

Městský úřad Náchod

Odbor výstavby a územního plánování
Zámecká 1845, 547 01 Náchod

Sp.zn.: KS 7827/2026/VÝS/Ný
Čj.(Če.): MUNAC 48282/2026
Vyřizuje: Jana Nývltová
Tel./mobil: 491 405 493
E-mail: podatelna@mestonachod.cz

Městys Machov
Machov 119
549 63 Machov
(DS 95qbcuv)

Datum: 24. 4. 2026

Posouzení podnětu na změnu Územního plánu Machov

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), je pořizovatelem Územního plánu Machov či jeho změn.

Městys Machov Usnesením č. j. MACH-327/2026 ze dne 31. 3. 2026 postoupil pořizovateli podnět na pořízení změny Územního plánu Machov.

Z podnětu vyplývá, že navrhovatelem změny a zároveň vlastníkem **pozemku par. č. 310/4 v kat. území Machov je Polycentrum Roumar z.s., Jindřicha Plachty 596/8, Smíchov, 150 00 Praha, IČO 21698511** (dále jen „navrhovatel“).

Změna je navrhovaná v Územním plánu Machov.

Předmětem změny je pozemek par. č. 310/4 v kat. území Machov, navrhovatel popisuje navrhovanou změnu územně plánovací dokumentace „*změna uvedeného pozemku z nezastavitelné plochy přírodní (NP) do nespojitě zastavitelné plochy dle § 12 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, vymezené jako plocha bydlení dle § 15 odst. 4 písm. b) této vyhlášky*“.

Účel navrhované změny navrhovatel popisuje: „*dle § 108 odst. 4 stavebního zákona je účelem vymezení plochy bydlení zajištění demografického vývoje městysu, tzn. vytvoření prostředí, jež zabraňuje zastavení stagnace počtu, stárnutí a odlivu obyvatel a tím vylidňování malých sídel s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel a současně i vymezení nové zastavitelné plochy tak, aby budoucí stavba urbanisticky doplnila oboustrannou zástavbu komunikace na parc. č. 865, k. ú. Machov, kde jsou nyní na její jižní straně 4 stavby a na severní 3, spolu s okolním pozemkem umožnila obyvatelům trvalé bydlení a v intravilánu městysu nerealizovatelné rodinné hospodaření, a urbanistickou, architektonickou, estetickou, kulturní a přírodní hodnotou doplnila charakter území lokality Končiny poškozený od závěru první poloviny minulého století přesídlením značné části obyvatel na obou stranách státní hranice doprovázeným široce zdokumentovaným postupným zánikem staveb, změnou jazykového, národnostního, sociálního, hospodářského a religiozního složení, a založila funkci rekreační, která na tuzemské straně hranice nyní dominuje. Plocha je součástí území Náchod – střední centrum významné (C), je v souladu s odst. 14, 15, 16, 18, 22, 28, 30, 31 celostátních priorit Politiky územního rozvoje ve znění Změny č. 8 z 1. 10. 2025 a svým dílem přispívá k naplnění téměř každého strategického i specifického cíle Koncepce rozvoje venkova z prosince 2019. Plocha bude připojená na pozemní komunikaci na pozemku parc. č. 865 k. ú. Machov ve vlastnictví městyse Machov, která je dle § 2 a § 7 zákona č. 13/1997 Sb. účelovou komunikací, stejně jako je připojených dle informace městyse Machov sedm okolních staveb č. p. 75, 93, 105, 80, 88 a 98. Realizace budoucí stavby není podmíněná žádnou ani veřejnou investicí technické infrastruktury, stavba ani nemusí být připojená na veřejnou technickou infrastrukturu, zdroje pro její provoz budou decentralizované.*“

Podatel uvádí, že „Náklady na pořízení změny uvedené v § 91 odst. 1 stavebního zákona navrhujeme dle § 109 odst. 2 písm. d) ve spojení s § 92 stavebního zákona uhradit z vlastních prostředků“.

Podle § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona podnět na změnu obsahuje Stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny, oddělení SCHKO Broumovsko ze dne 18. 3. 2026 č. j. 01668/VC/26, v němž Agentura uvádí, že navržený obsah změny územního plánu Machov na pozemku p. č. 310/4 v k. ú. Machov nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí, ve kterých je Agentura příslušným orgánem ochrany přírody. Z tohoto důvodu není třeba tento záměr dle ust. § 45i odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, dále posoudit.

