

Návrh změny č. 1 územního plánu STRUHAŘOV

ODŮVODNĚNÍ pro vydání

TEXTOVÁ ČÁST

LEGENDA

úpravy po veřejném projednání nový text ~~rušený text~~ (popřípadě nový text ~~rušený text~~)

SE ZAPRACOVÁNÍM ZÁVĚRŮ HODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

- vyznačeno modře

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Struhařov, dne pod. č. usn.
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Ing. Libor Matoušek, starosta obce Struhařov	Ing. arch. Radek Boček, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků dle ust. §24 stavebního zákona
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>

Zpracovatel:

Design M.A.A.T., s. r. o.

IČO: 281 47 588

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant:

Zuzana Iterská

Prosinec 2024

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	3
2.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	5
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	8
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚČÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	11
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	12
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	22
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	25
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	25
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY.....	26
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	34
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	41
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ.....	42
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	58
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)	59
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.....	65
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	85
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	88

1. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna č. 1 územního plánu Struhařov je pořizována zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a–55b stavebního zákona. Dne 5.5.2022 připravil pořizovatel a zástupce pořizovatele návrh obsahu změny č. 1 územního plánu Struhařov, tento návrh byl odeslán na Krajský úřad Středočeského kraje s žádostí o stanoviska NATURA/SEA dle ust. § 55a stavebního zákona. Toto stanovisko bylo vydáno jako jeden celek dne 5.5.2022 pod č.j. 048548/2022/KUSK a požadovalo hodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí v rozsahu přílohy stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaného v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy. Nepožadovalo se hodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. Následně zastupitelstvo Obce Struhařov dne 4.5.2022 pod č. usnesení 8/2022, bod 3., pořizovatel v této době již měl neoficiální písemnou podobu stanoviska NATURA/SEA. Následně pořizovatel vydal pokyn pořizovatele č. 1, ve kterém vyzval projektanta k vyhotovení dokumentace návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov. Dokumentace návrhu změny č. 1 ÚP Struhařov byla předána pořizovateli v průběhu července 2023, kdy v mezidobí bylo zároveň vypracována dokumentace hodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj. Veřejné řízení o návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov bylo zahájeno dne 18.7.2023, kdy pořizovatel rozeslal na všechny dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a na Krajský úřad Středočeského kraje písemnost „Oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov – vč. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“, ve které stanovil, že veřejné projednání návrhu změny č. 1 proběhne se středu 23.8.2023 od 17:00 na Obecním úřadu Struhařov a že stanoviska a námítky je možné uplatňovat do nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 30.8.2023 včetně. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla dne 18.7.2023 vyvěšena na úřední desku Obecního úřadu Struhařov, dne 2.8.2023 doručena a která kromě výše uvedeného také stanovila, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou, dále že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží a dotčené osoby oprávněné k podání námitek jsou touto vyhláškou na tuto skutečnost výslovně upozorňovány, a dále, že ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží. Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov byly uplatněny jen 3 stanoviska dotčených orgánů (Městský úřad Benešov – odbor životního prostředí, Ministerstvo vnitra a Krajský úřad Středočeského kraje) a 7 námitek a 3 připomínky. Stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu bylo negativní a proto bylo nutné jej s Krajským úřadem Středočeského kraje dohodnout. Dne 8.9.2023 byla uzavřena dohoda mezi pracovníci dotčeného orgánu a oprávněnou úřední osobou pořizovatele nad vypořádání negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF. Následně mohl pořizovatel a určený zastupitel dokončit proces vypořádání připomínek a připravit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách. Dne 16.1.2024 pořizovatel a určený zastupitel parafovali návrh rozhodnutí o námitkách, návrh vypořádání stanovisek a návrh vypořádání připomínek. Následně, tentýž den, pořizovatel rozeslal na dotčené orgány žádost o stanoviska dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek. Tentýž den také požádal Krajský úřad Středočeského kraje o vydání stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování a o vydání stanoviska k hodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj (tzv. stanovisko SEA). V reakci na první žádost o stanoviska dotčených orgánů byla doručena pouze 2 stanoviska (Krajský hygienická stanice a Městský úřad Benešov – odbor životního prostředí), obě souhlasná, druhé s doporučením, které pořizovatel plně akceptoval. Stanoviska SEA bylo vydáno dne 31.1.2024 pod č.j. 009072/2024/KUSK a je také souhlasné. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování bylo vydáno dne 1.2.2024 pod č.j. 016386/2024/KUSK a konstatuje se v něm, že „Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 55b odst. 4 stavebního zákona zahájit řízení o změně územního plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.“. Na základě tohoto pokynem pořizovatele č. 2

dne 19.2.2024 vyzval pořizovatel projektanta k doplnění kapitoly „10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ v odůvodnění změny. Po dopracování odůvodnění změny bude odeslána žádost na krajský úřad s žádostí o vydání potvrzení o odstranění nedostatků. V případě, že toto potvrzení bude vydáno, je možné přistoupit k předložení návrhu na vydání změny Zastupitelstvu obce Struhařov dle ust. § 54 stavebního zákona. V případě vydání této změny na jednání zastupitelského sboru lze predikovat nabytí účinnosti této změny k 31.3.2024.

2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 5 (závazné od 11. 9. 2020) a Aktualizace č. 4 (závazné od 1. 9. 2021), **Aktualizace č. 6 (závazné od 1.9.2023) a Aktualizace č. 7 (závazné od 1.3.2024)** obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Předmětem změny č. 1 jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z PÚR vyplývá pro správní území obce Struhařov následující:

1) SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí jsou pro změnu č. 1 ÚP Struhařov důležité:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

➤ *V rámci této změny jsou řešeny zastavitelné plochy, koncepce řešení zadržování vody v krajině je postihnuta již celkovou a rozsáhlou koncepcí krajiny platného ÚP.*

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

➤ *V rámci této změny jsou řešeny zastavitelné plochy, koncepce řešení zadržování vody v krajině je postihnuta již celkovou a rozsáhlou koncepcí krajiny platného ÚP.*

- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- *Pro vybrané plochy jsou nastaveny podmínky centrality napojení na vodovod a kanalizaci s cílem minimalizovat negativní dopady nakládání s vodou.*
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- *Vymezení zastavitelných ploch nezhoršuje erozní citlivost svažitého území. Jsou stanoveny limitní počty hlavních staveb, s ohledem udržet rozvolněnou venkovskou koncepci u řady sídel.*
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- *Pro vybrané plochy je nastavena podmínka centrality VDH systémů*
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.
- *V rámci této změny jsou řešeny zastavitelné plochy, koncepce řešení zadržování vody v krajině je postihnuta již celkovou a rozsáhlou koncepcí krajiny platného ÚP.*

2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR StČK) vydané 7. 2. 2012, ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. a 9. aktualizace, která byla vydaná Zastupitelstvem Středočeského kraje pod usn. č. 040-36/2024/ZK ze dne 9. 9. 2024 a kdy tato poslední aktualizace ZÚR Středočeského kraje je účinná od 26.11.2024.

Ze ZÚR SK vyplývá pro správní území obce Struhařov následující:

1) Rozvojová osa OSk3 Benešov – Vlašim

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) ověřit možnosti zlepšení parametrů silnice II/112;
- *Není předmětem této změny.*

b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;

- *S ohledem na dynamický rozvoj zástavby byly zaktualizovány zastavitelné plochy, došlo k významnému poklesu stávající bilance. Vymezení nových ploch zástavby bylo podrobena prověření, s cílem vypustit plochy tam, kde by ohrozily pohledové horizonty a byly zakotveny na plochách I. a II. bonity.*

2) Veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability

ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES:

číslo VPO	NKOD	VPO	ORP	dotčená obec	dotčené katastrální území
RK 1321	1321	Jezviny – Pod Hůrkou	Benešov	Postupice Struhařov	Pozov, Roubíčková Lhoťa Bořeňovice, Struhařov u Benešova
➤ <i>Není předmětem této změny.</i>					

3) Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

ZÚR stanovují tento úkol pro územní plánování:

a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Příčemž správní území obce Struhařov spadá do krajinného typu „krajina polní“ (jedná se o oblasti s vysokým podílem zemědělského půdního fondu, které mají příznivé terénní podmínky pro hospodaření a vysokou kvalitu půdy).

- *Uvedené zastavitelné plochy jsou dílčím doplněním koncepce, bez zásadních vlivů do krajinného rázu uvedeného krajinného typu.*

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny č. 1 ÚP Struhařov
(1)	Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	<i>Vymezené plochy jsou určeny zejména pro bydlení a jsou de facto náhradou za již zastavěná, disponibilní území.</i>
(2)	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.	<i>Opatřením se posiluje zejména soukromý zájem o požadavky bydlení, stávající potenciál hospodářského pilíře a pilíře životního prostředí se nemění, je dostatečně dimenzovaný.</i>
(3)	Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	<i>Není předmětem změny</i>
(4)	Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	<i>Tam kde byla ohrožena ochrana přírodních hodnot, byly záměry vypuštěny. Ve vybraných sídlech a pro vybrané plochy - Struhařov, Věřice, např. byly zpřísněny požadavky na prostorovou regulaci staveb s cílem ochrany kulturního dědictví.</i>
(5)	V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zaří-	<i>Byly upřesněny podmínky pro neumisťování alternativních zdrojů energie s cílem ochrany krajinného rázu.</i>

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny č. 1 ÚP Struhařov
	zení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.	
(6)	Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	<i>Byly upřesněny podmínky pro umístování alternativních zdrojů energie s cílem ochrany krajinného rázu.</i>

3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny č. 1 ÚP Struhařov
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	<i>S ohledem na ochranu přírodních hodnot byly některé záměry o změny vypuštěny, předložené záměry nemají vliv na dopad přírodních hodnot, pro kulturní hodnoty jsou ve vybraných plochách zpřísněny podmínky ochrany.</i>
b)	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	<i>Pro plochy jsou stanoveny podmínky prostorové regulace, odstupňované dle požadavku zpřísnění.</i>
c)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	<i>S ohledem na vyčerpání vybraných disponibilních ploch (zejména ve Struhařově) byly vymezeny další změny ploch k zastavění.</i>
d)	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	<i>Podmínky prostorové koncepce pro vybrané plochy jsou stanoveny.</i>
e)	stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	<i>Podmínky prostorové koncepce pro vybrané plochy jsou stanoveny.</i>

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny č. 1 ÚP Struhařov
f)	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	<i>S ohledem na dílčí záměry nejsou pro tuto změnu podmínky etapizace stanoveny.</i>
g)	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	<i>Není předmětem této změny.</i>
h)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	<i>Není předmětem této změny.</i>
i)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	<i>Plochy jsou vymezeny tak, aby navazovaly a respektovaly podmínky uspořádání již existující urbanistické koncepce.</i>
j)	s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu,	<i>Tyto plochy nejsou v rámci této změny vymezeny. Je potřeba prověřit samostatnou změnou.</i>
k)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	<i>Koncepce zastavitelných ploch pracuje s již existující dopravní a technickou infrastrukturou.</i>
l)	vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	<i>Není předmětem této změny.</i>
m)	určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	<i>Není předmětem této změny.</i>
n)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	<i>Není předmětem této změny.</i>
o)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	<i>Jsou stanoveny podmínky centrality z hlediska koncepce vody a kanalizace.</i>
p)	uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	<i>Je akceptováno.</i>

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Zpracování změny č. 1 ÚP Struhařov bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

Obsah textové dokumentace změny č. 1 ÚP Struhařov je v souladu s § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Grafická část dokumentace změny ÚP je zpracována dle vyhlášky č. 500/2006, přílohy č. 7.

Změna č. 1 ÚP Struhařov je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

Závěrem se nechá konstatovat, že kompletní dokumentace změny č. 1 ÚP Struhařov je zpracována podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna č. 1 ÚP Struhařov je zpracována přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 7 vyhl. 500/2006, dělení ploch je přizpůsobeno měněnému územnímu plánu, protože změna č. 1, její pořízení, bylo schváleno ještě v roce 2022, nemusí být použito členění ploch s rozdílným způsobem využití s využitím nové datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů. Změna je doplněna tzv. "textem s vyznačením změn", který je samostatnou přílohou, souladně s požadavkem novelizované přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. Změna č. 1 územního plánu Struhařov respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci návrhu obsahu změny dle ust. § 55a bylo vydáno stanovisko krajského úřadu dne 5. 5.2022 pod č.j. 048548/2022/KUSK, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny č. 1 ÚP Struhařov na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě návrhu obsahu změny dle ust. § 55a vydání stanoviska krajského úřadu dne 5.5.2022 pod č.j. 048548/2022/KUSK, které požadovalo vypracování tzv. dokumentace SEA, na základě výše uvedeného tedy bylo provedeno komplexní vyhodnocení vlivů změny územního plánu Struhařov na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb., bez kap. B., neb negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti byl vyloučen, správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část změny č. 1 ÚP Struhařov je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po projednání podle § 55b odkazujícího na ust. § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námitky i připomínky vč. návrhu dílčího výroku o jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání, vyhlášky č. 271/2019 Sb. Ministerstva životního prostředí, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, změna navrhuje několikero nových záborů půdního fondu oproti platnému územnímu plánu, které jsou tabelárně vyhodnoceny a poté odůvodněny, vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny odkazuje na náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky ve vydaném územním plánu a nijak je nemění, dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).

5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů

Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov, která je pořizována tzv. zkráceným postupem pořizení dle ust. §§ 55a–55b stavebního zákona, byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů s jejich vypořádáním ze strany pořizovatele – viz tabulka pod textem:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	Pokyny pro úpravu dokumentace návrhu změny
<p>01 / Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí / MUBN/326957/2023/OOPLH / 24.8.2023</p> <p>Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný orgán státní správy dle ustanovení § 61 a § 66 zákona 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, se seznámil s Vámi předloženou dokumentací ve věci: návrh změny č. 1 územního plánu Struhařov vč. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – veřejné projednání. Podle jednotlivých zákonů v naší kompetenci uplatňujeme k výše uvedenému návrhu dle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující soubor stanovisek:</p> <p>Ochrana ZPF:</p> <p>Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ustanovení § 14 a § 15 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: dle § 17a písm. a) citovaného zákona uplatňuje podle § 5 odst. 2 stanovisko k územně plánovací dokumentaci Krajský úřad.</p> <p>Orgán státní správy lesů:</p> <p>Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p>Orgán ochrany přírody a krajiny:</p> <p>Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle ustanovení § 77 odst. 1 písm. q) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>

<p>pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p>Orgán odpadového hospodářství:</p> <p>Orgán odpadového hospodářství příslušný podle ustanovení § 79 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p>Orgán ochrany ovzduší:</p> <p>Orgán ochrany ovzduší příslušný podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. f) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (zákon o ochraně ovzduší): stanovisko je kompetentní vydat dle § 11, odst. 2 písm. a) citovaného zákona Krajský úřad.</p> <p>Vodoprávní úřad:</p> <p>Vodoprávní úřad příslušný podle ustanovení § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p>Orgán státní památkové péče:</p> <p>Orgán státní památkové péče příslušný podle ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p>Ostatní složky ochrany ŽP:</p> <p>Z hlediska ostatních zákonů v kompetenci Odboru životního prostředí Městského úřadu v Benešově bez připomínek a požadavků.</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p>02 / MV / MV-124931-4/OSM-2023 / 29.8.2023</p> <p>Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme,</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>

<p>že se v lokalitě změny č. 1 Územního plánu Struhařov nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyjádření je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.</p>	
<p>03 / KUSK / 094967/2023/KUSK / 25.8.2023 Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zbořovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 55b odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov. Změna je pořizována ve zkráceném postupu. Předmětem navrhované změny č. 1 územního plánu Struhařov je: Z.JE.17 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV–N Z.JE.18 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV–N, Z.JE.19 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem BVo–N Z.MYS.9 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV–N, Z.SK.27 Plocha zeleně soukromé a vyhrazené, ZS–N Z.SK.28 Plocha zeleně soukromé a vyhrazené ZS–N, Z.SK.29 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV–N, Z.SK.30 Plochy smíšené obytné – venkovské SV–N, Z.ST.37 Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI–N, P.ST.1 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem BVo–N, Z.JE.20 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem BVo–N, SV–S Plocha smíšená obytná venkovská – aktualizace odpovídající skutečnému využití SV–S, Z.ST.38 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV–N, Z.BO.22 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV–N, Z.ST.39 Plocha technické infrastruktury TI–N:</p> <p>Stanovisko dle zákona 114/1992 Sb.:</p>	<p>RESPEKTOVAT</p>

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu nemá připomínky k předloženému znění návrhu změny č. 1 územního plánu v rámci veřejného projednání. Řešené změnové plochy nejsou situovány na území prvků územních systémů ekologické stability regionální a nadregionální úrovně, ve zvláště chráněných územích – přírodních rezervacích a přírodních památkách či jejich ochranných pásmech. Vzhledem k plošnému rozsahu, lokalizaci a charakteru řešených ploch a na základě dostupných údajů o výskytu zvláště chráněné bioty (nálezová databáze ochrany přírody) se nepředpokládá dotčení zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin). Plochy uvedené v návrhu obsahu předmětné změny územního plánu, které byly potenciálně konfliktní s ochranou zvláště chráněných organismů, jsou z předloženého návrhu změny ÚP vypuštěny.

Stanovisko orgánu ochrany ZPF:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení

§ 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu Změny č. 1 územního plánu Struhařov z července 2023 pro veřejné projednání následující stanovisko:

ad I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit: Z.JE.19, Z.SK.29, Z.SK.37, Z.JE.20, Z.SK.28, Z.SK.39.

ad II. nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit: Z.BO.22, třída ochrany III., navrhovaný způsob využití: bydlení v RD – venkovské, a Z.SK.27, třída ochrany II., IV., navrhovaný způsob využití: zeleň soukromá a vyhrazená, s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákon a o ochraně ZPF, podle kterého

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

DOHODOVACÍ JEDNÁNÍ

Plocha Z.SK.27 bude vyjmuta z návrhu ploch s vynětím ZPF, tím dojde ke snížení navrhovaného vynětí o 1,3579 ha. Plocha Z.BO.22 bude daleko důkladněji odůvodněna z hlediska toho, proč je její převedení z územní rezervy pro bydlení do zastavitelné plochy téže funkce žádoucí a potřebné. V rámci žádosti o stanoviska dotčených orgánů a KÚ dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona bude požádáno o vydání stanoviska orgánu ochrany ZPF k redukovanému návrhu na zábor ZPF.

Lokalita Z.BO.22 bude ponechána v návrhu, jde o převedení územní rezervy do návrhu, kdy prokazatelně na p.p.č. 382/8 jižně navazujícího na tuto lokalitu jako původní návrhová plocha pro bydlení s kódem Z.BO.21 již byl řádně kolaudován a do KN

může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v předložené dokumentaci prokázána. V obci Bořeňovice jsou dispozici dosud nevyužité, poměrně rozsáhlé rozvojové lokality. Z hlediska ochrany ZPF je další rozšiřování zastavitelných ploch na daném území nepřípustné. Nový zábor ZPF může být v odůvodněných případech zdejším úřadem odsouhlasen, pouze pokud bude kompenzován zrušením jiných dosud nevyužitých zastavitelných ploch v odpovídající rozloze a kvalitě půdy. V případě lokality z1/4 správní orgán zohlednil skutečnost, že se jedná o novou zastavitelnou plochu vymezenou na zemědělské půdě II. třídy ochrany. V předložené dokumentaci nebylo prokázáno, že by bylo navrhované řešení ve veřejném zájmu výrazně převažujícím nad veřejným zájmem na ochrany ZPF. Jedná se o poměrně rozsáhlou lokalitu. Změnu využití daného území z „orné půdy“ na „zahradu“ nebo „ovocný sad“ je možné navrhnout ve formě plochy změn v krajině bez nutnosti záboru ZPF.

Stanovisko SEA:

zapsán objekt RD na p.p.č. st. 109. Dále byla v sídle Bořeňovice realizována výstavba na jihovýchodním okraji sídla v ploše Z.B0.7 na p.p.č. st. 112 a st. 113. Dále ve středu obce v lokalitě Z.B0.12 na p.p.č. st. 114 byl rovněž již postaven a řádně zkolaudován a zapsán do KN rodinný dům. A to vše od r. 2021, tedy za poslední 2 roky, zájem o výstavbu v sídle Bořeňovice tedy bezsporu je. Ponecháním plochy v územní rezervě se nic nezmění z hlediska ochrany ZPF, pozemky jsou navíc až na III. TO ZPF, domníváme se tedy, že převedení této relativně malé plochy z územní rezervy do návrhu zastavitelných ploch je i z hlediska ochrany zemědělské půdy akceptovatelné. Navíc poslední změna zákona o ochraně zemědělského půdního fondu upravila poslední větu v odst. (5) v § 4 zní takto: „Odstavec 3 se nepoužije při posuzování ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci.“. Tedy u plochy, které byly vymezeny jako územní rezervy není nutné hledat převažující veřejný zájem nad nepochybnitelným veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu.

Lokalita Z.SK.27 bude vyjmuta z návrhu na vynětí ze ZPF, bude ve změně vyznačena jako plocha ovocného sadu, tedy jako návrh na změnu v krajině, která nevyžaduje vymezení zastavitelné plochy a tím dojde k redukci navrhovaného záboru ZPF o dalších 1,3579 ha.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, jako dotčený orgán podle § 10i odst. 2 zákona č. 00/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) k předloženému materiálu návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov včetně Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov na udržitelný rozvoj území (dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.), včetně části Vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Struhařov na životní prostředí (dále jen vyhodnocení SEA) zpracované v červenci 2022 Ing. Ing. Hanou Peškovou, která je podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb. držitel autorizace MŽP k posuzování vlivů na životní prostředí (rozhodnutí č. j. 43811/ENV/06, prodlouženo rozhodnutím č.j. MZP/2020/710/3168 ze dne 11.8.2020) nemá připomínky. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 10i a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů vydá stanovisko k posouzení vlivů provádění změny č. 1 územního plánu Struhařov na životní prostředí podle ust. § 10g cit. zákona po předložení podkladů v souladu s ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona.

Ostatní složky ochrany životního prostředí:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon), zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších před-

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.



