



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
142/22/OU / 24.01.2022

NAŠE ZNAČKA
ORM/22/192/LAR
Ev.č. 6806/22-MUTU

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

TURNOV
02.02.2022

Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu Územního plánu Malá Skála

- Ing. Jiří Kvapil, p.p.č. 232/4 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:

- 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.

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. 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 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.

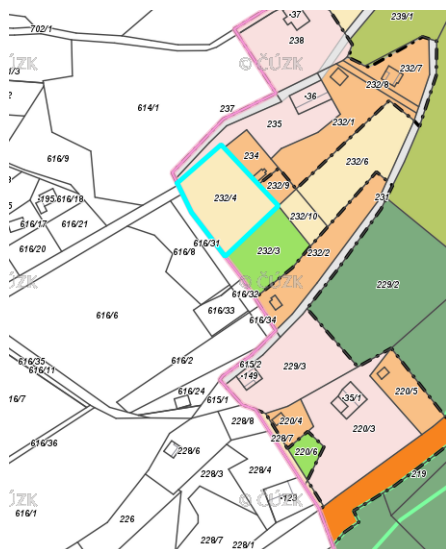
d) Posouzení stavu území

Stav podle katastru nemovitostí:

Pozemková parcela č. 232/4 v k.ú. Vranové II je v Katastru nemovitostí evidována jako trvalý travní porost.

Stav podle územního plánu:

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



- Plochy zemědělské - zemědělský půdní fond
- Plochy rekreace - rodinná, hromadná
- Plochy bydlení venkovského charakteru
- Plochy lesní - pozemky určené k plnění funkce lesa
- Plochy přírodní - dřeviny rostoucí mimo les
- Plochy přírodní - doprovodná a krajinná zeleň
- Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - komunikace místní a účelové
- Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - silnice I. třídy

Specifická podmínka v plochách BV – Bydlení venkovského charakteru: v místní části Záboreč nezahušťovat zástavbu

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

V územní studii krajiny je lokalita součástí krajinného okrsku OK08. Pozemek je součástí tzv. urbanizovaného území. Nejedná se přitom o zastavěné území ve smyslu jevu 01 dle územně analytických podkladů, ale o prostor, který tvoří zastavěné území nebo nebo v něm probíhají aktivity přesahující užívání zemědělské půdy a ta tak neplní svůj původní účel. Dále obecně pro celý krajinný okresek je doporučeno např.:

- Respektovat území CHKO a přírodního parku Maloskalsko
- Zajistit ochranu venkovského charakteru sídel a zamezit rozvoji zástavby příměstského a městského typu, podmiňovat navazující na stávající či převažující prostorové uspořádání sídla,

- zachovat a chránit rozptýlené formy zástavby v okrajích sídel a zamezit jejich zahušťování a dalšímu rozšiřování
- Zamezit výstavbě objektů měřítkem, objemem a provedením vymykajícím se tradičnímu obrazu zástavby a krajinnému rázu
- Regulovat vhodnými způsoby rekreační využití území
- Chránit typický obraz sídel v krajině a zamezit zastavování volných prostorů v krajině bez logické návaznosti na sídlo
- Šetrně rozvíjet sídelní potenciál a respektovat stávající venkovský charakter sídel
- V sídlech respektovat především původní historické uspořádání sídla, pokud není setřeno, a v případném rozvoji dodržovat jeho zákonitosti, bránit živelnému, nepřiměřenému rozvoji sídel, v rozvolněných a rozptýlených formách zástaveb respektovat charakteristické proluky, obraz jednotlivých částí sídla
- Zvýšenou pozornost věnovat sídelním útvarům Loužek, Rakousy, dolní Zbirohy, Křížky, Záborčí, Borek, Vazovec, Kobylka, Bukovina, prostor Betlémského mlýna
- Novou zástavbu řešit tak, aby charakterem a uspořádáním vycházela ze stávajících charakteristik sídla
- Mimo zastavěné území Malé Skály zamezit výstavbě kompaktních urbanistických formací, dodržovat převládající prostorové uspořádání, zamezit výstavbě rekreačních objektů ve volné krajině a bez kontextu k sídlu, chránit území před komerční rekreační výstavbou nerespektující hodnoty území, jeho krajinný ráz a přírodní hodnotu
- Zamezit další výstavbě chat a rekreačních chalup
- Zachovávat přírodní charakter turistických cílů, zamezit výstavbě v jejich okolí.

