

Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu Územního plánu Malá Skála
- [REDACTED] p.p.č. 1257/12 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
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

Navrhovatelé jsou vlastníky pozemku. Z hlediska stavebního zákona jsou tak osobami, které mohou podat návrh na pořízení územního plánu, resp. jeho změny dle § 44 písm. c) a d) stavebního zákona.

- Navrhovatelé jsou oprávněni 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 p.p.č. 1257/12 o výměře 816 m² do plochy BV – Bydlení venkovského charakteru, pro 1 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.

plocha	výměra plochy (m ²)	max. počet RD	max. počet RD novostavby + přestavby	zastavěno (m ²)	zastavěno (%)	počet RD
--------	---------------------------------	---------------	--------------------------------------	-----------------------------	---------------	----------

k.ú. Sněhov

PBV1	7409	1, přestavba 6	7			
PBV2	9563	3, přestavba 5	8			
PBV3	6599	0, přestavba 6	6	1585	24	1 přestavba
PBV4	5542	1, přestavba 3	4	1439	26	1 novostavba
PBV5	1857	0, přestavba 2	2	961	52	1 přestavba
PBV6	4622	0, přestavba 4	4			
PBV7	4392	1, přestavba 3	4			
PBV8	6629	1, přestavba 5	6			
PBV9	5582	0, přestavba 3	3	1373	25	1 přestavba
PBV10	9293	1, přestavba 4	5			
PBV11	1112	1	1			
PBV12	1794	0, přestavba	2			

64394

52

5358

8,3

4

k.ú. Vranové II

PBV21	2067	1	1			
PBV22	2324	0, přestavba 1	1			původní rekreační objekt zapsán v KN

4391

2

0

0

celkem

68785

54

5358

7,8

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. Sněhov 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 (m ²)	max. počet RD	zastavěno (m ²)	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, postaven
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

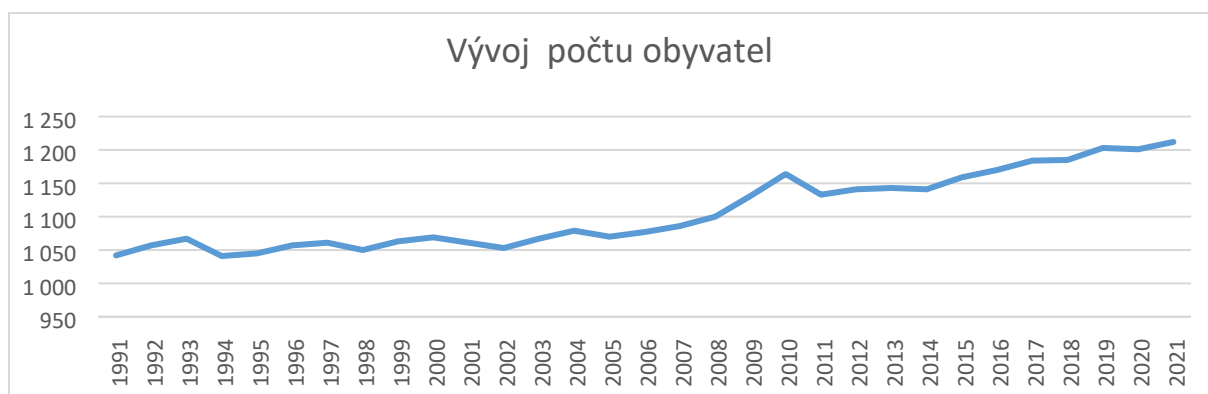
	výměra (m ²)	max. počet RD	zastavěno (m ²)	zastavěno (%)	počet RD
zastavitelné	146434	93	24054	16,4	15
přestavbové	68785	54	5358	7,8	4
celkem	215219	147	29412	13,7	19

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	Přírůstek celkový	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:	157	80	
průměr:	7	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 s ohledem na urbanistickou strukturu území a funkční plochy, 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 a půdního fondu převažuje nad soukromým zájmem zařadit pozemek do zastavitelných ploch pro bydlení.