Obecní úřad Struhařov, Struhařov č.p. 75, 256 01 Benešov

DOHODA

Na základě ustanovení § 4 odst. 8 a ve vazbě na ust. § 55b a ve vazbě na ust. § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), uzavřel Obecní úřad Struhařov, jako pořizovatel změny č. 1 územního plánu Struhařov, tuto dohodu s Krajským úřadem Středočeského kraje, coby dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu dokumentace návrhu změny
<p>03 / KUSK / 094967/2023/KUSK / 25.8.2023 Stanovisko orgánu ochrany ZPF: Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu Změny č. 1 územního plánu Struhařov z července 2023 pro veřejné projednání následující stanovisko:</p> <p>ad I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit: Z.JE.19, Z.SK.29, Z.SK.37, Z.JE.20, Z.SK.28, Z.SK.39.</p> <p>ad II. nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit: Z.BO.22, třída ochrany III., navrhovaný způsob využití: bydlení v RD – venkovské, a Z.SK.27, třída ochrany II., IV., navrhovaný způsob využití: zeleň soukromá a vyhrazená, s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákon a o ochraně ZPF, podle kterého může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v předložené dokumentaci prokázána. V obci Bořeňovice jsou dispozici dosud nevyužité, poměrně rozsáhlé rozvojové lokality. Z hlediska ochrany ZPF je další rozšiřování zastavitelných ploch na daném území nepřijatelné. Nový zábor ZPF může být v odůvodněných případech zdejším úřadem odsouhlasen, pouze pokud bude kompenzován zrušením jiných dosud nevyužitých zastavitelných ploch v odpovídající rozloze a kvalitě půdy. V případě lokality z1/4 správní orgán zohlednil skutečnost, že se jedná o novou zastavitelnou plochu vymezenou na zemědělské půdě II. třídy ochrany. V předložené dokumentaci nebylo prokázáno, že by bylo navrhované řešení ve veřejném zájmu výrazně převažujícím nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Jedná se o poměrně rozsáhlou lokalitu.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. DOHODOVACÍ JEDNÁNÍ Plocha Z.SK.27 bude vyjmuta z návrhu ploch s vynětím ZPF, tím dojde ke snížení navrhovaného vynětí o 1,3579 ha. Plocha Z.BO.22 bude daleko důkladněji odůvodněna z hlediska toho, proč je její převedení z územní rezervy pro bydlení do zastavitelné plochy téže funkce žádoucí a potřebné. V rámci žádosti o stanoviska dotčených orgánů a KÚ dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona bude požádáno o vydání stanoviska orgánu ochrany ZPF k redukovanému návrhu na zábor ZPF. Lokalita Z.BO.22 bude ponechána v návrhu, jde o převedení územní rezervy do návrhu, kdy prokazatelně na p.p.č. 382/8 jižně navazujícího na tuto lokalitu jako původní návrhová plocha pro bydlení s kódem Z.BO.21 již byl řádně kolaudován a do KN zapsán objekt RD na p.p.č. st. 109. Dále byla v sídle Bořeňovice realizována výstavba na jihovýchodním okraji sídla v ploše Z.BO.7 na p.p.č. st. 112 a st. 113. Dále ve středu obce v lokalitě Z.BO.12 na p.p.č. st. 114 byl rovněž již postaven a řádně zkolaudován a zapsán do KN rodinný dům. A to vše od r. 2021,</p>



Obecní úřad Struhařov, Struhařov č.p. 75, 256 01 Benešov

Změnu využití daného území z „orné půdy“ na „zahradu“ nebo „ovocný sad“ je možné navrhnout ve formě plochy změn v krajině bez nutnosti záboru ZPF.

tedy za poslední 2 roky, zájem o výstavbu v sídle Bořeňovice tedy bezesporu je. Ponecháním plochy v územní rezervě se nic nezmění z hlediska ochrany ZPF, pozemky jsou navíc až na III. TO ZPF, domníváme se tedy, že převedení této relativně malé plochy z územní rezervy do návrhu zastavitelných ploch je i z hlediska ochrany zemědělské půdy akceptovatelné. Navíc poslední změna zákona o ochraně zemědělského půdního fondu upravila poslední větu v odst. (5) v § 4 zní takto: „Odstavec 3 se nepoužije při posuzování ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci.“ Tedy u plochy, které byly vymezeny jako územní rezervy není nutné hledat převažující veřejný zájem nad nezpochybnitelným veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu. Lokalita Z.SK.27 bude vyjmuta z návrhu na vynětí ze ZPF, bude ve změně vyznačena jako plocha ovocného sadu, tedy jako návrh na změnu v krajině, která nevyžaduje vymezení zastavitelné plochy a tím dojde k redukci navrhovaného záboru ZPF o dalších 1,3579 ha.

V Praze, dne 8.9.2023

Ing. Kristýna Orságová
za dotčený orgán


podpis a otisk úředního razítka

Ing. arch. Radek Boček
oprávněná úřední osoba pořizovatele



podpis a otisk úředního razítka

Strana 2 z 2

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Na základě stanoviska krajského úřadu Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 5.5.2022, č. j. 048548/2022/KUSK je požadavkem zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu obce Struhařov na životní prostředí.

Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí (kap. A.8 Vyhodnocení):

Na základě provedeného hodnocení vlivů na životní prostředí doporučujeme k vyloučení, předcházení a snížení negativních vlivů na životní prostředí následující opatření:

Návrh na vypuštění ploch:

Plochy:
Z.JE.17 – z důvodu ochrany ZPF (zábor půd II. třídy ochrany) a ochrany krajinného rázu (zástavba mimo vizuální kontakt se sídlem v novém krajinném prostoru)
Z.JE.18 – z důvodu ochrany krajinného rázu (zástavba mimo stávající strukturu sídla v novém krajinném prostoru)
Z.MYS.9 – z důvodu ochrany ZPF (zábor půdy II. třídy ochrany)
Z.ST.38 – z důvodu ochrany krajinného rázu (zástavba mimo stávající strukturu sídla v novém krajinném prostoru)
P.ST.1 – z důvodu ochrany přírodních podmínek (vymezení ÚSES, ve VKP vodní tok, niva a vodní plocha)

Podmínky pro jednotlivé plochy:

Ochrana vod

Z.JE.19, Z.JE.20, Z.BO.22, Z.SK.29, Z.SK.30
- likvidace odpadních vod musí být navržena tak, aby bylo zamezeno nebo minimalizováno znečištění povrchových či podzemních vod
Z.SK.27
- případné využívání podzemních vod k závlaze neovlivní zdroje zásobování pitnou vodou v sídle

Ochrana přírodních podmínek

Z.JE.19

- za podmínky, že bude realizován max. 1 RD v části plochy podél komunikace (západní část plochy). Využití zbývající části plochy musí respektovat Jezerský potok a jeho nivu (ponechat tuto část jako plochu nezastavitelnou přírodní).

Z.JE.20

- za podmínky, že plocha bude plošně redukována a bude zde realizován max. 1 RD tak, aby byly co nejméně narušeny přírodní podmínky a vodní poměry. Zbývající část plochy by měla být ponechána jako plocha nezastavitelná přírodní.

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí (kap. A.11 Vyhodnocení):

Při umísťování konkrétních záměrů na plochách:

- Z.JE.19 – realizace max. 1 RD v západní části plochy (u komunikace)
- Z.JE.20 – realizace max. 1 RD tak, aby nedošlo k narušení přírodních podmínek a vodních poměrů
- Z.JE.19, Z.JE.20, Z.BO.22, Z.SK.29 a Z.SK.30 – likvidace odpadních vod musí být navržena tak, aby bylo zamezeno nebo minimalizováno znečištění povrchových či podzemních vod
- Z.SK.27 – případné využívání podzemních vod k závlaze nesmí ovlivnit zdroje pro zásobování pitnou vodou v sídle

Tato opatření jsou zapracována a barevně vyznačena v textové části Výroku a Odůvodnění Návrhu změny č. 1 ÚP Struhařov pro veřejné projednání (z července 2023).

Závěry a doporučení

Návrh Změny č. 1 ÚP Struhařov v případě akceptování navržených opatření bude naplňovat požadavky ochrany životního prostředí bude pak v souladu s hlavními cíli strategických dokumentů na národní a regionální úrovni pro tuto oblast. Byly identifikovány vlivy na přírodní podmínky (biotopy zvláště chráněných druhů, VKP, ÚSES), ZPF a krajinný ráz. Jednotlivé plochy byly vyhodnoceny v kontextu jejich umístění s ohledem na limity a omezení využití území. U navrhovaných rozvojových ploch je možno předpokládat, že střety a negativní vlivy budou ještě řešeny, zmírněny nebo minimalizovány v rámci zpřesnění jejich vymezení v jednotlivých povolovacích řízeních (dle návrhu opatření pro jednotlivé plochy), případně v rámci procesů EIA (u záměrů, které budou spadat pod zákon č. 100/2001 Sb).

Návrh Změny č. 1 ÚP Struhařov nebude mít, při respektování navržených opatření a podmínek uvedených v kapitole 8 tohoto vyhodnocení, významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví je tedy návrh Změny č. 1 ÚP Struhařov, při splnění výše uvedených opatření, akceptovatelný.

Pokud budou podmínky z kapitoly 8 zahrnuty do konečného návrhu Změny č. 1 ÚP Struhařov, navrhuji příslušnému dotčenému orgánu, tj. KÚ Středočeského kraje, vydat souhlasné stanovisko.

Po veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí č.j. 009072/2024/KUSK, spis. zn. SZ_009072/2024/KUSK, dne 31.1.2024, kde se konstatuje, že dotčený orgán vydává „z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění změny č. 1 územního plánu Struhařov na životní prostředí.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Bude doplněno.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Podmínky uvedené ve Vyhodnocení vlivů změny územního plánu obce Struhařov na životní prostředí byly do Návrhu změny č. 1 ÚP Struhařov promítnuty následovně:

Návrh na vypuštění ploch:

Plochy Z.MYS.9, Z.ST.38, Z.JE.17, Z.JE.18 a P.ST.1 byly vypuštěny.

Podmínky pro jednotlivé plochy:

Ochrana vod:

U ploch Z.SK.27, Z.SK.29, Z.SK.30, Z.JE.19, Z.JE.20 a Z.B0.22 byly do Podmínek pro využití ploch zapsány příslušné podmínky, požadované ve Vyhodnocení vlivu na ŽP (Zaznačeno modrou barvou a uvedeno slovy: „Požadované opatření z Vyhodnocení vlivu na UR:“).

Ochrana přírodních podmínek:

U ploch Z.JE.19 a Z.JE.20 byly do Podmínek pro využití ploch zapsány příslušné podmínky, požadované ve Vyhodnocení vlivu na ŽP (Zaznačeno modrou barvou a uvedeno slovy: „Požadované opatření z Vyhodnocení vlivu na UR:“).

Plocha Z.JE.20 byla též z důvodu ochrany přírodních podmínek zredukována z původních 6 676 m² na 2 259 m².

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

V následující tabulce jsou uvedeny všechny měněné lokality s jejich stručným odůvodněním:

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
Lokalita z1/1 – k. ú. Jezero, p. p. č. 841/1 a 836/1	Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N o rozloze 2 758 m² (nová zastavitelná plocha Z.JE.17, s podmínkou využití, aby výměra stavební parcely byla minimálně 1 200 m² – převod z územní rezervy R.JE.3), místo části původní stávající plochy orné půdy NZo-S.	Lze pokračovat v rozvolněné urbanistické koncepci jedním či dvěma dvorci. Zástavba navazuje, bezprostředně navazuje a rozvíjí podélnou osu sídla.
Lokalita z1/2a – k. ú. Jezero, část p. p. č. 66/11	Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N na části pozemku p. p. č. 66/11, o rozloze 2 964 m² (nová zastavitelná plocha Z.JE.18), místo části původní návrhové plochy trvalých travních porostů NZt-N.	Protážení urbanistické koncepce o dvorcové uspořádání solitérního charakteru. Vymezené plochy jsou náhradou zejména za redukci ploch v sídle Struhařov, kde jsou podmínky rozvoje limitovány.
Lokalita z1/2b – k. ú. Jezero, p. p. č. 10	Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského s ochranným režimem BVo-N o rozloze 1 590 m² (nová zastavitelná plocha Z.JE.19), místo původní stávající plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-S.	Využití vnitřní proluky s požadavky na přísnější podmínky prostorové regulace. Vymezené plochy jsou náhradou zejména za redukci ploch v sídle Struhařov, kde jsou podmínky rozvoje limitovány.
Lokalita z1/3 – k. ú. Myslíč, část p. p. č. 23/1	Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N o rozloze 5 155 m² (nová zastavitelná plocha Z.MYS.9 s podmínkou využití, aby výměra stavební parcely byla minimálně 1 000 m²), místo původní stávající plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-S.	Koncepce navazuje na jádrové uspořádání, rozvíjí východní strukturu, je náhradou zejména za již obsazené plochy v jiho-východní části.
Lokalita z1/4 – k. ú. Skalice u Benešova, p. p. č. 498/25 část p. p. č. 968, 993 a 995	Vymezení návrhové plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS-N o rozloze 13 579 m² (nová zastavitelná plocha Z.SK.27 s podmínkou využití, že koeficient zastavěnosti bude roven 1%) smíšené nezastavěného území – přírodní NSp-N o rozloze 13 579 m², místo části původní návrhové plochy trvalých travních porostů NZt-N.	Jedná se o možnost záhumenního doplnění již existující urbanistické koncepce formou sadu, pozvolně přecházející do krajiny.
Lokalita z1/5 – k. ú. Skalice u Benešova, p. p.	Vymezení návrhové plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS-N o rozloze 612 m²	Využití vnitřní prostorové rezervy, koncepce zelených ploch

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
č. 563/1	(nová zastavitelná plocha Z.SK.28), místo části původní stávající plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-S .	<i>zůstane zachována.</i>
Lokalita z1/6 – k. ú. Skalice u Benešova, část p. p. č. 66/2	Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N o rozloze 1 940 m ² (nová zastavitelná plocha Z.SK.29 s podmínkou využití, aby výměra stavební parcely byla minimálně 1 000 900 m ²), místo části původní návrhové plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-N .	<i>Plocha navazuje na již existující zástavbu bydlení, doplnění uliční urbanistické koncepce uzavírající severní partii sídla.</i>
Lokalita z1/7 – k. ú. Skalice u Benešova, část p. p. č. 688	Vymezení návrhové plochy smíšené obytné venkovské SV-N o rozloze 2 465 m ² (nová zastavitelná plocha Z.SK.30), místo původní stávající plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-S .	<i>Dnes jde o scelení urbanistické koncepce, stávající plocha je de-facto zelenou prolukou v jinak rozvolněné zastavěné urbanistické kompozici.</i>
Lokalita z1/8 – k. ú. Struhařov u Benešova, část p. p. č. 309, 310 a 311	Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městského a příměstského BI-N o rozloze 4 216 m ² (nová zastavitelná plocha Z.ST.37 ; převod celé územní rezervy R.ST.3), místo původní stávající plochy orné půdy NZo-S .	<i>Uvedená plocha je částečnou náhradou za již vymezené a zastavěné plochy BI-S v těsném sousedství. Je možné využít již existující dopravní a technické infrastruktury a nabalit stavební záměry na nově vzniklý obytný soubor.</i>
Lokalita z1/9 – k. ú. Struhařov u Benešova, p. p. č. 48/6	Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského s ochranným režimem BVo-N o rozloze 1 092 m² (nová plocha přestavby P.ST.1), místo části původní stávající plochy zeleně přírodního charakteru ZP-S.	<i>Jedná se o využití vnitřní prostorové rezervy sídla.</i>
Lokalita z1/10 – k. ú. Jezero, p. p. č. 382, 11/1 a 381	Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského s ochranným režimem BVo-N o rozloze 6 676 2 259 m ² (nová zastavitelná plocha Z.JE.20), místo původní stávající plochy trvalých travních porostů NZt-S . Minimální výměra stavebních pozemků by měla respektovat princip rozvolněnosti a sice 1 500 m ² .	<i>Plocha využívá vnitřní – centrální prostor, který navazuje bezprostředně na návesní partii a může tak scelit radiální strukturu sídla.</i>
Lokalita z1/11 – k. ú. Skalice u Benešova, p. p. č. 11/1	Vymezení stávající návrhové plochy smíšené obytné venkovské SV-S SV-N (nová zastavitelná plocha Z.SK.31) o rozloze 6	<i>Zde jde o aktualizaci odpovídající skutečnému využití.</i> <i>Kompoziční scelení jihovýchodní partie sídla, doplnění proluky.</i>

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
	463 m ² místo původní stávající plochy trvalých travních porostů NZt-S . <i>Provedena i logická úprava hranice zastavěného území.</i>	
Lokalita z1/12 – k. ú. Struhařov u Benešova, část p. p. č. 446	Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N o rozloze 2 990 m² (nová zastavitelná plocha Z.ST.38 s podmínkou využití umístění max. 1 RD), místo části původní stávající plochy orné půdy NZo-S.	<i>Plocha je částečnou náhradou za již obsazené disponibilní plochy ve Struhařově – severní části. Navazuje, je však pouze dílčí kompozicí.</i>
Lokalita z1/13 – k. ú. Bořeňovice, p. p. č. 44, 382/41, 382/25, část 382/24 a část 382/26	Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N o rozloze 6 950 m ² (nová zastavitelná plocha Z.BO.22 s podmínkou využití, aby výměra stavební parcely byla minimálně 1 200 m ² ; převod celé územní rezervy R.BO.4), místo původní stávající plochy orné půdy NZo-S .	<i>Jedná se o využití územní rezervy, která se stane součástí obytného vesnického souboru. Plocha je částečnou náhradou za již obsazené plochy ve Struhařově. Plocha částečně sceluje západní partii sídla.</i>
Lokalita z1/14 – k. ú. Struhařov u Benešova, p. p. č. 528/58, část 528/55, část 528/56, část 528/57 a část 530/9	Vymezení návrhové plochy technické infrastruktury TI-N o rozloze 4 998 m ² (nová zastavitelná plocha Z.ST.39) místo původní stávající plochy orné půdy NZo-S , původní stávající plochy trvalých travních porostů NZt-S a části původní návrhové plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-N .	<i>Potřeba obce vyžít plochy pro tříděný odpad, sběrný dvůr. A to na pozemcích, které navazují na výrobní areál a jsou zemědělsky obtížně využitelné.</i>
Lokalita z1/32 – k. ú. Jezero, část p. p. č. st. 1/1	Přičlenění části stavební parcely ke stávajícímu funkčnímu využití zbytku parcely: plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-S , místo původního zařazení v ploše komunikace.	<i>Provedeno na základě pokynu pořizovatele, vyplývajícího z Vypořádání námitek, uplatněných během veřejného projednání. <i>Jedná se o tak malou část pozemku, že není důvod žádosti nevyhovět, navíc celý pozemek 1/1 je veden v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, zemědělská stavba.</i></i>
AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ:		
Lokalita z1/15 – k. ú. Skalice u Benešova, p. p.	Převod návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (celá	<i>Aktualizace zastavěného území.</i>

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
<p>č. st. 149, st. 164, st. 158, st. 155, st. 156, st. 152, st. 148, st. 146, st. 147, st. 135, st. 136, st. 153, st. 154, 161/13, 161/21, 161/20, 161/5, 161/6, 161/7, 161/8, 161/9, 161/10, 161/11, 161/12, 161/14, 161/15, 161/16, 227/3, 227/5, část 227/16, část 190/1, část 630 a část 565</p>	<p>zastavitelná plocha Z.SK.5) na stávající plochu BV-S.</p> <p>Zařazení části stávající dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-S do zastavěného území.</p> <p>Na p. p. č. 161/13 (původně návrhová plocha bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N, část zastavitelné plochy Z.SK.6) vymezena stávající plocha dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-S, podle reálného stavu.</p> <p>Převedení návrhových ploch bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (většinová část zastavitelné plochy Z.SK.6) na stávající plochy BV-S.</p> <p>(12 nových domů)</p>	
<p>Lokalita z1/16 – k. ú. Skalice u Benešova, p. p. č. 547/4 a část 547/1</p>	<p>Převedení návrhové plochy technické infrastruktury TI-N (zastavitelná plocha Z.SK.7) na stávající plochu TI-S.</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/17 – k. ú. Skalice u Benešova, p. p. č. st. 161, st. 162, st. 167, 498/32, 498/30, 498/4, 538/17, 538/16, 538/15, část 628/4, část 538/14, část 538/18, část 538/19, část 525, část st. 56 a část 498/33, část 973, 994, 995</p>	<p>Převedení návrhových ploch bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (části zastavitelné plochy Z.SK.9) na stávající plochy BV-S.</p> <p>Převedení části návrhové plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N 1 (též součást zastavitelné plochy Z.SK.9) na stávající plochu DSm-S.</p> <p>(3 4 nové domy)</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/18 – k. ú. Skalice u Benešova, p. p. č. st. 160, 91/21, 56/3, část 181/2, část 67/1, část 67/2 a část 184</p>	<p>Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (část zastavitelné plochy Z.SK.18) na stávající plochu BV-S.</p> <p>Převedení návrhové plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N 3 (součást zastavitelných ploch Z.SK.17 a Z.SK.18) na stávající plochu DSm-S.</p> <p>(1 nový dům)</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/19 – k. ú. Myslíč, p. p. č. st. 175, st. 176, st. 172, st. 173, st.</p>	<p>Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (část za-</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
<p>167, st. 168, st. 174, st. 165, 166/67, 166/58, 166/59, 166/70, 166/60, 166/61, 166/74, 166/62, 166/63, 78/2, 166/64, 166/65, 166/69, část 719 a část 166/3</p>	<p>stavitelná plochy Z.MYS.2) na stávající plochu BV-S.</p> <p>Část p. p. č. 166/67 – zařazení části návrhové dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N 5 do zastavěného území. Na části p. p. č. 719 (část DSm-N 5 a také zastavitelné plochy Z.MYS.2) vymezena stávající plocha dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-S, podle reálného stavu.</p> <p>(8 9 nových domů)</p>	
<p>Lokalita z1/20 – k. ú. Myslíč, p. p. č. 730, 728, st. 51, část 727 a část 916</p>	<p>Převedení části návrhové plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N 6 (součást zastavitelné plochy Z.MYS.6) na stávající plochu DSm-S.</p> <p>Převedení návrhové plochy výroby a skladování – lehkého průmyslu VL-N (plocha přestavby P.MYS.1) na stávající plochu VL-S.</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/21 – k. ú. Struhařov u Benešova, p. p. č. část 659/1</p>	<p>Převedení návrhové plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N 9 (součást zastavitelné plochy Z.ST.9) na stávající plochu DSm-S.</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/22 – k. ú. Struhařov u Benešova, p. p. č. st. 263, 432/1, 432/2 a 432/3</p>	<p>Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městského a příměstského BI-N (zastavitelná plocha Z.ST.10) na stávající plochu BI-S.</p> <p>(1 nový dům)</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/23 – k. ú. Struhařov u Benešova, p. p. č. st. 134, 428/1, 428/2 a 428/3</p>	<p>Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městského a příměstského BI-N (zastavitelná plocha Z.ST.11) na stávající plochu BI-S.</p> <p>(1 nový dům)</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/24 – k. ú. Struhařov u Benešova, p. p. č. st. 267, st. 268, st. 277, st. 286, st. 287, 41/16, 41/1, 41/25, 41/21, 41/22, 41/23, 41/24,</p>	<p>Převedení návrhových ploch bydlení v rodinných domech – městského a příměstského BI-N (část zastavitelné plochy Z.ST.12) na stávající plochu BI-S.</p> <p>Převedení návrhové plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N 10</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
41/20, 41/19, 41/28 a 41/18	(součást zastavitelné plochy Z.ST.12) na stávající plochu DSm-S . (4 nové domy)	
Lokalita z1/25 – k. ú. <i>Struhařov u Benešova, p. p. č. st. 152 a 409/7</i>	Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městského a příměstského BI-N (část zastavitelné plochy Z.ST.14) na stávající plochu BI-S . (1 nový dům)	<i>Aktualizace zastavěného území.</i>
Lokalita z1/26 – k. ú. <i>Struhařov u Benešova, p. p. č. st. 276, 148/23 a 148/27, 131, 133/2 a 135/12</i>	Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městského a příměstského BI-N (část zastavitelné plochy zastavitelná plocha Z.ST.20) na stávající plochu BI-S . (1 nový dům)	<i>Aktualizace zastavěného území.</i>
Lokalita z1/27 – k. ú. <i>Struhařov u Benešova, p. p. č. st. 257, st. 260, st. 266, st. 262, st. 261, st. 241, 116/4, 116/1, 318/38, 318/37, 318/36, 318/53, 318/25, 318/34, 318/35, 318/44, 318/430 a část 318/26</i>	Převedení návrhových ploch bydlení v rodinných domech – městského a příměstského BI-N (celé zastavitelné plochy Z.ST.34 a Z.ST.36) na stávající plochy BI-S . Začlenění stávajícího úseku dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-S a stávající plochy technické infrastruktury TI-S do zastavěného území. (6 nových domů)	<i>Aktualizace zastavěného území.</i>
Lokalita z1/28 – k. ú. <i>Jezero, p. p. č. st. 83, 406 a část 1956/4</i>	Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (zastavitelná plocha Z.JE.11) na stávající plochu BV-S . Začlenění stávajícího úseku dopravní infrastruktury – silniční DS-S do zastavěného území. (1 nový dům)	<i>Aktualizace zastavěného území.</i>
Lokalita z1/29 – k. ú. <i>Bořeňovice, p. p. č. 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, st. 111, st. 112, st. 113 a část 1157/1, p. p. č. 63/1</i>	Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (část zastavitelné plochy Z.B0.6) na stávající plochu BV-S . Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (část zastavitelné plochy Z.B0.7) na stávající plochu BV-S .	<i>Aktualizace zastavěného území.</i>

