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

Obec Malá Skála
Vranové 1. díl 122
468 22 Malá Skála
IDDS: 9b5bpvq

VAŠE ŽÁDOST / ZE DNE	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE / TELEFON / E-MAIL	TURNOV
1193/21/OU / 02.08.2021	ORM/21/1344/LAR Ev.č. 47363/21-MUTU	Ing. Radka Lánská / 481366403 / r.lanska@mu.turnov.cz	11.08.2021

Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu Územního plánu Malá Skála - Radka Roglová, p.p.č. 55/1 a 60/1 v k.ú. Vranové II

Vážení 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:

a) posouzení úplnosti návrhu dle § 46 odst. 1 stavebního zákona;

b) posouzení z hlediska oprávněnosti navrhovatele k podání návrhu na změnu územního plánu dle ustanovení § 44 stavebního zákona;

c) posouzení potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona, pokud návrh vyvolává vymezení nové zastavitelné plochy;

d) posouzení stavu území a urbanistických návazností, tj. zejména současný stav území a cíle a úkoly územního plánování;

e) posouzení střetu návrhu s hodnotami či limity území.

Závěr stanoviska obsahuje doporučení zastupitelstvu, zda daný návrh zapracovat či nezapracovat do změny územního plánu.

a) Posouzení úplnosti návrhu

Dle ustanovení § 46 odst. 1 stavebního zákona návrh na pořízení změny územního plánu má obsahovat:	Návrh
Údaje umožňující identifikaci navrhovatele	obsahuje
Údaje o navrhované změně	obsahuje
Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem	neobsahuje, ale pořizovateli jsou známy
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.

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.

- Navrhovatel je oprávněn k podání návrhu.

c) Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§ 55 odst. 4 stavebního zákona)

Územní plán Malá Skála byl vydán 12.06.2018 a nabyl účinnosti 28.06.2018. Navrhovatel požaduje zařazení pozemků do plochy BV – Bydlení venkovského charakteru. 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 m² pro 9 nových rodinných domů,

v k.ú. Vranové II 4 391 m² 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), v přestavbové ploše PBV9 je povolen 1 RD (povolení vydáno 07/2021).

Využití zastavitelných ploch:

Územní plán vymezil 61 zastavitelných ploch pro bydlení:

v k.ú. Mukařov 40 327 m² pro 25 rodinných domů,

v k.ú. Sěhov 48 594 m² pro 28 rodinných domů,

v k.ú. Vranové I 25 983 m² pro 17 rodinných domů,

v k.ú. Vranové II 31 405 m² 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 minimalizován 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^2)	max. počet RD	zastavěno (m^2)	zastavěno (%)	počet RD	doplňující informace
k.ú. Mukařov						
ZBV1	6015	2	0	0	0	
ZBV3	2660	1	0	0	0	
ZBV4	1572	1	1572	100	1	1 RD povolen 06/2021, nepostaven
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	4460	11,1	3	
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, je 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	1012	100	1	RD povolen 03/2021, nepostaven
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	6733	21,4	4	
celkem	146434	93	22013	15,0	13	

Celkem bylo vymezeno 146 434 m² zastavitelných ploch pro bydlení pro max. 93 RD. Za uplynulé období (od vydání a nabytí účinnosti Územního plánu Malá Skála do současné doby) bylo povoleno 6 RD, z toho realizovány byly 3 a jeden z nich je 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 m² pro max. 93 RD je vyčerpáno (myšleno nedostupných) cca 22 013 m², tj. cca 15 %, kde je realizováno, zahájeno či povoleno 13 RD.

Za uplynulé období (cca 3 roky) bylo povoleno 6 RD, průměrně je tedy tempo povolování 2 RD/rok.