d) Posouzení stavu území

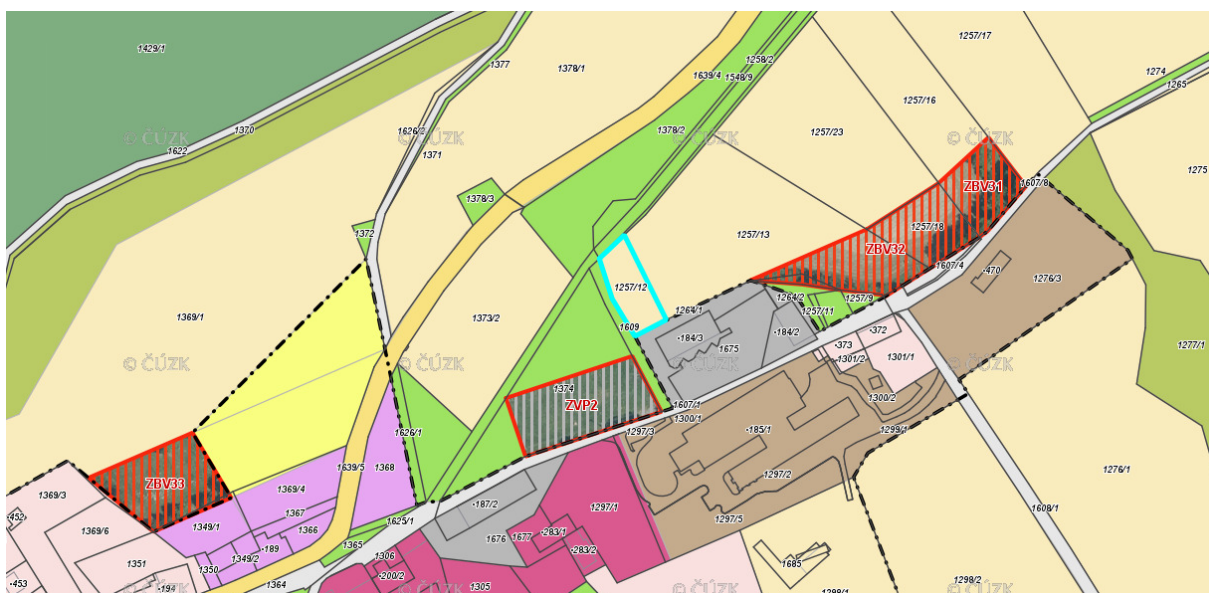
Stav podle katastru nemovitostí:

Pozemková parcela č. 1257/12 v k.ú. Sněhov je v katastru nemovitostí evidována jako trvalý travní porost. Současné využití je trvalý travní porost, na částech je vzrostlá zeleň.



Stav podle územního plánu:

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



 Plochy zemědělské - zemědělský půdní fond

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

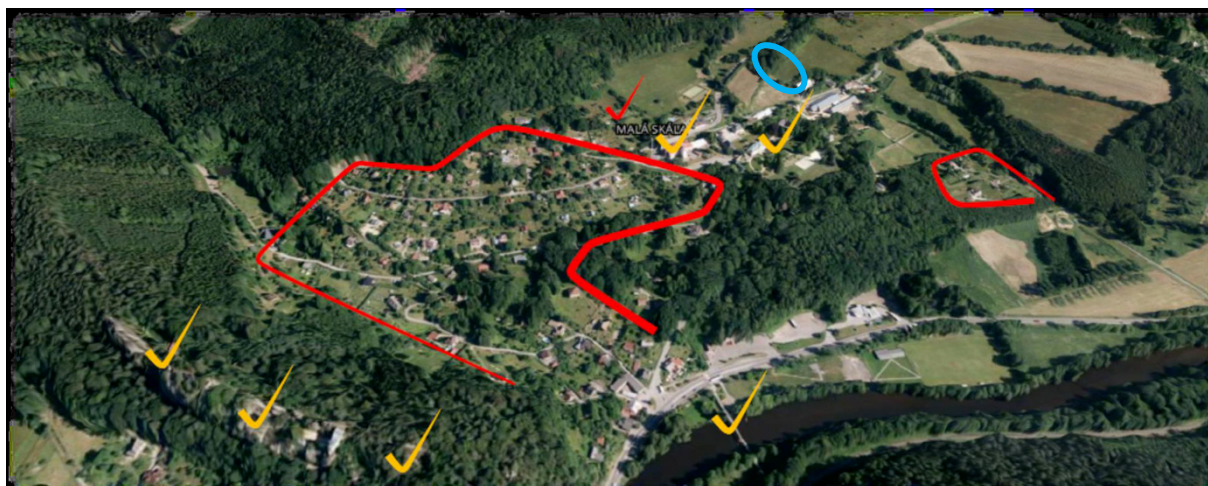
V Územní studii krajiny jsou řešené pozemky mimo urbanizované území, v krajinném okrsku OK08 (Maloskalsko I – Údolí Jizery).

