

Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu Územního plánu Malá Skála

-  p.p.č. 4/1, 4/3, 4/4 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	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 ploch (§ 55 odst. 4 stavebního zákona)

Územní plán Malá Skála byl vydán 12.06.2018 a nabyl účinnosti 28.06.2018. Navrhovatel požaduje zařazení částí pozemků podél komunikace o výměře cca 4655 m² do plochy BV – Bydlení venkovského charakteru, pro 3 RD. Pořizovatel proto ověřil 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).

Celkem výměra 68 785 m², možnost 54 RD.

Dle dostupných informací došlo v přestavbových plochách zatím k následujícímu naplnění RD: PBV3 – 1 přestavba, PBV4 – 1 novostavba, PBV5 – 1 přestavba, PBV9 – 1 přestavba.

Z přestavbových ploch tedy bylo využito zatím 5 358 m², tj. 7,8 % výměry, a to pro 4 RD.

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.

Celkem výměra 146 434 m², možnost max. 93 RD.

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, je 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, je 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	931	100	1	RD povolen 05/2022, nepostaven
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	1943	7,4	2	

k.ú. Vranové II

ZBV48	909	1	0	0	0	
ZBV49	1110	1	1110	100	1	1 RD povolen 09/2021, nepostaven
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, stavba zahájena
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	Povoleno občerstvení 08/2022
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 24054 16,4 15

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 8 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 v souladu s předchozím ÚPSÚ, kdy bylo povoleno 7 RD, z toho realizováno bylo 6 RD a 3 z nich jsou evidovány v Katastru nemovitostí. 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 24 054 m², tj. cca 16,4 %, kde je realizováno, zahájeno či povoleno 15 RD.

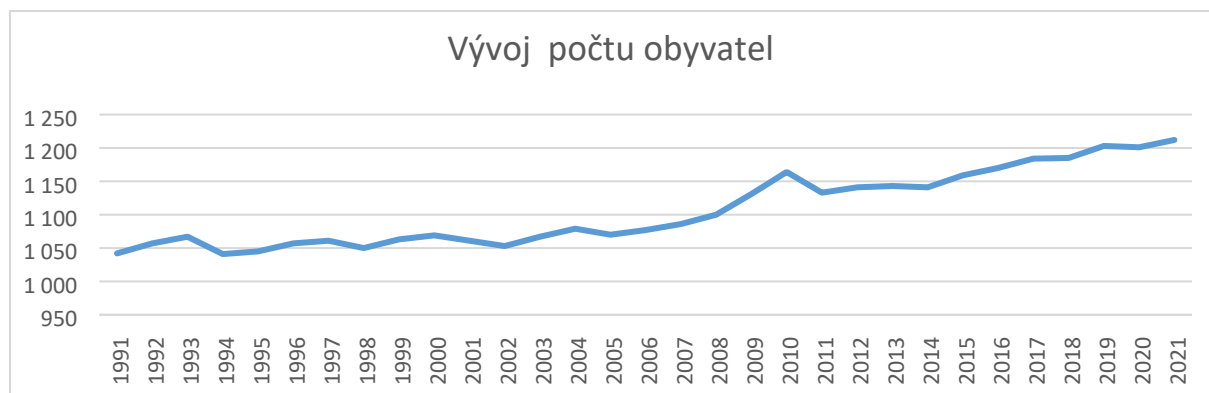
plochy bydlení venkovského charakteru

	výměra (m ²)	max. počet RD	zastavěno (m ²)	zastavěno (%)	počet RD
zastavitelné	146434	93	24054	16,4	15
přestavbové	68785	54	5358	8,3	4
celkem	215219	147	29412	13,7	19

Za uplynulé období (cca 4,5 roků) kromě 8 RD v zastavitelných plochách byly povoleny také 4 RD v přestavbových plochách, průměrně je tedy tempo povolování 1,78 RD/rok v zastavitelných plochách, 2,67 RD/rok celkem v zastavitelných + přestavbových plochách dohromady.