Z územní studie krajiny nevyplývá, že by se na p.p.č. 232/4 v k.ú. Vranové II měla rozšiřovat zástavba. Stávající chatky v lokalitě nejsou určující pro další rozhodování v území. I když v lokalitě z minulých dob chatky a rodinné domy jsou, neznamená to, že je vhodné v takové výstavbě v dané lokalitě pokračovat.



nepůvodní objekty a areály



základní indikátory sídla



určující přírodní útvary pro přechod do krajiny

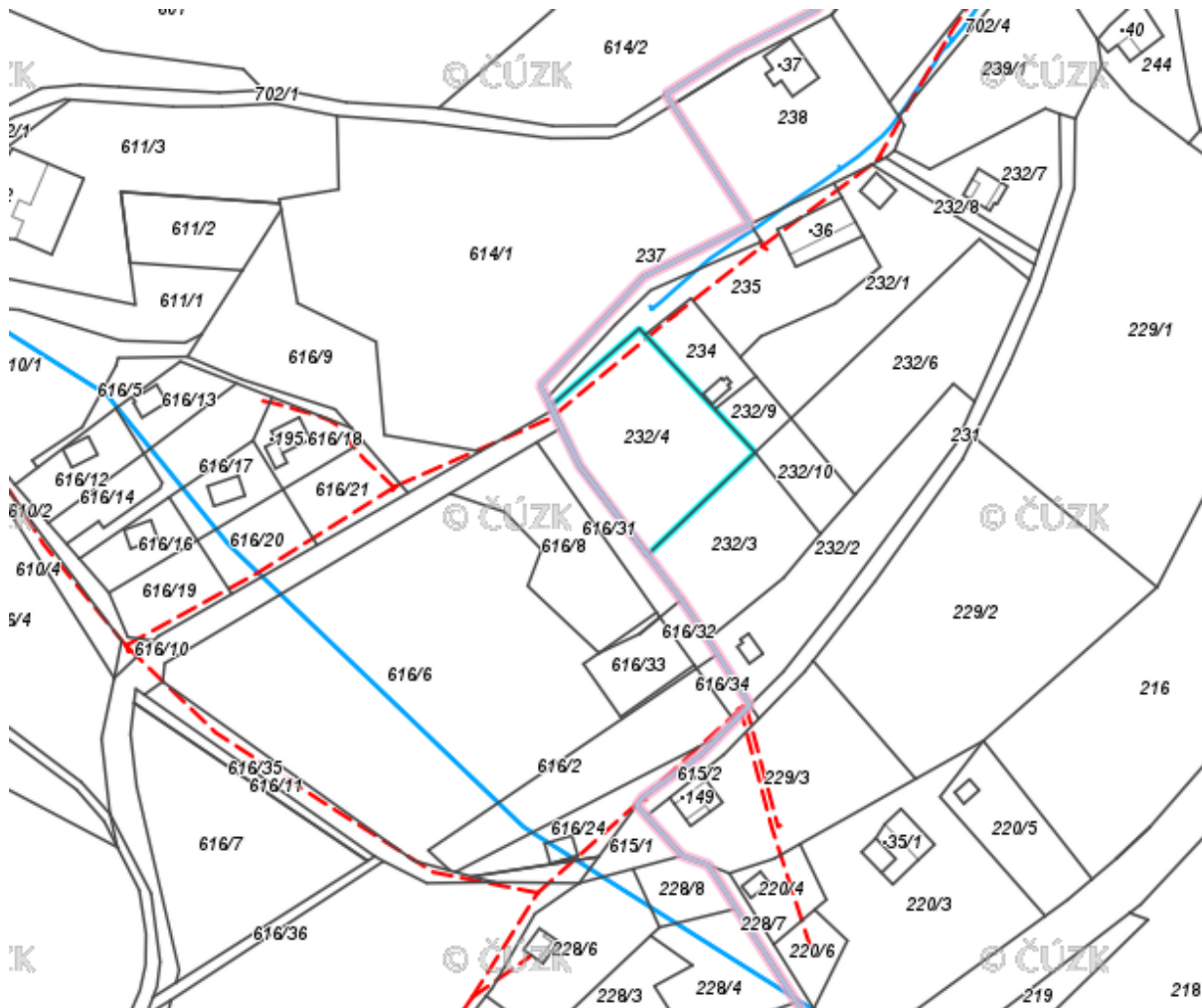
Urbanistická návaznost:

Pozemek sousedí se zastavěným územím, ve kterém jsou především chatky postavené v minulosti. Některé chatky jsou v KN evidované, některé ne. Nejbližší rodinný dům je st.p.č. 36. Záborčí je však územním plánem řešeno tak, že se konstatuje stav podle Katastru nemovitostí a nemělo by docházet k dalšímu zahušťování zástavby.