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. Jedná se o místo krajinného rázu Maloskalsko, místo krajinného rázu mimo CHKO E.1 – Malá Skála Bobov.

Dále podle územní studie krajiny se jedná o lokalitu navazující na „základní indikátory sídla“, které jsou hodnotami území a měly by být dominantní, tedy nepřehlušené jinými záměry v území, které by jejich hodnotu degradovali. Zároveň je na části pozemku dle skutečného stavu vymezena sukcese zemědělské půdy, přičemž se nejedná o půdu I. ani II. třídy ochrany, kde by taková sukcese mohla být vnímána negativně. Jedná se o IV. 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. V lokalitě se také vyskytují stávající nepůvodní objekty a areály, které podle studie krajiny ohrožují cílové kvality území, proto je zřejmé, že v takových změnách v území není žádoucí pokračovat, situaci zhoršovat a dávat tak příčinu pro další neudržitelné nabalování podobných záměrů v území. Z územní studie krajiny vyplývá, že pozemek by měly být i nadále nezastavitelný. Stávající vymezení ploch v územním plánu zde plně vyhovuje stavu území a cílové kvalitě území.



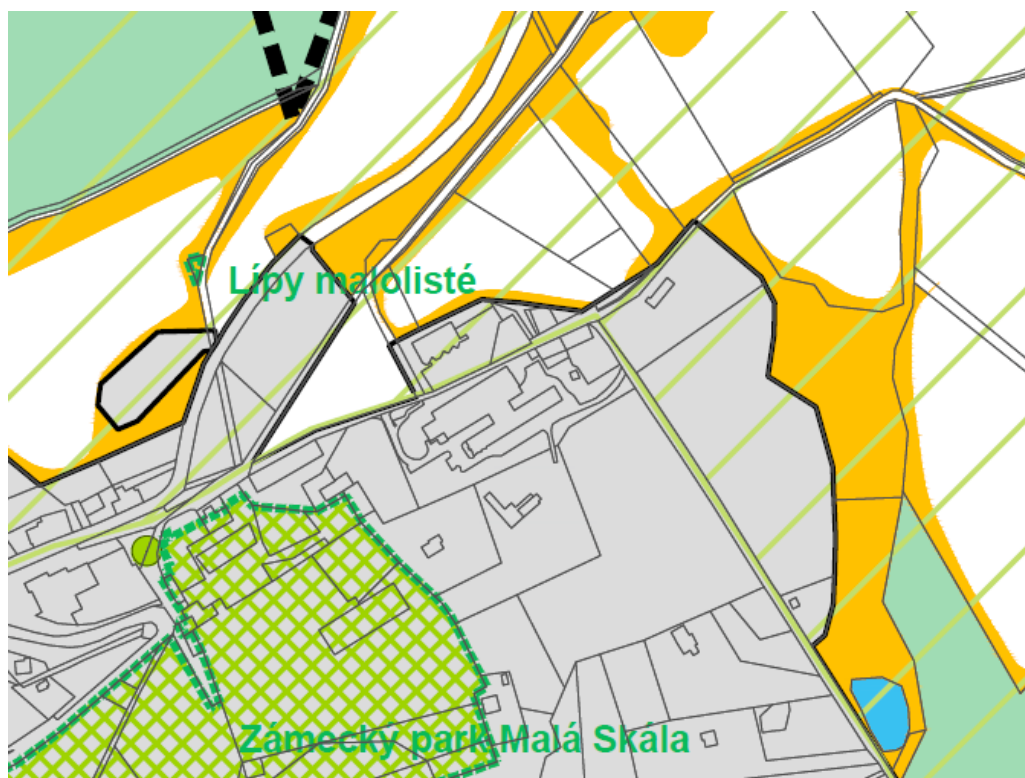
nepůvodní objekty a areály - plocha

nepůvodní objekty a areály

základní indikátory sídla



Orientační umístění p.p.č. 1257/12 v k.ú. Sněhov



HODNOTA PŮDNÍHO FUNDU



ZPF V I. STUPNI OCHRANY



ZPF VE II. STUPNI OCHRANY



SUKCESE ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY



PŘÍRODNÍ PARK



VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK REGISTRovaný



PAMÁTNÝ STROM

Urbanistická návaznost:

Pozemek je součástí nezastavěného území. Pozemek sousedí se stabilizovanou plochou výroby a skladování. Nejbližší plocha bydlení je vymezena na st.p.č. 373 a 372 v k.