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
	<p>Začlenění stávajícího úseku dopravní infrastruktury – silniční DS-S do zastavěného území.</p> <p>(2 3 nové domy)</p>	
<p>Lokalita z1/30 – k. ú. <i>Bořeňovice, p. p. č. st. 114 a 365/6</i></p>	<p>Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (část zastavitelné plochy Z.BO.12) na stávající plochu BV-S.</p> <p>(1 nový dům)</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/31 – k. ú. <i>Bořeňovice, p. p. č. st. 109 a 382/8</i></p>	<p>Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (část zastavitelné plochy Z.BO.21) na stávající plochu BV-S.</p> <p>(1 nový dům)</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/33 – k. ú. <i>Struhařov, p. p. č. 135/9</i></p>	<p>Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městského a příměstského BI-N (zastavitelná plocha Z.ST.21) na stávající plochu BI-S.</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/34 – k. ú. <i>Struhařov, p. p. č. 332/38 a st. 290</i></p>	<p>Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městského a příměstského BI-N (část zastavitelné plochy Z.ST.24) na stávající plochu BI-S.</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/35 – k. ú. <i>Struhařov, p. p. č. 328/27, 328/28, 328/50, 328/51, 328/78 a st. 291</i></p>	<p>Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městského a příměstského BI-N (zastavitelná plocha Z.ST.15) na stávající plochu BI-S.</p> <p>(1 nový dům)</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>
<p>Lokalita z1/36 – k. ú. <i>Skalice u Benešova, p. p. č. 91/13, 917, část 763, část 918, část 947 a část 916</i></p>	<p>Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (součást zastavitelné plochy Z.SK.22) na stávající plochu BV-S.</p> <p>Převedení návrhové plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace D_{Sm}-N 4 (součást zastavitelné plochy Z.SK.22) na stávající plochu D_{Sm}-S.</p>	<p><i>Aktualizace zastavěného území.</i></p>

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
Lokalita z1/37 – k. ú. Skalice u Benešova, p. p. č. 204/8	Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (část zastavitelné plochy Z.SK.23) na stávající plochu BV-S .	<i>Aktualizace zastavěného území.</i>
Lokalita z1/38 – k. ú. Skalice u Benešova, p. p. č. část 384, část 1039 a část 1037	Převedení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N (zastavitelná plocha Z.SK.26) na stávající plochu BV-S .	<i>Aktualizace zastavěného území.</i>

9.1. Zdůvodnění určení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS)

a) Technická infrastruktura

kód a číslo VPS	účel stavby	kód funkční plochy	odůvodnění
VT7	rozšíření kompostárny a sběrného dvora	TI-N	V současné době obec nedisponuje žádným kapacitním zázemím, které je v obci a přitom není v kolizi s plochami obytnými.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

10.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

10.1.1. Pro bydlení

Počet obyvatel obce Struhařov je dle ČSÚ ke 31.12.2023 na hodnotě **995** obyvatel.

Celková potřeba nových bytů je dána vnitřní potřebou a poptávkou nových bytů a vnější poptávkou po nových bytech. Vnitřní potřeba vyplývá zejména z demografického vývoje počtu obyvatel.

a) Vnitřní potřeba a poptávka

Základní potřeba nových bytů je vyjádřena následujícím vzorcem:

$$\frac{\text{počet mladých 10 až 24 let}}{2} - \frac{\text{počet seniorů 65 + let}}{2}$$

V případě obce Struhařov vypadá věkové rozložení obyvatel (založené na datech z ČSÚ ke 31.12.2021) následovně:

Struhařov (okres Benešov)																				
Věková skupina	0 let	1 až 4 roky *	5 až 9 let	10 až 14 let	15 až 19 let	20 až 24 let	25 až 29 let	30 až 34 let	35 až 39 let	40 až 44 let	45 až 49 let	50 až 54 let	55 až 59 let	60 až 64 let **	65 až 69 let	70 až 74 let	75 až 79 let	80 až 84 let	85 až 89 let	90 až 94 let
Počet obyvatel	12	43	61	54	50	48	55	61	66	95	79	63	34	57	64	58	26	15	4	2

* ke 31.12.2018

** ke 31.12.2022

Toto rozložení je zatím nepříznivé a rovněž rozsah obyvatel v předproduktivním věku je malý.

Dosažením do vzorce dostaneme hodnotu:

$$\frac{54 + 50 + 48}{2} - \frac{64 + 58 + 26 + 15 + 4 + 2}{2} = -8,5$$

tedy **záporné saldo**. V absolutních číslech jde o malý korektor, který stahuje tlak bytů o 3 byty při

obložnosti 2,5.

Druhým korektorem je položka snižování **obsazenosti bytů**.

Porovnání obsazenosti bytů na základě dat ze SLDB z let 2011 a 2021:

	Byty celkem	Z toho			Obydlené byty	Počet osob		Průměrný počet obyvatel v 1 bytě
		v rodinných domech	v bytových domech	V ostatních budovách		celkem	z toho v rodinných domech	
2011	351	325	21	x	255	748	691	2,93
2021	430	402	22	6	350	930	x	2,66

(x = neznámý údaj)

Trend obložnosti bytů je tedy klesající a počet bytů stoupá, stejně tak stoupá počet obyvatel.

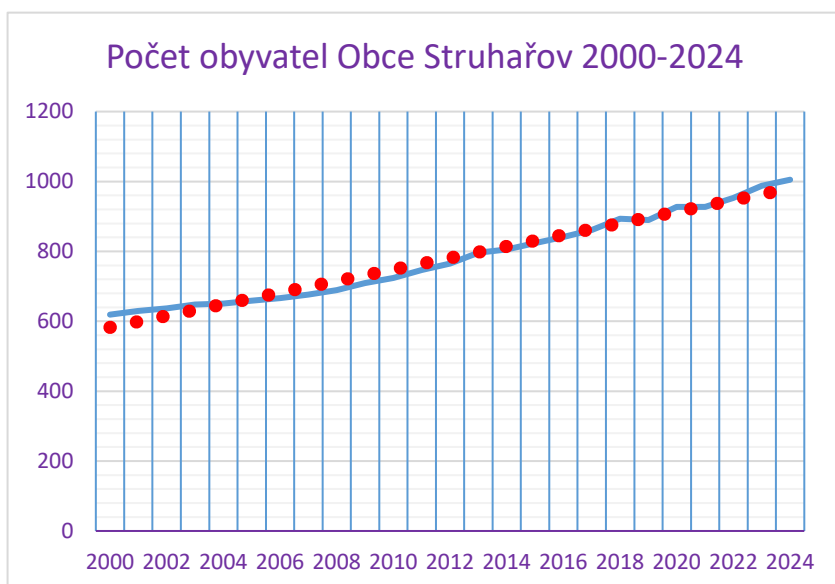
Obložnost bytů by pouhou extrapolací měla dosáhnout za 20 let hodnoty 2,18 obyvatel na jednotku, což při současné hodnotě počtu obyvatel 430 k roku 2021 činí rozdíl 0,48. V demografickém trendu 20-ti let lze očekávat počet obyvatel 1100, což při obložnosti 2,18 činí **504 bytů**. Rozdíl mezi současnou obložností je 90 bytů navíc. Toto je rozdíl vnitřní poptávky.

b) Vnější poptávka

Je dána řadou faktorů. V první řadě je zde otázka migrace – počtu přistěhovalých obyvatel.

V rozpětí let 2003–2023 byl zjištěn přírůstek **344** obyvatel (průměrně **17,2 obyv./rok**) což je poměrně vysoké číslo.

A z následujícího ilustračního grafu je vidět, že z dlouhodobého hlediska se jedná o obec s přírůstkem stabilním, bez fluktuací.



Dalšími korektivy jsou urbanistické korekce. Jsou dány řadou faktorů a to zejména:

- **Rozvojovou osou, detekovanou v ZÚR. Zde je saldo pozitivní.** Obec Struhařov je umístěna dle ZÚR Středočeského kraje v rozvojové ose OSk3, která je definována jako Rozvojová osa OSk3 (Benešov) – Vlašim (– Trhový Štěpánov) s cílenou podporou bydlení.
- **Faktorem dostupnosti:** je dobrá vazba na sídlo Benešov a výhledově i připravovaná Václavická spojka po jejíž realizaci dojde k posílení interakce této části regionu v ose na Vlašim.)
- **Okolní sídla:** Struhařov plní roli spádové obce se základní vybaveností pro město Benešov.)

Vývoj počtu obyvatel v některých okolních sídlech – jak blízkých větších sídlech, tak velikostně srovnatelných:

	Benešov	Bystřice	Mrač	Václavice	Struhařov
2000	16 154	3 884	577	390	648
2002	16 277	3 961	644	462	648
2004	16 208	4 008	642	447	659
2006	16 247	4 087	667	457	676
2008	16 395	4 167	709	483	709
2010	16 343	4 250	761	497	737
2012	16 541	4 338	781	541	796
2014	16 573	4 336	788	544	824
2016	16 544	4 339	802	557	861
2018	16 656	4 422	835	591	890
2020	16 804	4 444	849	617	927
2022	16 875	4 585	852	624	988
2023	17 035	4 686	874	632	995

I tato okolní sídla mají z dlouhodobého hlediska trend stabilně vzrůstajícího počtu obyvatel.

Zde je znatelný vliv rozvojové osy. Jde o lineární nárůst.

Z hlediska trendu jde o nárůst počtu obydlených bytů za uplynulých 10 let zhruba o 37,25 %, kopíruje celorepublikové trendy.

Z toho vyplývá trendový odhad max. 1100 obyvatel v 610 bytech v roce 2041. Celkové saldo tedy činí 200 bytů navíc.

➤ Sumář

Celkově tedy zhodnocujeme počet bytů daný vnitřní potřebou a poptávkou + počet bytů daný vnější poptávkou v horizontu 20 let.

Ad a) Vnitřní potřeba a poptávka

Vnitřní potřeba = -3

Vnitřní poptávka = 504

-3 + 504 = 501 bytů

Ad b) Vnější poptávka

Činí 200 bytů.

Celkové saldo

Celkové saldo osciluje na hranici 701 bytů. Pro stanovení celkového salda je nezbytné rovněž stanovit podíl osob žijících v rodinných domech. Pro obec této velikosti je to kolem 83% obyvatel, převládá tedy zejména bydlení v rodinných domech. Celkem jde o potřebu 581 rodinných domů a 119 bytů.

c) Kapacita ploch v území

Předně se vyhodnocuje stávající potenciál proluk, brownfieldů a transformačních ploch.

Skalice u Benešova29 500 m²

Myslíč 6 000 m²

Struhařov u Benešova 31 000 m²

Jezero 24 500 m²

Střížkov u Bořeňovic 26 000 m²

Bořeňovice 27 500 m²

Býkovice u Bořeňovic 19 000 m²

Celkem 163 500 m²

Reálně se dá počítat s kapacitou max. 8 rodinných domů (usedlostí) na hektar. V rámci transformačních ploch se dá konzumovat 134 rodinných domů.

Dalšími plochami, které nabízí územní plán, jsou rozvojové plochy navržené.

Jejich saldo je 28,93 hektarů ve vymezených zastavitelných plochách a 21,6 ha v plochách územních rezerv pro bydlení.

To je celkem 289 300 + 216 000 m², tedy 50 hektarů, což je nabídka pro dalších 400 domů.

d) Celkové resumé

Nabídka územního plánu činí plochy pro 534 rodinných domů. Pořád dle metodické opory MMR zde zůstává deficit pro dalších 47 rodinných domů a 37 bytů.

~~• Konkrétní plochy pro bydlení vymezené v ÚP Struhařov (10/2017):~~

~~Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)~~

~~Zastavitelná plocha.....206 851 m²~~

~~Počet bytových jednotek.....148 b. j.~~

~~K 03/2024 čerpáno: 53 542 m² (32 b. j.)~~

~~K 03/2024 připraveno k výstavbě: 14 473 m² (12 b. j.)~~

~~Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)~~

~~Zastavitelná plocha.....76 419 m²~~

~~Počet bytových jednotek.....76 b. j.~~

~~K 03/2024 čerpáno: 41 772 m² (20 b. j.)~~

~~K 03/2024 připraveno k výstavbě: -~~

~~Plochy smíšené obytné (SV-N)~~

~~Zastavitelná plocha (pro bydlení 1/2 z celkové pl.).....16 537 m²~~

~~Počet bytových jednotek.....21 b. j.~~

~~K 03/2024 čerpáno: -~~

~~K 03/2024 připraveno k výstavbě: -~~

~~Celkem zastavitelná plocha.....299 807 m²~~

~~Celkem bytové jednotky.....245 b. j.~~

~~K 03/2024 čerpáno: 95 314 m² (52 b. j.)~~

~~K 03/2024 připraveno k výstavbě: 14 473 m² (12 b. j.)~~

~~Rozdíl (zbývající zastavitelná plocha ke konzumaci): 190 020 m² (181 b. j.)~~

Shrnutí počtu stavebních pozemků pro bydlení, které byly již čerpány nebo jsou připraveny k výstavbě (vydáním územního rozhodnutí o umístění stavby) navržených v ÚP Struhařov v r. 2017, versus počet stavebních pozemků pro bydlení navržených Změnou č. 1 ÚP Struhařov – dle k.ú.:

Shrnutí využití ploch pro bydlení navržených v ÚP Struhařov versus ploch pro bydlení navržených Změnou č. 1 ÚP Struhařov:

Katastrální území	nově postavené RD Počet konzumovaných stavebních pozemků (viz aktualizace ZÚ):	Počet staveb pro bydlení, na něž je vydáno územní rozhodnutí:	Odhadovaný počet RD stav. pozemků navržených Změnou č. 1
Skalice u Benešova	16-17	2	4-10
Myslíč	8-9	4	5-
Struhařov u Benešova	19-20		5-3
Jezero	4	4	8-2
Střížkov u Bořeňovic	—		—
Bořeňovice	4-5	2	5
Býkovice u Bořeňovic	—		—
CELKEM:	48-52	12	27-14-20

(Z původní verze odůvodnění: Pokud průměrný počet nových obyvatel za rok vydělíme počtem 2,23 obyvatele/1 b. j. (poměr počtu obyvatel/počet bytů z roku 2011), získáme potřebu 8 nových b. j./1 rok. Když tímto údajem vydělíme zbylých 181 b. j., pro něž je již v ÚP Struhařov navržena plocha k zástavbě, dojdeme k závěru, že již vymezené zastavitelné plochy pro bydlení budou vyčerpány do cca 20 let. To je zhruba střednědobý výhled, pro který by měl návrh ÚP být vymezen.)

10.2. Odůvodnění vymezení konkrétních zastavitelných ploch

V rámci změny č. 1 ÚP Struhařov se vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení týkají tyto lokality:

Lok. Změny	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Odůvodnění
z1/1	Z.JE.17	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)	<i>Disponibilní plochy v sídle Věřice zatím nejsou zastavěny. Částečné využití prostorové rezervy reaguje na vyčerpání ploch v sídle Struhařov, plochy SV-N v jižní části jsou primárně vymezeny pro zemědělský účel s bydlením.</i>
z1/2a	Z.JE.18	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)	

Lok. Změny	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Odůvodnění
z1/2b	Z.JE.19	Bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem (BVo-N)	<i>Disponibilní plochy v sídle Jezero zatím nejsou zastavěny. Částečné využití prostorové rezervy reaguje na vyčerpání ploch v sídle Struhařov a Myslíč, u ploch Z.JE.19, Z.JE.20 se nabízí scelení radiály sídla.</i>
z1/3	Z.MYS.9	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)	Doplnění rozvolněné urbanistické koncepce východní větve, částečná náhrada za již obsazené plochy v jihovýchodní části sídla.
z1/6	Z.SK.29	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)	<i>Doplnění uliční řady severní větve, částečná náhrada za již obsazené plochy v sídle.</i>
z1/7	Z.SK.30	Plochy smíšené obytné venkovské (SV-N)	<i>Scelení koncepce, stávající plochy jsou disponibilní, částečná náhrada za zastavitelné plochy v Horním Podhájí.</i>
z1/8	Z.ST.37	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)	<i>Plocha je částečnou náhradou za obsazené plochy v těsném sousedství, navazuje a využije potenciál již existující infrastruktury.</i>
z1/10	Z.JE.20	Bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem (BVo-N)	<i>Disponibilní plochy v sídle Jezero zatím nejsou zastavěny. Částečné využití prostorové rezervy reaguje na vyčerpání ploch v sídle Struhařov a Myslíč, u ploch Z.JE.19, Z.JE.20 se nabízí scelení radiály sídla.</i>
Z1/11	Z.SK.31	Plochy smíšené obytné venkovské (SV-N)	<i>Plocha je částečnou kompenzací za již zastavěné zábory ZPF. Sceluje se zastavěné území, plocha je obtížně obdělavitelná a ZPF se v současné době zakusuje do lemu zastavěných ploch.</i>
z1/12	Z.ST.38	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)	Disponibilita zastavitelných ploch ve Struhařově byla z části na severní straně vyčerpána. Zde se jedná o dílčí náhradu pro kapacitu jednoho RD.

Lok. Změny	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Odůvodnění
z1/13	Z.B0.22	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)	<p><i>Využití částečné rezervy, zatím plochy v sídle nebyly čerpány, jde o částečnou náhradu za zastavěné pozemky ve Struhařově.</i></p> <p><i>Na p.p.č. 382/8 jižně navazujícího na tuto lokalitu jako původní návrhová plocha pro bydlení s kódem Z.B0.21 již byl řádně kolaudován a do KN zapsán objekt RD na p.p.č. st. 109. Dále byla v sídle Bořeňovice realizována výstavba na jiho-východním okraji sídla v ploše Z.B0.7 na p.p.č. st. 112 a st. 113. Dále ve středu obce v lokalitě Z.B0.12 na p.p.č. st. 114 byl rovněž již postaven a řádně zkolaudován a zapsán do KN rodinný dům. A to vše od r. 2021, tedy za poslední 2 roky, zájem o výstavbu v sídle Bořeňovice tedy bezesporu je. Pozemky jsou navíc až na III. TO ZPF, domníváme se tedy, že převedení této relativně malé plochy z územní rezervy do návrhu zastavitelných ploch je i z hlediska ochrany zemědělské půdy akceptovatelné.</i></p>

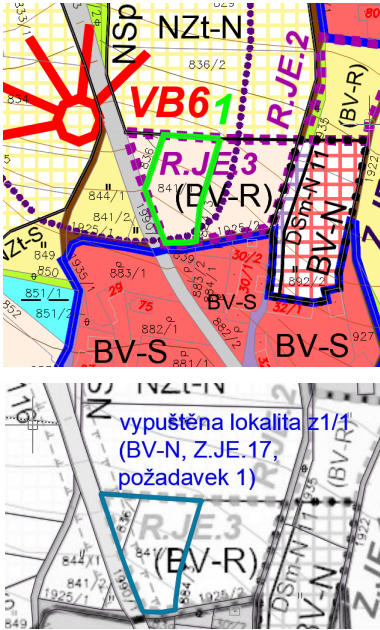
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

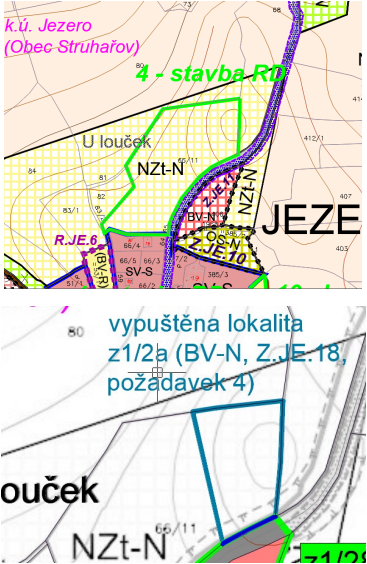
Řešené lokality v rámci změny č. 1 nemají vliv na širší vztahy v území, ovlivňují pouze svoje nejbližší okolí.

