**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 |
|---|---|---|---|
| 935/22/OU / 14.06.2022 | ORM/22/973/LAR | Ing. Radka Lánská / 481366403 / r.lanska@mu.turnov.cz | 21.06.2022 |

**Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu Územního plánu Malá Skála**
**Podklad pro rozhodnutí zastupitelstva obce Malá Skála**
**- Partik Preisler, p.p.č. 1434/2 v k.ú. Vranové I**

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 je známo |
| 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<br>- pořizovatel navrhovatele nevyzval k doplnění návrhu, jelikož úhrada nákladů nemá vliv na stanovisko pořizovatele,<br>- 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. Požadavek vyvolává rozšíření zastavitelné plochy pro stavbu zahradního domku, muselo by se tedy jednat zřejmě o plochu R – Rekreace rodinná.

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

**d) Posouzení stavu území**

<u>Skutečný stav území:</u>

*ke dni 20.05.2022*



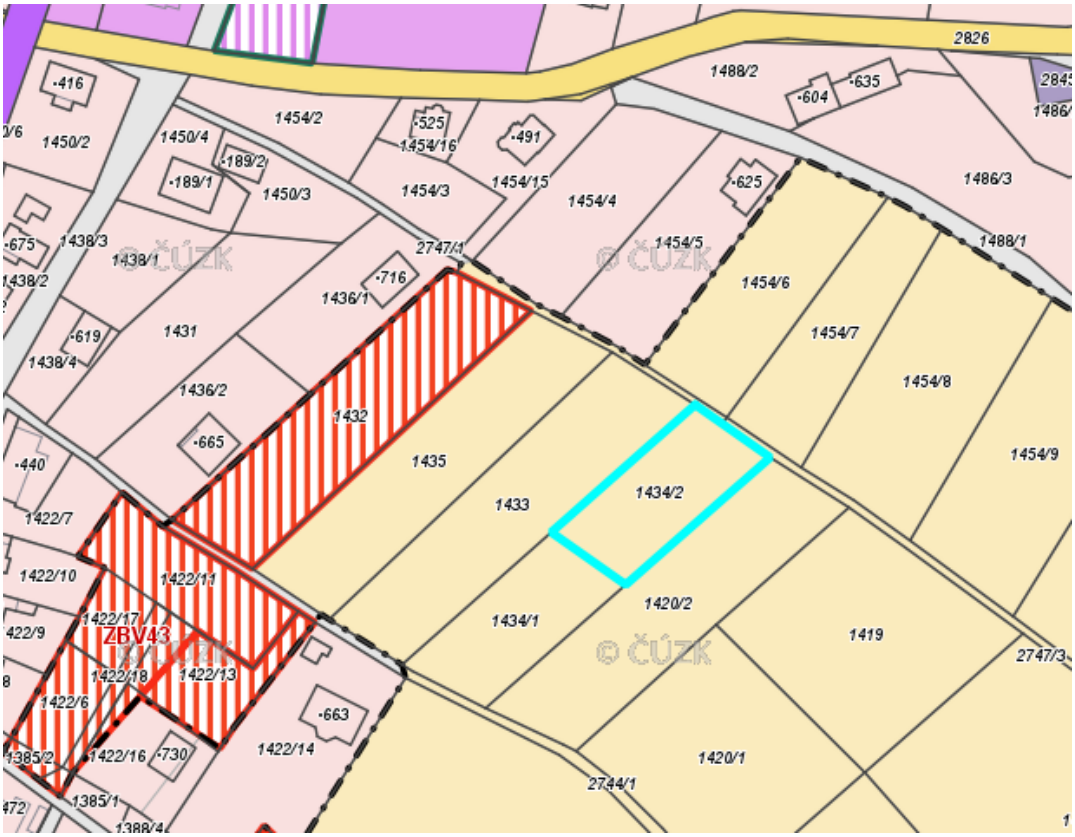
Na pozemku byl bez povolení stavebního úřadu umístěn zahradní domek a oplocení. Orgán územního plánování vydal k tomuto záměru nesouhlasné závazné stanovisko ORM/22/814/LAR ze dne 23.05.2022, které bylo součástí Koordinovaného závazného stanoviska Městského úřadu Turnov. Posuzovaný návrh na změnu územního plánu směřuje k legalizaci stavu a mohl by iniciovat další podobné záměry v území.

Stav podle katastru nemovitostí:

Pozemková parcela č. 1434/2 v k. ú. Vranové I 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).




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

Z územní studie krajiny nevyplývá, že by se na p.p.č. 1434/2 v k.ú. Vranové I měla rozšiřovat zástavba. Jedná se o pozemek mimo akceptovaný rozvoj území. Důležitou hodnotou je území CHKO Český ráj. Cílová kvalita krajiny by měla směřovat k přírodní a přírodě blízké krajině charakteristické převažujícím přírodním prostředím, souladem přírodního a kulturního prostředí v osídlených prostorech, vysokým výskytem přírodních a přírodě blízkých biotopů, lesů, skal, květnatých luk, prostorů se vzrostlou zelení aj., migrační prostupností vytvářející významný koridor pro velké savce, mozaikou polí, luk a pastvin v odlesněných částech s osídlením s četnými prvky historického prostorového uspořádání krajiny, hodnotnými sídly vyznačujícími se historicky tradičními objekty usedlostí a statků v původním prostorovém uspořádání, se sady v okrajích sídla v krajině, dále významnými hodnotami krajinného rázu a charakteristickými nerušenými výhledy do prostoru údolí a na skalní města, výhledy do okolní krajiny. Jedná se o krajinu zvýšených respektovaných a udržovaných hodnot krajinného rázu a přírodního prostředí. Doporučeno je např. chránit specifický krajinný ráz v celém území, obraz krajiny, typické přírodní a kulturní dominanty, zachovávat estetickou hodnotu, harmonické vztahy a měřítko v krajině, dbát na ochranu krajinného rázu, dbát na zachování retenční schopnosti krajiny, chránit