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
2021	19	1 212	4

Celkem/21 let:	157	Celkem/21 let:	80
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 v obci 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 navrhl zastavitelné plochy pro max. 93 rodinných domů, přičemž průměrná výstavba v obci je 1,78 až 3,48 domů/bytů za rok (dle způsobu výpočtu). Vyčerpáno je 16,4 %, tj. 15 RD.

Dohromady zastavitelné + přestavbové plochy umožňují celkem $93+54=147$ domů a průměrná výstavba je 2,67 až 3,48 domů/bytů za rok (dle způsobu výpočtu). Vyčerpáno celkem je 13,7 %, tj. 19 RD.

Demografický vývoj statisticky vyžaduje 2,99 bytů za rok, což je v rozmezí vypočítaných hodnot skutečné výstavby: $1,78 < 2,67 < 2,99 < 3,48$.

Teoretický výhled čerpání ploch:

78 RD možných umístit v zastavitelných plochách tempem 1,78 RD/rok bude trvat 44 let.

78 RD možných umístit v zastavitelných plochách tempem 3,48 RD/rok bude trvat 22 let.

128 RD možných umístit v zastavitelných + přestavbových plochách tempem 2,67 RD/rok bude trvat 48 let.

128 RD možných umístit v zastavitelných + přestavbových plochách tempem 3,48 RD/rok bude trvat 37 let.

Z výše uvedeného vyplývá, že Územní plán Malá Skála navrhuje dostatečné množství zastavitelných ploch s ohledem na růst počtu obyvatel i na tempo povolování nových RD, a to i s rezervou na cca min. 22 let. Zastavitelné plochy byly vymezeny koncepčně, 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 dopravní a technickou infrastrukturu, s ohledem na specifika jednotlivých lokalit. Je nutné zohlednit i plochy přestavbové, které zatím nejsou naplněny a měly by být využity přednostně, a to především s ohledem na již zajištěnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- Nevznikla potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Veřejný zájem na ochraně nezastavěného území převažuje nad soukromým zájmem zařadit pozemky do zastavitelných ploch pro bydlení.

d) Posouzení stavu území

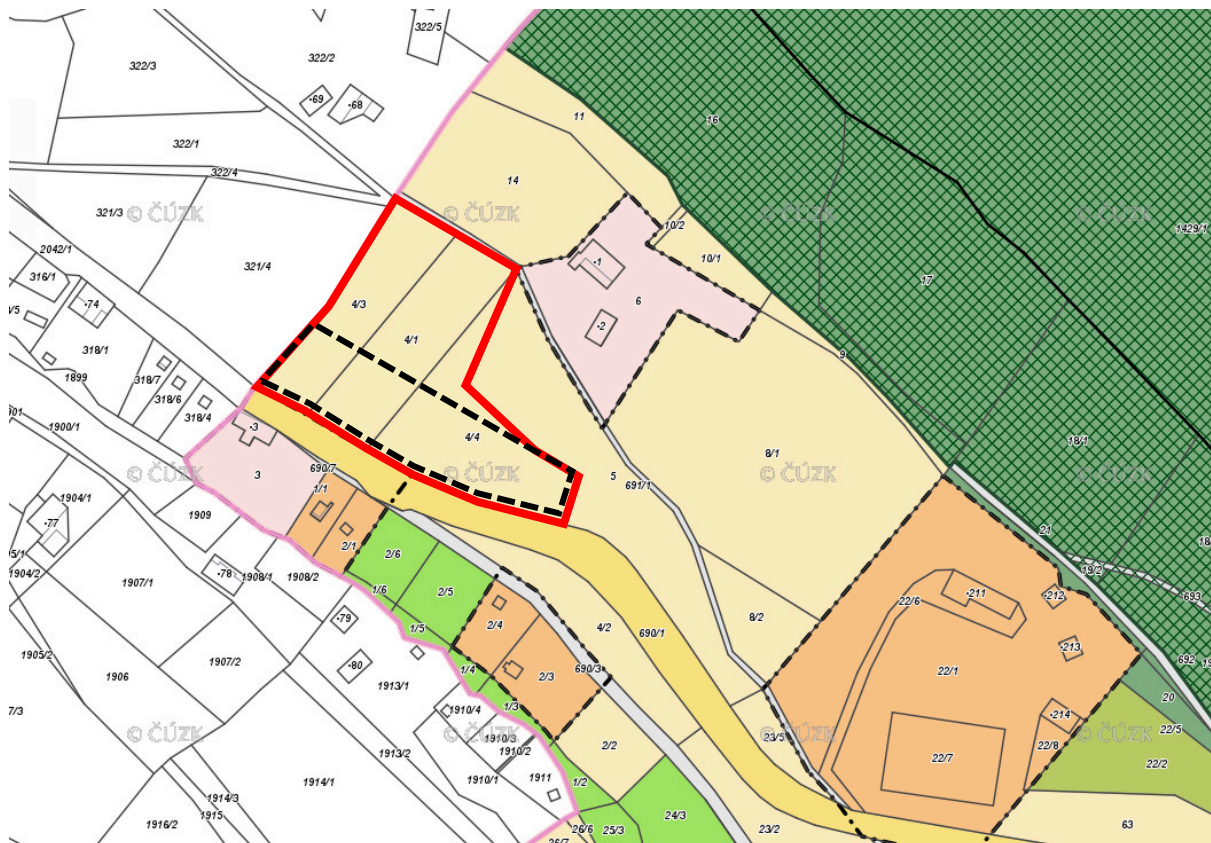
Stav podle katastru nemovitostí:

Pozemkové parcely č. 4/1 a 4/3 v k. ú. Vranové II jsou v katastru nemovitostí evidovány jako trvalý travní porost. P.p.č. 4/4 je evidován jako ovocný sad. Současné využití je trvalý travní porost, na částech je vzrostlá zeleň.



Stav podle územního plánu:

V Územním plánu jsou pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha zemědělská – zemědělský půdní fond (Z). Na obr. níže jsou výrazně dotčené pozemky + části s požadavkem na změnu.



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

V Územní studii krajiny jsou řešené pozemky mimo urbanizované území, v krajinném okrsku OK08 (Maloskalsko I – Údolí Jizery). Důležitou hodnotou je území CHKO Český ráj (III. zóna) a těsná návaznost na území NATURA 2000 (Evropsky významná lokalita Průlom Jizery u Rakous).

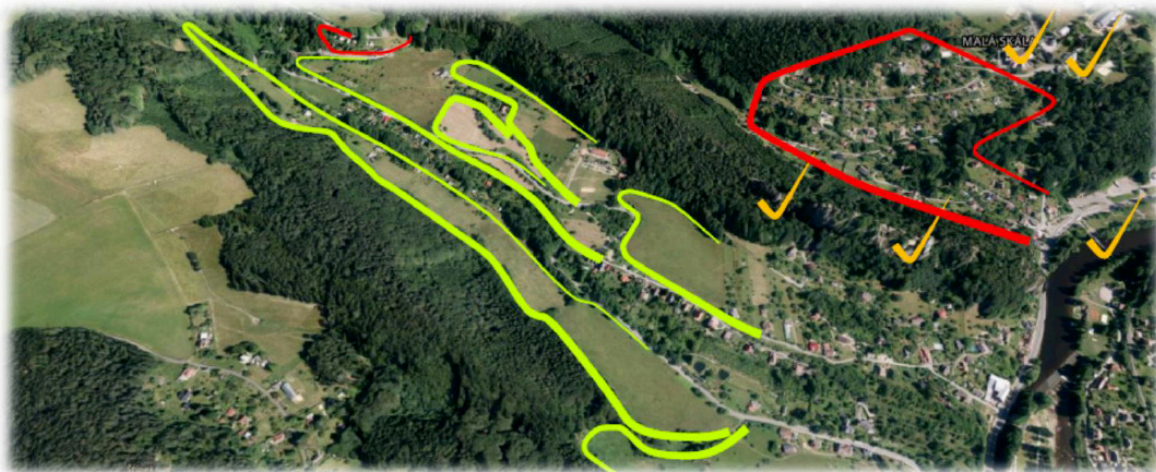
Krajinný okrsek OK8 je charakterizován podrobně v územní studii krajiny. Těžištěm území je Malá Skála s charakteristicky uspořádanou kompaktní zástavbou na dně údolí a rozptýlenými formami uspořádaných usedlostí vystupujícími do svahů údolí nad centrální část. Jedná se o území spojitých přírodních a sídelních dominant, unikátní v měřítku kraje a státu.