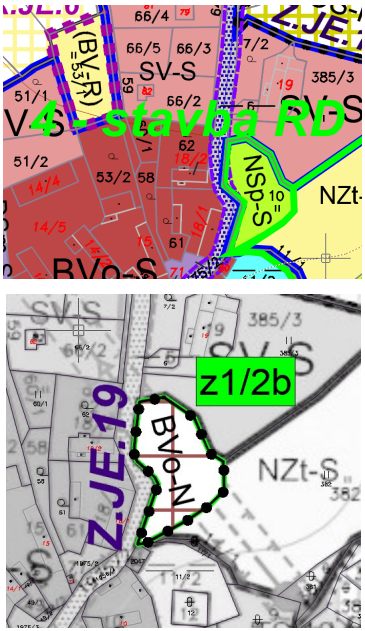
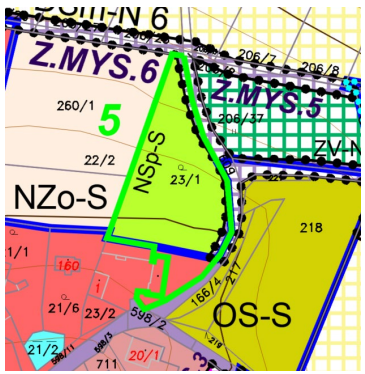
12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání


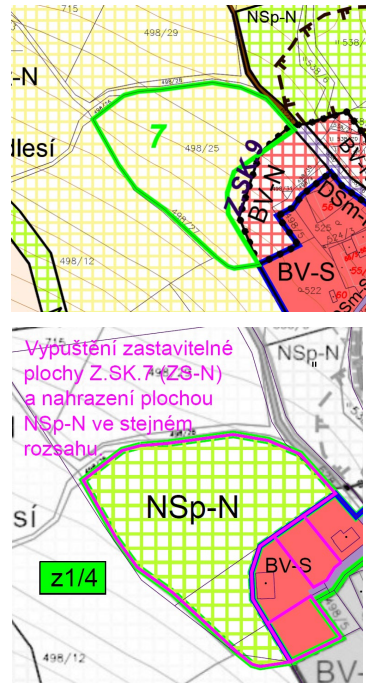
Návrh změny č. 1 územního plánu Struhařov je zpracován v souladu s návrhem obsahu změny č. 1 dle ust. § 55a stavebního zákona, který byl schválen zastupitelstvem obce Struhařov dne 14.4.2022.

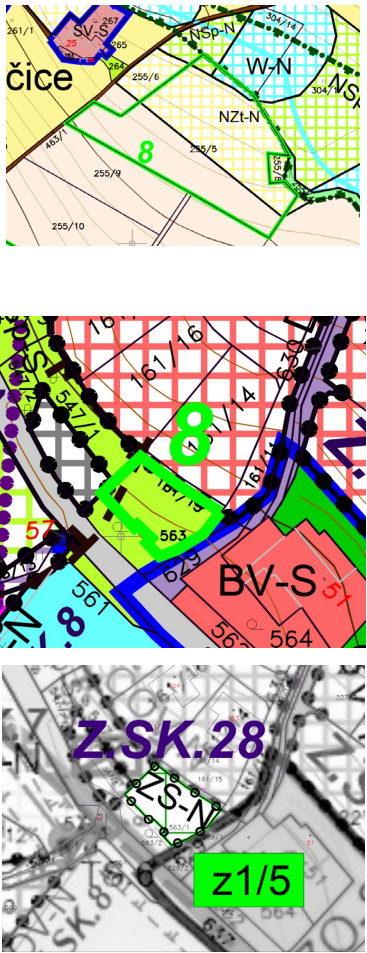
Níže je uveden formou tabulky přehled žádostí z řad veřejnosti. V předposledním sloupci se uvádí, jak byl požadavek zpracován v rámci změny ÚP. U těch, kterým nebylo vyhověno, je uvedeno zdůvodnění.

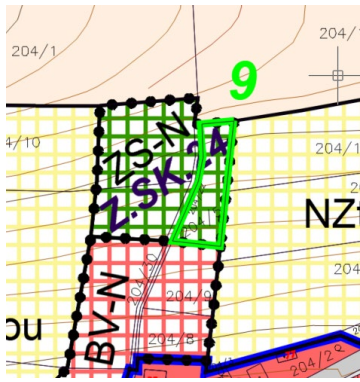
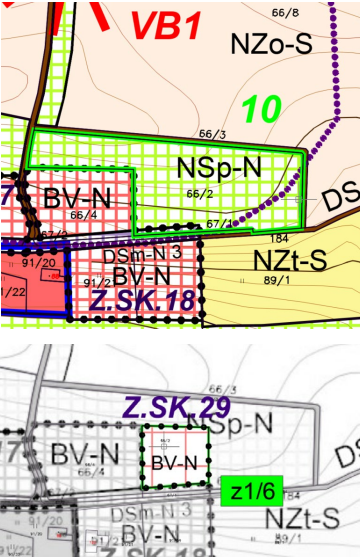
ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zpracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
1	Výstavba rodinného domu, jedná se o přesun vymezené plochy územní rezervy „R.JE.3“ do návrhové plochy zastavitelné pro bydlení venkovské „BV“.	p. p. č. 841/1 v k.ú. Jezero	Změna využití pozemku na stavební parcelu pro výstavbu RD, jedná se o přesun vymezené plochy územní rezervy „R.JE.3“ do návrhové plochy zastavitelné pro bydlení venkovské „BV“.		<p>Lokalita z1/1 – k. ú. Jezero, p. p. č. 841/1 a 836/1</p> <p>Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech venkovského BV-N o rozloze 2 758 m² (nová zastavitelná plocha Z.JE.17, s podmínkou využití, aby výměra stavební parcely byla minimálně 1 200 m² – převod z územní rezervy R.JE.3), místo části původní stávající plochy orné půdy NZo-S.</p> <p>NEZAPRACOVÁNO, navržená lokalita vypuštěna na základě doporučení Vyhodnocení vlivu na UR.</p>	<p>S ohledem na již existující rezervu lze, je účelné zařadit i zbylý západní cíp území.</p> <p>Zdůvodnění z Vyhodnocení vlivu na UR:</p> <p>Ochrana ZPF – nový zábor půd II. třídy ochrany, avšak není odůvodněn veřejný zájem a disponibilní rozvojové plochy v sídle Věřice zatím nejsou</p>

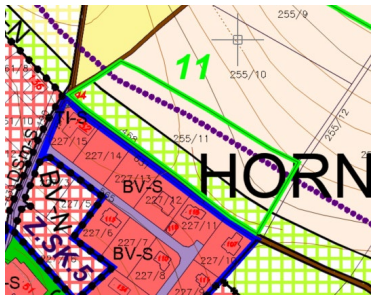
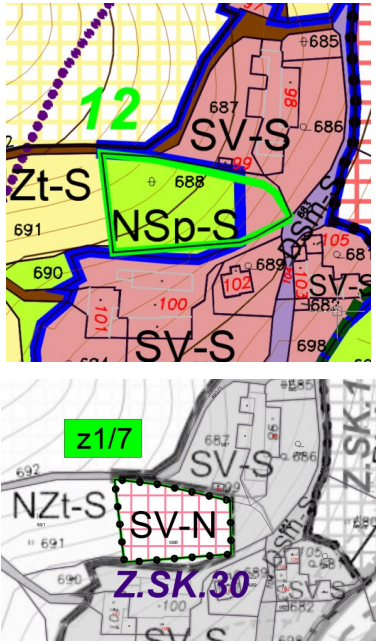
ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zapracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
						<p>využity.</p> <p>Ochrana krajinného rázu – zástavba mimo vizuální kontakt se sídlem v novém krajinném prostoru, jednalo by se o nevhodný rozvoj území mimo hlavní strukturu sídla.</p>
4	Změna využití pozemku na BV - bydlení venkovské, stavba rodinného domu.	par. č. 10, 66/11 v k.ú. Jezero	Změna využití pozemku na BV - bydlení venkovské, stavba rodinného domu.		<p>Lokalita z1/2a – k. ú. Jezero, část p. p. č. 66/11</p> <p>Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech venkovského BV-N na části pozemku p. p. č. 66/11, o rozloze 2 964 m² (nová zastavitelná plocha Z.JE.18), místo části původní návrhové plochy trvalých travních porostů NZt-N.</p> <p>NEZAPRACOVÁNO, navržená lokalita vypuštěna na základě doporučení Vyhodnocení vlivu na UR.</p>	<p>S ohledem na bonitu vyšší ochrany je nezbytné vymezit v malém rozsahu, avšak s respektem k rozvolněné zástavbě sídla</p> <p>Zdůvodnění z Vyhodnocení vlivu na UR:</p> <p>Ochrana krajinného rázu – zástavba mimo stávající strukturu sídla v novém krajinném prostoru.</p>

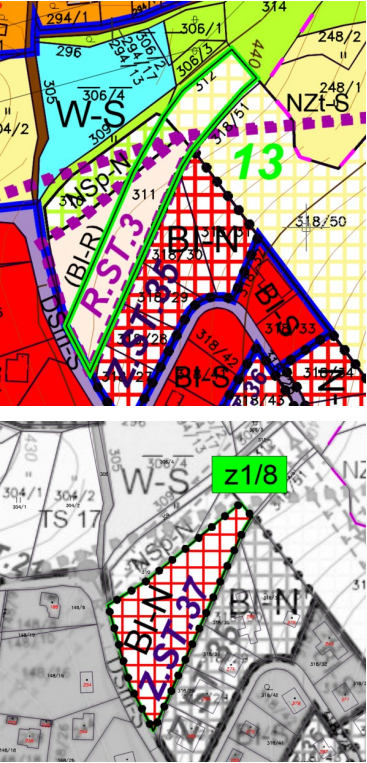
ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zpracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
					<p>Lokalita z1/2b – k. ú. Jezero, p. p. č. 10</p> <p>Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského s ochranným režimem BVo-N o rozloze 1 590 m² (nová zastavitelná plocha Z.JE.19), místo původní stávající plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-S.</p>	<p>Nedošlo k odchylce.</p>
5	<p>Změna využití pozemku na stavební parcelu pro výstavbu RD pro sebe a členy své rodiny.</p>	<p>pozemek 23/1 v k.ú. Myslíč</p>	<p>Změna využití pozemku na stavební parcelu pro výstavbu RD.</p>		<p>Lokalita z1/3 – k. ú. Myslíč, část p. p. č. 23/1</p> <p>Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N o rozloze 5 155 m² (nová zastavitelná plocha Z.MYS.9 s podmínkou využití, aby výměra stavební parcely byla minimálně 1 000 m²), místo původní stávající plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-S.</p>	<p>Část pozemku již má stávající funkční využití jako Bydlení v rodinných domech venkovské BV-S a na nepatrné části pozemku byl zachován návrh Místní komunikace DSm-N6.</p>

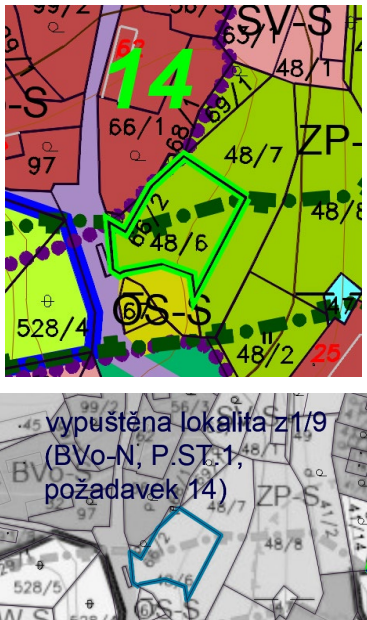
ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zpracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
					<p>NEZAPRACOVÁNO, navržená lokalita vypuštěna na základě doporučení Vyhodnocení vlivu na UR.</p>	<p>Zdůvodnění z Vyhodnocení vlivu na UR: Ochrana ZPF – nový zábor půd II. třídy ochrany, avšak není odůvodněn veřejný zájem a disponibilní rozvojové plochy v sídle Myslíč zatím nejsou využity.</p>
7	Změna pozemku na zahradu k novostavbě rodinného domu.	pozemek 498/25, v k.ú. Skalice u Benešova	Změna nezastavitelného území na plochu zahrad a sídelní zeleně.	 <p>Vypuštění zastavitelné plochy Z.SK.7 (Z3-N) a nahrazení plochou NSp-N ve stejném rozsahu.</p>	<p>Lokalita z1/4 – k. ú. Skalice u Benešova, p.p.č. 498/25 část p. p. č. 968, 993 a 995</p> <p>Vymezení návrhové plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS-N o rozloze 13 579 m² (nová zastavitelná plocha Z.SK.27 s podmínkou využití, že koeficient zastavěnosti bude roven 1%) smíšené nezastavěného území – přírodní NSp-N o rozloze 13 579 m², místo části původní návrhové plochy trvalých travních porostů NZt-N.</p>	<p>Nedošlo k odchylce.</p> <p>Na pokyn pořizovatele založený na stanovisku orgánu ochrany ZPF, byla plocha Z.SK.27 vyjmuta z návrhu ploch s vynětím ZPF, tím došlo k redukci navrhovaného záboru ZPF o dalších 1,3579 ha.</p> <p>Ve Změně č. 1 pojata jako navržená plocha pro ovocný sad, tedy jako návrh na změnu v krajině, která nevyžaduje vymezení zastavitelné plochy.</p>

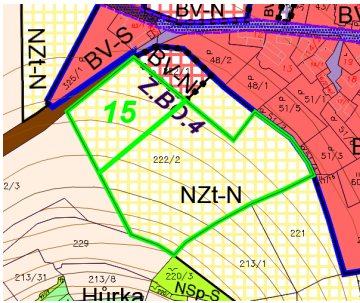
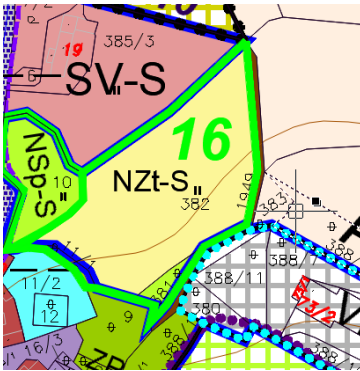
ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zapracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
8	Lokalita vhodná pro umístění chaty či maringotky se zahrádkou.	par. č. 255/5, 563/1 v k.ú. Skalice u Benešova	Změna p. p. č. 563/1 v k.ú. Skalice u Benešova na plochu individuální rekreaci nebo pro plochu ZS zeleň soukromá a vyhrazená.		<p>Lokalita z1/5 – k. ú. Skalice u Benešova, p. p. č. 563/1</p> <p>Vymezení návrhové plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS-N o rozloze 612 m² (nová zastavitelná plocha Z.SK.28), místo části původní stávající plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-S.</p>	<p>Na pokyn pořizovatele do Návrhu změny zahrnut pouze pozemek p. č. 563/1.</p> <p>Kromě toho, pozemek p. č. 255/5 se nachází ve II. třídě ochrany ZPF, tedy by bylo problematické jeho odnímání ze ZPF.</p>

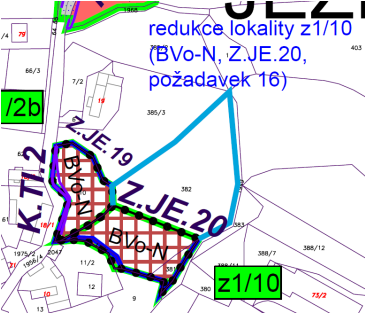
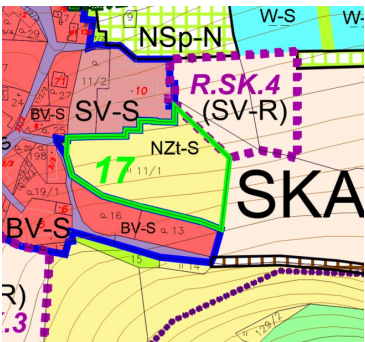
ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zpracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
9	Změnit zahradu na stavební parcelu	parc. č. 204/5, Skalice u Benešova	Změna ze zahrady na stavební parcelu (pro bydlení).		NEZAPRACOVÁNO	Pozemek p. č. 204/5 se nachází ve II. třídě ochrany ZPF. Není prokázán jiný veřejný zájem, výrazně převyšující veřejný zájem ochrany ZPF. Kromě toho, již zastavitelné plochy na jižní části řešené lokality vybíhají neúměrně do volné krajiny (aniž by byly zastavěny), tímto opatřením by se disproporce ještě prohloubila.
10	Rozšíření plochy pro bydlení.	parc. 66/2, Skalice u Benešova	Změna využití pozemku na stavební parcelu pro výstavbu RD.		Lokalita z1/6 – k. ú. Skalice u Benešova, část p. p. č. 66/2 Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N o rozloze 1 940 m ² (nová zastavitelná plocha Z.SK.29 s podmínkou využití, aby výměra stavební parcely byla minimálně 4 000 900 m ²), místo části původní návrhové plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-N.	Je možné uvažovat o dílčím doplněním o max. 2 RD s tím, že kompozičně by měla zástavba v severní expozici zůstat již uzavřena, bez dalšího prolamování do návrhových ploch NSp-N a vysazení do pohledového horizontu.

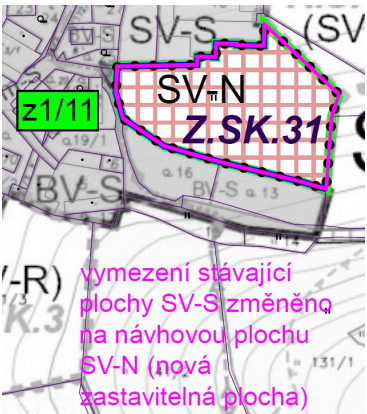
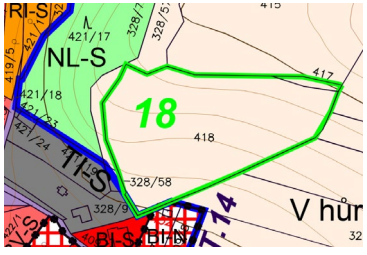
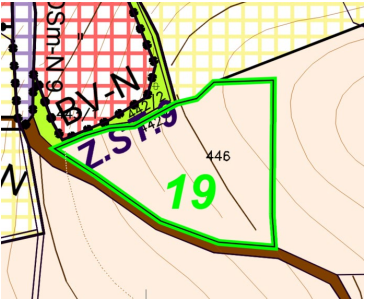
ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zapracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
11	Pozemek vhodný k zástavbě, vhodná lokalita v těsné blízkosti nové zástavby, TS na pozemku, možnost napojení na vodárnu přes cestu.	parc. 255/11, Skalice u Benešova	Změna využití pozemku na BV určené k zástavbě rodinnými domy.		NEZAPRACOVÁNO	Pozemek p. č. 255/11 se nachází ve II. třídě ochrany ZPF a není prokázán jiný veřejný zájem, výrazně převyšující veřejný zájem ochrany ZPF.
12	Navrhovatelé dlouho plánovali stavět na výše uvedeném pozemku, v rozporu s jejich legitimním očekáváním došlo ke změně územního plánu bez finanční náhrady či možnosti tento územní plán změnit.	p. p. č. 688, Skalice u Benešova	Změna využití pozemku na stavební parcelu tak, aby se na pozemku mohlo stavět.		<p>Lokalita z1/7 – k. ú. Skalice u Benešova, část p. p. č. 688</p> <p>Vymezení návrhové plochy smíšené obytné venkovské SV-N o rozloze 2 465 m² (nová zastavitelná plocha Z.SK.30), místo původní stávající plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-S.</p>	Část pozemku již má stávající funkční využití jako Plochy smíšené obytné venkovské SV-S, proto do SV-N nebyl zahrnut pozemek celý.


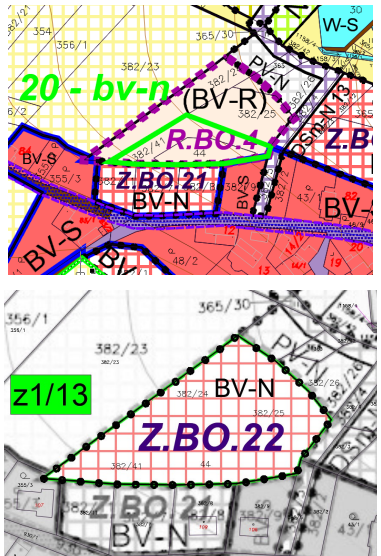
ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zapracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
13	Uvažovaný záměr výstavby rodinného domu.	parc. č. 311, Struhařov u Benešova	Změna již vymezené územní rezervy R.ST.3, resp. její části v rozsahu p. p. č. 311 na návrhovou plochu pro výstavbu RD.		<p>Lokalita z1/8 – k. ú. Struhařov u Benešova, část p. p. č. 309, 310 a 311</p> <p>Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městského a příměstského BI-N o rozloze 4 216 m² (nová zastavitelná plocha Z.ST.37; převod celé územní rezervy R.ST.3), místo původní stávající plochy orné půdy NZo-S.</p>	V rámci územní rezervy lze uvažovat o kompozičním scelení zastavitelné plochy pro stavbu více RD, není však možné se vlamovat se záměrem do koridoru TI.