Dopravní a technické napojení:

Z hlediska dopravního napojení pozemek je přístupný z veřejné komunikace.

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, vrty, domovní ČOV) je v kompetenci vodoprávního úřadu, upozorňujeme však, že se nejedná o automatické a vždy realizovatelné řešení.



 NN do 1 kV
 Vodovodní síť

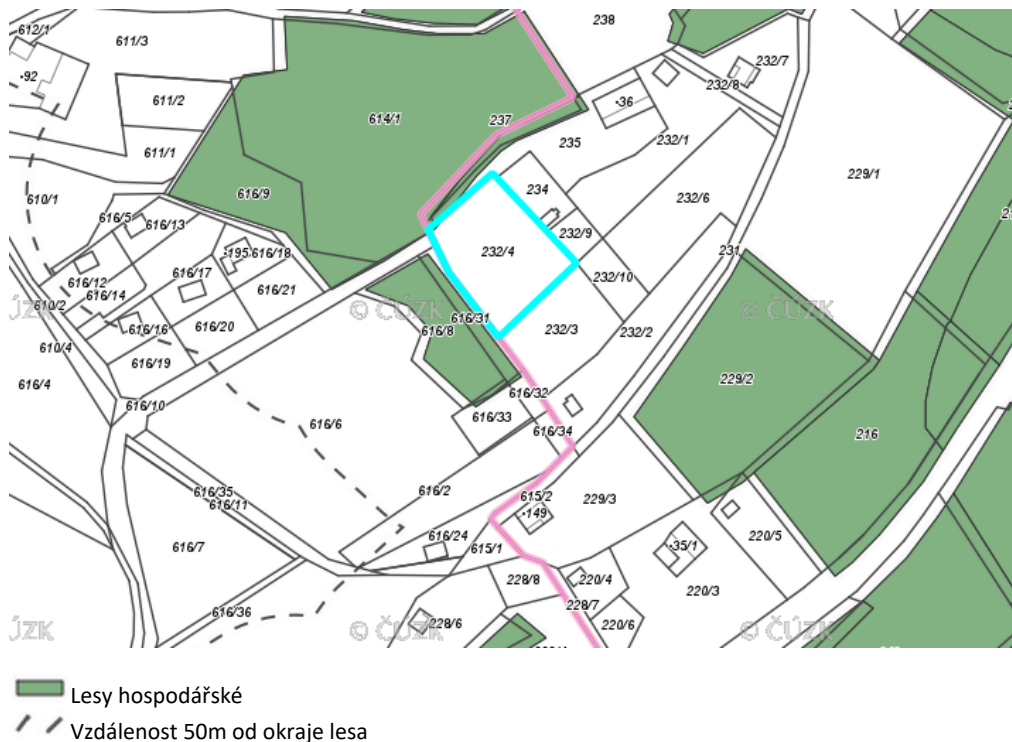
Prověření území v minulosti

Při pořizování Územního plánu Malá Skála na pozemku nebyla vymezena zastavitelná plocha. Zpracovatel územního plánu nezohlednil zahradní domek umístěný na pozemku, protože není evidován v Katastru nemovitostí, a naopak zohlednil skutečnost, že pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost. Takovému stavu území dle Katastru nemovitostí plně odpovídá vymezená plocha zemědělská (Z). Od doby pořizování územního plánu 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.

Geopark Český ráj, CHOVAV, Přírodní park, II. zóna CHKO Český ráj, místo krajinného rázu (krajinařská hodnota významná – místa zvýšené ochrany krajinného rázu), cca 40 m od hranice pozemku je území NATURA 2000 (Průlom Jizery u Rakous), východní část pozemku je součástí migračně významného území, V. třída ochrany půdy, vzdálenost 50 m od okraje lesa, podél silnice elektrické vedení NN



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	✗	Pozemek sice navazuje na zastavěné území, ale v dané lokalitě je další rozvoj zástavby spíše nežádoucí.
e) Střet s hodnotami a limity území	✗	Především přírodní hodnoty a 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 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, 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