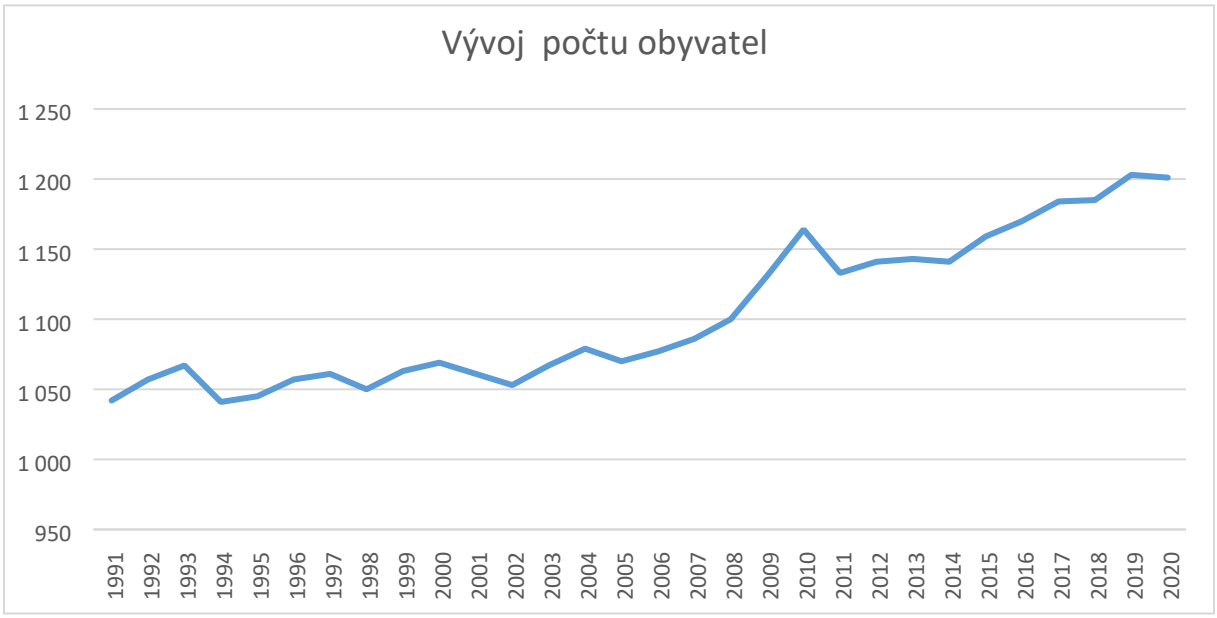
Využití území z hlediska údajů statistického úřadu:

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
2020	-2	1 201	

Celkem/20 let:	138	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 2,34 (zdroj ČSÚ, 2020) na jeden byt odpovídá tento přírůstek potřebě 2,99 bytu za rok.

Shrnutí: Územní plán navrhuje zastavitelné plochy pro 93 rodinných domů, přičemž průměrná výstavba v obci je 2 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 (zejména kanalizace).

- Nevznikla potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, z hlediska záboru půdy je však nutné zohlednit, že p.p.č. 55/1 v k.ú. Vranové I je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada a p.p.č. 60/1 je veden jako ostatní plocha – neplodná půda. Jednalo by se proto o zábor půdy, se kterým by orgán ochrany zemědělského půdního fondu mohl souhlasit.

d) Posouzení stavu území

Stav podle katastru nemovitostí:

Pozemková parcela č. 55/1 v k. ú. Vranové I je v Katastru nemovitostí evidována jako zahrada, výměra je 791 m². Pozemková parcela č. 60/1 v k.ú. Vranové I je v Katastru nemovitostí evidována jako ostatní plocha – neplodná půda, výměra je 630 m². Využívání pozemků odpovídá zařazení v Katastru nemovitostí.

Stav podle územního plánu:

V územním plánu jsou pozemky součástí stabilizovaných ploch PZ – Plochy přírodní – doprovodná a krajinná zeleň



Doporučení z Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Turnov:

Z územní studie krajiny výslovně nevyplývá, že by se na p.p.č. 55/1 a 60/1 v k.ú. Vranové I nemohla doplnit zástavba.

Urbanistická návaznost:

Pozemky nejsou součástí zastavěného území, ale jsou součástí urbanizovaného území mezi stávající zástavbou a silnicí III. třídy. Pozemky nejsou součástí uceleného zemědělsky obhospodařovaného bloku. Vymezení plochy bydlení by tak nenarušilo organizaci zemědělského půdního fondu, ani by nemělo dojít k zásadnímu negativnímu ovlivnění odtokových poměrů v území. Naopak by mohlo dojít k doplnění zástavby, aniž by byla narušena urbanistická koncepce uspořádání území. Určitá míra zeleně v zastavěném území je zajištěna koeficientem zastavění, koeficientem zeleně, a také požadavkem na respektování charakteru současné zástavby a prostorového uspořádání. Případné vymezení plochy BV s předepsanými podmínkami pro zastavění by z hlediska urbanismu směřovalo k efektivnímu využití již urbanizovaného území.