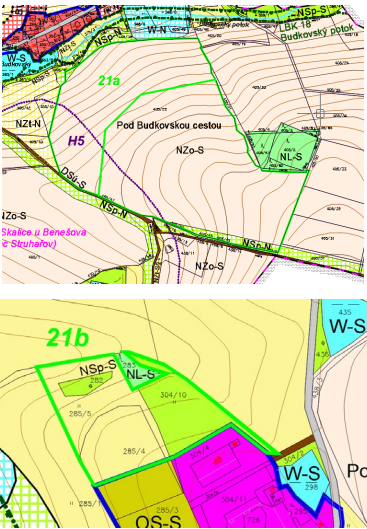
ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zapracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
14	Výstavba RD.	p. p. č. 48/6, Struhařov u Benešova	Změna plochy ZP-S v rámci vymezeného zastavěného území sídla Struhařov na přestavbovou plochu pro bydlení venkovského charakteru.		<p>Lokalita z1/9 – k. ú. Struhařov u Benešova, p. p. č. 48/6</p> <p>Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského s ochranným režimem BVo-N o rozloze 1 092 m² (nová plocha přestavby P.ST.1), místo části původní stávající plochy zeleně přírodního charakteru ZP-S.</p> <p>NEZAPRACOVÁNO, navržená lokalita vypuštěna na základě doporučení Vyhodnocení vlivu na UR.</p>	<p>Nedošlo k odchylce.</p> <p>Zdůvodnění z Vyhodnocení vlivu na UR:</p> <p>Ochrana přírodních podmínek – Ač se z hlediska krajinného rázu jedná o lokalitu vhodnou pro rozvoj území, z hlediska zachování přírodních podmínek a ochrany vody ne. Pozemkem protéká Okrouhlický potok (který je biotopem zvláště chráněné střežle potoční), nachází se zde jeho niva a jsou vybudovány malé vodní plochy. To vše jsou významné krajinné prvky a využití plochy nesmí narušit jejich ekologicko-stabilizační funkci. Plocha</p>

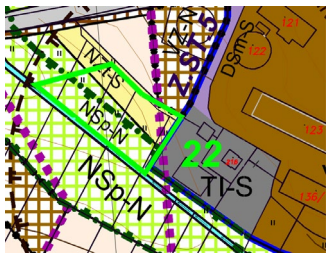
ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zpracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
						je navíc vymezena v prvku ÚSES – LBK 16 Okrouhlický potok. Dále by navrhovaným využitím mohlo dojít ke změně vodních poměrů a k narušení vodního toku.
15	Výstavba RD.	par. č. 222/2, (nové parc. č. 1193), k.ú. Bořeňovice	Změna z orné půdy na stavební parcelu přímo navazující na již vymezenou zastavitelnou plochu pro bydlení s kódem Z.BO.4.		NEZAPRACOVÁNO	Pozemek p. č. 222/2 se nachází v I. třídě ochrany ZPF a není prokázán jiný veřejný zájem, výrazně převyšující veřejný zájem ochrany ZPF.
16	Změna na stavební pozemek se zástavbou vesnickou typu, možný vhodný urbanistický záměr.	p. p. č. 382, 11/1, 381 k.ú. Jezero	Zástavba několika domů vesnického typu, tedy změna na pozemky pro výstavbu, kdy přístup ze silnice bude realizován přes p. p. č. 10.		Lokalita z1/10 – k. ú. Jezero, p. p. č. 382, 11/1 a 381 Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského s ochranným režimem BVo-N o rozloze 6 676 2 259 m ² (nová zastavitelná plocha Z.JE.20), místo původní stávající plochy trvalých travních porostů NZt-S. Minimální výměra stavebních pozemků by měla respektovat princip rozvolněnosti a sice 1500 m ² .	Nedošlo k odchylce. Navržená lokalita zredukována na základě doporučení Vyhodnocení vlivu na UR. Zdůvodnění: Ochrana přírodních podmínek – při využití celé lokality pro výstavbu RD by došlo k narušení přírodních podmínek,

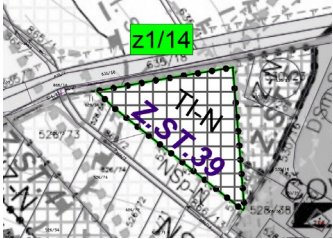
ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zapracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
						<p>ke změnám vodních poměrů (v blízkosti plochy Jezerský potok a vodní plocha) na celé ploše, zároveň nelze vyloučit kácení vzrostlých dřevin.</p> <p>Nutno respektovat Jezerský potok a jeho nivu a zamokřené části pozemku ponechat v plochách přírodních.</p> <p>Z hlediska rozvoje sídla Jezero je současným ÚP vymezen dostatek vhodnějších ploch k výstavbě RD.</p>
17	Změna za účelem stavby pro bydlení, funkční využití smíšené venkovské bydlení „SV“.	p. p. č. 11/1, k.ú. Skalice u Benešova	Změna funkční plochy z NZt-S na SV-S za účelem stavby pro rodinné bydlení.		<p>Lokalita z1/11 – k. ú. Skalice u Benešova, p. p. č. 11/1</p> <p>Vymezení stávající návrhové plochy smíšené obytné venkovské SV-S SV-N (nová zastavitelná plocha Z.SK.31) o rozloze 6 463 m² místo původní stávající plochy trvalých travních porostů NZt-S. Provedena i logická úprava hranice zastavěného území.</p>	<p>Nedošlo k odchylce.</p> <p>Na základě upozornění NOÚP vymezena plocha návrhová SV-N namísto plochy stávající SV-S.</p>

ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zpracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
				 <p>vymezení stávající plochy SV-S změněno na návrhovou plochu SV-N (nová zastavitelná plocha)</p>		
18	Nedostatek stavebních parcel pro bydlení v obci.	p. p. č. 417 a 418 v k.ú. Struhařov u Benešova	Využití pozemku na stavební parcelu pro výstavbu RD.		NEZAPROVÁDĚNO	Stavební záměr již výrazně zasahuje do volné krajiny, obkružuje VKP. Je obtížně technicky a dopravně napojitelný.
19	Výstavba rodinného domu.	p. p. č. 444 v k.ú. Struhařov u Benešova (má to být p. p. č. 446, byl překlep)	Výstavba rodinného domu.		<p>Lokalita z1/12, k. ú. Struhařov u Benešova, část p. p. č. 446</p> <p>Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech venkovského BV-N o rozloze 2 990 m² (nová zastavitelná plocha Z.ST.38 s podmínkou využití, aby výměra stavební parcely byla minimálně 1 000 m²), místo části původní stávající plochy orné půdy NZo-S.</p>	S ohledem na značnou exponovanost území mimo centrální části sídla a také s ohledem na nedostatečnou infrastrukturní připravenost je vhodné záměr redukovat na max 3 stavební pozemky.

ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zapracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
					<p>NEZAPRACOVÁNO, navržená lokalita vypuštěna na základě doporučení Vyhodnocení vlivu na UR.</p>	<p>Zdůvodnění z Vyhodnocení vlivu na UR: Ochrana krajinného rázu – nevhodný rozvoj území. Zástavba mimo stávající strukturu sídla v novém krajinném prostoru.</p>
20	Výstavba rodinného domu.	p. p. č. 44 a 382/41 v k.ú. Bořeňovice	Výstavba rodinného domu, již dnes vymezeno v ÚP jako plochu územní rezervy pro venkovské bydlení s kódem „R.BO.4.“		<p>Lokalita z1/13 – k. ú. Bořeňovice, p. p. č. 44, 382/41, 382/25, část 382/24 a část 382/26</p> <p>Vymezení návrhové plochy bydlení v rodinných domech – venkovského BV-N o rozloze 6 950 m² (nová zastavitelná plocha Z.BO.22 s podmínkou využití, aby výměra stavební parcely byla minimálně 1 200 m²; převod celé územní rezervy R.BO.4), místo původní stávající plochy orné půdy NZo-S.</p>	<p>Jedná se o využití územní rezervy, je vhodné ji zařadit celou, s požadavky na kompoziční rozvolněnost a větší výměry stavebních parcel nad 1200 m².</p>

ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zapracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
21	<p>Plánovaná výstavba rodinných domů na p. p. č. 405/22 a dále využití k dalšímu rozvoji areálu – agroturistika na p. p. č. 285/4, 285/5, 282 a 304/10 v k.ú. Skalice u Benešova.</p>	<p>p. p. č. 405/22, 285/4, 285/5, 282 a 304/10 v k.ú. Skalice u Benešova</p>	<p>ad 1) Změna plochy orné půdy na zastavitelnou plochu pro výstavbu rodinných domů na p. p. č. 405/22, ad 2) vyznačenou část pozemků 285/4, 285/5, 282 a 304/10 v k.ú. Skalice u Benešova v areálu Pecínov chce vlastník využít k dalšímu rozvoji agroturistického podnikání a navrhuje změnu výše uvedených pozemků na plochu s funkčním využitím plocha občanského vybavení „OV-N“.</p>		<p>NEZAPRACOVÁNO</p>	<p>Většina pozemku 405/22 (21a) se nachází ve II. třídě ochrany ZPF.</p> <p>Území označené 21b se nachází z poloviny ve II. třídě ochrany ZPF.</p> <p>Obě oblasti leží mimo kompaktní území sídel.</p> <p>Další zdůvodnění založené na Vyhodnocení vlivů na UR:</p> <p>ad 1) Pozemek se nachází ve svahu nad Budkovským potokem. Zde žijí zvláště chráněné živočichové (rak říční, mihule potoční), citliví na poměry ve vodním prostředí (průtoky, jakost vody, apod.). Orgán ochrany přírody požaduje usměrnit plánovaný rozvoj v této lokalitě tak, aby neměl negativní dopady (například nakládáním s odpadními vodami) na zvláště chráněnou biotu v povodí Benešovského potoka a jeho přítoků (tj. i Budkovského potoka).</p>

ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zapracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
						<p>ad 2) Orgán ochrany přírody též nesouhlasí s předloženým plošným rozsahem změny funkčního využití území na plochy občanského vybavení OV-N. Podél hranice předmětných pozemků protéká přítok Pozovského potoka – výskyt tiště zvláště chráněného raka kamenáče a zvláště chráněné vydry říční. Požadovaná změny by mohla způsobit vyrušování druhů, změny ekologických poměrů ve vodním toku, dále by mohla komplikovat migrace vydry říční.</p>
22	Rozšíření kapacity nakládání s odpady – sběrný dvůr.	p. p. č. 528/55 v k.ú. Struhařov u Benešova	Obec Struhařov požaduje promítnout do změny územního plánu rozšíření kompostárny a sběrného dvora jako plochy TI-N v návaznosti na již vymezenou plochu TI-S na jihozápadním okraji		<p>Lokalita z1/14 – k. ú. Struhařov u Benešova, p. p. č. 528/58, část 528/55, část 528/56, část 528/57 a část 530/9</p> <p>Vymezení návrhové plochy technické infrastruktury TI-N o rozloze 4 998 m² (nová zastavitelná plocha Z.ST.39) místo původní stávající plochy orné půdy NZo-S, původní stávající plochy trvalých travních porostů NZt-S a</p>	<p>Původní požadavek zasahoval do LBK 16 Okrouhlý potok – nelze.</p> <p>Je však možné území vymezit o něco severněji a scelit tak nezastavěný trojúhelník.</p>

ozn.	popis	Lokalita, katastrální území, parcela	vyhodnocení pořizovatele	výřez z platného ÚP / výřez z návrhu změny ÚP	zapracování do změny ÚP	zdůvodnění odchylky od požadavku obsahu změny:
			sídla Struhařov.		části původní návrhové plochy smíšené nezastavěného území přírodní NSp-N.	

Dále byla na základě § 58 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. provedena aktualizace zastavěného území.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Takové plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou vymezeny.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celková rozloha navržené plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých druhů pozemku (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
z1/1	Z.JE.17	Bydlení v rodinných domech – venkovské	0,2757	0,2757	0,2757	-	-	-	0,2757	-	-	-
z1/2a	Z.JE.18	Bydlení v rodinných domech – venkovské	0,2964	0,2964	0,2964	-	-	-	-	-	-	0,2964
z1/2b	Z.JE.19	Bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem	0,1590	0,1590	-	-	0,1590	-	-	0,1590	-	-
z1/3	Z.MYS.9	Bydlení v rodinných domech – venkovské	0,5155	0,5155	-	0,5155	-	-	0,5155	-	-	-
z1/6	Z.SK.29	Bydlení v rodinných domech – venkovské	0,1940	0,1940	0,1940	-	-	-	-	-	0,1940	-
z1/8	Z.ST.37	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	0,4215	0,4215	0,4140	-	-	-	0,4140	-	-	-
					-	-	0,0075	-	0,0075	-	-	-
z1/10	Z.JE.20	Bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem	0,6676 0,2259	0,6277 0,1855	-	-	0,6277 0,1855	0,0149	0,0029	0,6099 0,1677	-	-
z1/12	Z.ST.38	Bydlení v rodinných domech – venkovské	0,2990	0,2990	0,2990	-	-	-	-	-	-	0,2990
z1/13	Z.B0.22	Bydlení v rodinných domech – venkovské	0,6950	0,6950	0,6950	-	-	-	-	0,6950	-	-
Plochy bydlení celkem:				3,4838 1,6550	-							
z1/4	Z.SK.27	Zeleň soukromá a vyhrazená	1,3579	1,3579	1,3579	-	-	-	1,3579	-	-	-
z1/5	Z.SK.28	Zeleň soukromá a vyhrazená	0,0612	0,0612	-	0,0612	-	-	-	-	0,0612	-
Plochy zeleň celkem:				1,4191	-							
z1/14	Z.ST.39	Technická infrastruktura	0,4998	0,3270	-	-	0,3270	-	0,1511	0,1737	0,0022	-

Plochy technické infrastruktury celkem:		0,3270	-							
ZÁBOR ZPF CELKEM		5,2299 3,4011	3,5320	0,5767	1,1212 0,6790	0,0149	2,7246 1,9334	1,6376 1,1954	0,2574	0,5954
MODRÉ ŘÁDKY – zábory, které byly vymezeny již v předchozí ÚPD		Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	zahrady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celková rozloha navržené plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm g)
					I.	II.	III.	IV.	V.					
z1/2b	Z.JE.19	Bydlení v rodinných domech - venkovské s ochranným režimem	0,1590	0,1590	0,1590									
z1/6	Z.SK.29	Bydlení v rodinných domech - venkovské	0,1940	0,1940				0,1940						
z1/8	Z.ST.37	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	0,4215	0,4215		0,4215								ano
z1/10	Z.JE.20	Bydlení v rodinných domech - venkovské s ochranným režimem	0,2259	0,1860	0,1860									
z1/13	Z.BO.22	Bydlení v rodinných domech - venkovské	0,6950	0,6950			0,6950							
Plochy bydlení celkem:				1,6555										
z1/11	Z.SK.31	Plochy smíšené obytné venkovské	0,6463	0,6463			0,2160		0,4303					
				0,6463										
z1/4	Z.SK.27	Zeleň soukromá a vyhrazená	1,3579	1,3579		1,3579								
z1/5	Z.SK.28	Zeleň soukromá a vyhrazená	0,0612	0,0612				0,0612						
Plochy zeleně celkem:				0,4191 0,0612										
z1/14	Z.ST.39	Technická infrastruktura	0,4998	0,3270		0,3270								ano
Plochy technické infrastruktury celkem:				0,3270										
ZÁBOR ZPF CELKEM				4,0474 2,6900	0,3450	1,9334 0,7485	0,9110	0,2552	0,4303					
MODRÉ ŘÁDKY - zábory, které byly vymezeny již v předchozí ÚPD				Celkový zábor ZPF (ha)	I.	II.	III.	IV.	V.					

Modrou barvou jsou označeny lokality, které ve svém celém rozsahu byly již vyhodnoceny a orgánem ZPF odsouhlaseny v Územním plánu obce Struhařov z r. 2001 (vč. jeho Změn č. 1, 2, 3 a 4) a potvrzeny v ÚP Struhařov z r. 2017.

14.1. Zdůvodnění záboru ZPF – zastavitelné plochy.

Katastrální území Skalice u Benešova

Lokalita záboru (shodné s označením lok. změny)	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Odůvodnění záborů
z1/4	Z.SK.27	Zeleň soukromá a vyhrazení (ZS-N)		4,3579	Plocha je určena výhradně pro plochu zahrady, jako záhumení partie k stávajícím stavením – sad, zahrada.
z1/5	Z.SK.28	Zeleň soukromá a vyhrazení (ZS-N)			Jedná se o vnitřní plochu v sídle, zemědělsky obtížně využitelnou. I tak plocha zůstane zahradou, s vyloučenou možností staveb pro bydlení či podnikání.
z1/6	Z.SK.29	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)			Kompoziční dotvoření uliční řady. Již započatá výstavba ve východní části bude uzavřena na oboustrannou kompozici zástavby.
z1/7	Z.SK.30	Plochy smíšené obytné venkovské (SV-N)			Scelení proluky mezi již existujícími plochami pro bydlení.
Z1/11	Z.SK.31	Plochy smíšené obytné venkovské (SV-N)			Problematické využití ZPF s ohledem na to, že se plocha zakusuje do současně zastavěného území, kterým je lemována ze tří stran.

Katastrální území Myslíč

Lokalita záboru (shodné s označením lok. změny)	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Odůvodnění záborů
z1/3	Z.MYS.9	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)		0,5155	Protážení východní uliční řady, která je sevřena liniemi komunikací a zástavby a postupně tak srůstá se sídlem.

Katastrální území Struhařov u Benešova

Lokalita záboru (shodné s označením lok. změny)	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Odůvodnění záborů
z1/8	Z.ST.37	Bydlení v rodinných domech – městské a pří-městské (BI-N)		0,4215	Zástavba navazuje na již zainvestovanou lokalitu, je sevřena komunikací a severní partií koridoru VVN.
z1/12	Z.ST.38	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)			Plocha navazuje na již existující zástavbu, je protažením uliční řady.
z1/14	Z.ST.39	Technická infrastruktura (TI-N)		0,3270	Plochy jsou již dnes součástí sídla, obklopené zemědělským areálem, silnicí a nivou potoka.

Katastrální území Jezero

Lokalita záboru (shodné s označením lok. změny)	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Odůvodnění záborů
z1/1	Z.JE.17	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)		0,2757	Navazuje na již rozvolněnou ulicovou kompoziční zástavbu.
z1/2a	Z.JE.18	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)			Navazuje na již rozvolněnou ulicovou kompoziční zástavbu.
z1/2b	Z.JE.19	Bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem (BVo-N)	0,1590		Tvoří součást zástavby – doplnění a scelení zemědělsky obtížně využitelných pozemků – jádrová část sídla.

Lokalita zaboru (shodné s označením lok. změny)	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Odůvodnění zaborů
z1/10	Z.JE.20	Bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem (BVo-N)	0,1860		

Katastrální území Bořeňovice

Lokalita zaboru (shodné s označením lok. změny)	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Odůvodnění zaborů
z1/13	Z.B0.22	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)			<p>Součást jádrového uspořádání sídla, navazuje na zastavěné území.</p> <p>Území leží ve svažující se údolní nivě, která je zčásti podmáčená, pro využití ZPF je neefektivní s ohledem na převažující glejové procesy v podorníči. Dochází zde ke scelení západní partie sídla.</p>

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Během veřejného řízení o návrhu změny č. 1 ÚP Struhařov byly uplatněny tyto námitky dotčených vlastníků a oprávněných investorů s následujícím návrhem rozhodnutí o nich:

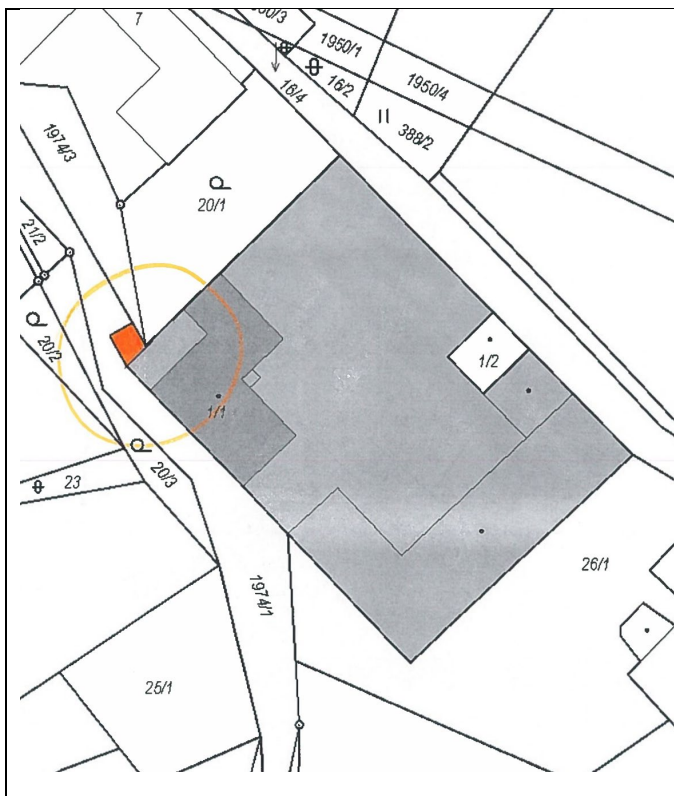
ČÍSLO / DOTČENÝ VLASTNÍK / Č.J. / DATUM	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE
<p>Požadavky námitky (kráceno pořizovatelem)</p> <p>01 / Net4Gas / 7477/23/OVP/Z / 28.8.2023</p> <p>Na základě Vašeho Oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov – vč. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ze dne 18.7.2023 Vám sdělujeme následující: 1) Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. 2) Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod DN 700 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany a ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedený plynovod DN 700 stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě a kabel protikorozní ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany. 3) Na WEB portálu jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na: data@net4gas.cz Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zpracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně. 4) Upozorňujeme, že návrhové zastavitelné plochy Z.ST.39, Z.ST.31, Z.ST.29, Z.ST.9, Z.ST.4, Z.ST.S, Z.ST.1, Z.ST.3, Z.ST.2, návrhové plochy dopravní infrastruktury DSÚ-N7 a DSÚ-N8 a územní rezerva R.ST.2 zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma plynárenských zařízení ve správě</p>	<p>Pokyny pro úpravu dokumentace a odůvodnění</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Návrhové zastavitelné plochy Z.ST.39, Z.ST.31, Z.ST.29, Z.ST.9, Z.ST.4, Z.ST.S, Z.ST.1, které zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma plynárenských zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o., budou v textu změny doplněny touto informací: „Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“.</p> <p>Pořizovatel zohlednil obsah námitky oprávněného investora jako oprávněný a racionální. Nebylo možné, s ohledem na to, že změna je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení, vyhovět požadavku na to, aby se redukoval rozsah zastavitelných ploch i mimo řešené územní změny č. 1 územního plánu Struhařov. Bylo by to i nefér vůči vlastníkům pozemků zahrnutých nyní v platném a účinném územním plánu do zastavitelných ploch, která mají objektivně mnohem vyšší tržní hodnotu než pozemky v nezastavitelném území. I tento faktor musel s ohledem na případné spory o náhrady za změny v území pořizovatel akcentovat, byť nebyl prioritní. Zásadní byla snaha o určitou kontinuitu dokumentace územního plánu jako zásadního a závazného podkladu pro rozhodování v území a také procesní stránka věci, kdy prostě požadovaná redukce zastavitelných ploch by zasahoval do neřešeného území této změny. Naopak vložení podmínky v požadovaném znění nic ne-</p>

NET4GAS, s.r.o. 5) Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě. 6) Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují. 7) V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy. 8) V textové části návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov doporučujeme doplnit informace o technické infrastruktuře ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech dle bodu 2. 9) Do koordináčního výkresu požadujeme zakreslit všechna plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem. 10) Zkratka VVTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod s tlakem nad 40 barů. V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

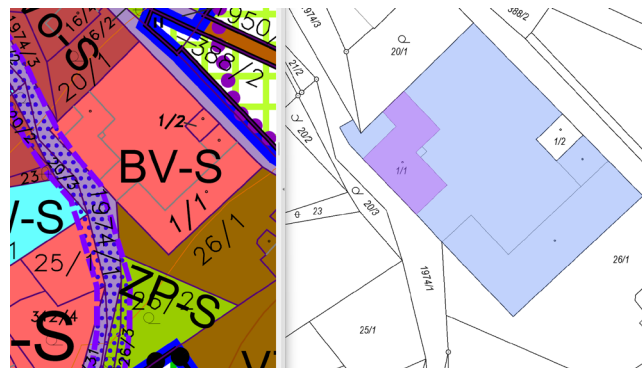
Připomínky: K návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov máme následující připomínku, která je uplatňována v rámci § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů: Upozorňujeme, že návrhové zastavitelné plochy Z.ST.39, Z.ST.31, Z.ST.29, Z.ST.9, Z.ST.4, Z.ST.S, Z.ST.1 zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma plynárenských zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o., do-

brání, naopak, je vhodné, aby potenciální stavebníci nebo kupující těchto pozemků byly na toto budoucí omezení upozorněny již v rámci územně plánovací dokumentace a tím se předešlo možným navazujícím sporům a problémům v rámci navazujících správních řízení vedoucích k povolání jednotlivých stavebních záměrů.

