  
481 366 112

Úřední hodiny:  
Po a St 8.00–17.00 h

WWW:  
<http://www.turnov.cz>  
E-MAIL:  
[mu@turnov.cz](mailto:mu@turnov.cz)

IČO:  
00276227  
ID datové schránky:  
vehbx9

BANKOVNÍ SPOJENÍ:  
Česká spořitelna, a.s. Turnov  
č. 27-1263075359/0800

## **b) Posouzení oprávněnosti k podání návrhu**

Navrhovatel je vlastník pozemku. Z hlediska stavebního zákona je tak osobou, která může podat návrh na pořízení územního plánu, resp. jeho změny dle § 44 písm. c) a d) stavebního zákona. Vlastník je zastoupen, plné moci jsou k návrhu přiloženy.

- Navrhovatel je oprávněn k podání návrhu.

## **c) Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných plochy (§ 55 odst. 4 stavebního zákona)**

Územní plán Malá Skála byl vydán 12.06.2018 a nabyl účinnosti 28.06.2018. Návrh požaduje vymezení pozemku pro umístění rodinného domu (zařazení do plochy BV). Pořizovatel proto musel ověřit stávající využití přestavbových ploch a zastavitelných ploch určených územním plánem pro funkci bydlení.

### Využití přestavbových ploch:

Územní plán vymezil 14 přestavbových ploch pro bydlení:

v k.ú. Sněhov 64 394 m<sup>2</sup> pro 9 nových rodinných domů,

v k.ú. Vranové II 4 391 m<sup>2</sup> pro 2 nové rodinné domy.

+ možnost přestavby stávajících rekreačních objektů na RD (lokalita Na Labi).

Dle dostupných informací byl v přestavbové ploše PBV4 umístěn 1 RD (povolení vydáno 22.6.2018), v přestavbové ploše PBV5 byl umístěn 1 RD (dodatečné povolení 28.4.2020).

### Využití zastavitelných ploch:

Územní plán vymezil 61 zastavitelných ploch pro bydlení:

v k.ú. Mukařov 40 327 m<sup>2</sup> pro 25 rodinných domů,

v k.ú. Sěhov 48 594 m<sup>2</sup> pro 28 rodinných domů,

v k.ú. Vranové I 25 983 m<sup>2</sup> pro 17 rodinných domů,

v k.ú. Vranové II 31 405 m<sup>2</sup> pro 23 rodinných domů,

Zastavitelné plochy byly vymezeny v nezastavěném území v přímé návaznosti na zastavěné území s dopravním napojením ze stávajících komunikací tak, aby byl minimalizovaný vliv na krajinný ráz a mohlo být provedeno napojení na technickou infrastrukturu, s ohledem na specifika jednotlivých lokalit.

Za období uplynulé od vydání a nabytí účinnosti Územního plánu Malá Skála jsou zastavitelné plochy využity takto:

plocha	výměra plochy (m <sup>2</sup> )	max. počet RD	zastavěno (m <sup>2</sup> )	zastavěno (%)	počet RD	doplňující informace
--------	---------------------------------	---------------	-----------------------------	---------------	----------	----------------------

k.ú. Mukařov

ZBV1	6015	2	0	0	0	
ZBV3	2660	1	0	0	0	
ZBV4	1572	1	0	0	0	
ZBV5	1059	1	0	0	0	
ZBV6	2912	2	0	0	0	
ZBV7	2293	1	0	0	0	
ZBV8	8862	6	0	0	0	
ZBV9	2888	2	2888	100	2	2 RD povoleny před vydáním ÚP, oba postaveny, nejsou v KN
ZBV10	2122	2	0	0	0	
ZBV11	1063	1	0	0	0	
ZBV12	1287	1	0	0	0	
ZBV13	1722	1	0	0	0	
ZBV62	1469	1	0	0	0	
ZBV63	1430	1	0	0	0	
ZBV64	1544	1	0	0	0	
ZBV67	1254	1	0	0	0	
	40152	25	2888	7,2	2	

