

V Praze dne: 27. 3. 2025
Spisová značka: SZ 040928/2025/KUSK ÚPS/Bou
Č. j.: 048730/2025/KUSK
Vyřizuje: Ing. arch. Boušková/ 257 280 695

Obecní úřad Struhařov
Struhařov 75
256 01 Struhařov
IDDS: 7mzaszz

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Struhařov

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 1 Územního plánu Struhařov (dále jen „návrh změny územního plánu“), podle § 55b odst. 4 (zkrácený postup) stavebního zákona, kterou dne 11. 3. 2025 opětovně podal Obecní úřad Struhařov (dále jen „pořizovatel“). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. arch. Martin Jírovský, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 3311, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení podle § 55b odst. 4 (zkrácený postup) stavebního zákona, návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a zjistil, že nedostatky uvedené ve stanovisku SZ 056155/2024/KUSK ÚSR/Bou, č.j. 068699/2024/KUSK ze dne 23. 5. 2024 i nadále přetrvávají.

Krajský úřad konstatuje, že návrh nebyl, co se týká rozsahu nově vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, upraven. Územním plánem z roku 2017 bylo vymezeno cca 30 ha zastavitelných ploch pro bydlení, z čehož bylo dosud využito cca 25 % vymezených ploch, další plochy k využití jsou v zastavěném území. V současné době má obec 995 obyvatel v 377 domech a výhledově se počítá s nárůstem na 1100 obyvatel. Z uvedeného vyplývá, že pro bydlení v územním plánu stále zůstává cca 20 ha ploch vymezených pro bydlení,

což je pro cca 150 rodinných domů a cca 400 obyvatel. V obci Struhařov je tedy stále dostatek ploch pro rozvoj bydlení. Za této situace nepovažuje krajský úřad další rozšiřování zastavitelných ploch za odůvodnitelné.

Krajský úřad upozorňuje, že dle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze změnou územního plánu vymezit další zastavitelné plochy pouze na základě prokázání jejich potřeby, která musí být řádně odůvodněna.

Z republikových priorit uvedených v článku 19 Politiky územního rozvoje ČR vyplývá, že má být zastavěné území využíváno hospodárně a nezastavěné území má být chráněno s cílem účelného využívání ploch. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) také mezi své priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území řadí pod odst. 7 písm. a) a b) přiměřený rozvoj sídel, vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel.

Pokud obec bude chtít aktuálně rozšiřovat „zastavovací“ kapacity, není pro ni důvodem mít bezpředmětně vymezené zastavitelné plochy, které nejsou využity, a je v jejím zájmu rozhodnout o jiném řešení zastavěného a zastavitelného území bez plošného rozšiřování, pokud nebude schopna řádně odůvodnit potřebu nových zastavitelných ploch. V rámci postupu podle stavebního zákona je nutno na správné vyhodnocení účelného využití zastavěného území a na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pohlížet i z hlediska dopadu na případnou platnost opatření obecné povahy, kterým je vydáván územní plán.

Dále krajský úřad upozorňuje, že je do návrhu nutné doplnit jeho vyhodnocení ve vztahu k Územnímu rozvojovému plánu, k aktuálnímu znění Politiky územního rozvoje (včetně 9. změny), platnému od 1. 3. 2025.

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.

Ing. arch. Jitka Boušková
odborný referent