<p>poručujeme tyto plochy umístit za hranici bezpečnostního pásma. V případě, že se tak nestane, požadujeme do textu k těmto plochám doplnit informaci: „Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“.</p> <p>Odůvodnění připomínek: Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu je dle § 68 a § 69 zák. č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.</p>	
<p>02 / Petr Kubát / 29.8.2023</p> <p>Podávám námitku proti návrhu územního plánu obce Struhařov v k.ú. Jezero. Jedná se o část pozemku st. 1/1, kde je podle návrhu ÚP veden pozemek jako komunikace. Žádám o změnu části tohoto pozemku na „plocha ostatní“. Důvodem je výstavba domovní čističky odpadních vod. V příloze přikládám mapu s vyznačením dotčeného pozemku.</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Vyznačenou část p.p.č. 1/1 agregovat do sousední zastavěné plochy BV-S.</p> <p>Jedná se o tak malou část pozemku, že není důvod žádosti nevyhovět, navíc celý pozemek 1/1 je veden v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, zemědělská stavba a ve stávajícím územním plánu je celý tento pozemek bez vyznačenou oranžového appendixu zahrnut jako součást zastavěného území, plocha je vymezena jako součást komunikace, navíc je zde patrné na obr. pod textem, jedná se o soutisk stávajícího podoby Hlavního výkresu platného územního plánu Struhařov a mapy KN dle ČÚZK je dne vyhotovení tohoto vypořádání, že zde došlo je změna podkladní parcelní kresby. Jedná se navíc o polygon o výměře 13,1 m², změna bude patrná pouze v GIS prostředí změny územního plánu, v grafické vytištěné podobě v M 1: 5000 bude v podstatě zanedbatelná.</p>



Nedojde k žádnému narušení zemědělského půdního fondu, p.p.č. -1/1 je stavební, ani k nějaké exploataci volné krajiny, pozemek je součástí intravilánu sídla Jezero. Pro pořizovatele zde tedy není objektivní důvod požadavku nevyhovět, jde o ultra drobnou změnu.



03 / Ing. et Ing. Jiří Vilímek / 4.9.2023

Vážený pane starosto, vážené obecní zastupitelstvo, obracím se na Vás s námitkou v souvislosti se zamítnutím mé žádosti o převod zahrady na stavební parcelu. Pozemek č. 204/5 v k.ú. Skalice u Benešova, osada Budkov, obec Struhařov. Tímto Vám sděluji své nesouhlasné stanovisko k uvedenému rozhodnutí a žádám o přezkoumání mého případu. Identifikace: p.č. 204/5, k.ú. Skalice u Benešova, LV:443.

Důvody námítky: Rád bych zde uvedl několik důležitých faktorů, které považuji za relevantní pro přehodnocení mé žádosti: 1) Ochrana bonity půdy a veřejného zájmu: rozdělením původního pozemku č. 204/5 na tři oddíly (204/8, 204/9 a 204/5) byla zahrada oddělena od dvou stavebních parcel. Zmínovaná zahrada je nyní zamýšlena pro převod na stavební parcelu. Avšak, vzhledem k ochraně bonity půdy a veřejného zájmu na ochranu ZPF, které bylo uvedeno jako odůvodnění zamítnutí, se domnívám, že výše zmíněné oddíly mohou tvořit věrohodnou alternativu, která nezahrnuje narušení půdní bonity. 2) Individuální situace a finanční omezení: rád bych uvedl, že pro mne je nákup stavební

NEVYHOVĚT

P.p.č. 204/5 v k.ú. Skalice u Benešova je veden v KN ke dni vypořádání jako pozemek ležící na II. třídě ochrany ZPF. Jedná se o ornou půdu. Vyhovění této námítce a případnému návrhu na výjmutí tohoto pozemku ze ZPF by bránilo především ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, kde se jasně uvádí, že „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“ Zde převažující veřejný zájem, žádost směřuje k možnosti převodu zahrady na stavební parcelu pro bydlení, nad veřejným zájmem ochrany ZPF prostě není pořizovatelem detekován. Navíc pozemek zasahuje již do volné krajiny a další exploatace volné krajiny pro zastavitelné plochy zde rovněž není ani urbanisticky, ani krajinářsky vhodná. Konečně, objektivně vzato, již stávající územní plán Struhařov obsahuje dostatek vymezených ploch pro bydlení různého charakteru a není zde potřeba vymežovat další zastavitelné plochy, naopak s or-

parcely v obci nedostupným řešením z důvodu potenciálně příliš velkého zadlužení a finanční zátěže. Proto zdůrazňuji, že mé individuální finanční omezení by mělo být bráno v úvahu při posuzování mé žádosti. 3) Přínos pro komunitu a obecní blaho: převodem zahrady na stavební parcelu by mohla být vytvořena nová stavební parcela, která by přinesla nové obydlí a pozitivně ovlivnila místní komunitu. Toto tvrzení je podpořeno faktem, že z mé zahrady parcela č. 204/5 a dále stavebních parcel 204/9 a 204/8 byl odňat 1,5 metru široký pruh podél všech tří zmíněných pozemků. Tento pruh byl poskytnut pro obecní blaho ve smyslu možnosti zřízení obecní cesty ve směru na obec Myslíč, jak je zaneseno v katastru nemovitostí pod číslem 204/22 LV 10001s výměrou 259 m².

4) Historie pozemku: je důležité zmínit, že pozemky v Budkově 204/5, 204/9, 204/8 a dále 204/4 a 343 byly původně dva pozemky, které podle postupní smlouvy z 19. listopadu 1910 zakoupili moji praprarodiče František a Marie Syslovi. Tyto pozemky zahrnovaly také dům číslo popisné 1, Hostinec, který se nacházel na stavební parcele číslo 93 s přílehlou parcelou číslo 972 v katastrálním území Pozov. Rád bych tedy zmínil, že má rodina žije v osadě Budkov již více než 112 let, a je tedy hluboce spjata s historií a tradicemi Budkova. 5) Ochrana práv jako nájemce a právo na zlepšení bydlení: chtěl bych upozornit na skutečnost, že momentálně žiji v pronajatém bytě. Jako nájemce mám právo na řádné a důstojné bydlení a také právo na zlepšení bydlení. Převodem zahrady na stavební parcelu bych mohl zlepšit své bydlení a vytvořit si vlastní prostor, který by splňoval mé potřeby a přispěl k mému rozvoji a rozvoji obecní komunity. 6) Princip proporcionality: dalším klíčovým faktorem pro zohlednění je princip proporcionality. Zamítnutí mé žádosti má zásadní dopad na můj majetek a životní situaci. Proto je důležité zvážit, zda je rozhodnutí o zamítnutí oprávněné a proporcionální vzhledem k mé situaci. 7) Individuální situace a možnosti v obci: protože jsem vlastníkem pozemku 204/5 má pro mne zásadní význam převod

gánem ochrany ZPF byla uzavřena dohoda, že orgán ochrany ZPF souhlasí s nezemědělským využitím již v návrhu změny č. 1 vymezených lokalit Z.JE.19, Z.SK.29, Z.SK.37, Z.JE.20, Z.SK.28, Z.SK.39, ale dále s tím, že také již vymezená plocha Z.SK.27 bude vyjmuta z návrhu ploch s vynětím ZPF, tím dojde ke snížení navrhovaného vynětí o 1,3579 ha. Tím, že bychom naopak tento p.p.č. 204/5 v k.ú. Skalice u Benešova, osada Budkov, v KN vedený jako orná půda, tedy součást zemědělského půdního fondu, naopak navrhli k vynětí ze ZPF, bychom porušili parametry této uzavřené dohody. Ostatní argumentace ze strany žadatele již nemůže nijak ovlivnit výše uvedené důvody, které vedou pořizovatele k odmítnutí této námitky, nemají přímou relevanci k tomu, za jakých podmínek může pořizovatel a projektant navrhovat vynětí nových zastavitelných ploch ze zemědělského půdního fondu.

<p>zahrady na stavební parcelu. Chtěl bych zde postavit vlastní rodinný dům, což by přímo vedlo ke zlepšení mého bydlení a životní úrovně. Zejména z toho důvodu, že bych bydlel ve vlastním a nemusel bych dále být nájemníkem cizího bytu a platit nájemné. Nabízené stavební parcely v osadě Budkov jsou pro mne finančně nedostupné. Jsem rád, že vlastním pozemek, který mám po svých předcích a rád bych jej využil k vlastnímu bydlení. Z tohoto důvodu má změna využití pozemku č. 204/5 pro mne zásadní význam. Důkazy a argumenty: K této námitce přikládám dokumenty oddílů 204/8, 204/9 a 204/5, které ukazují jejich vztah a geografickou polohu. Tyto důkazy mohou podpořit mou námitku. Závěr: Prosím o důkladné přezkoumání mého případu na základě uvedených argumentů a důkazů. Věřím, že výše zmíněné oddíly 204/8, 204/9 a 204/5 mohou být adekvátním kompromisem, který by zachoval ochranu půdní bonity a zároveň respektoval mé individuální finanční omezení. Děkuji Vám za pozornost a ochotu se touto záležitostí zabývat. Prosím, oznamte mi potvrzení o přijetí této námitky a o dalším postupu.</p>	
<p>04 / Ing. Radek Němec / 29.8.2023</p> <p>Věc: Námitka ke Změně č.1 ÚPO Struhařov, k.ú. Jezero (608106), lokalita Z.JE.20, pozemek p.č. 382. Námitku podává vlastník pozemku Ing. Radek Němec, Michelská 1594/9d, Praha 4, 141 00. Z důvodu chybných podkladů, prezentovaných na veřejném projednání změny územního plánu dne 23.8.2023, byl můj p.p.č. 382 označen jako ležící na zemědělské půdě s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Žádám o nápravu, neboť ve všech dostupných mapách a podkladech, včetně platného ÚPO Struhařov, je označen prostor pozemku jako III. třída ochrany zemědělského půdního fondu. Zároveň žádám, pokud tomu tak není, aby zápis z projednání obsahoval i výrok přítomného pana Rádovana Síbrta vzhledem k mé osobě, cituji – „Vy jste pražský podnikatel, co tu chce stavět paneláky.“ Že se jedná o pomluvu, kterou se snažil pan Rádovan Síbrt ovlivnit veřejnost proti mé osobě i</p>	<p>NEVYHOVĚT</p> <p>P.p.č. 382 v k.ú. Jezero [608106] je v katastru nemovitostí vedeného ČÚZK veden jako pozemek, trvalý travní porost, součást zemědělského půdního fondu, na I. třídě ochrany ZPF, BPEJ 72901. Změnu třídy ochrany a zařazení do příslušné bonitované půdně ekologické jednotky řeší Státní pozemkový úřad, nikoliv územní plán, zde resp. jeho změna. Zbytek argumentace s ohledem na to, že orgán ochrany ZPF souhlasil s tím, aby tento pozemek zůstal součástí řešení změny č. 1 územního plánu Struhařov, není relevantní. V tabulce vyhodnocení navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu zůstane pro lokalitu Z.JE.20 návrh záboru na I. třídě ochrany ve výši 0,0149 ha tak, jak je nyní v odůvodnění změny č. 1 ÚP Struhařov na str. 43 uváděno. Teprve poté, co si žadatel zajistí provedení tzv. rebonitace a tato jiná, nižší třída ochrany bude zapsána do KN, lze změnit</p>

<p>samotné projednávání změny územního plánu, je naprosto zřejmé.</p>	<p>zatříděné tohoto pozemku také v rámci této nebo nějaké navazující změny územního plánu Struhařov, do té doby je nutné vycházet z údajů uváděných v katastru nemovitostí.</p>
<p>05 / Radovan Síbrt / 30.8.2023</p> <p>Námítky vlastníka sousedícího pozemku k návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov – doplnění.</p> <p>(1) Účastník řízení tímto doplňuje námítky vlastníka sousedícího pozemku k návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov ze dne 29.8.2023 (dále jen „Námítky“).</p> <p>(2) K bodu (8) Námitek účastník řízení – výskyt ohrožených druhů zvířat – doplňuje podrobnější stanovisko k záměru výstavby dvou rodinných domů v k.ú. Jezero (obec Struhařov) z hlediska ochrany přírody: plocha dotčeného území a nejbližšího okolí je z většiny silně zamokřená. V období na konci zimy jsou deprese zalité vodou a strouha zcela zaplavená. Voda na většině pozemku vysychá pozvolna po celé jaro. Na pozemku z dřevin je zastoupena vrba křehká, topol osika, keřovité druhy vrb, ojediněle např. růže šípková. V přírodě vrb křehkých jde o starší, částečně prosychající stromy, v nichž je vytesáno několik dutin strakapoudem velkým. Tyto dutiny využívají k hnízdění druhy ptáků. Mozaikovitě luční porosty charakterizuje výskyt olešníku kmínolistového, který indikuje mokré, bahnitě nebo střídavě vysychající lokality. Tato bylina se v širším okolí již nikde nevyskytuje. Na ploše pozemku byly zaznamenány tyto zvláště chráněné druhy obratlovců podle vyhlášky č. 114/1992 5B. Použité zkratky: „O“ – druh ohrožený. „SO“ – druh silně ohrožený. „KO“ – druh kriticky ohrožený. Rosnička zelená (SO) – rozmnožuje se u menších vodních ploch, jako jsou rybníky, jezírka, tůň. Na souši se ukrývá pod kameny či trouchnivým dřevem. Zimuje například v hromadách dřevní hmoty, v kořenových systémech stromů, v norách. Ohrožení: ztráta ploch pro rozmnožování (vysušením, odvodněním), ztráta zimních úkrytů (kultivací pozemku). Kuňka ohnivá (SO) – rozmnožuje se v</p>	<p>NEVYHOVĚT</p> <p>Opět jako v případě původní námítky autora tohoto doplnění (viz námítka č. 07) bude postupováno po bodech:</p> <p>1) Pořizovatel plně akceptuje doplnění námítky.</p> <p>2) Tento biologický rozbor překračuje podrobnost územního plánu, resp. jeho změny, jako komplexního nástroje územního plánování řešící v podrobnosti obvykle 1: 5000 celé správní území dané obce, v případě nového územního plánu, nebo jeho části, ale ve stejné podrobnosti, v případě změny územního plánu. Územní plán i jeho změna mají stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami stanovenou obdobnou formu, nelze tedy v rámci změny jít do násobně větší podrobnosti a detailního zkoumání ze strany projektanta a pořizovatele. Pro pořizovatele a určeného zastupitele jsou zde rozhodující závěry hodnocení vlivů těchto 2 lokalit v rámci hodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území, které zpracovatel externí hodnotitel, zde Ing. Hana Pešková. Hodnocení pro plochu „Z.JE.19“ vyznělo takto: „Vymezení návrhové plochy v sídle Jezero o rozloze 1 590 m² místo části původní stávající plochy smíšené nezastavěného území přírodní. Jedná se o pozemek p.č. 10 k.ú. Jezero. Odůvodnění z návrhu změny č. 1 ÚP: využití vnitřní proluky s požadavky na přísnější podmínky prostorové regulace. Vymezené plochy jsou náhradou zejména za redukci ploch v</p>

mělkých vodních nádržích, tůních, vyžaduje nejen plochy pro rozmnožování, ale i drobné kaluže nebo zaplavovaná místa. Zimují pod ztrouchnivělými kmeny, pod kameny, mezi kořeny dřevin. Ohrožení: zánik ploch pro rozmnožování (odvodněním), zánik zimovišť (kultivace pozemku). Kuňka obecná: na lokalitě se vyskytuje dlouhodobě, známá minimálně od 70. let 20. století, se vstupem do EU byla vymezena soustava Natura 2000, kterou tvoří tzv. ptačí oblasti a evropsky významné lokality. Tento druh spadá do této soustavy a členské země byly povinny pro tento taxon vyhlásit nejcenější lokality jako EVL. Skokan zelený (SO): rozmnožuje se v rybnících, tůních, nádržích, ve vodě tráví celý rok. Ohrožení: ztráta ploch pro rozmnožování (odvodněním). Čolek obecný (SO): rozmnožuje se v malých vodních plochách, bez nebo s malou rybí obsádkou. Zimuje na souši, pod kmeny, pod kameny, v norách. Kromě dospělých nalezeny i larvy. Ohrožení: ztráta míst pro rozmnožování (odvodnění), zánik zimovišť (kultivace pozemku). Blatnice skvrnitá (SO): rozmnožuje se v rybnících, tůních, příkopech, zimuje v zemi v norách od hlodavců nebo sama zahrabává. Ohrožení: Zánik míst pro rozmnožování (odvodnění), zánik zimovišť (kultivace pozemku). Užovka obojková (O): vyskytuje se v blízkosti vody, zimuje v norách v zemi, sklepech starších domů, skalních rozsedlinách. Ohrožení: ztráta zimoviště (kultivací pozemku), vzhledem k mobilnosti druhu není tak velké. Slepýš křehký (SO): žije na lesních pasekách, stráních, loukách. Zimuje ve vyhnilých pařezech, norách hlodavců, kamenitých sutí. Ohrožení: do určité míry ztráta zimoviště, úbytek potravních zdrojů a úkrytů (kultivace pozemku). Ještěrka obecná (SO): žije na sušších a osluněných plochách v otevřené krajině. Zimuje v norách hrabošů, pod kořeny stromů, v různých skulinách. Do určité míry ztráta zimovišť a potravních zdrojů a úkrytů (kultivace pozemku). Ťuhák obecný (O): nejčastěji vyhledává k hnízdění křovinatou krajinu s loukami, převážně sušší, ale usazuje se i na vlhkých místech. Ohrožení: likvidace hnízdních možností – keřů (kultivace pozemku), snížené zdroje potravy, hl. velkého hmyzu (kultivace pozemku). Krutihlav

sídle Struhařov, kde jsou podmínky rozvoje limitovány.

Podmínky pro využití plochy: dvorcová dispozice středně velkých objemů, dopravní napojení ze stávající

krajské komunikace. ZPF/PUPFL: Plocha představuje zábor ZPF o celkové výměře 0,1590 ha půdy III. třídy ochrany. Jedná se o půdy průměrné, které lze v rámci územního plánování využít pro jiné než zemědělské využití. Nově vymezená plocha navazuje částečně na stávající zástavbu a na zastavitelné území. Záborem nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací. Z hlediska ochrany ZPF jde o akceptovatelný zábor. Krajinný ráz: Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, doplňuje sídlo v souladu s jeho stávající strukturou. Z hlediska ochrany krajinného rázu se jedná o vhodný rozvoj území. Přírodní podmínky: Při mapování biotopů zde nebyl vymezen žádný přírodní biotop – pozemek je nyní travnatou plochou ve východní části je zarostlý náletovými dřevinami. Přímo na dané ploše nebyl podle Nálezové databáze AOPK evidován výskyt žádného zvláště chráněného druhu. Na pozemku je koryto Jezerského potoka, východní část je nivou tohoto toku. Z hlediska přírodních podmínek je možné umístit na pozemek max. 1 RD, a to v ploše u komunikace mimo nivu potoka. Vodní tok a jeho niva jsou významnými krajinnými prvky a využití plochy nesmí narušit jejich ekologicko-stabilizační funkci. Navrhované využití plochy nebude mít vliv na průchodnost krajiny, nezasahuje do žádného prvku ÚSES. Využitím plochy mohou být ovlivněny přírodní podmínky území – zejména niva potoka, z tohoto důvodu je vhodné tuto část plochy ponechat jako přírodní plochu“. Dále tato plocha byla předmětem veřejného projednání návrhu změny dle ust. § 55b stavebního zákona a vyjádřil se k ní svým odborným koordinovaným stanoviskem Krajský úřad Středočeského kraje, pod č.j.

obecný (SO): v době hnízdění žije v otevřené krajině se skupinami starých stromů, také v intravilánech obcí. K hnízdění potřebuje dutiny, jeho skoro výhradní potravou jsou mravenci a mravenčí kukly. Nepravidelné hnízdění v dutině vrby. Ohrožení: ztráta hnízdních možností, snížení potravní nabídky – zánik mravenišť (kultivace pozemku). Lejsek šedý (O): v době hnízdění lesní okraje a paseky, skupiny starých v otevřené krajině, také neudržované zahrady se starými stromy – hnízdí v polodutinách ve stromech a stavbách. Hnízdění prokázáno pozorováním mlád'at, krmených rodiči. Ohrožení: snížení hnízdních možností, úbytek potravní nabídky (kultivace pozemku).

Hodnota popisovaného území, tvořeného fragmenty zachovalých luk, je z přírodovědného hlediska i přes malou rozlohu vysoká a měla by být zachována v současné podobě. Při probíhající klimatické změně je důležité nejen vytváření nových mokřadů, ale také zachování stávajících, zvláště, pokud jsou útočištěm chráněných a ohrožených živočichů. Trendem v přístupu ke krajině a ochraně přírody v EU je nejen přírodu chránit před nevhodnými zásahy nebo zachovávat stávající cenná společenstva živočichů, ale také přírodu obnovovat. Umožní to nový zákon EU, tzv. zákon na obnovu přírody (Nature Restoration Law), který je již v procesu schvalování. Realizace opatření obsažených v zákonu bude jistě velmi nákladná, s viditelnými výsledky v dlouhodobějším časovém horizontu. Proto je důležité hodnotná stanoviště živočišných druhů zachovat.