k.ú. Sněhov

ZBV15	4437	1	0	0	0	
ZBV19	1289	1	1289	100	1	RD povolen před vydáním ÚP, postaven, není v KN
ZBV20	2725	2	0	0	0	
ZBV21	2893	2	0	0	0	
ZBV22	3160	2	0	0	0	
ZBV23	1648	1	0	0	0	
ZBV24	2128	2	0	0	0	
ZBV25	7152	2	0	0	0	
ZBV27	1973	1	1973	100	1	RD povolen 08/2018, postaven, není v KN
ZBV28	1831	1	1831	100	1	RD povolen 07/2019, nepostaven
ZBV29	1865	1	1865	100	0	zastavěno 2 dle KN jinými stavbami
ZBV31	1123	1	0	0	0	
ZBV32	2743	2	0	0	0	
ZBV33	1891	1	0	0	0	
ZBV34	2784	2	0	0	0	
ZBV35	3484	3	2850	82	2	2 RD rozestavěné, nejsou v KN (dlouhodobý stav před r. 2000)
ZBV37	3223	2	0	0	0	
ZBV38	2245	1	0	0	0	
	48594	28	9808	20,2	5	

k.ú. Vranové I

ZBV41	2790	2	0	0	0	
ZBV43	2801	2	0	0	0	
ZBV44	931	1	0	0	0	
ZBV45	2541	1	0	0	0	
ZBV46	4380	3	0	0	0	
ZBV70	774	1	0	0	0	
ZBV71	9732	6	1012	10	1	1 RD povolen 08/2018, postaven, není v KN
ZBV78	2334	1	0	0	0	
	26283	17	1012	3,9	1	

k.ú. Vranové II

ZBV48	909	1	0	0	0	
ZBV49	1110	1	0	0	0	
ZBV50	1075	1	0	0	0	
ZBV51	1620	1	0	0	0	
ZBV52	1425	1	0	0	0	
ZBV53	1676	1	1676	100	1	RD povolen 08/2018, postaven, není v KN
ZBV54	4179	2	2090	50	1	1 RD povolen před vydáním ÚP, nepostaven
ZBV55	850	1	0	0	0	
ZBV56	1163	1	0	0	0	
ZBV57	1348	1	0	0	0	
ZBV59	1960	1	0	0	0	
ZBV60	1955	1	1955	100	1	RD povolen před vydáním ÚP, postaven, není v KN
ZBV61	1012	1	0	0	0	
ZBV73	1012	1	0	0	0	
ZBV74	1782	1	0	0	0	
ZBV75	3294	3	0	0	0	
ZBV76	2171	1	0	0	0	
ZBV77	2605	2	0	0	0	
ZBV79	259	1	0	0	0	
	31405	23	5721	18,2	3	
celkem	146434	93	19429	13,3	11	

Celkem bylo vymezeno 146 434 m<sup>2</sup> zastavitelných ploch pro bydlení pro max. 93 RD. Za uplynulé období (od vydání a nabytí účinnosti Územního plánu Malá Skála do současné doby) byly povoleny 4 RD, z toho realizovány byly 3 a žádný z nich zatím není evidován v Katastru nemovitostí. Dále je část zastavitelných ploch dotčena stavbami RD řešenými ještě před vydáním ÚP, kdy bylo povoleno 7 RD, z toho realizováno bylo 6 RD, v KN z nich není evidován zatím žádný. Pokud budou zohledněna všechna tato fakta, může být uvažováno, že ze zastavitelných ploch o výměře 146 434 m<sup>2</sup> pro max. 93 RD je vyčerpáno (myšleno nedostupných) cca 19 429 m<sup>2</sup>, tj. cca 13 %, kde je realizováno, zahájeno či povoleno 11 RD.

Za uplynulé období (cca 2 roky a 3 měsíce) byly povoleny 4 RD, průměrně je tedy tempo povolování 1,78 RD/rok.