ú. Sněhov, kde územní plán respektuje historický stav a katastr nemovitostí, jedná se tedy o plochy stabilizované. Další plochy bydlení ZBV31 a ZBV32 byly převzaty z předchozího ÚPSÚ, protože při pořizování územního plánu k nim žádný dotčený orgán ani obec neuplatnily nesouhlasné stanovisko. Vhodnost těchto ploch je diskutabilní, přesto nezbyvá než tato fakta akceptovat, případně v budoucnu přehodnotit, pokud to bude ještě možné. Dále je v dotčené lokalitě vymezena zastavitelná plocha ZVP2 pro výrobu a skladování, která byla rovněž převzata z předchozího ÚPSÚ, protože při pořizování územního plánu k ní žádný dotčený orgán ani obec neuplatnily nesouhlasné stanovisko, nicméně plocha funkčně navazuje na ostatní stabilizované plochy v území. Zároveň plochy ZBV31, ZBV32 a ZVP2 byly zřejmě vymezeny s ohledem na terén (vrstevnice) tak, aby nepřevyšovaly cca 330 m n. m., a horní hranice těchto ploch tvoří linii se zastavěným územím. Takové vymezení ploch by mělo zajistit minimální negativní dopad na vnější obraz sídla a začlenění zástavby do stávající urbanistické struktury. P.p.č. 1257/12 však nad tuto linii vybíhá. Zpravidla se do územních plánů nevymezují plochy bydlení v návaznosti na plochy výroby, jelikož se jedná o riziko střetu. Každá tato plocha s rozdílným způsobem využití funguje jinak, generuje jiné vlivy na území a není vhodné tyto plochy vymezovat v těsné návaznosti tak, aby se vzájemně negativně ovlivňovaly a docházelo ke konfliktním situacím. Územní plán slouží právě ke koncepčnímu a smysluplnému vymezení ploch z různých hledisek a širších souvislostí a měly by být respektovány cíle a úkoly územního plánování.



Minimální výměra pozemku pro rodinný dům je stanovena mimo zastavěné území mimo území CHKO 1000 m². Výměra p.p.č. 1257/12 je pouze 816 m². Pozemek proto nesplňuje minimální výměru pro umístění rodinného domu.

Lokalita není rozvojovou oblastí pro bydlení. Pozemek není prolukou. Nejednálo by se o vhodné doplnění stávající zástavby ani o navázání na stávající urbanistickou strukturu. Zastavitelná plocha by negativně ovlivnila vnější obraz sídla.

