



# ZMĚNA Č. 4 ÚP MILEŠOV

Datum: Duben 2022

Paré číslo: **1**

v katastrálním území Přední Chlum

Stupeň: Návrh pro veřejné projednání dle §55b ve vazbě na §52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů



.....  
ING. ARCH. DOMINIK DANĚK

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
Požizovatel: <b>Městský úřad Sedlčany</b> <b>odbor výstavby a územního plánování</b> 264 01 Sedlčany osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: <b>Ing. Veronika Stiborová</b>	Správní orgán, který změnu ÚPD vydal: <b>ZASTUPITELSTVO OBCE MILEŠOV</b>
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

## OBSAH

I. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	3
II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	4
a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu .....	4
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	4
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	4
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	5
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	5
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	6
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	6
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	6
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	6
j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body .....	6
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	6
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	8
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	8
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	8
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách .....	10
p) vyhodnocení uplatněných připomínek .....	10
q) Srovnávací text .....	10
r) Údaje o počtu listů odůvodnění změny ÚP Milešov a počtu výkresů grafické části .....	14

## I. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

kterou se mění Územní plán Milešov takto:

- V kapitole **c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** se v tabulce **vymezení zastavitelných ploch** vkládají řádky:

<b>OV65</b>	<b>Plocha občanského vybavení</b> – severně od sídla Přední Chlum, východně od místní části U Šplíchalů, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající komunikace. <u>Limity využití území</u> – Vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), region lidové architektury Sedličansko, vymezené území LK TRA MO.
-------------	--

- V kapitole **d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování** se v odstavci **koncepce občanského vybavení** vkládá text: „k.ú. Přední Chlum – OV65.“
- V kapitole **f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) (dále jen „kapitola f))** se do tabulky **Plochy občanského vybavení – návrh** vkládá text: „Lokalita OV65: objekty pro vytvoření technického, sociálního a občanského zázemí pro návštěvníky rozhledny Milada (např. kiosek, toalety).“
- V kapitole **f)** se do tabulky **Plochy občanského vybavení – návrh** v řádku **celková zastavěnost plochy** vkládá text: „plocha OV65: 100 %“.
- V kapitole **f)** se do tabulky **Plochy občanského vybavení – návrh** v řádku **Velikost stavebních pozemků** vkládá text: „plocha OV65: není stanoveno“.
- V kapitole **f)** se v odstavci **podmínky pro využití ploch - výstupní limity** vkládá text: „OV65“.

### Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části

Výroková část Změny č. 5 ÚP Milešov obsahuje:

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| ▪ Textová část                 | 1 stranu |
| ▪ Grafická část                |          |
| 1    Výkres základního členění | 1: 5 000 |
| 2    Hlavní výkres             | 1: 5 000 |

Členění výkresů vyplývá z nyní platného ÚP.

## II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu

[bude doplněno pořizovatelem](#)

### b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

### c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE JEN „APÚR“)

Z APÚR (schválené usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15. 4. 2015) vyplývá, že řešené území (správní území obce Milešov) není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti nebo národního významu a není dotčeno žádnými koridory nebo plochami dopravní a technické infrastruktury národního významu.

Návrh změny ÚP prověřil, že řešení této změny nemá vliv na koridor konvenční železniční dopravy ŽD 10 (čl. 85 APÚR).

Pro Změnu ÚP vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Republikové priority územního plánování jsou změnou ÚP respektovány.

#### VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna ÚP Milešov není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“).

##### - zpřesnění specifické oblasti - viz kap. 3.2) AZÚR

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vymezují na území Středočeského kraje specifickou oblast krajského významu **SOBK2 Klučenicko – Petrovicko**, ve které se nachází řešené území Změny ÚP a Změna ÚP ji respektuje.

Řešení změny ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití, které stanovují směr a jejich využití.

##### - vymezení územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje - viz kap. 5) AZÚR

Změna ÚP respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území. Zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím, že vymezuje rozvojové plochy mimo kvalitní zemědělské půdy (I. a II. třídy ochrany). Velmi malou částí řešeného území je vymezena plocha rekreace hromadné na pozemku lesa, a dochází tak k záboru PUPFL.