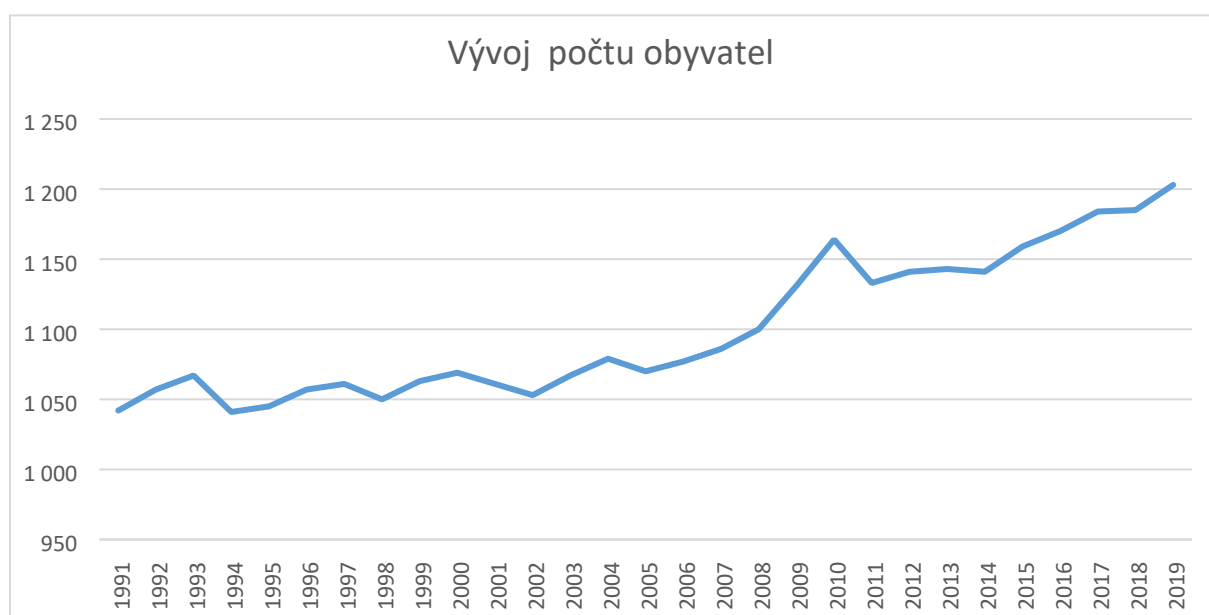
Využití území z hlediska údajů statistického úřadu:

Pořizovatel zjistil potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch na základě statistických údajů, které byly v době zpracování tohoto posouzení k dispozici:

Rok	Změna počtu obyvatel	Počet obyvatel k 31.12.	Počet dokončených bytů
1999		1 063	1
2000	6	1 069	8
2001	-8	1 061	5
2002	-8	1 053	2
2003	14	1 067	3
2004	12	1 079	6
2005	-9	1 070	4
2006	7	1 077	4

2007	9	1 086	5
2008	14	1 100	5
2009	31	1 131	11
2010	33	1 164	4
2011	-31	1 133	2
2012	8	1 141	3
2013	2	1 143	1
2014	-2	1 141	1
2015	18	1 159	0
2016	11	1 170	1
2017	14	1 184	2
2018	1	1 185	2
2019	18	1 203	3

Celkem/20 let: 140 Celkem/20 let: 73  
Průměr/rok: 7 Průměr/rok: 3,48



Z dlouhodobého hlediska je průměrná výstavba 3,48 bytů/rok. Zahrnuty jsou i úpravy nebytových prostor a skutečnost, že v 1 RD mohou být až 3 byty. Průměrný přírůstek je dlouhodobě +7, kolísá, ale trend je stoupající. Při průměrném počtu členů domácnosti 2,36 (zdroj ČSÚ, 2018) na jeden byt odpovídá tento přírůstek potřebě 2,97 bytu za rok.

Shrnutí: Územní plán navrhuje zastavitelné plochy pro 93 rodinných domů, přičemž průměrná výstavba v obci je 1,78 až 3,48 domů za rok (dle způsobu výpočtu). Územní plán tedy navrhuje dostatečné množství zastavitelných ploch s ohledem na růst počtu obyvatel i na tempo povolování nových RD, a to i s rezervou. Nutno zohlednit i plochy přestavbové, které zatím nejsou naplněny a měly by být využity přednostně, a to především s ohledem na existenci odpovídající technické infrastruktury (především kanalizace).