základní charakter prostorového uspořádání krajiny v odlesněných částech vycházejícího z přírodních podmínek, 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, zachovat nerušené vyhlídky a výhledy, chránit typický obraz sídel v krajině a zamezit zastavování volných prostorů v krajině bez logické návaznosti na sídlo, chránit pohledové osy, bránit živelnému nepřiměřenému rozvoji sídel, vytvořit podmínky pro zachování a podpořit vznik extenzivně obhospodařovaných a druhově bohatých luk a pastvin.




*určující přírodní útvary pro přechod do krajiny*

*nepůvodní objekty a areály*

*základní indikátory sídla*

Urbanistická návaznost:

Pozemek je součástí volné krajiny, nenavazuje na zástavbu.

Ochrana estetických hodnot krajiny je povinností vyplývající i ze stavebního zákona. K základním vizuálním charakteristikám krajinného prostoru (krajinné scény) patří její pohledová otevřenost nebo uzavřenost (zde polootevřená). Exponovanost krajinné scény předurčuje rozsah viditelnosti krajinných prvků, zejména krajinných dominant. Umístěním zástavby na pozemek p. č. 1434/2 v k.ú. Vranové I by jednoznačně došlo k velkému územnímu vizuálnímu dosahu a k nežádoucí změně vnějšího obrazu sídla. Rozptylování zástavby do ucelených luk je nežádoucí. Umístění nové zástavby na takto exponovaný pozemek do volné krajiny bez návaznosti na zastavěné území, bez identity a bez možnosti začlenění do sídla nelze z hlediska územního plánování akceptovat.

P. p. č. 1434/2 k. ú. Vranové I — Lokalita se nachází ve IV. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny. Charakter krajinného rázu určuje polootevřená krajinná scéna s vysokým horizontem. Dalšími určujícími prvky jsou plochy luk vybíhající od zástavby Malé Skály. Tyto plochy luk jsou významné z hlediska krajinného rázu místa. Vytvářejí plynulý přechod mezi zástavbou a přírodní dominantou hřebene Suchých skal. Zásadními prvky jsou přírodní dominanty hřebene Suchých skal a na protějších svazích údolí Jizery Vranovský hřeben s Panteonem a kulturní dominanta hradu Frýdštejn. V místě převažují přírodní a přírodě blízké prvky. Rozšířením výstavby na tyto plochy by došlo k zásadní změně měřítka zastavěnosti v krajině. Výstavba by byla situována do pohledově exponovaných ploch luk na

úpatí krajinné dominanty Suchých skal, bez respektování struktury 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. Lokalita nenavazuje na stávající sídlo, a vystupuje za jihovýchodní okraj sídla.

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 nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité 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 třeba 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 zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Posuzovaný návrh na změnu územního plánu nerespektuje obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 a § 5 zákona o ochraně ZPF.

Dopravní a technické napojení:

Z hlediska dopravního napojení je pozemek přístupný z obecního p.p.č. 2747/1 v k.ú. Vranové I, ostatní plocha – ostatní komunikace, fyzicky zde ale komunikace není.

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 nejbližší inženýrské sítě trasovány v souvislosti se stávající zástavbou. K nejbližším domům vedou: elektrické vedení, vodovod, kanalizace, plyn.

Prověření území v minulosti

Při pořizování Územního plánu Malá Skála byly několikrát prověřeny požadavky na vymezení zastavitelných ploch i blíže k domům st. 665 a st. 716, kde mohla být vymezena zastavitelná plocha pouze na p.p.č. 1432, přímo navazujícím na zástavbu. Ostatní pozemky nad ním musely být ponechány jako plochy zemědělské. Od té doby nenastaly změny v území ani v legislativě, které by mohly být důvodem pro přehodnocení ploch v územním plánu.

- Pozemek není vhodný k výstavbě. Prověřování pozemku nepovažujeme za smysluplné ani žádoucí.

**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, Iv. zóna CHKO Český ráj, místo krajinného rázu se střední krajinářskou hodnotou – místa základní ochrany krajinného rázu, CHOPAV Severočeská křída (chráněná oblast přirozené akumulace vod), IV. třída ochrany půdy

- Pozemek není vhodný k výstavbě.

**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 ve volné krajině, nenavazuje na urbanistickou strukturu ani koncepci rozvoje. Skutečný stav (nepovolený objekt a oplocení) je z hlediska územního plánování nežádoucí. Návrh na změnu územního plánu směřuje k legalizaci staveb a mohl by iniciovat další podobné záměry degradující území. |
| e) Střet s hodnotami a limity území | × | Převažuje veřejný zájem především na ochraně nezastavěného území, krajinného rázu, zemědělského půdního fondu, urbanistických a estetických hodnot. Pozemek není vhodný k výstavbě. Vymezení zastavitelné plochy není reálné, prověřování změnou ÚP nemá smysl. |

**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