Výňatek ze stanoviska Krajského úřadu Libereckého kraje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, uplatněného k požadavku na vymezení plochy bydlení na p.p.č. 1257/12 v k.ú. Sněhov: „Dle posouzení předmětného požadavku z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu nejsou umístěním této plochy dodrženy obecné zásady ochrany ZPF dle § 4 zákona o ZPF (narušení organizace zemědělského půdního fondu, narušení půdních bloků, umístění nevhodně zasahuje do volné krajiny). Zájmem ochrany ZPF je nezasahovat do souvislé volné zemědělské krajiny, chránit zemědělskou půdu před rozšiřováním zástavby, zachovat souvislé celky zemědělské půdy. Půda je základní složkou životního prostředí. V územním plánu je souhlasným stanoviskem orgánu ochrany ZPF schváleno dostatek lokalit s navrhovaným funkčním využitím ploch pro bydlení, které jsou vymezeny pro rozvoj obce a jsou z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu umístěny vhodněji. Orgán ochrany ZPF nepovažuje požadavek za nezbytný zábor ZPF pro rozvoj obce.“

Výňatek ze stanoviska Krajského úřadu Libereckého kraje jako nadřízeného orgánu, uplatněného při pořizování územního plánu ve fázi projednání návrhu vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách, kde bylo navrženo vyhovět požadavku na vymezení plochy bydlení na p.p.č. 1257/12 v k.ú. Sněhov: „KÚLK OÚPSŘ dále upozorňuje na problematické zařazení parcely p.č. 1257/12 v k.ú. Sněhov (viz námitka č. 17), do ploch návrhových pro výstavbu rodinného domu, která se nachází mimo zastavěné území obce a má výměru menší než je regulativ pro dané funkční využití jako neopodstatněné. Tato lokalita bude pro dané funkční využití nepoužitelná, nebude splňovat požadovanou výměru pro výstavbu rodinného domu mimo zastavěné území obce, která je 1000 m². V tomto případě přes výše uvedenou parcelu ještě prochází elektrické vedení a parcela je zčásti zasažena ochranným pásmem nadzemního elektrického vedení.

Výňatek ze stanoviska Městského úřadu Turnov, odboru životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny, uplatněného při pořizování územního plánu ve fázi projednání návrhu vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách, kde bylo navrženo vyhovět požadavku na vymezení plochy bydlení na p.p.č. 1257/12 v k.ú. Sněhov: „P.p.č. 1257/12 v k.ú. Sněhov NESOUHLASÍME s navrženou změnou funkčního využití pozemku z důvodu ochrany krajinného rázu dané lokality.

Dle Preventivního hodnocení krajinného rázu správního území ORP Turnov (mimo území CHKO Český ráj), Ing. Krejčířik, říjen 2011, náleží lokalita ke krajinné oblasti (dále jen „OKR“) E. Maloskalsko. OKR má charakter zemědělsko – lesní krajiny s vysokým zastoupením trvalých travních porostů. Sídla mají rozvolněný charakter zástavby daný především konfigurací terénu. V OKR Maloskalsko je zásadní omezit zastavování volné krajiny. U vesnic je vhodné doplňovat nebo navazovat na stávající strukturu, využívat nebo obnovit nevyužité, chátrající objekty a vhodně je začlenit do struktury sídla.

Vyhodnocení záměru z hlediska jednotlivých charakteristik krajinného rázu:

- Znaky přírodní charakteristiky a krajinný rámeček: výrazný podíl stromové vegetace (sady a zahrady), dominance geograficky původních nebo tradičních kulturních druhů. Krajina s výrazným podílem luk a pasek, harmonická krajina s vyváženým poměrem zemědělských kultur a lesa. Záměrem dojde k negativnímu ovlivnění znaků přírodních charakteristik krajinného rázu, tj. k rozšíření zástavby na úkor luk, k negativnímu ovlivnění poměru zemědělské krajiny a urbanizovaného prostředí.
- Znaky kulturní a historické charakteristiky, percepční charakteristiky: rozptýlené (pasekářské) osídlení, částečně dochovaná urbanistická struktura sídla, převažuje zástavba s tradičním výrazem (pouze v objemu stavby, ne v architektonickém výrazu), sídlo s nevýraznou vedutou. Působení vnějšího obrazu sídla je harmonické, funkční vztahy zástavby a krajiny jsou harmonické, nevýrazné dochované stopy členění plužiny či jiné stopy hospodářského využití či jiné kultivace krajiny. Z hlediska rozvojových možností je možná dostavba v prolukách s respektováním dochované struktury při zachování charakteru zástavby při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou. Díky otevřené krajinné scéně je sídlo pohledově exponované. Významné jsou občasně vyhlídky z okraje sídla do krajiny s vysokou pohledovou atraktivitou. Mezi dominanty území patří zámecký areál, který je registrovaným významným krajinným prvkem, Suché Skály a Panteon. Záměr nenavazuje na zastavěné území. Záměrem dojde k negativnímu ovlivnění kulturních a historických charakteristik krajinného rázu. Záměr nerespektuje urbanistickou strukturu sídla, rozšiřuje zástavbu do volné krajiny, bez návaznosti na sídlo a jeho urbanistickou strukturu. Záměr rozšiřuje zástavbu do pohledově atraktivních lokalit, což je z hlediska ochrany krajinného rázu, ochrany kulturních i přírodních dominant nežádoucí.

- *Záměr je ve vážném rozporu se závěry Preventivního hodnocení krajinného rázu správního území ORP Turnov – nejedná se o proluku, tj. pozemek se nenachází mezi dvěma zastavěnými stavebními pozemky (pojem proluka není ve stavebním zákoně definován, nicméně panuje shoda, že proluka je prolukou pouze tehdy, pokud se nachází mezi zastavěnými stavebními pozemky ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c stavebního zákona, na kterých stojí budovy. V tomto smyslu je výraz používán i v preventivním hodnocení krajinného rázu ORP Turnov Ing. Krejčířika). Dle výše uvedeného se o záměr výstavby do proluky nejedná.*

Lokalita je součástí přírodního parku Maloskalsko, jehož posláním je zachovat a ochránit ráz krajiny s významnými soustředěnými přírodními a estetickými hodnotami, zejména lesními porosty, vodními toky a nádržemi, mozaikou dřevin rostoucích mimo les, se zachovalou lidovou architekturou a s charakteristickou strukturou zemědělských kultur včetně přírodně hodnotných luk a pastvin a vytvořit podmínky pro obnovu narušených ekosystémů při umožnění únosného turistického využití a rekreace a únosné urbanizace krajiny a hospodaření v obcích. Dbát poslání parku je povinností všech právnických a fyzických osob, které na jeho území žijí, působí nebo se na jeho území přechodně zdržují (viz nařízení Libereckého kraje č. 3/2006 ze dne 31.1.2006).“

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.

Posuzovaný návrh na změnu územního plánu především nerespektuje obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany přírody a krajiny a nesplňuje minimální výměru pozemku pro umístění rodinného domu 1000 m². Od doby vydání výše uvedených závazných stanovisek se podmínky v území ani legislativa nezměnily tak, aby byl důvod pro přehodnocení.

Dopravní a technické napojení:

Z hlediska dopravního napojení je pozemek přístupný p.p.č. 1609, 1548/9 (v návaznosti na 1548/1) k.ú. Sněhov, dle katastru ostatní plocha – ostatní komunikace, ve vlastnictví obce. Komunikace není vybudovaná.

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 elektrické vedení a plynovod, vodovod je evidován v územně analytických podkladech pouze jako záměr.

Prověření území v minulosti

V předchozím ÚPSÚ platném 1998 – 2018 byl p.p.č. 1257/12 součástí ploch orné půdy a tzv. zvláště hodnotného území, což byl limit využití území.

Před zahájením pořizování nového územního plánu dřívější vlastník pozemku uplatnil požadavek na vymezení plochy bydlení.