Změna ÚP řeší malou část správního území obce Milešov. Změna ÚP upřesňuje a stanovuje způsob využití pro lokality nacházející se podél vodní nádrže Orlík.

Změna územního plánu respektuje kulturně historické hodnoty (především hodnoty urbanistické a architektonické) a stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, každodenní rekreace a sportu a pracovních příležitostí v území.

Nastavením podmínek využití území se nepřipouští zástavba vymykající se stávající struktuře a charakteru lokality. Oproti stávajícímu využití Změna ÚP zpřísňuje podmínky pro využití území.

- vymezení cílových charakteristik krajiny - viz kap. 6 AZÚR

#### **Základní typy krajiny podle způsobu využívání**

Změna ÚP není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v AZÚR. Řešené území je zařazeno do typu krajiny: **krajina rekreační (R)**. Změnou ÚP jsou zásady pro její využívání splněny danými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a ochranou hodnot území. Změna ÚP z větší části zpřesňuje způsob využití podél vodní nádrže Orlík a stanovuje podrobné podmínky jejího využití. Pouze v malé části v místní části V Borech jsou vymezeny 2 zastavitelné plochy, které doplňují již stanovenou koncepci územním plánem. Obě tyto plochy navazují na zastavěné území.

**Změna ÚP Milešov není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

#### **d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna ÚP Milešov je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v §18 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon, SZ“*), neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje zastavitelné plochy v přímé vazbě na zastavěné území, přiměřeně rozšiřují velikost a význam sídel s ohledem na míru využití zastavěného území), pro udržitelný rozvoj území, neboť zajišťuje vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektováním prvků ÚSES). Navržené řešení změny ÚP uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna ÚP koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je dána zejména akceptováním stanovisek dotčených orgánů.

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví – Změna ÚP respektuje dominanty i památkově hodnotné stavby, sídelní ráz jednotlivých sídel, apod. Změna ÚP stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch.

Řešené území je z hlediska ochrany přírody velmi hodnotné. Požadavky na ochranu nezastavěného území a přírodních hodnot jsou Změnou ÚP plněny zejména respektováním systému ekologické stability krajiny. Zastavitelná plocha vymezená Změnou je umístěna v přímé vazbě na zastavěné území, které rozšiřuje přiměřeně velikostí a významu sídla a s ohledem na míru využití zastavěného území.

Změna ÚP je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v §19 stavebního zákona. Naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v řešeném území. Poměrně podrobné stanovení podmínek pro využití ploch zajišťuje stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území.

#### **e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna ÚP je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna ÚP je zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu. Textová část výroku změny je provedena obdobně jako novela zákona, tzn., že je uvedeno, jaký výrok se mění a jakým způsobem (doplňuje, nahrazuje, vypouští apod.). V textové části odůvodnění změny jsou odůvodněny pouze měněné části. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně. Grafická část znázorňuje pouze měněné jevy a je provedena v měřítku vydaného územního plánu, je použito stejné názvosloví, grafické prostředí a struktura.

Změna ÚP je pořizována pořizovatelem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu

probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

#### **f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

[bude doplněno pořizovatelem](#)

#### **g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství konstatoval ve svém stanovisku 121574/2021/KUSK ze dne 25.10.2021, že **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí** (tzv. SEA) ve zkráceném postupu pořizování.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že **lze vyloučit významný vliv** změny ÚP, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí (PO) soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu.

#### **h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Změna č. 5 ÚP Milešov byla pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a 55b stavebního zákona.

[bude doplněno pořizovatelem](#)

#### **i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

[bude doplněno pořizovatelem](#)

#### **j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body**

Návrh změny č. 5 ÚP Milešov pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s obsahem zadáním schváleným v zastupitelstvu obce.

