



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
935/22/OU / 14.06.2022

NAŠE ZNAČKA
ORM/22/973/LAR

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

TURNOV
21.06.2022

Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu Územního plánu Malá Skála Podklad pro rozhodnutí zastupitelstva obce Malá Skála - Hana Randáková, p.p.č. 1116/18 v k.ú. Sněhov

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

<p>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</p>	<p>neobsahuje</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Návrh požaduje vymezení plochy pro stavbu rekreační chaty. Požadavek vyvolává rozšíření zastavitelné plochy, s ohledem na funkční a objemovou návaznost by se pravděpodobně jednalo o plochu BV – Bydlení venkovského charakteru, případně plochu R – Rekreace rodinná. Vyhodnocení čerpání ploch a potřeby vymezení další je součástí Zprávy o uplatňování.

- Obecně nevznikla potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Návrh vyvolá nový zábor půdy.

d) Posouzení stavu území

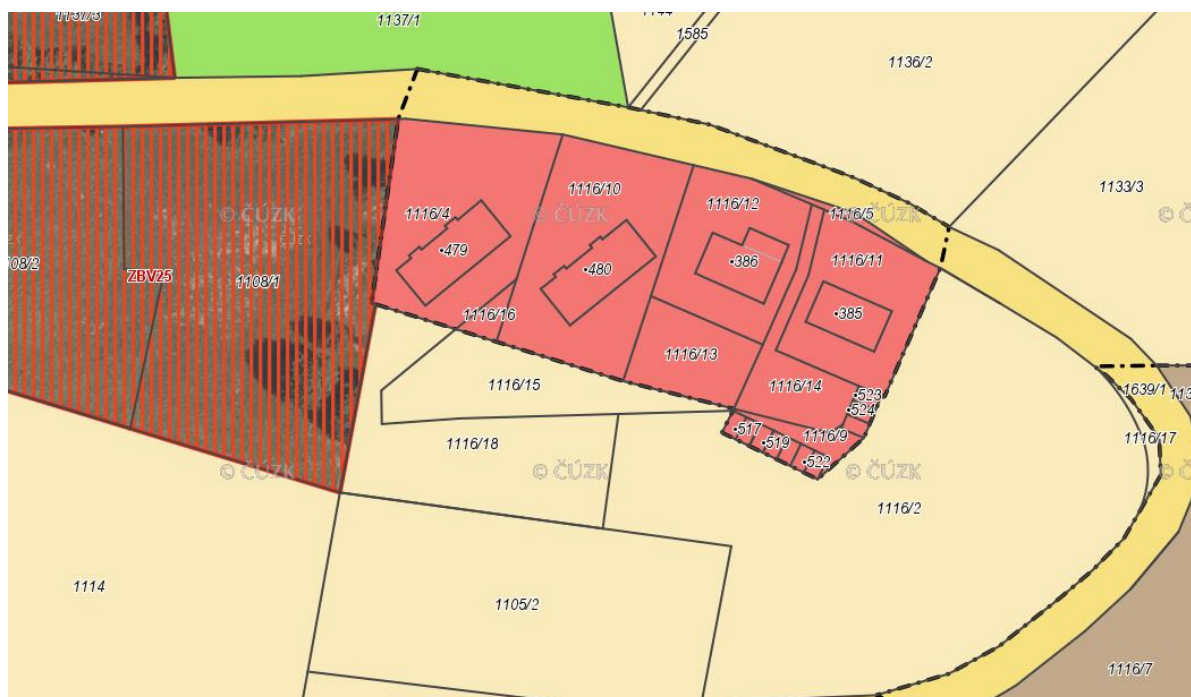
Stav podle katastru nemovitostí:







Pozemková parcela č. 1116/18 v k. ú. Sněhov je v katastru nemovitostí evidována jako trvalý travní porost

Stav podle územního plánu:

Územním plánem je p.p.č. 1116/18 vymezen jako součást ploch Z – Plochy zemědělské – zemědělský půdní fond.

Obr.: plochy s rozdílným způsobem využití stanovené územním plánem + aktuální katastrální mapa



-  Plochy zemědělské - zemědělský půdní fond
-  Plochy bydlení venkovského charakteru (Návrh)
-  Plochy bydlení v bytových domech
-  Plochy přírodní - doprovodná a krajinná zeleň
-  Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - silnice III. třídy
-  Plochy výroby a skladování - zemědělské s nízkou zátěží

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

Lokalita je součástí krajinného okrsku OK 06 – Mukařov. Doporučována jsou rámcová opatření. Stávající bytové domy jsou na exponované lokalitě, je ale otázkou, zda je vhodné ve výstavbě v této lokalitě pokračovat, nebo ji naopak utlumit vzrostlou zelení, což by spíše naplňovalo obecná doporučení z územní studie krajiny.

Urbanistická návaznost:

Pozemek sousedí s bytovými domy a nevyčerpanou zastavitelnou plochou pro rodinné domy. Z hlediska funkční návaznosti není důvod vymezovat zde plochu pro rekreační chatu. Požadavek směřuje k nekoncepčnímu rozvoji území.

Dopravní a technické napojení:

Z hlediska dopravního napojení pozemek není 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 jsou inženýrské sítě trasovány v souvislosti se stávající zástavbou, dostupné jsou: elektrické vedení, vodovod.

Prověření území v minulosti

Při pořizování Územního plánu Malá Skála bylo průběžně několikrát prověřováno rozšíření zastavitelných ploch v tomto prostoru pod bytovými domy. Další rozšíření zastavitelných ploch nebylo možné především z důvodu nesouhlasu dotčených orgánů (orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a orgánu ochrany přírody a krajiny). Od té doby se podmínky v území nezměnily.

- Opětovně prověřovat pozemek v současné době nemá smysl.

e) Posouzení střetu návrhu s hodnotami a limity území

Úřad územního plánování eviduje a průběžně aktualizuje hodnoty a limity 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, CHOPAV, Přírodní park, součást migračně významného území, místo krajinného rázu Malá Skála – Bobov (krajinařsky hodnotné území), V. třída ochrany půdy, území s archeologickými nálezy (3. typ)

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	✗	Potřebu vymezení nové zastavitelné plochy nelze prokázat.
d) Stav území	✗	Pozemek sice navazuje na zastavěné území, ale v dané lokalitě je další rozvoj v současné době prakticky nemožný, což bylo podrobně a koncepčně prověřováno při pořizování územního plánu.
e) Střet s hodnotami a limity území	✗	Lze předpokládat, že zde stále převažuje veřejný zájem především na ochraně nezastavěného území, zemědělského půdního fondu a přírody a krajiny.

Konečné stanovisko pořizovatele

Byly shledány důvody pro odmítnutí návrhu.

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.

b) varianta souhlasu a zahrnutí do zprávy o uplatňování

Návrh bude zahrnut do 1. Zprávy o uplatňování Územního plánu Malá Skála, jejíž součástí jsou pokyny pro zpracování návrhu změny v rozsahu zadání změny.

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)

(podepsáno elektronicky)

RNDr. Miroslav Varga

vedoucí odboru rozvoje města