(3) Účastník řízení dále doplňuje v příloze plnou moc právního zástupce.

094967/2023/KUSK ze dne 25.8.2023, a dále Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, svým stanoviskem č.j. MUBN/326957/2023/OOPLH ze dne 24.8.2023. Ani z orgánů ochrany životního prostředí nebo zemědělského půdního fondu nerozporoval zařazení této lokality do návrhových ploch, zastavitelných, pro bydlení. Odůvodnění zodpovědného projektanta je rovněž jasné, byť velmi stručné, a to následující: „Disponibilní plochy v sídle Jezero zatím nejsou zastavěny. Částečné využití prostorové rezervy reaguje na vyčerpání ploch v sídle Struhařov a Myslíč, u ploch Z.JE.19, Z.JE.20 se nabízí scelení radiály sídla.“. Pokud jde o lokalitu s kódem „Z.JE.20“, také ta byla předmětem schváleného obsahu změny č. 1 územního plánu Struhařov, jako projev svobodné vůle zastupitelů obce v rámci jejich samostatné působnosti. Následně byla tato plocha prověřena hodnocením vlivů na udržitelný rozvoj, kdy externí hodnotitelka k této ploše konstatovala ve svém hodnocení následující: „Vymezení návrhové plochy o rozloze 6 676 m² místo části původní stávající plochy trvalých travních porostů. Odůvodnění: využívá vnitřní centrální prostor, který navazuje bezprostředně na návesní partii a může tak scelit radiální strukturu sídla. Podmínky pro využití plochy: dvorcová dispozice středně velkých objektů, dopravní napojení ze stávající krajské komunikace. ZPF/PUPFL: Plocha představuje zábor ZPF o celkové výměře 0,6277 ha půd, z toho půd I. a II. třídy celkem 0,0178 ha a zbývající část o výměře 0,6099 jsou půdy III. třídy ochrany. Půdy I. a II. třídy

ochrany půdy patří mezi nejhodnotnější zemědělské půdy s vysokou produkční schopností. Podle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, je možné zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Výjimkou jsou zábovy obsažené v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při

	<p>nové plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich určení. Většinu záboru tvoří půdy průměrné, které lze v rámci územního plánování využít pro jiné než zemědělské využití. Pozemek je v současnosti zarostlý náletovými dřevinami a je zamokřený. Z hlediska ochrany ZPF není pozemek zemědělsky obhospodařován, zábořem nedojde k narušení organizace ZPF ani k narušení sítě zemědělských účelových komunikací. Z hlediska ochrany ZPF jde tedy o akceptovatelný zábor.</p> <p>Krajinný ráz: Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, doplňuje sídlo v souladu s jeho stávající strukturou. Z hlediska ochrany krajinného rázu se jedná o vhodný rozvoj území.</p> <p>Přírodní podmínky: Při mapování biotopů zde nebyl vymezen žádný přírodní biotop – pozemek je nyní zarostlý náletovými dřevinami, ruderalizovaný, místy podmáčený. Dle vyjádření orgánu ochrany přírody krajského úřadu jde o biotop obojživelníků. Přímo na dané ploše nebyl podle Nálezové databáze AOPK evidován výskyt žádného zvláště chráněného druhu, ale byl zde prokázán výskyt ropuchy obecné a ropuchy zelené. Při využití celé plochy pro výstavbu RD by došlo k narušení přírodních podmínek, ke změnám vodních poměrů na celé ploše, zároveň nelze vyloučit kácení vzrostlých dřevin. Plocha nezasahuje do žádného prvku ÚSES ani do významného krajinného prvku. Z hlediska zachování přírodních hodnot lokality navrhuji redukovat plochu pro využití a k výstavbě max. 1 RD a zbývající část ponechat v plochách přírodních. Z hlediska rozvoje sídla Jezero je současným ÚP vymezen dostatek vhodnějších ploch k výstavbě RD.”.</p> <p>3) Pořizovatel plně akceptuje fakt, že autor návrhu se nechává zatupovat na základě plné moci svým právním zástupcem.</p>
<p>06 / Josef Vojta / 30.8.2023</p> <p>Ze všech dále uvedených důvodů tedy jakožto dotčený vlastník pozemku sousedícího s pozemky dotčenými návrhem změny č. 1 územního plánu Struhařov podávám dle § 52 odst. 2 stavebního zákona</p>	<p>NEVYHOVĚT</p> <p>Lokality Z.JE.19 byla zařazena do návrhu změny č. 1 na základě schválení obsahu změny č. 1 v Zastupitelstvu obce Struhařov jako projev zastupitelstva.</p>

tyto Námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov: na základě výše uvedených námitek a jejich odůvodnění proto navrhuji, aby návrh změny č. 1 územního plánu Struhařov v rozsahu lokalit z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) nebyl přijat.

Odůvodnění:

Vážený, obracím se na Vás v zastoupení pana Josefa Vojty, nar. 8.5.1986, trvale bytem Jezero č.p. 6, 256 01 Struhařov (dále jen „Klient“). Klient je vlastníkem pozemku parc. č. 385/3, zapsaného na listu vlastnictví č. 295, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, pro katastrální území Jezero, obec Struhařov (dále jen „nemovitost“). Z veřejné vyhlášky vyvěšené dne 18.7.2023 na úřední desce obce Struhařov se Klient dozvěděl o veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov. Návrh změny č. 1 územního plánu Struhařov obsahuje změnu lokalit z1/2b (nová zastavitelná plocha Z.JE.19) a z1/10 (nová zastavitelná plocha Z.JE.20) z původně nezastavitelných ploch na nově zastavitelné. Taková změna územního plánu se Klienta velice úzce dotkne, jelikož pozemky, jichž se změna týká, přímo sousedí s pozemkem Klienta. Dovolují si konstatovat, že v důsledku toho změna územního plánu přímo zasáhne Klientovo vlastnické právo, zejména právo na nerušené užívání jeho nemovitosti. Za další se též sníží její hodnota, a to hlavně z důvodu zvýšení intenzity hluku a dopravy se související možnou budoucí výstavbou a následným užíváním nemovitostí. S budoucí možnou výstavbou souvisí též obtěžování zvýšenou intenzitou prachu v průběhu výstavby a změna podmínek oslunění a osvětlení Klientovy nemovitosti. K návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov si Klient dovoluje uvést několik námitek.

Detailní odůvodnění navrhované změny: Pro navrhované změny chybí jakékoliv detailní odůvodnění. Součástí odůvodnění návrhu změny je pouze výčet ploch, na kterých došlo k zastavění a na kterých doposud ne, přičemž zcela absentuje jakékoliv odůvodnění pro zábor lokalit, které mají být dle změny

telů této obce, tedy demokraticky zvolených zástupců občanů Obce Struhařov, v rámci jejich samostatné působnosti, přesně jak předpokládá ust. § 55a stavebního zákona. Tento záměr byl poté prověřen hodnocením vlivů této změny na udržitelný rozvoj, které zpracovatel externí hodnotitel, zde Ing. Hana Pešková. Hodnocení pro tuto plochu vyznělo takto: „Vymezení návrhové plochy v sídle Jezero o rozloze 1 590 m² místo části původní stávající plochy

smíšené nezastavěného území přírodní. Jedná se o pozemek p.č. 10 k.ú. Jezero. Odůvodnění z návrhu

změny č. 1 ÚP: využití vnitřní proluky s požadavky na přísnější podmínky prostorové regulace. Vymezené

plochy jsou náhradou zejména za redukci ploch v sídle Struhařov, kde jsou podmínky rozvoje limitovány.

Podmínky pro využití plochy: dvorcová dispozice středně velkých objemů, dopravní napojení ze stávající

krajské komunikace. ZPF/PUPFL: Plocha představuje zábor ZPF o celkové výměře 0,1590 ha půdy III. třídy ochrany. Jedná se o půdy průměrné, které lze v rámci územního plánování využít pro jiné než zemědělské využití. Nově vymezená plocha navazuje částečně na stávající zástavbu a na zastavitelné území. Zábořem nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací. Z hlediska ochrany ZPF jde o akceptovatelný zábor. Krajinný ráz: Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, doplňuje sídlo v souladu s jeho stávající strukturou. Z hlediska ochrany krajinného rázu se jedná o vhodný rozvoj území. Přírodní podmínky: Při mapování biotopů zde nebyl vymezen žádný přírodní biotop – pozemek je nyní travnatou plochou ve východní části je zarostlý náletovými dřeviny. Přímo na dané ploše nebyl podle Nálezové

územního plánu zastavitelné. V odůvodnění je pouze uvedeno „Plocha využívá vnitřní – centrální prostor, který navazuje bezprostředně na návesní partii a může tak scelit radiální strukturu sídla.“. Stran uvedeného se jedná o nepochopení urbanistické struktury sídla Jezero. Obec má dotvořenou centrální návesní strukturu. Jedná se o historickou náves parc. č. 1975/1 a okolní veřejná prostranství. Naopak severním směrem vybíhá po silnici III/11115 mladší, v podstatě ulicová zástavba. Pokud by se tedy vůbec některé plochy měly stát zastavitelnými, z logiky urbanistické struktury by se tedy změna měla týkat maximálně ploch navazujících na pomyslnou uliční čáru (viz VVURÚ), tedy západ plochy z1/2b. I v tomto případě se ale opět jedná o plochy podmáčené, historicky vymezené kupř. v mapách stabilního katastru jako mokré louky (GW), tvořící nivní údolnici v prameništi vodního toku ev. č. 10251196, a dále též Jezerského potoka. Pokud by se tedy vůbec některé plochy měly stát zastavitelnými, z logiky urbanistické struktury by se tedy změna měla týkat maximálně ploch navazujících na pomyslnou uliční čáru (viz VVURÚ), tedy západ plochy z1/2b. Vymezení návrhu v ploše údolní nivy je v rozporu s požadavky ochrany, zejména podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Vyčíslení potřeb vymezení nových zastavitelných ploch: Tato námitka souvisí s námitkou předchozí. Konkrétně se jedná o plochy v sídle Jezero, lokalitě z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20). Vodňvodnění změny územního plánu se uvádí „Disponibilní plochy v sídle Jezero zatím nejsou zastavěny. Částečné využití prostorové rezervy reaguje na vyčerpání ploch v sídle Struhařov a Myslíč, u ploch Z.JE.19, Z.JE.20 se nabízí scelení radiály sídla.“. Opět se jedná o naprosto neadekvátní a nesmyslné odůvodnění za účelem „scelení radiály sídla“. V návrhu zcela chybí vyčíslení potřeb vymezení nových zastavitelných ploch a odůvodnění změny územního plánu tak nesplňuje požadavek dle § 53 odst. 5 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění

datábase AOPK evidován výskyt žádného zvláště chráněného druhu. Na pozemku je koryto Jezerského potoka, východní část je nivou tohoto toku. Z hlediska přírodních podmínek je možné umístit na pozemek max. 1 RD, a to v ploše u komunikace mimo nivu potoka. Vodní tok a jeho niva jsou významnými krajinnými prvky a využití plochy nesmí narušit jejich ekologicko-stabilizační funkci. Navrhované využití plochy nebude mít vliv na průchodnost krajiny, nezasahuje do žádného prvku ÚSES. Využitím plochy mohou být ovlivněny přírodní podmínky území – zejména niva potoka, z tohoto důvodu je vhodné tuto část plochy ponechat jako přírodní plochu.“. Dále tato plocha byla předmětem veřejného projednání návrhu změny dle ust. § 55b stavebního zákona a vyjádřil se k ní svým odborným koordinovaným stanoviskem Krajský úřad Středočeského kraje, pod č.j. 094967/2023/KUSK ze dne 25.8.2023, a dále Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, svým stanoviskem č.j. MUBN/326957/2023/OOPLH ze dne 24.8.2023. Ani z orgánů ochrany životního prostředí nebo zemědělského půdního fondu nerozporoval zařazení této lokality do návrhových ploch, zastavitelných, pro bydlení. Odůvodnění zodpovědného projektanta je rovněž jasné, byť velmi stručné, a to následující: „Disponibilní plochy v sídle Jezero zatím nejsou zastavěny. Částečné využití prostorové rezervy reaguje na vyčerpání ploch v sídle Struhařov a Myslíč, u ploch Z.JE.19, Z.JE.20 se nabízí scelení radiály sídla.“.

Pokud jde o lokalitu Z.JE.20, také ta byla předmětem schváleného obsahu změny č. 1 územního plánu Struhařov, jako projev svobodné vůle zastupitelů obce v rámci jejich samostatné působnosti. Následně byla tato plocha prověřena hodnocením vlivů na udržitelný rozvoj, kdy externí hodnotitelka k této ploše konstatovala ve svém hodnocení následující: „Vymezení návrhové plochy o rozloze 6 676 m² místo části původní stávající plochy trvalých travních porostů. Odůvodnění: využívá vnitřní centrální prostor, který navazuje

pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Zpracovatel územního plánu ohledně vymezení rozvojových ploch v sídle Jezero argumentuje vyčerpáním ploch v obci Struhařov a velmi vzdálené Myslíči, přičemž okolní sídla mají dle platného územního plánu volné stavební pozemky a dále i rezervy, které se nalézají na méně hodnotných plochách (zejména s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu) a jsou urbanisticky vhodněji začleněné ve struktuře sídel. Klient považuje za zejména chybné a nepřiměřené odůvodňovat potřebu změny vymezení nových zastavitelných ploch v sídle Jezero vyčerpáním ploch ve Struhařově, a dokonce i ve velmi vzdálené Myslíči, když nebyly vzaty do úvahy i mnohem bližší okolní sídla obdobného charakteru, jako jsou například Věřice nebo Bořeňovice. V těchto obcích se navíc nachází půda v nižších třídách ochrany zemědělského půdního fondu.

Absence zákonem požadovaných náležitostí: Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Struhařov neobsahuje zákonem požadované obecné náležitosti dle § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona. V odůvodnění není prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona, ani není adekvátně vyhodnoceno účelné využití zastavitelného území ani potřeby vymezení zastavitelných ploch dle § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona. Nadto odůvodnění změny č. 1 územního plánu Struhařov zcela opomíjí doporučenou metodiku výpočtu potřeby zastavitelných ploch.

Přednostní ochrana předmětných ploch: pozemky lokalit z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) jsou podmáčené louky na nivních půdách, které jsou zčásti zarostlé náletovými dřevinami, na kterých žije množství druhů ptactva. K tomuto viz stanovisko od ornitologa. Tyto plochy by měly být v krajině přednostně chráněny a žádném případě by neměly být zastavovány. Pozemky navíc nejsou ani dobře zemědělsky využitelné, a to právě z důvodu podmáčenosti půdy. V odůvodnění pro zábor těchto

bezprostředně na návesní partii a může tak scelit radiální strukturu sídla. Podmínky pro využití plochy: dvorcová dispozice středně velkých obzemů, dopravní napojení ze stávající krajské komunikace. ZPF/PUPFL: Plocha představuje zábor ZPF o celkové výměře 0,6277 ha půd, z toho půd I. a II. třídy celkem 0,0178 ha a zbývající část o výměře 0,6099 jsou půdy III. třídy ochrany. Půdy I. a II. třídy

ochrany půdy patří mezi nejhodnotnější zemědělské půdy s vysokou produkční schopností. Podle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, je možné zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Výjimkou jsou zábory obsažené v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich určení. Většinu záboru tvoří půdy průměrné, které lze v rámci územního plánování využít pro jiné než zemědělské využití. Pozemek je v současnosti zarostlý náletovými dřevinami a je zamokřený. Z hlediska ochrany ZPF není pozemek zemědělsky obhospodařován, zábořem nedojde k narušení organizace ZPF ani k narušení sítě zemědělských účelových komunikací. Z hlediska ochrany ZPF jde tedy o akceptovatelný zábor. Krajinný ráz: Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, doplňuje sídlo v souladu s jeho stávající strukturou. Z hlediska ochrany krajinného rázu se jedná o vhodný rozvoj území. Přírodní podmínky: Při mapování biotopů zde nebyl vymezen žádný přírodní biotop – pozemek je nyní zarostlý náletovými dřevinami, ruderalizovaný, místy podmáčený. Dle vyjádření orgánu ochrany přírody krajského úřadu jde o biotop obojživelníků. Přímo na dané ploše nebyl podle Nálezové databáze AOPK evidován výskyt žádného zvláště chráněného druhu, ale byl zde prokázán výskyt ropuchy obecné a ropuchy zelené. Při využití celé plochy pro výstavbu RD by došlo k narušení přírodních podmínek, ke změnám vodních poměrů na

ploch v oblasti ochrany zemědělského půdního fondu se i přes tuto potřebu ochrany lze dočíst, že „tvoří součást zástavby – doplnění a scelení zemědělsky obtížně využitelných pozemků – jádrová část sídla“. Toto odůvodnění Klient považuje za poměrně absurdní vzhledem k reálnému stavu půdy a k urbanistické struktuře sídla a jejímu přirozenému historickému vývoji.

Chybné vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu: Podle údajů v katastru nemovitostí se v lokalitě z1/2b a z1/10 jedná o BPEJ 7.29.01, tedy o zábor

v I. třídě ochrany, nikoliv o zábor ve III. třídě ochrany, jak je uvedeno ve změně územního plánu. Jde-li tedy o zábor v I. třídě ochrany, a ne ve III. třídě ochrany, tak je v tomto ohledu nedostatečně zdůvodněné, že jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Převaha veřejného zájmu na ochrany zemědělského půdního fondu v I. třídě ochrany je zcela evidentní. V této souvislosti uvádím, že k uvedené problematice se vyjádřil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku sp. zn. 6 Ao 3/2009–76, ze dne 21.10.2009, když uvádí: „V tomto smyslu se vyjádřil Nejvyšší správní soud již například v cit. rozsudku č. j. 2 Ao 3/2007–73, kde uvedl, že v případě územního plánování jde vždy „o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje ... omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých větrných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“.

Dopravní komunikace v oblasti sídla: Kolem pozemků v předmětné oblasti vede velmi úzká po-

celé ploše, zároveň nelze vyloučit kácení vzrostlých dřevin. Plocha nezasahuje do žádného prvku ÚSES ani do významného krajinného prvku. Z hlediska zachování přírodních hodnot lokality navrhuji redukovat plochu pro využití a k výstavbě max. 1 RD a zbývající část ponechat v plochách přírodních. Z hlediska rozvoje sídla Jezero je současným ÚP vymezen dostatek vhodnějších ploch k výstavbě RD.“. Tento požadavek byl do návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov plně promítnut a byl dokonce na str. 7 vyznačen odlišnou modrou barvou textu, aby bylo zcela patrné, že se jedná o pozemek dle vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území.

zemní komunikace. Na této pozemní komunikaci neprojedou 2 osobní automobily vedle sebe. Často mají s průjezdem problémy i zemědělská vozidla, kdy dochází dokonce k nehodám, srážkám se sloupy, plotem nebo střechami jednotlivých domů. Pokud by se na plochách z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) postavila zástavba, zvýšila by se intenzita dopravy, což je v případě takto úzké pozemní komunikace naprosto nežádoucí. Nadto by samozřejmě pro nákladní automobily, které by dopravovaly materiál na případné staveniště, byl průjezd vysoce problematický a tato situace by ztěžovala dopravu po celé pozemní komunikaci všem sousedům. Proto s takovou změnou ploch z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) nelze souhlasit.

Dodávám, že námitkami Klienta se musíte řádně zabývat a následně o nich i rozhodnout a takové rozhodnutí odůvodnit, jak se podává z rozsudku Nejvyššího správního soudu, č.j. 5 As 24/2017-97, ze dne 11.1.2018:

„Jak již je výše uvedeno, zastupitelstvo obce sice není oprávněno stanoviska dotčených orgánů po věcné stránce přezkoumávat či měnit, a to ani k případně vznesené námitce, vždy se však musí řádně vznesenou a odůvodněnou námitkou zabývat, stejně jako musí vytvořit prostor pro to, aby se dotčené orgány mohly vyjádřit k námitkám i připomínkám podaným k návrhu územního plánu, a to nepochybně před rozhodnutím o ní. Dále lze zopakovat, že podle § 172 odst. 5 správního řádu musí rozhodnutí o námitkách obsahovat vlastní odůvodnění a uveďte se jako součást odůvodnění opatření obecné povahy. S ohledem na závažnost předestřených námitek, zejména námitek týkajících se bonity, resp. míry ochrany půdy v příslušné třídě ochrany zemědělského půdního fondu, si toto podání dovoluji zaslat též na vědomí Krajskému úřadu Středočeského kraje.

07 / Radovan Síbrt / 30.8.2023

(1) Jako vlastník pozemku parc. č. 2047, zapsaný na LV č. 274 pro katastrální území Jezero, obec

NEVYHOVĚT

1) V tomto případě pořizovatel nijak nerozporuje,

Struhařov jsem se z veřejné vyhlášky vyvěšené dne 18.7.2023 na úřední desce obce Struhařov dozvěděl o veřejném projednávání návrhu změny č. 1. územního plánu Struhařov.

(2) Návrh změny č. 1 územního plánu Struhařov obsahuje změnu lokalit z1/2b (nová zastavitelná plocha Z.JE.19) a z1/10 (nová zastavitelná plocha Z.JE.20) z původně nezastavitelných ploch na nově zastavitelné. Tato změna se úzce dotkne i mne, protože se jedná o změnu ploch přímo sousedících s mým pozemkem.

(3) Konstatuji tak, že změna územního plánu přímo zasáhne mé vlastnické právo, a dále zasahuje do mých práv na nerušené užívání mé nemovitosti a snižuje hodnotu mé nemovitosti mj. z důvodu zvýšení intenzity hluku a dopravy se související budoucí možnou výstavbou. S budoucí možnou výstavbou se váže také obtěžování hlukem a prachem v průběhu výstavby a změny podmínek oslunění a osvětlení mé nemovitosti.

