



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
1974/21/OU / 22.12.2021

NAŠE ZNAČKA
ORM/22/173/LAR
Ev.č. 6223/22-MUTU

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

TURNOV
31.01.2022

Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu Územního plánu Malá Skála

- Tomáš Příkazský, p.p.č. 759/1 v k.ú. Mukařov u Jablonce nad Nisou

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:

- 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	obsahuje - 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 plochy (§ 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 (m2)	max. počet RD	zastavěno (m2)	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, v KN jeden
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, je 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	1110	100	1	1 RD povolen 09/2021
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, je 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 7843 25,0 5

celkem 146434 93 23123 15,8 14

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 7 RD, z toho realizovány byly 4 a 3 z nich jsou evidovány 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 evidovány 2. 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 23 123 m², tj. cca 15,79 %, kde je realizováno, zahájeno či povoleno 14 RD.

Za uplynulé období (cca 4 roky) bylo povoleno 7 RD, průměrně je tedy tempo povolování 1,75 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	3

Celkem/20 let:	138	Celkem/20 let:	76
Průměr/rok:	7	Průměr/rok:	3,45

Z dlouhodobého hlediska je průměrná výstavba 3,45 bytů/rok. Zahrnutý 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 1,75 až 3,45 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.

- Nevznikla potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

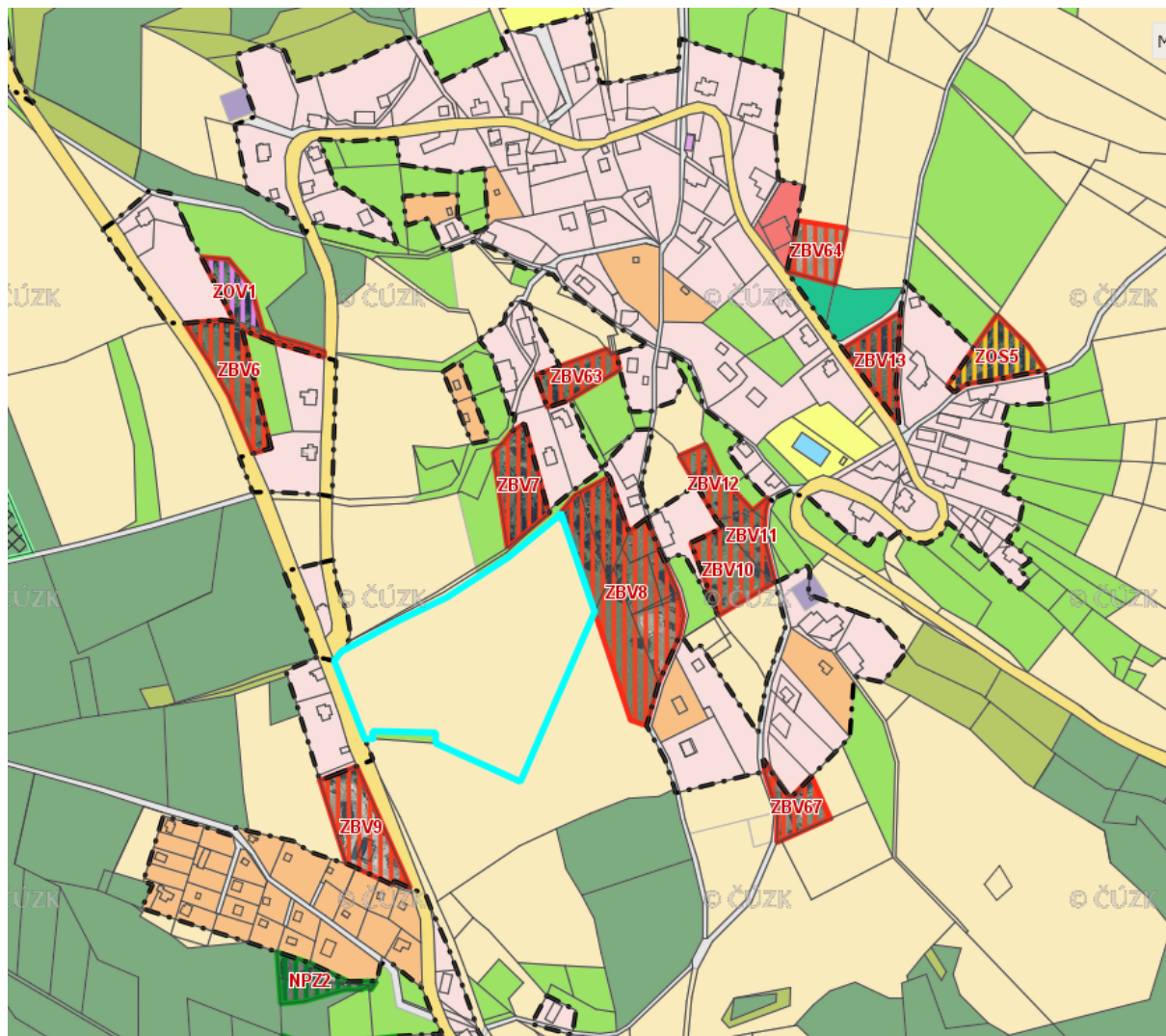
d) Posouzení stavu území

Stav podle katastru nemovitostí:

Pozemková parcela č. 759/1 v k. ú. Mukařov u Jablonce nad Nisou je v katastru nemovitostí evidována jako trvalý travní porost. Takové je i současné využití, na částech je sukcesní vzrostlá zeleň.

Stav podle územního plánu:

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



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

V územní studii krajiny je lokalita součástí krajinného okrsku OK6. Pozemek je vymezen ve výkrese krajinných hodnot jako hodnota půdního fondu – sukcese zemědělské půdy, přičemž se nejedná o půdu I. ani II. třídy ochrany, kde by taková sukcese mohla být vnímána negativně. Jedná se o V. třídu ochrany půdy, kde je naopak sukcese vnímána pozitivně jako opatření v krajině posilující funkci ÚSES. Přijetí a zohlednění sukcesních ploch je významné při posuzování krajinného rázu a zajištění přirozené retence vod v krajině. Na úseku ochrany přírody a krajiny je doporučeno soustředit se na ochranu

biotopů, květnatých luk, podmáčených stanovišť a dalších přírodě blízkých segmentů, chránit dochované prvky historického uspořádání krajiny, individuálně posuzovat všechny záměry, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, s ohledem na uchování jeho hodnot, harmonické měřítko a vztahy v krajině dané uspořádáním krajiny, dále zachovávat přírodní a přírodě blízké segmenty, podporovat jejich obnovu a rozvoj, vytvářet podmínky pro zachování migračních tras v krajině, vytvořit podmínky pro zachování a podpořit vznik extenzivně obhospodařovaných a druhově bohatých luk a pastvin. Z územní studie krajiny nevyplývá, že by se na p.p.č. 759/1 v k.ú. Mukařov u Jablonce nad Nisou měla rozšiřovat zástavba.