Požadavek byl použit jako podklad pro tvorbu územního plánu. V průzkumech a rozborech (05/2012) byl požadavek označen ZBV55. Zpracovatel požadavek nedoporučil a vyhodnotil území takto: *navazuje na zastavěné území, rozloha pozemku neumožňuje umístění stavby*. Do návrhu Územního plánu Malá Skála pro společné jednání proto již požadavek nebyl zahrnut – zpracovatel na pozemku vymezil plochu Z – plochy zemědělské – zemědělský půdní fond (ZPF).

Požadavek na vymezení plochy pro bydlení uplatnil tehdejší vlastník znovu jako připomínku (č. 55, 11/2013) v rámci společného jednání o návrhu Územního plánu Malá Skála. Nesouhlasná závazná stanoviska k požadavku uplatnily dotčené orgány (Krajský úřad Libereckého kraje z hlediska ochrany ZPF, Městský úřad Turnov, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny). Požadovaná plocha bydlení proto opět nebyla vymezena a byla ponechána plocha zemědělská.

Následně požadavek na vymezení plochy pro bydlení uplatnili noví (současní) vlastníci jako námítku (č. 17, 08/2016) v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Malá Skála. Nesouhlasná závazná stanoviska k požadavku uplatnily dotčené orgány rovněž opětovně (Krajský úřad Libereckého kraje z hlediska ochrany ZPF, Městský úřad Turnov, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny). Požadovaná plocha bydlení proto opět nebyla vymezena.

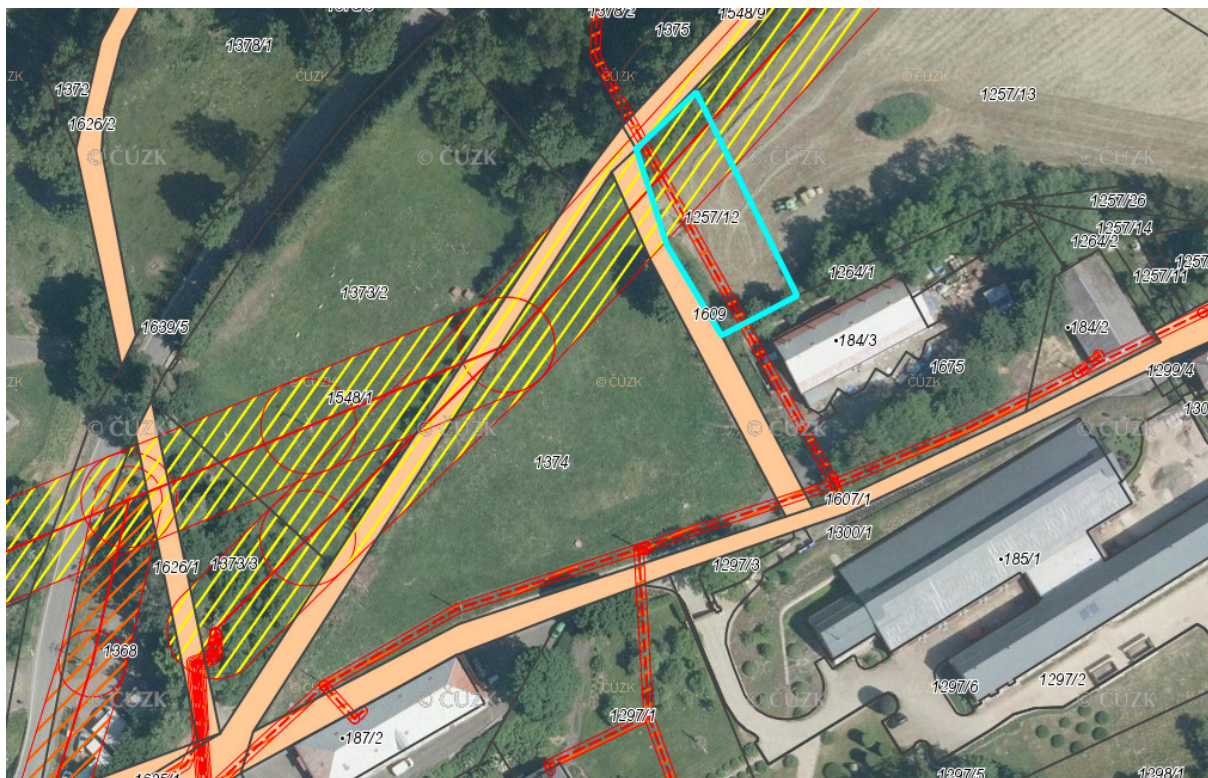
Na základě těchto prověření v Územní plánu Malá Skála platném od 06/2018 je pozemek 1257/12 v k.ú. Sněhov i nadále ponechán jako plocha zemědělská, protože takové využití je zde z hlediska územního plánování nejvhodnější. Pozemek nesplňuje ani minimální výměru pozemku pro rodinný dům 1000 m². Kompletní informace z pořizování územního plánu, např. vyhodnocení stanovisek, vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách vč. odůvodnění je součástí Územního plánu Malá Skála (opatření obecné povahy – vydání Územního plánu Malá Skála).