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.

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.

Je zde krajina zvýšených respektovaných a udržovaných hodnot krajinného rázu a přírodního prostředí, pro něž je hájena i v kategorii velkoplošných ZCHÚ – CHKO Český ráj.

V územní studii krajiny se jedná o lokalitu s určujícími přírodními útvary pro přechod do krajiny. Tyto přírodní útvary je nutné chránit. Z územní studie krajiny vyplývá, že řešené pozemky by měly být i nadále nezastavitelné. Stávající vymezení ploch v územním plánu zde plně vyhovuje stavu území a cílové kvalitě území.



Vranové II



určující přírodní útvary pro přechod do krajiny



základní indikátory sídla



nepůvodní objekty a areály - plocha

Urbanistická návaznost:

Pozemky jsou součástí nezastavěného území. Nejbližšími objekty pro bydlení s čísly popisnými jsou původní historická stavení, která jsou v územním plánu respektována v souladu s Katastrem nemovitostí, proto se v územním plánu jedná o stabilizované plochy. Dále jsou v územním plánu respektovány v souladu s Katastrem nemovitostí i stávající rekreační objekty s čísly evidenčními. Jedná se vždy o plochy stabilizované vymezené pouze v nejnútnejším rozsahu. V této lokalitě Podzámčí (mezi Malou Skálou a Frýdštejnem) záměrně není vymezena žádná nová zastavitelná plocha pro další rozvoj zástavby jak na území Malé Skály, tak na sousedním území Frýdštejna. Již existující stavby tvoří polyurbanizované území a v současné době již nezbyvá nic jiného, než tyto objekty akceptovat, ať už jsou více či méně vhodné. Nejedná se však o urbanizované území ani o žádné bodové sídlo, a ani není žádoucí k takovým strukturám rozvoj obcí směřovat, protože důsledkem by bylo v podstatě urbanizované území směřující ke spojování sídel a degradace krajinných hodnot. V krajině by měly být spojitě ekologicky stabilní plochy, nikoliv ekologicky nestabilní zastavěné plochy.

Informace Agentury ochrany přírody a krajiny - Správy CHKO Český ráj, které uplatnila při pořizování Územního plánu Malá Skála, a to opakovaně, jako odůvodnění nesouhlasu s vymezením zastavitelné plochy na p.p.č. 4/1, 4/2, 413, 4/4 a 5 v k.ú. Vranové II: „Lokalita se nachází ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny. Dle ustanovení § 4 odst. 4 nařízení vlády, je cílem III. zóny udržení a podpora využívání krajiny pro ekologicky optimalizované lesní hospodářství a zemědělství a vhodné formy turistiky a rekreace. Charakter krajinného rázu určuje polootevřená krajinná scéna s vysokým horizontem, v horních partiích zalesněných svahů bočního údolí od Jizery k Frýdštejnu. Dalšími určujícími prvky jsou plochy luk vybíhající od zástavby Malé Skály, procházející silnice III/28724, s osídlením soustředěným v Malé Skále, a roztroušenými objekty ve svazích spolu s volnými plochami luk. Zásadními prvky jsou přírodní dominanty Vranovského hřebene s Panteonem, hřeben Suchých skal na protějších svazích údolí Jizery a kulturní dominantu hradu Frýdštejn. Významné je zastoupení zeleně