#### **k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu.

Předmětem Změny č. 5 je vymezení nové zastavitelné plochy s určeným rozdílným způsobem využití „OV – Plochy občanského vybavení“ na pozemcích p.č. 305/1 a p.č. 304/2, v katastrálním území Přední Chlum. Plocha občanské vybavenosti je vymezena v omezeném rozsahu, který bude odpovídat rozsahu plochy zastavěných pozemků nadzemní stavbou kiosku a toalet jako příslušenství ke stavbě rozhledny Milada. Změna ÚP nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Změna ÚP upřesňuje a stanovuje způsob využití pro výše uvedenou lokalit.

Návrh Změny č. 5 svým řešením navazuje na řešení změny č. 1 ÚP Milešov, konkrétně bod B1 – aktualizace současně zastavěného území pro plochu občanské vybavenosti.

#### **OV65**

Plocha navazuje na zastavěné území. Tato plocha je určena k vytvoření technického, sociálního a občanského zázemí pro návštěvníky rozhledny Milada. Plocha vhodným způsobem rozšiřuje zastavěné území a ve veřejném zájmu tak přiměřeně rozvíjí turistický ruch. Navržená plocha občanské vybavenosti (OV65) je vymezena z důvodu posílení vazeb a posílení územní rozvoje obce. Vymezená plocha je vymezena pouze v nezbytném rozsahu – pouze pro umístění konkrétních staveb. Pro plochu jsou stanoveny velmi přísné podmínky využití území. Vzhledem k rozsahu vymezení zastavitelné plochy nejsou stanoveny minimální velikosti pozemků ani maximální zastavěnost.

Podkladem pro vymezení plochy byl použit geometrický plán.

Z urbanistického hlediska je tato lokalita vhodná k zástavbě především z důvodu rozšíření stávajícího občanského vybavení a je tedy žádoucí rozhlednu Miladu doplnit o sociální zázemí a malou formu občerstvení (např. kiosek). Předností je, že se plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení.

## **CIVILNÍ OCHRANA**

Návrh je zpracován na základě § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb. specifikovat v územním plánu plochy občanského vybavení odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených § 20 vyhlášky č. 380 /2002 Sb.

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,
- nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Návrh Změny ÚP vychází z těchto podkladů a je s nimi v souladu:

- zákon 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s §12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události,
- vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce,
- Havarijní plán Středočeského kraje,
- Krizový plán Středočeského kraje.

### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:**

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

### **Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:**

- Jev 102a – LK TRA – vymezení území MO, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto vymezeném území, které je shodné s horizontální hranicí vymezeného vzdušného prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

## **l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Využívání zastavěného území v obci Milešov je s ohledem na charakter území a efektivitu využití zastavěných území vyhodnoceno jako účelné. Záměr obsažený ve Změně ÚP rozvíjeji koncepci založenou územním plánem.

Řešení Změny ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce. Lokalita je vymezená v rozsahu, který reflektuje skutečný záměr obce. Z těchto důvodů se jedná o účelné a hospodárné využití zastavěného a zastavitelného území.

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

Změnou ÚP nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Aktualizaci Zásad územního rozvoje SČK.

## **n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

### **ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

#### **ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE**

Vyhodnoceny jsou plochy zabírající zemědělskou půdu. Označena je číselně a vyhodnocena v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

#### **INVESTICE DO PŮDY**

Meliorační soustavy nejsou dotčeny navrhovanou plochou.

#### **BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY**

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky – BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 5.32.11.

- |    |  |
|----|--|
| 5  | klimatický region  |
| 32 | hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě |
| 11 | číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy  |

#### **Charakteristika tříd ochrany**

- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.



Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru 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)
			V.					
OV65	Občanská vybavenost	0,02	0,02	-	-	-	-	-
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>0,02</b>	<b>0,02</b>					
Celkem nový zábor		0,02	0,02					

Navrhované záměry Změnou ÚP Milešov si vyžádají celkový zábor **0,02 ha** zemědělského půdního fondu.

### ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Změna ÚP Milešov respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

V návrhu Změny ÚP Milešov byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem.

Navrhovaná Změna ÚP Milešov nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení.