- Nevznikla potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

#### **d) Posouzení stavu území**

##### Stav podle katastru nemovitostí:

Pozemková parcela č. 1395/1 v k. ú. Sněhov je v katastru nemovitostí evidována jako trvalý travní porost. Takové je i současné využití.

##### Stav podle územního plánu:

Územním plánem je pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha zemědělská – zemědělský půdní fond (Z).

##### Urbanistická návaznost:

Pozemek je součástí volné krajiny, nenavazuje na zástavbu.

Přes pozemek vede elektrické vedení VN do 35 kV + ochranné pásmo, část pozemku zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa (lesního pozemku dle Katastru nemovitostí). Podle jevů evidovaných a průběžně aktualizovaných v Územně analytických podkladech se pozemek nachází v migračně významném území a v 1. zóně oblasti krajinného rázu s kulturní, přírodní a estetickou hodnotou. Ochrana estetických hodnot krajiny je povinností vyplývající i ze stavebního zákona. K základním vizuálním charakteristikám krajinného prostoru (krajinné scény) patří její pohledová otevřenost nebo uzavřenost. Scénu v této lokalitě lze považovat za polootevřenou. Exponovanost krajinné scény předurčuje rozsah viditelnosti krajinných prvků, zejména krajinných dominant. Umístěním zástavby na pozemek p. č. 1395/1 v k.ú. Sněhov by jednoznačně došlo k velkému územnímu vizuálnímu dosahu, k narušení horizontu a k nežádoucí změně vnějšího obrazu sídla. Umístění nové zástavby na takto exponovaný pozemek do volné krajiny bez jakékoliv návaznosti na zastavěné území, bez identity a bez možnosti začlenění do sídla nelze z hlediska územního plánování akceptovat. Vymezením zastavitelné plochy v migračně významném území by navíc došlo k výraznému zhoršení migračních možností v území a k výraznému zhoršení prostupnosti krajiny.

##### Dopravní a technické napojení:

Z hlediska dopravního napojení je pozemek přístupný místní komunikací.

Z hlediska technické infrastruktury pořizovatel posuzuje dostupnost technické infrastruktury do vzdálenosti 100 m od pozemku bez ohledu na kapacity a možnost napojení. Z daného hlediska se v dosahu pozemku nachází pouze elektrické vedení.

##### Prověření území v minulosti

Při pořizování Územního plánu Malá Skála vyhotovil zpracovatel (Ing. arch. Šárka Jaklová) v roce 2012 Průzkumy a rozbor. Do nich byl zapracován požadavek vlastníka na vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 1395/1 v k.ú. Sněhov (označena bala ZBV48). Zpracovatel plochu vyhodnotil takto: „*mimo zastavěné území, nenavazuje na urbanistickou strukturu, nevhodné rozšíření do volné krajiny, ochrana krajinného rázu, OP nadzemního vedení elektrické energie 35 kV, Přírodní park Maloskalsko – nedoporučujeme.*“

Požadavek byl následně uplatněn znovu formou námítky v roce 2016 a nebylo mu vyhověno. Podrobně uvedeno v Opatření obecné povahy - vydání Územního plánu Malá Skála. Pořizovatel nemá informace o tom, že by v území nenastaly změny, které by mohly být důvodem pro přehodnocení plochy v územním plánu.

- Pozemek není vhodný k výstavbě.

### e) Posouzení střetu návrhu s hodnotami či limity území

Posouzen byl střet s hodnotami a s limity území evidovanými a průběžně aktualizovanými v rámci územně analytických podkladů. Vliv na využití mohou mít především:

elektrické vedení VN do 35 kV + ochranné pásmo 10 m, Geopark Český ráj, Přírodní park Maloskalsko, migračně významné území, místo krajinného rázu Malá Skála Bobov, oblast krajinného rázu Maloskalsko, část pozemku je ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa, CHOPAV Severočeská křída (chráněná oblast přirozené akumulace vod)

- Pozemek není vhodný k výstavbě.