- Posuzovaný návrh na změnu územního plánu byl prověřen několikrát během pořizování územního plánu. Požadavek především nerespektuje obecné zásady ochrany nezastavěného území, ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny ani minimální výměru pozemku pro stavbu rodinného domu. Od doby prověřování požadavku a vydání závazných stanovisek dotčených orgánů se podmínky v území ani legislativa nezměnily tak, aby byl důvod pro přehodnocení. Opětovné prověřování pozemku proto nemá smysl. Případné změny vlastníků ani opakované uplatňování téhož požadavku nemá vliv na posouzení. Stávající vymezení ploch v územním plánu zde 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, Přírodní park Maloskalsko, místo krajinného rázu mimo CHKO, BPEJ 7.41.67, IV. třída ochrany půdy, CHOPAV, území s archeologickými nálezy (převážně 3. kategorie, část pozemku podél jihovýchodní hranice 1. kategorie), elektrické vedení (VN nadzemní, NN nadzemní) + ochranná pásma, blízký zámek je nemovitou kulturní památkou



-  Elektrické vedení VN do 35 kV
-  Ochranné pásmo elektrického vedení VN
-  Elektrické vedení NN do 1 kV
-  Ochranné pásmo elektrického vedení NN
-  Pozemky obce Malá Skála

- Pozemek není vhodný k výstavbě kvůli střetu s hodnotami a limity území.

Závěr vyhodnocení

a) Posouzení úplnosti návrhu	✓	Návrh je pro účely vydání stanoviska dostatečný.
b) Posouzení oprávněnosti navrhovatele	✓	Navrhovatelé jsou oprávněni k podání návrhu na změnu.
c) Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch	✗	Nebyla prokázána potřeba vymezení nových ploch.
d) Stav území	✗	Posuzovaný návrh na změnu územního plánu byl prověřen několikrát během pořizování územního plánu. Požadavek především nerespektuje obecné zásady ochrany nezastavěného území, ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny ani minimální výměru pozemku pro stavbu rodinného domu. Lokalita není rozvojovou oblastí pro bydlení. Pozemek není prolukou. Nejednalo by se o vhodné doplnění stávající zástavby ani o navázání na stávající urbanistickou strukturu. Zastavitelná plocha by negativně ovlivnila vnější obraz sídla. Od doby prověřování požadavku a vydání závazných stanovisek dotčených orgánů se podmínky v území ani legislativa nezměnily tak, aby byl důvod pro přehodnocení. Opětovné prověřování pozemku proto nemá smysl. Případné změny vlastníků ani opakované uplatňování téhož požadavku nemají vliv na posouzení. Stávající vymezení ploch v územním plánu zde vyhovuje stavu území, cílové kvalitě území i závazným stanoviskům dotčených orgánů státní správy hájících zájmy na různých úsecích. Pozemek nenavazuje na plochy bydlení.
e) Střet s hodnotami a limity území	✗	Pozemek není vhodný k výstavbě kvůli střetu 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 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.

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 starší, 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 jednotlivě 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, jako podklad pro rozhodnutí zastupitelstva