Předmětem Změny č. 5 je vymezení nové zastavitelné plochy s určeným rozdílným způsobem využití „OV – Plochy občanského vybavení“ na pozemcích p.č. 305/1 a p.č. 304/2, v katastrálním území Přední Chlum. Plocha občanské vybavenosti je vymezena v omezeném rozsahu, který bude odpovídat rozsahu plochy zastavěných pozemků nadzemní stavbou kiosku a toalet jako příslušenství ke stavbě rozhledny Milada. Změna ÚP nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Změna ÚP upřesňuje a stanovuje způsob využití pro výše uvedenou lokalitu.

Návrh Změny č. 5 svým řešením navazuje na řešení změny č. 1 ÚP Milešov, konkrétně bod B1 – aktualizace současně zastavěného území pro plochu občanské vybavenosti.

#### OV65

Plocha navazuje na zastavěné území. Tato plocha je určena k vytvoření technického, sociálního a občanského zázemí pro návštěvníky rozhledny Milada. Plocha vhodným způsobem rozšiřuje zastavěné území a ve veřejném zájmu tak přiměřeně rozvíjí turistický ruch. Navržená plocha občanské vybavenosti (OV65) je vymezena z důvodu posílení vazeb a posílení územní rozvoje obce. Vymezená plocha je vymezena pouze v nezbytném rozsahu – pouze pro umístění konkrétních staveb. Pro plochu jsou stanoveny velmi přísné podmínky využití území. Vzhledem k rozsahu vymezení zastavitelné plochy nejsou stanoveny minimální velikosti pozemků ani maximální zastavěnost.

Podkladem pro vymezení plochy byl použit geometrický plán.

Z urbanistického hlediska je tato lokalita vhodná k zástavbě především z důvodu rozšíření stávajícího občanského vybavení a je tedy žádoucí rozhlednu Miladu doplnit o sociální zázemí a malou formu občerstvení (např. kiosek). Předností je, že se plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení.

Větší část plochy se nachází na půdách horší kvality – **V. třída ochrany ZPF**.

Příznivou situací je skutečnost, že většina plochy se nachází na půdách s V. třídou ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

K záboru zemědělskému půdnímu fondu bylo přistoupeno z důvodu významného rozvoje obce. Navržená plocha bude sloužit jako veřejně prospěšný zájem, který svým významem převyšuje veřejný zájem na ochranu ZPF.

Veřejně prospěšný záměr je v tomto případě zastoupen zvýšením turistického ruchu, který bude mít pozitivní ohlas nejen pro obec Milešov.

## POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou ÚP je uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

Čís. lokality	Navržený způsob využití	Odnětí PUPFL celkem v (m <sup>2</sup> )	Parcela číslo	Katastrální území
OV65	Občanská vybavenost	70	305/1	Přední Chlum

Předmětem Změny č. 5 je vymezení nové zastavitelné plochy s určeným rozdílným způsobem využití „OV – Plochy občanského vybavení“ na pozemcích p.č. 305/1 a p.č. 304/2, v katastrálním území Přední Chlum. Plocha občanské vybavenosti je vymezena v omezeném rozsahu, který bude odpovídat rozsahu plochy zastavěných pozemků nadzemní stavbou kiosku a toalet jako příslušenství ke stavbě rozhledny Milada. Změna ÚP nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Změna ÚP upřesňuje a stanovuje způsob využití pro výše uvedenou lokalit.

Návrh Změny č. 5 svým řešením navazuje na řešení změny č. 1 ÚP Milešov, konkrétně bod B1 – aktualizace současně zastavěného území pro plochu občanské vybavenosti.

### OV65

Plocha navazuje na zastavěné území. Tato plocha je určena k vytvoření technického, sociálního a občanského zázemí pro návštěvníky rozhledny Milada. Plocha vhodným způsobem rozšiřuje zastavěné území a ve veřejném zájmu tak přiměřeně rozvíjí turistický ruch. Navržená plocha občanské vybavenosti (OV65) je vymezena z důvodu posílení vazeb a posílení územní rozvoje obce. Vymezená plocha je vymezena pouze v nezbytném rozsahu – pouze pro umístění konkrétních staveb. Pro plochu jsou stanoveny velmi přísné podmínky využití území. Vzhledem k rozsahu vymezení zastavitelné plochy nejsou stanoveny minimální velikosti pozemků ani maximální zastavěnost.