### Závěr vyhodnocení

a) Posouzení úplnosti návrhu	✓	Návrh je pro účely vydání stanoviska dostatečný.
b) Posouzení oprávněnosti navrhovatele	✓	Navrhovatel je oprávněn k podání návrhu na změnu.
c) Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch	✗	Nebyla prokázána potřeba vymezení nových ploch.
d) Stav území	✗	Trvalý travní porost ve volné krajině, nenavazuje na urbanistickou strukturu. Pozemek není vhodný k výstavbě.
e) Střet s hodnotami a limity území	✗	Migračně významné území, ochrana krajinného rázu aj. Pozemek není vhodný k výstavbě.
<b>Závěr</b> ✗		
Na základě posouzení návrhu vypsaly důvody pro jeho odmítnutí. Pořizovatel prověřil potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch s ohledem na současný stav územního plánu a dosavadní vývoj výstavby v obci a dospěl k závěru, že územní plán nabízí dostatečné množství ploch pro novou výstavbu rodinných domů, a to koncepčně a rovnoměrně na celém území obce s ohledem na specifika konkrétních lokalit.		

### Konečné stanovisko pořizovatele

Ze strany pořizovatele byly shledány důvody, pro které lze předpokládat, že **nebude možné** náležitě zdůvodnit zapracování návrhu do změny územního plánu a návrh bude zpracovatelem nebo dotčenými orgány v průběhu pořizování změny vypuštěn.

Ze strany úřadu územního plánování se **jedná o stanovisko ve smyslu odborného posouzení návrhu (nikoli závazné stanovisko)** na základě platných právních předpisů, stavu území a dosavadních zkušeností v pořizování územních plánů a jejich změn. **Zastupitelstvo může rozhodnout dle svého uvážení.** Je však třeba vzít na vědomí, že aby byl návrh do změny skutečně zapracován a změna byla vydána, je nutné, aby: 1) zpracovatel změny územního plánu dovedl zapracování náležitě zdůvodnit, 2) všechny dotčené orgány vydaly ke změně kladná stanoviska a 3) veřejnost neuplatnila žádné závažné důvody pro vyřazení návrhu. Do doby vydání změny územního plánu je vždy riziko, že návrh bude vyřazen a případné náklady budou vynaloženy zbytečně.

Stanovisko pořizovatele nenahrazuje závěry autorizovaného zpracovatele dokumentace změny územního plánu ani stanoviska dotčených orgánů, přesto je nutné, aby zastupitelstvo obce na základě tohoto stanoviska a jeho závěru rozhodlo o podaném návrhu na změnu územního plánu.

### **Návrh usnesení zastupitelstva obce Malá Skála**

1.

Zastupitelstvo obce Malá Skála **rozhoduje** o návrhu na pořízení změny Územního plánu Malá Skála následovně:

#### **a) varianta nesouhlasu**

Na základě návrhu Andrey Plátkové a Leoše Plátka (v z. JUDr. Jiří Vecko) **nebude** pořizována změna Územního plánu Malá Skála z důvodů uvedených ve stanovisku pořizovatele.

#### **b) varianta souhlasu a zahájení pořízení změny později**

Návrh Andrey Plátkové a Leoše Plátka **bude podkladem pro příští změnu** Územního plánu Malá Skála. Zastupitelstvo obce však v současné době **nesouhlasí se zahájením pořizování změny**. Příští změna územního plánu bude zahájena až na základě shromáždění více návrhů či jako součást zpracované zprávy o uplatňování územního plánu.

2.

Dle stavebního zákona je potřeba o rozhodnutí zastupitelstva (přijetí usnesení) informovat jednotlivé navrhovatele a úřad územního plánování (Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města).

(otisk úředního razítka)

**RNDr. Miroslav Varga, v. r.**  
vedoucí odboru rozvoje města