zahrad a liniové zeleně břehových porostů a stromů podél cest a silnic. V místě převažují přírodní a přírodě blízké prvky. Prvky, které charakter krajinného rázu narušují, jsou v dílčích částech prostoru některé objekty nerespektující měřítko a snižující estetickou hodnotu krajinného rázu místa. I přes taková narušení zde výrazně převažují pozitivně se podílející prvky a složky charakteru krajinného rázu. Rozšířením výstavby na tyto plochy by došlo k zásadní změně měřítka zastavěnosti v krajině. Výstavba by byla situována na volné plochy luk bez respektování struktury osídlení v místě. Zástavba navržené lokality by zásadně zahustila stávající zástavbu tvořenou několika usedlostmi zemědělského charakteru v horní partii luk pod lesem. 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. Správa CHKO Český ráj nesouhlasí s navrženou lokalitou.“

Ochrana estetických hodnot krajiny je povinností vyplývající i ze stavebního zákona. Z obecného hlediska pak k vymezování zastavitelných ploch v rámci územních plánů dodáváme, že předmětem zájmu územního plánování je „udržitelný rozvoj území“, který je § 6 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, definován jako takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachová možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů. Pokud by měl být tento pojem „udržitelného rozvoje území“ vysvětlován tak, že je nezbytné vždy vymezovat další a další zastavitelné plochy, pokud je ze strany individuálních osob zájem, dříve nebo později by v těchto „zájmových“ lokalitách došlo k úplnému zastavění území. Nedalo by se pak hovořit o „nesnížení rozmanitosti přírody“ a „zachování přirozené funkce ekosystémů“. Ačkoliv stavební zákon jako jeden z cílů územního plánování uvádí vytváření předpokladů pro výstavbu, současně výslovně klade důraz na hospodárné využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ze žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Právo vlastnit majetek je právem ústavně zaručeným, přičemž z podstaty tohoto pravidla dle čl. 11 Listiny vyplývá právo předmět vlastnictví držet, užívat, používat jeho plody a užitky a nakládat s ním a zároveň i právo předmět vlastnictví zhodnocovat. Toto však nelze vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci.

Informace Krajského úřadu Libereckého kraje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, které uplatnil při pořizování Územního plánu Malá Skála, a to opakovaně, jako odůvodnění nesouhlasu s vymezením zastavitelné plochy na p.p.č. 4/1, 4/2, 413, 4/4 a 5 v k.ú. Vranové II:

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 využitá 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 ní 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 jsou pozemky přístupné z krajské silnice p.p.č. 690/1 k.ú. Vranové II (28724).

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 vede pouze elektrické vedení.

Prověření území v minulosti

Při pořizování Územního plánu Malá Skála tehdejší vlastníci požadovali vymezení plochy bydlení, a to opakovaně, tudíž opakovaně bylo i prověřováno, zda je možné jejich požadavku vyhovět.

Už v průzkumech a rozborech k územnímu plánu byl požadavek na plochu bydlení evidován a zahrnut jako plocha ZBV66, zahrnující p.p.č. 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 5 v k.ú. Vranové II. Zpracovatel požadavek nedoporučil a vyhodnotil území takto: *navazuje na zastavěné území, ochrana krajinného rázu (zachování solitérního charakteru zástavby na svazích), potencionální sesuv Frýdštejn, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo komunikace III třídy, Chráněně krajinná oblast Český ráj*

Tentýž požadavek na vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5 v k. ú. Vranové II uplatili tehdejší vlastníci jako připomínku (č. 21) v rámci společného jednání o návrhu Územního plánu Malá Skála. Nesouhlasná závazná stanoviska k požadavku uplatnily dotčené orgány (Správa CHKO Český ráj z hlediska ochrany přírody a krajiny, Krajský úřad Libereckého kraje z hlediska ochrany ZPF).