SUKCESE ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY



LESY



URBANIZOVANÉ - ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ



PŘÍRODNÍ PARK MALOSKALSKO

PROJEKCE SÍDELNÍCH POTENCIÁLŮ



ROZVOJOVÉ PLOCHY BEZ ROZLIŠENÍ



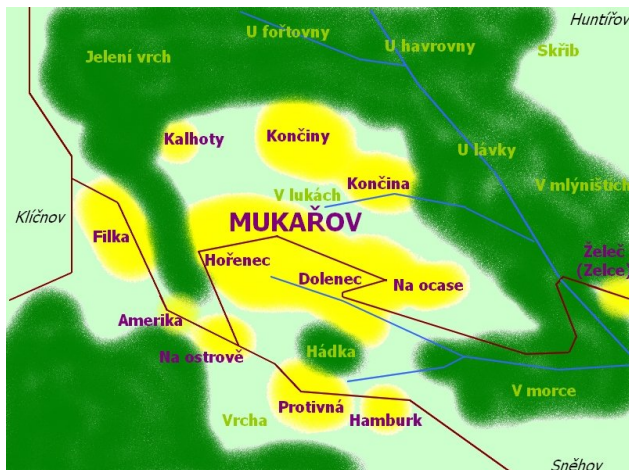
ROZVOJOVÉ PLOCHY KE KOORDINACI



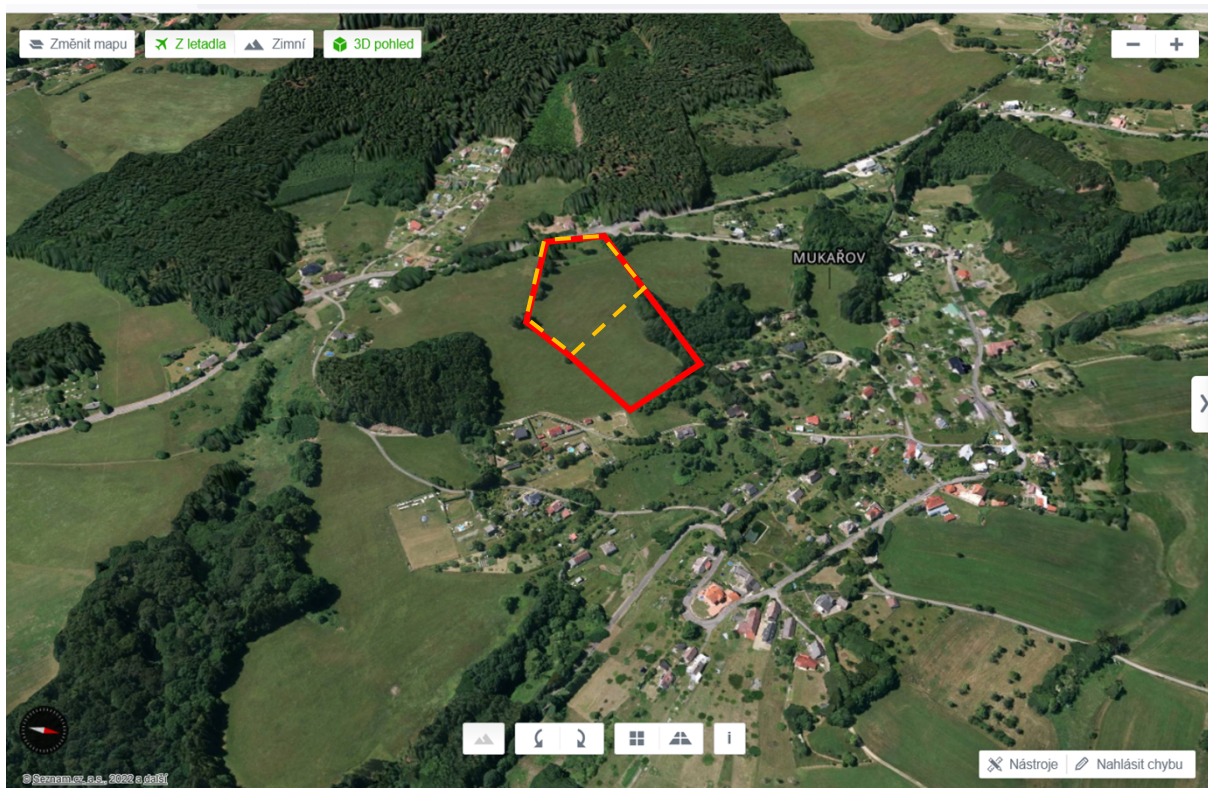
ROZVOJOVÉ PLOCHY K REVIZI

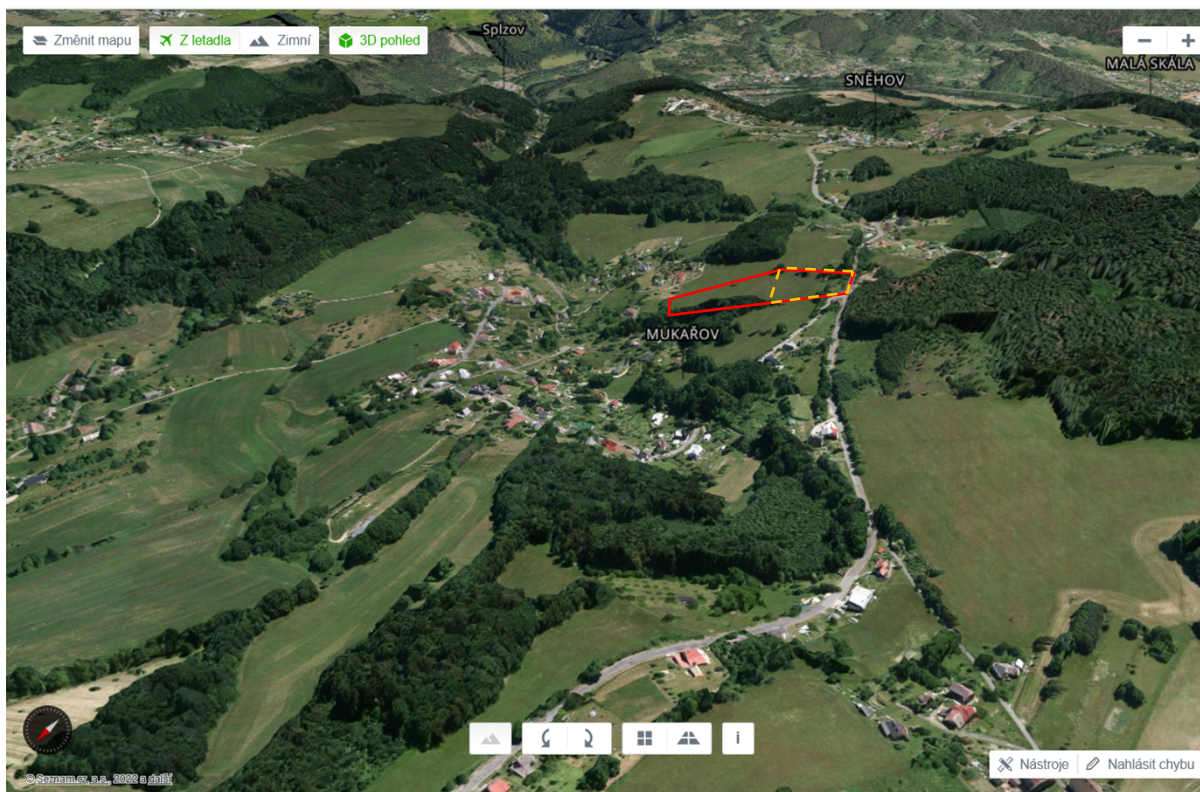
Urbanistická návaznost:

Pozemek se zastavěným územím sousedí pouze přes silnici, kde je několik domů historicky, to ale neznamená, že je nutné ve výstavbě pokračovat i dnes, navíc na ucelených zemědělských plochách. Mukařov je jednou z nejstarších vsí v okolí a dochovaly se jeho historické lokality vzniklé v návaznosti na dřívější cestní síť atd. Názvy lokalit odrážejí jejich charakter a historii:



Jednotlivé lokality je vhodné chránit, zachovat jejich historickou identitu a uspořádání a nesměřovat nový rozvoj k jejich propojování v jedno velké sídlo. Je důležité rozlišit, která stávající zástavba je pro místo určující a mohla by být rozvíjena, a ve které by naopak alespoň nemělo být pokračováno.





Ochrana estetických hodnot krajiny: je povinností vyplývající i ze stavebního zákona. Umístěním zástavby na pozemek p. č. 759/1 v k.ú. Mukařov u Jablonce nad Nisou by jednoznačně došlo k velkému územnímu vizuálnímu dosahu, k nežádoucí změně vnějšího obrazu sídla a narušení pohledů do kraje. Rozptylování zástavby do ucelených luk je nežádoucí. Ochrana typických luk okolo Mukařova je i ochranou obce z hlediska urbanistické struktury.

ochrany přírody a krajiny: V místě převažují přírodní a přírodě blízké prvky. Rozšířením zástavby na tyto plochy by došlo k zásadní změně měřítka zastavěnosti v krajině. Aby krajina fungovala, musejí být dostatečně velké a vzájemně propojené ekologicky stabilní plochy, nikoliv zástavba. Výstavba na p.p.č. 759/1 by nerespektovala strukturu osídlení v místě. Rozšířením zastavitelného území na tyto plochy by došlo k negativnímu zásahu do estetických hodnot a kulturně historické charakteristiky krajinného rázu místa, chráněného dle ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Výstavba by pravděpodobně navíc vyvolal další požadavky na zastavění i sousedních luk.

Pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů jsou podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 zákona o ochraně ZPF z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

Podle obecných zásad ochrany zemědělského půdního fondu je nutné pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, pak je nutné především odnímat půdu přednostně na zastavitelných plochách, co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, co nejméně narušovat hydrologické a odtokové poměry v území, návrhy umisťovat mimo sesuvné území, a minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu.

Z výše uvedených údajů vyplývá, že rozvoj obce je umožněn a není tím prokázána potřeba a nezbytnost nových záborů zemědělské půdy.

Zemědělský půdní fond je jednou z hlavních složek životního prostředí, což je deklarováno v § 1 zákona o ochraně ZPF. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Půdu je třeba chápat jako dynamický, stále se vyvíjející živý systém, závisí na ni přežití a prosperita všech suchozemských biologických společenstev, přirozených i umělých. Půda je nejcennějším přírodním bohatstvím. Je přirozenou součástí národního bohatství každého státu. Půdu je nutné chránit nejen pro současnou dobu, ale se značným výhledem do budoucna bez ohledu na stávající využití.

V rámci územního plánování je potřeba ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty území. Chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jeho totožnosti. Územní plánování by mělo mj. zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dopravní a technické napojení:

Z hlediska dopravního napojení pozemek je přístupný z veřejné komunikace. U přístupu k zastavitelným pozemkům je přitom nutné zohlednit nejen možnost přístupu pěšky či příjezdu osobním autem, ale je nutné splnit legislativu a normy, zejména pro příjezd techniky (hasičů apod.)

Z hlediska technické infrastruktury pořizovatel zpravidla posuzuje dostupnost technické infrastruktury do vzdálenosti 100 m od pozemku bez ohledu na kapacity a možnost napojení. Zde je dostupná elektřina a vodovod. Povolování alternativních řešení (studny, vrt, domovní ČOV) je v kompetenci vodoprávního úřadu, upozorňujeme však, že se nejedná o automatické a vždy realizovatelné řešení.

Prověření území v minulosti

Při pořizování Územního plánu Malá Skála na pozemku nebyla vymezena zastavitelná plocha, ale plochy Z. Od té doby nenastaly změny v území ani v legislativě, které by mohly být důvodem pro přehodnocení ploch v územním plánu.

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 v tomto případě mají především hodnoty krajinné a přírodní, jejichž ochrana ve veřejném zájmu převažuje nad posuzovaným soukromým záměrem:

Geopark Český ráj, CHOVAV, Přírodní park, místo krajinného rázu (krajinařsky hodnotné území), V. třída ochrany půdy, vzdálenost 50 m od okraje lesa, elektrické vedení + ochranné pásmo, ochranné pásmo vodního zdroje Mukařov – studna - II. stupeň, území s archeologickými nálezy (převážně 3. typ, východní část 2. typ)



-  vzdálenost 50 m od okraje lesa
-  elektrické vedení VN do 35 kV
-  ochranné pásmo elektrického vedení 10 m
-  elektrické vedení NN do 1 kV
-  ochranné pásmo elektrického vedení 1 m

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 se sukcesními plochami, jehož ochrana je z více hledisek veřejným zájmem převažujícím nad soukromým zájmem výstavby RD.
e) Střet s hodnotami a limity území	✗/✓	Hodnoty i limity mohou ovlivnit využití.

Konečné stanovisko pořizovatele

Byly shledány důvody pro odmítnutí návrhu, přesto je možné prověřit ho změnou územního plánu, lze ale očekávat problematické projednání.

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 zpracován a změna byla vydána, je nutné, aby: 1) zpracovatel změny územního plánu dovedl zpracování 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, ale především dle 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 z důvodů uvedených 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. Dále bude nutné zohlednit Územní studii krajiny ORP Turnov.

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

(otisk úředního razítka)

(podepsáno elektronicky)

RNDr. Miroslav Varga
vedoucí odboru rozvoje města