Podkladem pro vymezení plochy byl použit geometrický plán.

Z urbanistického hlediska je tato lokalita vhodná k zástavbě především z důvodu rozšíření stávajícího občanského vybavení a je tedy žádoucí rozhlednu Miladu doplnit o sociální zázemí a malou formu občerstvení (např. kiosek). Předností je, že se plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení.

Menší část vymezené plochy se nachází na pozemku PUPFL.

### PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného Změnou ÚP zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydán příslušným orgánem státní správy lesů závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona.

Plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa:

OV65

### o) návrh rozhodnutí o uplatnění námitek

[bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání](#)

### p) vyhodnocení uplatněných připomínek

[bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání](#)

### q) Srovnávací text

Výroková část územního plánu s vyznačením změn (srovnávací text). Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) texty odlišeny barevně.

...

### c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

...

## VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (dále jen „OP“) v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY
...	...
B54	<p><b>Plocha bydlení</b> - v severozápadní části sídla Přední Chlum, nenavazující na zastavěné území.  <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.  <u>Limity využití území</u> - zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru, OP el. vedení a vzdálenost                      50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity).</p>
B56	<p><b>Plocha bydlení</b> - ve východní části sídla Přední Chlum, navazující na zastavěné území.  <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.  <u>Limity využití území</u> - zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru,</p>
B57	<p><b>Plocha bydlení</b> - v jihovýchodní části místní části U Jarošů, nenavazující na zastavěné území.  <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.  <u>Limity využití území</u> - zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity).</p>
B58	<p><b>Plocha bydlení</b> – ve východní části sídla Milešov nad Vltavou, plocha přestavby uvnitř zastavěného území.  <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.  <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice.</p>
OV59	<p><b>Plocha občanského vybavení</b> – ve východní části sídla Milešov nad Vltavou, navazující na zastavěné území.  <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.  <u>Limity využití území</u> – zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), vodovod, archeologické nálezy a el. vedení včetně OP.</p>
B60	<p><b>Plocha bydlení</b> – v severní části sídla Přední Chlum.  <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.  <u>Limity využití území</u> – zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a archeologické nálezy.</p>
OV61	<p><b>Plocha občanského vybavení</b> – v jihozápadní části sídla Orlické Zlakovice, místní část V Borech, uvnitř zastavěného území.  <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.  <u>Limity využití území</u> – zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru.</p>
OV62	<p><b>Plocha občanského vybavení</b> – v severozápadní části katastrálního území Orlické Zlakovice, na pozemcích p. č. 57/5, p. č. 59/9, p. č. 59/4 a p. č. 71/3, navazující na zastavěné území.  <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.  <u>Limity využití území</u> – OP el. vedení a vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).</p>
<u>OV65</u>	<p><u><a href="#">Plocha občanského vybavení – severně od sídla Přední Chlum, východně od místní části U Šplíchalů, navazující na zastavěné území.</a></u>  <u>Obsluha území – ze stávající komunikace.</u>  <u>Limity využití území – Vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), region lidové architektury Sedlčansko, vymezené území LK TRA MO.</u></p>

...

## d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

...

### KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

ÚP vymezuje plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou navrženy zejména u navržených ploch pro bydlení a občanské vybavenosti, z důvodu budoucího využívání služeb novými obyvateli těchto lokalit - OV2 a OV19 v obci Milešov.

V řešeném území jsou dále vymezeny tyto plochy občanské vybavenosti:

k.ú. Milešov – OV59.

k.ú. Orlické Zlákovice – OV61, OV62.

[k.ú. Přední Chlum – OV65.](#)

V rámci výstavby soukromých obytných objektů je podporována možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

...