Následně požadavek na vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 4/2 v k.ú. Vranové II uplatnili tehdejší vlastníci jako námitku (č. 38) v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Malá Skála. Nesouhlasná závazná stanoviska k požadavku uplatnily dotčené orgány tedy opětovně (Správa CHKO Český ráj z hlediska ochrany přírody a krajiny, Krajský úřad Libereckého kraje z hlediska ochrany ZPF).

Zastavitelná plocha zde nemohla být vymezena a pozemky musely být ponechány jako plochy zemědělské. Od té doby nenastaly v území ani v legislativě takové změny, které by zde mohly být důvodem pro přehodnocení ploch v územním plánu.

- Opětovné prověřování pozemků nemá smysl. Proběhlá změna vlastníka nemá vliv na posouzení. Stávající vymezení ploch v územním plánu zde plně vyhovuje stavu území, cílové kvalitě území i závazným stanoviskům dotčených orgánů státní správy hájících zájmy na různých úsecích.

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, CHKO Český ráj (III. zóna), na opačné straně silnice území NATURA 2000, místo krajinného rázu (krajinářská hodnota významná – místa zvýšené ochrany krajinného rázu), BPEJ 7.41.67, V. třída ochrany půdy, sesuvné území (potenciální), CHOPAV, území s archeologickými nálezy (3. typ), elektrické vedení (NN, nadzemní)

- Pozemek není vhodný k výstavbě kvůli střetu s hodnotami.

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	✗	V dané lokalitě je další rozvoj v současné době prakticky nemožný, což bylo prověřeno při pořizování územního plánu. Od té doby se podmínky v území nezměnily.
e) Střet s hodnotami a limity území	✗	Lze předpokládat, že zde stále převažuje veřejný zájem na ochraně nezastavěného území, zemědělského půdního fondu, přírody a krajiny. Vymezení zastavitelné plochy v současné době není reálné, opětovné 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.

Doporučujeme zohlednit souvislosti:

Zastupitelstvo obce Malá Skála usnesením č. 22-09-20/ZO/145 ze dne 20.09.2022 schválilo 1. Zprávu o uplatňování Územního plánu Malá Skála, jejíž součástí jsou i pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání.

Ke dni 01.01.2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavádějí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů.

U případné Změny č. 1 Územního plánu Malá Skála dle schváleného obsahu ve zprávě lze postupovat ještě staru, tedy není nutné upravovat dokumentaci dle jednotného standardu, protože podle přechodných ustanovení vyhlášky byla zpráva vč. pokynů schválena v době před 01.01.2023. Zohlednění standardu je tedy možné, ale není nutné.

V případě, že by zastupitelstvo obce odsouhlasilo nějaké další návrhy na změnu územního plánu a požadovalo je přidat do obsahu změny, bylo by nutné před zahájením pořizování změny obsah přeschválit, čímž by došlo k tomu, že už by bylo nutné zpracovat změnu územního plánu v souladu s jednotným standardem. Jedná se pak o rozsáhlejší úpravy v dokumentaci, tedy finančně i časově náročnější proces.

Zároveň je vhodné vzít v potaz probíhající komplexní pozemkové úpravy na území obce Malá Skála. Ty po dokončení budou mít za následek jiné hranice v Katastru nemovitostí, takže plochy v územním plánu v některých případech nebudou přesně pasovat na Katastrální mapu. V takových případech pak obce v rámci změn územních plánů aktualizují rovněž narovnání ploch na aktuální katastrální hranice.

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 změny

Návrh **bude podkladem pro změnu** Územního plánu Malá Skála. Zastupitelstvo obce však v současné době **nesouhlasí se zahájením pořizování změny**.

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

(podepsáno elektronicky)

Obdrží: Obec Malá Skála, Vranové 1. díl 122, 468 22 Malá Skála, IDDS: 9b5bpvq