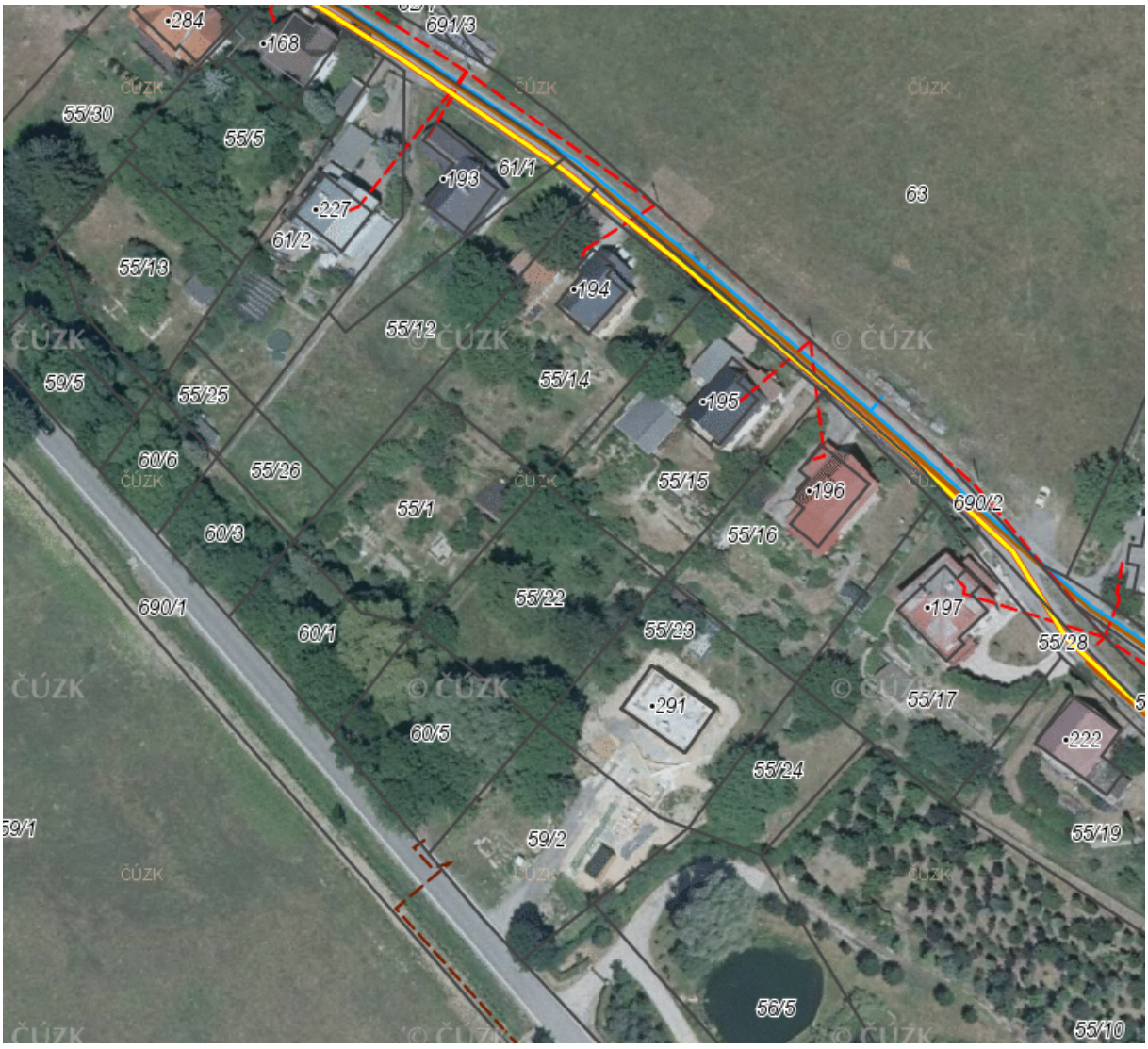
Z hlediska cílů a úkolů územního plánování obecně sdělujeme: Je nutné zajistit vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, rozvoj a soudržnost společenství obyvatel. Rozvoj by měl směřovat k efektivnímu využití zastavěného území (neplýtvat půdou), ale zároveň musí být zajištěna koordinace soukromých a veřejných zájmů s ohledem na urbanistické a estetické

požadavky na využívání a uspořádání území, na ochranu urbanistického dědictví a krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Dopravní a technické napojení:

Z hlediska dopravního napojení je přístupný pouze p.p.č. 60/5 ze silnice III. třídy (p.p.č. 690/1 v k.ú. Vranové II).