(4) K návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov mám množství výhrad. Zejména chybí jakékoli detailní odůvodnění pro navrhované změny. Součástí odůvodnění návrhu změny je pouze výčet ploch ve smyslu, kde došlo k zastavění, kde ještě ne, ale zcela chybí jakékoliv odůvodnění pro zábor lokalit, které nově mají být

zastavitelné. V odůvodnění je pouze uvedeno: „Plocha využívá vnitřní – centrální prostor, který navazuje bezprostředně na návesní partii a může tak scelit radiální strukturu sídla.“. K výše uvedenému lze podotknout, že se jedná o nepochopení urbanistické struktury sídla Jezero – obec má dotvořenou centrální návesní strukturu – jedná se o historickou náves č. parc. 1975/1 a okolní veřejná prostranství, naopak severním směrem vybíhá po silnici III/11115 mladší, v podstatě ulicová zástavba. Pokud by se tedy vůbec nějaké plochy měly nově stát zastavitelnými, z logiky urbanistické struktury by tedy měla maximálně výstavba navazující na pomyslnou uliční čáru (viz VVURÚ) na západě plochy

že autor námítky se dozvěděl o veřejném projednání a následně uplatnil své námítky, jde to jeho stavebním zákonem garantované právo.

2) Obě lokality byly vložena do návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov jako součást schválené obsahu této změny dle ust. § 55a stavebního zákona. Obě lokality prošli hodnocením vlivů na udržitelný rozvoj, Z.JE.20 s významnou redukcí svého rozsahu. Pořizovatel akceptuje sousedství jako důvod pro podání námítky.

3) Pořizovatel jednoznačně odmítá, že by vymezení těchto dvou ploch zasáhlo do vlastnického práva autora námítky, Ústava ČR zajišťuje tzv. vlastnickou triádou oprávnění vlastníka majetek držet (*ius possidenti*), užívat a požívat jeho plody a užitky (*ius utendi et fruendi*) a nakládat s ním, např. jej darovat, prodat nebo zničit (*ius disponendi*). V této souvislosti je nutné zdůraznit, že tato triáda neobsahuje právo majitele pozemku na to, aby jeho soused na svém pozemku nemohl stavět.

4) Odůvodnění změny č. 1 ze strany zodpovědného projektanta je velmi stručné, ale věcné. Je věcí autorizované osoby, zodpovědného projektanta, aby

předal dokumentaci, která je kompletní a věcně správná, proto je tvorba územních plánů a jejich změn tzv. vybranou činností ve výstavbě. Dle ust. § 159 odst. 1 stavebního zákona „Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace“. Pokud tedy autor námítky považuje odůvodnění za nedostatečné, rozhodnout může pouze příslušný soud v rámci následné správní žaloby nebo krajský úřad v rámci přezkumného řízení. Pochopení urbanistické struktury sídla je věc ryze odborná a vyžadující nejen územně plánovací dovednosti a znalosti, ale též znalosti historického vývoje sídla a zásad urbanistické kompozice. Není úkolem

z1/2b; ale i v tomto případě se jedná o plochy podmáčené, historicky vymezené např. v mapách stabilního katastru jako mokré louky (GW), tvořící nivní údolnici v prameništi vodního toku č.ev. 10251196, dále Jezerského potoka. Vymezení návrhu v ploše údolní nivy je v rozporu s požadavky ochrany zejména podle zák. 114/1992 Sb.

(5) Ke konkrétním plochám v sídle Jezero, lokalitě z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) se v odůvodnění změny ÚP uvádí, že „Disponibilní plochy v sídle Jezero zatím nejsou zastavěny. Částečné využití prostorové rezervy reaguje na vyčerpání ploch v sídle Struhařov a Myslíč, u ploch Z.JE.19, Z.JE.20 se nabízí scelení radiály sídla.“

Stejně jako v předchozím odstavci 4 se jedná o neadekvátní a v tomto případě nesmyslné odůvodnění za účelem „scelení radiály sídla“, kdy v návrhu zcela chybí vyčíslení potřeb vymezení nových zastavitelných ploch (nesplňuje tedy požadavek § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona). Zpracovatel ÚP ohledně vymezení rozvojových ploch v sídle Jezero argumentuje vyčerpáním ploch ve Struhařově a velmi vzdálené Myslíči, přičemž ale okolní sídla mají dle platného ÚP volné stavební pozemky a dále i rezervy, které se nalézají na méně hodnotných plochách (zejména s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu – ZPF) a jsou urbanisticky vhodněji začleněné ve struktuře sídel. Zejména ale považují za chybné a nepřiměřené odůvodňovat potřebu změny vymezení nových zastavitelných ploch v sídle Jezero vyčerpáním ploch ve Struhařově, a dokonce i ve velmi vzdálené Myslíči, když nebyly vzaty do úvahy i mnohem bližší okolní sídla podobného charakteru, jako jsou např. Veřice nebo Bořeňovice, kde se navíc nachází půda v nižších třídách ochrany ZPF.

(6) Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Struhařov nejenže zcela opomíjí doporučenou metodiku výpočtu potřeby zastavitelných ploch, ale zejména neobsahuje ani zákonem požadované obecné náležitosti dle

pořizovatele aby posuzoval, zda lépe urbanistickou koncepcí sídla Jezero chápe autor řešení územního plánu a jeho změn, Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS., nebo autor námítky. Ale dle výše uvedeného ustanovení stavebního zákona je to projektant, kdo zodpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace. Proto zde pořizovatel plně akceptuje názor zodpovědného projektanta a autora koncepce.

5) Za odůvodnění opět nese plnou zodpovědnost autorizovaná osoba projektanta, který je nadán příslušnou autorizací u ČKA a má k tomu dostatečné znalostní, praktické, odborné i metodické znalosti. Z použité argumentace autora námítky je cítit silné emoční zabarvení. Zde je opět nutné se postavit na stranu autorizované osoby a nikoliv majitele sousední nemovitosti, který z podstaty věci nemůže být přirozeně objektivní. Dále je nutné opět poznamenat, že obě lokality prošly hodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území, které prováděla nezávislá hodnotitelka, Ing. Hana Pešková. V rámci jejího hodnocení byla oproti požadavku pro lokalitu Z.JE.20 výměra této plochy významně redukována a omezena na max. 1 RD.

6) Zmíněná doporučená metodika výpočtu potřeby zastavitelných ploch je natolik složitá a akademická, že je v podstatě pro praxi nepoužitelná a naštěstí je stále jen doporučovaná, nikoliv orgány ochrany ZPF vyžadovaná, jak také dokládá obsah

§ 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona. V odůvodnění není prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných plocha podle § 55 odst. 4 stavebního zákona, ani není adekvátně vyhodnoceno účelné využití zastavěného území ani potřeby vymezení zastavitelných ploch podle § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona.

(7) Pozemky lokalit z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) jsou podmáčené louky na nivních půdách, které jsou zčásti zarostlé náletovými dřevinami a na kterých žije množství ohrožených druhů zvířat, viz stanovisko od přírodovědce Ing. Pavla Procházky. Tyto plochy by měly být v krajině přednostně chráněny a v žádném případě zastavovány. Pozemky navíc nejsou ani dobře zemědělsky využitelné právě z důvodu podmáčenosti půdy. V odůvodnění pro zábor těchto ploch v oblasti ochrany ZPF se i přes tuto potřebu ochrany dočteme, že „tvoří součást zastavby – doplnění a scelení zemědělsky obtížně využitelných pozemků – jádrová část sídla“. Toto odůvodnění považuji za poměrně absurdní vzhledem k reálnému stavu půdy a k urbanistické struktuře sídla a jejím přirozeném historické vývoji.

(8) Ve svém stanovisku Ing. Pavel Procházka uvádí, že „Hodnota popisovaného území, tvořeného fragmenty zachovalých luk, je z přírodovědného hlediska i přes malou rozlohu vysoká a měla by být zachována v současné podobě. Při probíhající klimatické změně je důležité nejen vytváření nových mokřadů, ale také zachování stávajících, zvláště, pokud jsou útočištěm chráněných a ohrožených živočichů.“. A dále uvádí, že dle jeho pozorování v těchto lokalitách žijí silně ohrožené druhy zvířat, jako je rosnička zelená, kuňka ohnivá, skokan zelený, čolek obecný, blatnice skvrnitá, slepýš křehký, ještěrka obecná a krutihlav obecný. Žijí zde také ohrožené druhy, např. užovka obojková, ťuhýk obecný nebo lejsek šedý. Domnívám se, že je neobhájitelné, aby takto hodnotná krajina z hlediska přírody byla určena pro výstavbu a žádám odůvodnění, ve kterém bude ze strany navrhovatelů vysvětleno, proč považují výstavbu 2 rodinných domů

dohody mezi pořizovatel a orgánem ochrany zemědělského půdního fondu.

7) Hodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Struhařov na udržitelný rozvoj území i stanoviska obou dotčených orgánů ochrany ŽP, tj. Městského úřadu Benešov a Krajského úřadu Středočeského kraje hovoří jinak. Hodnocení vlivů změny významně redukovalo rozsah plochy Z.JE.20 a omezilo její budoucí využití na max. 1 RD. Stanoviska KÚ a MěÚ Benešov nerozporovaly vymezení této plochy v rámci návrhu změny č. 1 pro veřejné projednání.

8) Hodnotitelka vlivů vycházela z databáze AOPK, to je pro pořizovatele relevantnější podklad než objednaný materiál autorem námítky.

za společensky přínosnější, než je zachování cenné přírodní lokality s množstvím ohrožených a silně ohrožených druhů zvířat, potoční nivou a mokřadem.

(9) V sídle Struhařov měl být jeden z pozemků také nově vymezen jako zastavitelná plocha, ale následně od tohoto záměru bylo upuštěno a pozemek se na zastavitelný podle změny ÚP měnit nebude. Důvodem pro toto upuštění od původního záměru dle vyjádření představitelů obce Struhařov a zhotovitele návrhu změny č. 1 ÚP (ze dne 23.8.2023 v rámci veřejného projednávání) byla skutečnost, že jde o pozemek s potoční nivou, kterou je potřeba chránit a ne zastavět. V lokalitách z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) se jedná o naprosto stejný případ a je zcela absurdní, že tento argument je pro některé pozemky použit a pro jiné nikoliv, i když se jedná o totožné případy. Požaduji vysvětlení, z jakého důvodu není upuštěno od záměru změnit lokality z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) na zastavitelnou plochu, když se v těchto lokalitách nachází přírodně velmi cenná potoční niva? Jak je možné, že tento důvod posloužil pro nezačlenění pozemků v sídle Struhařov do nových změn ÚP, ale pro lokality z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) použit nebyl?

(10) Mám za to, že tabulka vyhodnocení záborů ZPF není zpracována v souladu s požadavky vyhlášky č. 271/2019 Sb., tabulkou č. 2 v příloze.

(11) Dále se domnívám, že v odůvodnění ÚP je chybně vyhodnocen zábor ZPF, jelikož podle údajů v katastru nemovitostí se v lokalitě z1/2b a z1/10 jedná o BPEJ 7.29.01, tedy o zábor v I. třídě ochrany, nikoliv o zábor ve III. třídě, jak je uvedeno ve změně ÚP. Jde-li tedy o zábor v I. třídě ochrany, a ne ve III. třídě, tak je v tomto ohledu nedostatečně zdůvodněno, že jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Převaha veřejného zájmu na ochraně ZPF v I. třídě ochrany je zcela evidentní.

(12) Dalším důvodem, proč nesouhlasím se změnou

9) Každá lokalita je v rámci návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov posuzována individuálně. Existence potoční nivy byla zohledněna právě v rámci spolupráce zodpovědného projektanta a hodnotitelky vlivů změny na životní prostředí a udržitelný rozvoj území, kdy byl vyloučen původně požadovaný zásah lokality Z.JE.20 směrem jižním, lokalita byla ještě před veřejným projednáním v rámci této spolupráce per-partes významně redukována jen na její jihozápadní cca ¼ původně navrhované plochy.

10) Zde pořizovatel dává autorovi námítky plně za pravdu. Ukládá se projektantovi návrhu změny v dokumentaci pro vydání přepracovat vyhodnocení navrhovaných záborů půdního fondu přes dle požadavků tabulky č. 2 vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

11) Platí předchozí, bude vycházeno z předaných ÚAP a z podkladů dle KN. Nicméně, lokalita byla odsouhlasena příslušným orgánem ochrany ZPF.

ploch z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) na zastavitelné plochy je skutečnost, že kolem pozemků vede velmi úzká pozemní komunikace, kde neprojedou 2 osobní auta vedle sebe. Často mají s průjezdem problémy i samostatná zemědělská auta, kdy dochází dokonce k nehodám, srážkám se sloupy, plotem nebo i střechami jednotlivých domů. Pokud by se na plochách z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) postavila zástavba, zvýšila by se intenzita dopravy, což je v takto úzkých místech na pozemních komunikacích velmi nežádoucí. Nadto by samozřejmě pro nákladní auta na případné staveniště byl průjezd vysoce problematický a ztěžovalo by to dopravu po celé komunikaci všem sousedům.

(13) Ze všech výše uvedených důvodů popsaných v odstavcích 3–12 tedy jako dotčený vlastník pozemku sousedícího s pozemky podle § 52 odst. 2 stavebního zákona podávám Námitky proti návrhu na změnu č. 1 územního plánu Struhařov.

(14) Na základě výše uvedené námítky a jejího odůvodnění navrhuji, aby návrh na změnu č. 1 územního plánu Struhařov v rozsahu lokalit z1/2b (Z.JE.19) a z1/10 (Z.JE.20) nebyl přijat.

(15) Tyto námitky budou doplněné v zákonné lhůtě.

12) Je nutné řešit v rámci navazujících správních řízení vedoucí k případnému povolení jednotlivých staveb. Úkolem územního plánu je samostatně vymezovat plochy dopravní infrastruktury (§ 9 vyhlášky 501/2006 Sb.) pro silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot. Úkolem územního plánu není, a s ohledem na jeho podrobnost to není ani možné, řešit příjezd ke každému budoucímu stavebnímu objektu individuálně.

13) Pořizovatel akceptuje využití právo autora námitek je podat v souladu s ust. § 55b a § 52 stavebního zákona a považuje podání této námítky za plně korektní.

14) Plochy Z.JE.19 a Z.JE.20 zůstanou zachovány v návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov pro vydání v zastupitelstvu dle ust. § 54 stavebního zákona. Pořizovatel zvážil všechny výše uvedené argumenty, ale cítí se být vázán schváleným obsahem změny č. 1 ÚP Struhařov, hodnocením zodpovědného projektanta, výsledky hodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území a výsledkem veřejného projednání, kdy dotčené orgány taktéž nerozporovaly názor projektanta a hodnotitelky na možnou akceptaci těchto ploch za stanovení přísných podmínek. Konečně rozhodnutí je, samozřejmě, na úvaze jednotlivých zastupitelů, změna se vydává, stejně jako územní plán, v zastupitelstvu dané obce v samostatné působnosti zastupitelského sboru.

15) Pořizovatel bude akceptovat včasné doplnění

této námitky, je uvedeno a vypořádáno pod č. 05.
--

16. Vyhodnocení připomínek

Během veřejného řízení o návrhu změny č. 1 ÚP Struhařov byly uplatněny tyto připomínky s následujícím návrhem rozhodnutí o nich:

ČÍSLO / DOTČENÝ VLASTNÍK / Č.J. / DATUM	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE
Požadavky námitky (kráceno pořizovatelem)	Pokyny pro úpravu dokumentace a odůvodnění
01 / Jitka a Stanislav Mádlovi / 4.9.2023	NEVYHOVĚT

<p>V návaznosti na veřejné projednání změny územního plánu podáváme připomínku k návrhu změny územního plánu. Jedná se o vyjmutí pozemku č. 33/6, číslo LV 425, katastrální území Myslíč [757055], z územní rezervy a jeho následné zařazení do zastavitelného území. V současné době se jedná o pozemek, který je vedený jako zahrada a k tomuto účelu i slouží. Důvodem pro vyjmutí z územní rezervy je plánovaná výstavba zahradního domku na shora uvedeném pozemku a jeho oplocení. za kladné vyřízení předem děkujeme.</p>	<p>Jedná se o zahradu, která přímo navazuje na p.p.č. 33/5, rovněž zahradu, na jeho severním okraji, kdy na tomto pozemku byl již realizován dům parc. č. -169. Nicméně nebylo předmětem schváleného obsahu změny č. 1 územního plánu Struhařov, nebylo předmětem dokumentace změny pro veřejné řízení, nebylo předmětem projednání s dotčenými orgány a zejména by odporovala uzavřené dohodě s orgánem ochrany ZPF, která byla pořizovatelem složitě uzavřena dne 8.9.2023 na půdě Krajského úřadu Středočeského kraje. Součástí této dohody je, že orgán ochrany ZPF souhlasí s nezemědělským využitím lokalit: Z.JE.19, Z.SK.29, Z.SK.37, Z.JE.20, Z.SK.28, Z.SK.39 a dále, že plocha Z.SK.27 bude vyjmuta z návrhu ploch s vynětím ZPF, tím dojde ke snížení navrhovaného vynětí o 1,3579 ha. Tím, že bychom naopak tento p.p.č. 33/6 v k.ú. Myslíč, v KN vedenou jako zahradu, tedy součást zemědělského půdního fondu, naopak navrhli k vynětí ze ZPF, bychom porušili parametry této uzavřené dohody. Objektivně vzato, Obec Struhařov má nyní ve svém územním plánu vymezeno dostatek ploch pro bydlení a není zde důvod měnit vymezenou územní rezervu na nové návrhové plochy pro bydlení. Teprve po vyčerpání určitého podílu již vymezených zastavitelných ploch s funkcí bydlení lze uvažovat o změně této, nebo i jiné územní rezervy, na plochy návrhové. Navíc tento konkrétní pozemek se nachází na II. třídě ochrany ZPF, a jeho vyjmutí by bránilo i ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, kde se jasně uvádí, že „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“. Zde převažující veřejný zájem, žádost směřuje k možnosti využití pozemků pro výstavbu zahradního domku na shora uvedeném pozemku a jeho oplocení, nad veřejným zájmem ochrany ZPF prostě není pořizovatelem detekován.</p>
<p>02 / Marie Skaláková / 4.9.2023</p>	<p>NEVYHOVĚT</p>

V návaznosti na veřejné projednání změny územního plánu podávám připomínku k návrhu změny územního plánu. Jedná se o vyjmutí poloviny pozemku č. 33/2, číslo LV 353, katastrální území Myslíč 757055, z územní rezervy a jeho následné zařazení do zastavitelného území. V současné době se jedná o pozemek, který je vedený jako zahrada a k tomuto účelu i slouží. Důvodem pro vyjmutí z územní rezervy je sjednocení pozemku, kdy jeho část je zařazena do územní rezervy a část do zastavitelného území. Za kladné vyřízení předem děkuji.

Jedná se o zahradu, která přímo navazuje na p.p.č. 33/5 a 33/1, rovněž zahrady, na jeho severním a východním okraji, kdy na prvním uvedeném pozemku byl již realizován dům parc. č. -169. Nicméně nebylo předmětem schváleného obsahu změny č. 1 územního plánu Struhařov, nebylo předmětem dokumentace změny pro veřejné řízení, nebylo předmětem projednání s dotčenými orgány a zejména by odporovala uzavřené dohodě s orgánem ochrany ZPF, která byla pořizovatelem složitě uzavřena dne 8.9.2023 na půdě Krajského úřadu Středočeského kraje. Součástí této dohody je, že orgán ochrany ZPF souhlasí s nezemědělským využitím lokalit: Z.JE.19, Z.SK.29, Z.SK.37, Z.JE.20, Z.SK.28, Z.SK.39 a dále, že plocha Z.SK.27 bude vyjmuta z návrhu ploch s vynětím ZPF, tím dojde ke snížení navrhovaného vynětí o 1,3579 ha. Tím, že bychom naopak tento p.p.č. 33/2 v k.ú. Myslíč, v KN vedenou jako zahradu, tedy součást zemědělského půdního fondu, naopak navrhli k vynětí ze ZPF, bychom porušili parametry této uzavřené dohody. Objektivně vzato, Obec Struhařov má nyní ve svém územním plánu vymezeno dostatek ploch pro bydlení a není zde důvod měnit vymezenou územní rezervu na nové návrhové plochy pro bydlení. Teprve po vyčerpání určitého podílu již vymezených zastavitelných ploch s funkcí bydlení lze uvažovat o změně této, nebo i jiné územní rezervy, na plochy návrhové. Navíc tento konkrétní pozemek se nachází na II. třídě ochrany ZPF, a jeho vyjmutí by bránilo i ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, kde se jasně uvádí, že „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“. Zde převažující veřejný zájem, žádost směřuje ke sjednocení pozemku, kdy jeho část je zařazena do územní rezervy a část do zastavitelného území pro rodinné bydlení, nad veřejným zájmem ochrany ZPF prostě není pořizovatelem detekován.

<p>03 / Josef Žížala / 24.8.2023</p> <p>Vznáším připomínku k provedené změně územního plánu č. 1 obce Struhařov na pozemku 66/2 v obci Struhařov, k.ú. Skalice u Benešova. Byla vyznačená plocha s možností zastavění rodinnými domy o velikosti 1940 m². V podmínkách je uvedena minimální velikost parcely 1000 m². Proto prosím o přidání 60 m², aby bylo možno nový pozemek rozdělit na dvě parcely.</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Změnit podmínku pro lokalitu Z.SK.29, kdy minimální výměra stavební parcely bude snížena na 900 m².</p> <p>Žadatel požadoval v rámci své žádosti o změnu územního plánu, která byla schválena jako součást obsahu změny č. 1 územního plánu Struhařov zastupiteli, aby lokalita byla vymezena o výměře 1940 m². Takto se také stalo, zábor ZPF je pro tuto lokalitu navržen v rozsahu 1940 m², a to na orné půdě na IV. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Ve výrokové části změny jsou na str. 4 pro lokalitu Z.SK.29 uvedeny dvě vzájemně se vylučující podmínky a to „minimální výměra stavební parcely 1000 m²“ a „max. 2 RD“. Pokud by byly obě naplněny, muselo by dojít k navýšené plochy nad 2000 m² a tím i navrhovaného záboru ZPF, což je s ohledem na ochranu krajiny podstatně horší a necitlivější řešení než snížení min. výměry stavebního pozemku. Případná redukce možné výstavby jen na 1 RD by zase byla plýtváním zemědělskou půdou, kdy by se zde vymezoval územním plánem zbytečně veliký stavební pozemek. Z těchto důvodů se pořizovatel přiklání k výše uvedenému řešení a snížení min. velikosti stavebního pozemku na 900 m². I tak je to hodnota nadstandardní, běžně v aglomeračním zázemí hl. m. Prahy nebo jiných velkých měst se volí výměra 600–700 m².</p>
--	---

17. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov obsahuje 89 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov – Srovnávací text obsahuje 80 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu změny č. 1 územního plánu Struhařov obsahuje 3 výkresy:

01 KOORDINAČNÍ VÝKRES

1 : 5 000

02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 10 000
03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.