## f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Plochy občanského vybavení - návrh	OV
<b>Hlavní využití</b>	
Občanské vybavení.	
<b>Přípustné využití</b>	
Změny staveb a výstavba nových objektů pro veřejné, správní, kulturní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska, apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využití území, čerpací stanice pohonných hmot, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, obchody, ubytování, stravování, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství.	
U lokality <b>OV59</b> musí být zástavba navržena v blízkosti vymezené plochy pro bydlení B10 tak, aby byl minimalizován vliv na krajinný ráz. Případná výstavba musí respektovat stávající ráz objektů bydlení v lokalitě a blízký zámek Destinov. U navržené lokality OV59 bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb v případě navržených provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku na navazující navrženou zástavbu – lokalita B10.	
<a href="#">Lokalita OV65: objekty pro vytvoření technického, sociálního a občanského zázemí pro návštěvníky rozhledny Milada (např. kiosek, toalety).</a>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení. Na plochách, které jsou soustředěny podél vodních toků, bude možná rekreace za podmínky, že u významných vodních toků bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 8 m od břehové hrany a minimálně 6 m podél drobných vodních toků. Pro změny stávajících staveb a nově	

vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území, zvláštní povodně pod vodním dílem a povodně 2002 je stanovena podmínka, že musí být v dalších stupních projektové dokumentace řešeny s ohledem na záplavové území vodního toku řeky Vltava. Veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami.

#### Nepřípustné využití

Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	
Celková zastavěnost plochy	maximálně 35 % <a href="#">plocha OV65: 100 %</a>
Velikost stavebních pozemků	minimálně 500 m <sup>2</sup> <a href="#">plocha OV65: není stanoveno</a>
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	2 nadzemní podlaží + podkroví (maximálně 12,5 m)

...

### PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

#### PLOCHY MELIOROVANÉ

Některé plochy určené pro výstavbu jsou z části meliorované, je nutné před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti.

#### OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

V rozvojových plochách v blízkosti silnic II. a III. třídy mohou být situovány stavby vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovský prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

#### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

#### MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hranice negativních vlivů výroby a skladování bude na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Jedná se o plochy stávající i navrhované.

V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb. Dále je možné umísťovat ojedinele stavby pro ubytování za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.

#### MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, BYDLENÍ A REKREACE

Hranice negativních vlivů z provozu u ploch technické infrastruktury, u ploch občanského vybavení či ploch bydlení

a rekreace bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku). Jedná se o plochy stávající i navrhované.

#### MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU ČOV

Okolo plochy pro ČOV je navržena maximální hranice negativního vlivu ČOV pro území, které je ČOV ovlivňováno.

#### OCHRANA PŘED NEGATIVNÍMI VLIVY Z PROVOZU

Pro plochy bydlení, plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury, plochy občanského vybavení (jedná se o plochy stávající i navrhované) a stávající plochy drobné výroby v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

#### UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Hlavní i vedlejší stavby s výjimkou oplocení lze umístit v minimální vzdálenosti 20 m od kraje lesa (oplocení lze umístit v min. vzdálenosti 10 m od kraje lesa). Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti

do 30 - 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu orgánu státní správy. Výjimku tvoří lokality R39, R43, B53, [OV65](#).

#### **PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM**

Podél vodotečí je zachován přístupný pruh pozemků v šířce 8 m od břehové hrany.

#### **ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)**

Celé správní území je územím s možnými archeologickými nálezy.

V případě záměrů stavební činnosti na území s archeologickými nálezy podléhá ohlašovací povinnost stavebníka podle § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, v.v.i., (Letenská 4, 118 01 Praha 1) a povinnost umožnit na dotčeném území provést archeologický výzkum.

#### **PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

ÚP vymezuje plochy, kde jsou stanoveny limity pro zpracování územní studie. Ta má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury.

...

### **r) Údaje o počtu listů odůvodnění změny ÚP Milešov a počtu výkresů grafické části**

Odůvodnění Změny ÚP Milešov obsahuje:

▪ Textová část	strana 4 – 14
▪ Grafická část	
3 Koordinační výkres	1: 5 000
4 Výkres předpokládaných záborů půdního a lesního fondu	1: 5 000
5 Koordinační výkres – úplné znění	1: 5 000