Z hlediska technické infrastruktury pořizovatel zpravidla posuzuje dostupnost technické infrastruktury do vzdálenosti 100 m od pozemku bez ohledu na kapacity a možnost napojení. Zde jsou inženýrské sítě trasovány v souvislosti se stávající zástavbou, teoreticky dostupné jsou: elektrické vedení, vodovod, kanalizace, plyn (trasovány v komunikaci p.p.č. 690/2). Považujeme za vhodné upozornit, že sousední p.p.č. 55/2 a 60/5 jsou zastavitelné, přičemž možnost napojení na vodovod a kanalizaci zatím nebyla prověřena, pokud by na této zastavitelné ploše došlo k záměru výstavby, ale nebylo možné napojení na vodovod a kanalizaci, pravděpodobně by bylo prověřováno alternativní řešení (studna a čov), a tyto skutečnosti by mohly být limitující pro reálné využití p.p.č. 55/1 s 60/1, případně by to mohlo platit i v opačném pořadí výstavby. Proto je smyslem územního plánování vymezovat zastavitelné plochy především v návaznosti na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, která je reálně dostupná, a korigovat pořadí změn v území (dávat předpoklady pro postupnou výstavbu v návaznosti na zastavěné území).



Prověření území v minulosti

Během pořizování Územního plánu Malá Skála nebyl ze strany vlastníka uplatněn žádný požadavek na jiné užívání pozemků, než stávající, a ani zpracovatel nenavrhl vymezení plochy pro bydlení. Plochy zeleně (sady a zahrady) přitom mají významný vliv na hustotu zástavby a krajinný ráz. V dané lokalitě je vhodné zvážit, zda je nutné tyto konkrétní pozemky chránit před zástavbou vymezením plochy zeleně, nebo zda prověřit plochu pro bydlení.

- Pozemky je možné prověřit.

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 mají především:

Geopark Český ráj, CHOPAV Severočeská křída (chráněná oblast přirozené akumulace vod), III. třída ochrany půdy, přes p.p.č. 60/1 teče Frýdštejnský potok, na opačné straně silnice III. třídy je území CHKO Český ráj a NATURA 2000 (evropsky významná lokalita Průlom Jizery u Rakous)

- Hodnoty ani limity nevylučují možnost prověření zastavitelné plochy.

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, ale zde by se jednalo o zábor půdy vedené v KN jako zahrada a ostatní plocha-neplodná půda.
d) Stav území	✓	Pozemky je možné prověřit.
e) Střet s hodnotami a limity území	✓	Hodnoty ani limity nevylučují možnost prověření zastavitelné plochy.
Závěr ✓ Na základě posouzení návrhu vyplynuly důvody pro evidování požadavku a jeho prověření v budoucí změně územního plánu.		

Konečné stanovisko pořizovatele

Ze strany pořizovatele byly shledány důvody, pro které lze předpokládat, že **bude možné** náležitě zdůvodnit zapracování návrhu do změny územního plánu a návrh by nemusel být 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 rozhoduje 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 a činnosti s tím spojené 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 vlastního uvážení rozhodlo o podaném návrhu na změnu územního plánu.

Návrh usnesení zastupitelstva obce Malá Skála

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

a) varianta nesouhlasu

Na základě návrhu ***nebude*** *pořizována změna Územního plánu Malá Skála i přes důvody uvedené ve stanovisku pořizovatele.*

b) varianta souhlasu a zahájení pořízení změny později

Návrh ***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 odsouhlasených návrhů či jako součást zpracované zprávy o uplatňování územního plánu. Zároveň je nutné upozornit, že proběhla Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR). Ty jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací, takže při následující změně bude nutné i uvést Územní plán Malá Skála do souladu se ZÚR.*

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

RNDr. Miroslav Varga
vedoucí odboru rozvoje města