Podle § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona podnět na změnu dále obsahuje Stanovisko k navrhovanému obsahu změny územního plánu městyse Machov, vydané Krajským úřadem Královéhradeckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství/oddělení EIA, IPPC a technické ochrany životního prostředí, č. j. KUKHK-ZP-2026-7115-4 ze dne 23. 3. 2026, které uvádí, že navrhovaný obsah změny územního plánu Machov není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle ust. § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na doložené podklady lze konstatovat, že předložený podnět na změnu územního plánu v základních rysech naplňuje obsah zadání změny územně plánovací dokumentace dle přílohy č. 6 Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Na základě výše uvedených podkladů pořizovatel posoudil podnět podle § 110 odst. 1 stavebního zákona:

a) z hlediska stavebního zákona a prováděcích právních předpisů zejména Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“), je zapotřebí konstatovat, že plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů. Plochy bydlení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. S tím souvisí zejména dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Konstatování v předloženém zadání, že budoucí stavba není podmíněná žádnou ani veřejnou investicí do sítě technické infrastruktury, že stavba ani nemusí být připojená na veřejnou technickou infrastrukturu, je v nesouladu s ustanovením § 140 odst. 2 stavebního zákona, jelikož podle tohoto znění se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Dále dle § 143 stavebního zákona se stavby, mimo jiné, umísťují s ohledem na charakter území, urbanistickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Stavby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace. V případě daného podnětu a předloženého zadání změny územního plánu se s ohledem na výše uvedené a na místní znalost území rozhodně nelze ztotožnit s tvrzením o naplnění požadavků stavebního zákona a vyhlášky. Územní plán Machov, v platném znění po poslední vydané změně č. 3 účinné ode dne 9. 7. 2024, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně. Koncepce sídla a rozvoj obce je navrhován tak, aby nedošlo k narušení dosavadního krajinného rázu, přírodních a kulturních hodnot území i dnešní urbanistické struktury. Rovněž tak územní plán svou koncepcí naplňuje požadavky předpokladu demografického vývoje sídla. Platný územní plán nevytváří podmínky pro vznik prostorové sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Při stanovování způsobu využití území byla preferována taková řešení, která ve svých důsledcích zlepšují stav i hodnoty území, jejichž cílem je zastavení stagnace a odlivu obyvatel z obce. Nová výstavba je přípustná pouze v zastavěném území obce nebo v návaznosti na stávající zástavbu, nepřípustná je ve volné krajině. V daném případě podnětu lze předpokládat, že by došlo k narušení nastavených principů a cílových priorit stanovených platným Územním plánem Machov, jelikož pozemek se nachází ve volné krajině, nenavazuje na zastavěné území. V zadání citovaná čísla popisná přísluší objektům, které jsou reálně využívány k rekreaci a rovněž územní plán je tak stanovuje, jsou to

stabilizované plochy rekreace – pro rodinnou rekreaci (R1). Je rovněž nutné upozornit na to, že podle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že platný Územní plán Machov zastavitelné plochy pro bydlení vymezuje a ty dosud využité nejsou, nelze potřebu vymezení nových ploch pro bydlení dostatečně prokázat.

b) z hlediska předložených stanovisek je možné konstatovat, že záměr nevyžaduje posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů;

c) z hlediska

1. Politiky územního rozvoje České republiky schválenou usnesením vlády České republiky, ve znění závazném od 1. 3. 2025;
2. Územního rozvojového plánu, který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024, s datem účinnosti 29. 10. 2024;
3. Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, v platném znění po vydání aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 s datem nabytí účinnosti poslední aktualizace 9. 5. 2023.

Z uvedeného posouzení pořizovatel vyhodnotil, že podnět není v kolizi mezinárodního, republikového ani nadmístního významu, pozemek dotčený záměrem změny územního plánu není určený pro jiný záměr takového významu.

Podle § 111 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel předkládá návrh zadání s tímto posouzením schvalujícímu orgánu tj. zastupitelstvu městyse Machov k projednání a rozhodnutí o pořízení změny územně plánovací dokumentace a schválení zadání podle § 111 odst. 3 stavebního zákona. Nesouhlasí-li schvalující orgán s návrhem, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě, nebo jej zamítne.

Otisk úředního razítka

Ing. Andrea Lipovská
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Počet listů / počet příloh / počet listů příloh: 3/0/0
(PID MUNAX0193J2I)