



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
1022/21/OU / 02.07.2021

NAŠE ZNAČKA
ORM/21/1277/LAR
Ev.č. 46255/21-MUTU

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

TURNOV
06.08.2021

Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu Územního plánu Malá Skála
- Jana Kulhánková, p.p.č. 1533/2 v k.ú. Vranové I

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
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

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 ploch (§ 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 možnost oplocení, zasaďování, pěstování ovoce a umístění stavby zahradního domku (zařazení 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 vyznačil 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 vyznačil 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 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 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.

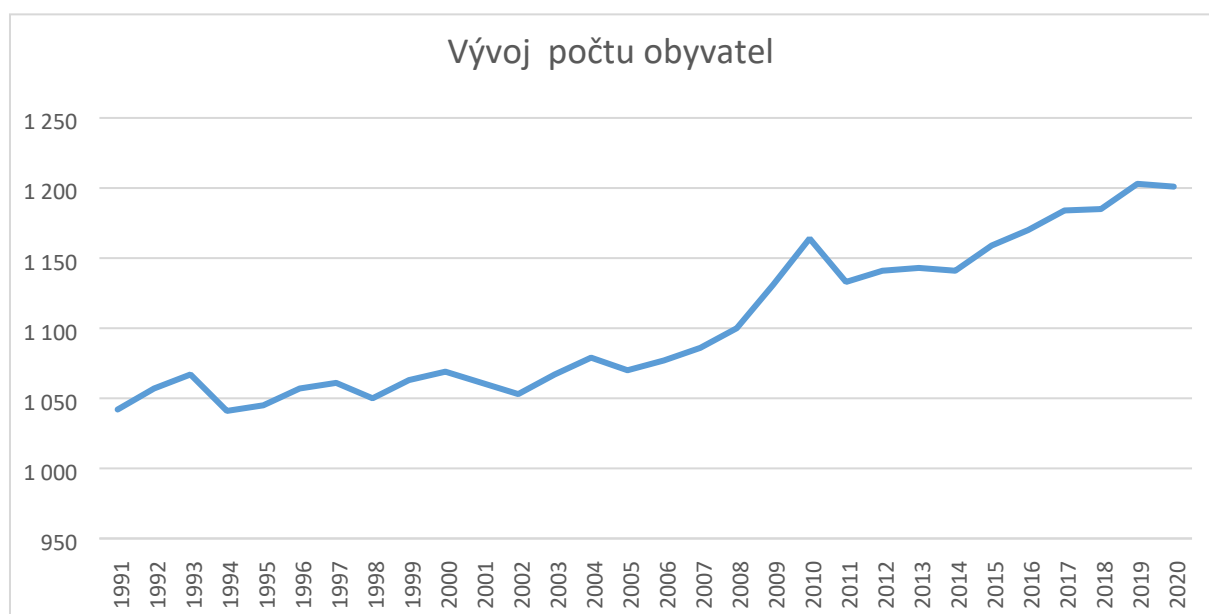
Využití území z hlediska údajů statistického úřadu:

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. 1533/2 v k.ú. Vranové I je v zastavěném území, jednalo by se proto o zábor půdy, se kterým by orgán ochrany zemědělského půdního fondu mohl souhlasit.

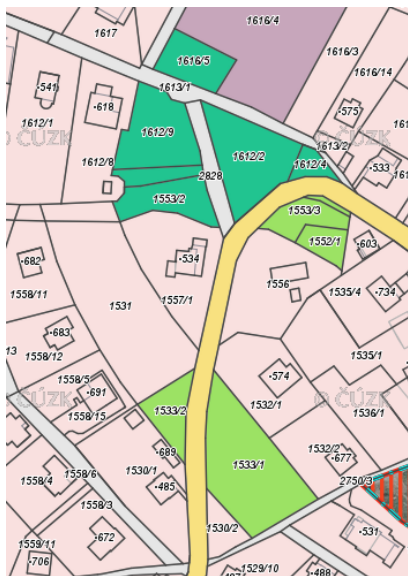
d) Posouzení stavu území

Stav podle katastru nemovitostí:

Pozemková parcela č. 1533/2 v k. ú. Vranové I je v katastru nemovitostí evidována jako zahrada. Pozemek má výměru 427 m². Současné využití je travní porost s ovocnými stromy. Pozemek je pod společným oplocením s RD st.p.č. 534.

Stav podle územního plánu:

Územním plánem je pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha přírodní – doprovodná a krajinná zeleň (PZ).



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. 1533/2 v k.ú. Vranové I nemohla doplnit zástavba.

Urbanistická návaznost:

Pozemek je součástí zastavěného území a je obklopen zástavbou. Pozemek není součástí uceleného zemědělsky obhospodařovaného bloku. Vymezení zastavitelné plochy 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 zrušení plochy PZ na p.p.č. 1533/2 a vymezení plochy BV s předepsanými podmínkami pro zastavění by z hlediska urbanismu bylo možné a směřovalo by k efektivnímu využití zastavěného území.

Dopravní a technické napojení:

Z hlediska dopravního napojení je pozemek přístupný místní komunikací (v KN p.p.č. 2826 v k.ú. Vranové I, ostatní plocha – silnice).

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, dostupné jsou: elektrické vedení, vodovod, kanalizace, plyn.

Prověření území v minulosti

Při pořizování Územního plánu Malá Skála byl respektován skutečný stav území a vedení pozemku v Katastru nemovitostí. Během pořizování nebyl ze strany vlastníka uplatněn žádný požadavek na jiné užívání pozemku, 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 tento konkrétní pozemek chránit před zástavbou vymezením plochy zeleně, nebo zda prověřit plochu pro bydlení, čímž by se jednalo zřejmě o změnu nevratnou, směřující v budoucnu k doplnění zástavby.

- Stávající plocha PZ - Plocha přírodní - doprovodná a krajinná zeleň nevyklučuje dosavadní využití pozemku (travní porost, ovocné stromy).
V případě vymezení plochy BV by následně mohl vyvstat požadavek novostavby RD, pak se předpokládá úprava parcelace, aby pozemek respektoval v místě obvyklou výměru.

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, IV. a V. třída ochrany půdy)

- Hodnoty ani limity nevyklučují možnost výstavby.

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 v zastavěném území. Návrh na změnu směřuje k efektivnímu využití zastavěného území a tím ochrání území nezastavěného.
d) Stav území	✓	Dle KN zahrada. Travní porost s ovocnými stromy v zastavěném území, oplocený. Pozemek je obklopený zástavbou. V případě vymezení plochy BV by následně mohl vyvstat požadavek novostavby RD, pak se předpokládá úprava parcelace na výměru, která je v místě obvyklá, a mohlo by se jednat o doplnění zástavby respektující urbanistickou strukturu sídla. Pozemek je vhodný k výstavbě.
e) Střet s hodnotami a limity území	✓	Hodnoty ani limity nevyklučují možnost výstavby.
Závěr	✓	
Na základě posouzení návrhu vplynuly 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 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 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 zároveň 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
v z. Ing. Radka Lánská