

ÚZEMNÍ PLÁN MILČICE

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

**Pořizovatel:**

Městský úřad Nymburk
Odbor výstavby
Ing. arch. Lucie Damec
Náměstí Přemyslovců 163/20
288 02 Nymburk
T: +420 325 501 454
E: lucie.damec@meu-nbk.cz

Určený zastupitel:

Ing. Jakub Douděra

Září 2026 – schváleno zastupitelstvem obce dne 14.09.2026 usnesením č. 3

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU	2
a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	2
b) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	2
c) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	5
d) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	5
e) DALŠÍ POŽADAVKY	5

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím změny je celé správní území obce Milčice.

B) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obsahem navrhované změny je prověření níže uvedených podnětů s etapizací rozvoje a převod územního plánu do jednotného standardu územního plánování dle vyhlášky č. 457/2025 Sb., v platném znění, a do souladu s platným stavebním zákonem včetně aktualizace rozsahu zastavěného území.

Podněty:

- 1) Nová rozvojová lokalita na západě obce
- 2) Úprava rozvojové lokality na jihu obce (včetně regulativu)
- 3) Úprava průmyslové lokality na jihu obce
- 4) Úprava sportovní lokality na jihu obce
- 5) Úprava podmínek prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu v ploše SO2
- 6) Úprava podmínek prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu v ploše SO1, B1, B3
- 7) Úprava lokality u železnice na jihu katastru

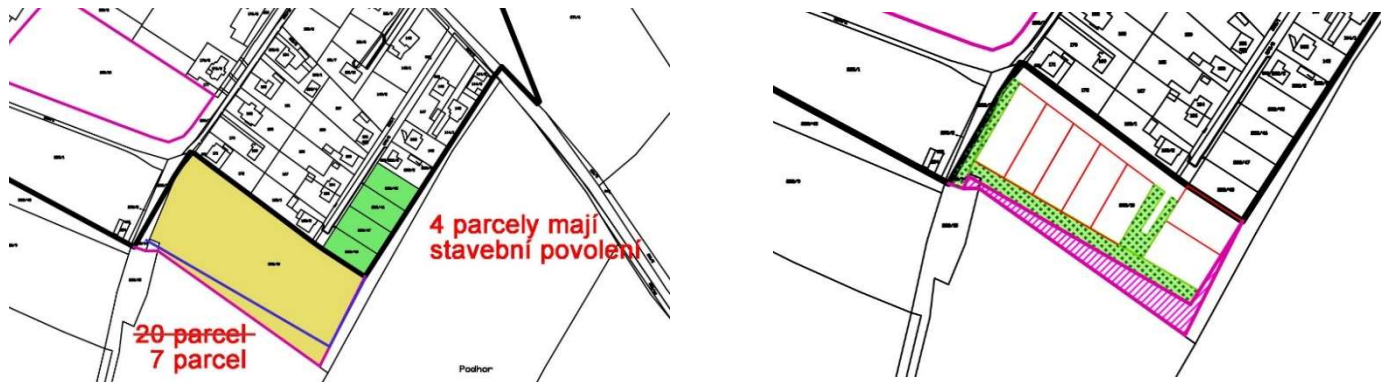
1) Nová rozvojová lokalita na západě obce

Je navržena nová lokalita pro rodinné domy, 19 nových parcel, které přímo navazují na zastavěné území, nejsou na půdě I. ani II. třídy ochrany a budou řešeny pomocí etapizace tak, aby byla zajištěna veřejná potřebná infrastruktura společně s rozvojem ploch pro bydlení.



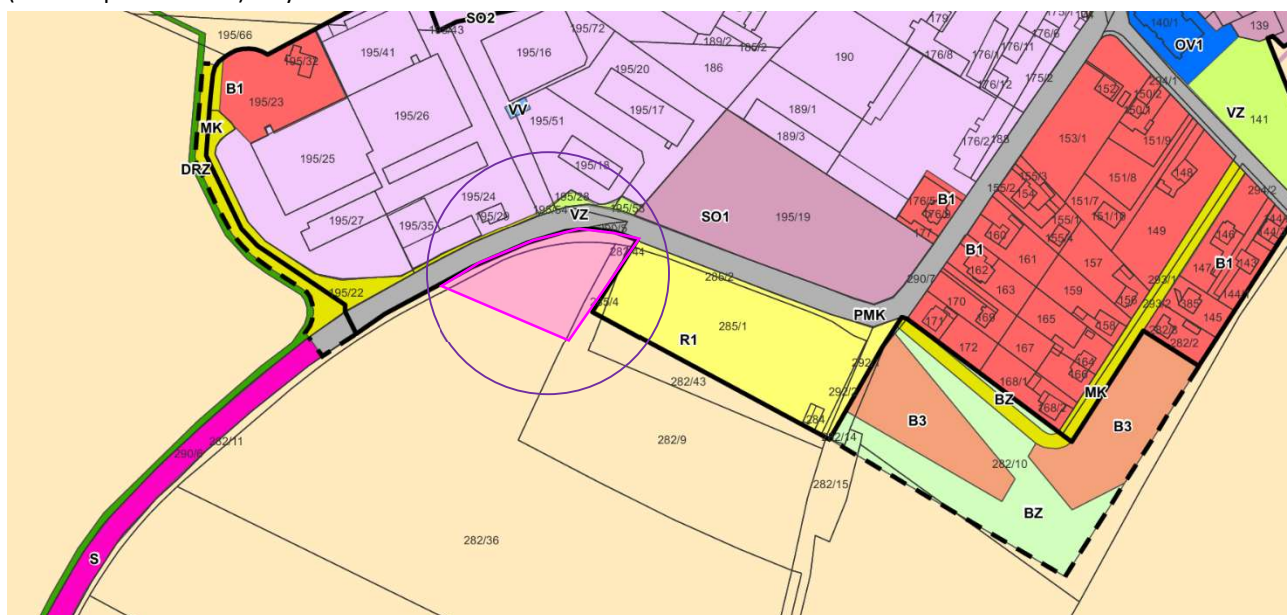
2) Úprava rozvojové lokality na jihu obce (včetně regulativu)

V území obce je požadavek na úpravu rozvojové lokality na jihu, ozn. ve Výkrese základního členění Z1. Plocha bude zmenšena a místo možnosti cca 19 parcel o rozměru min. 550 m² bude realizované přeložení elektrického vedení do země a bude umožněno dělení na 7 parcel o rozměru min 800 m². Území bude celkově zmenšeno cca o 2000 m² záboru zemědělského půdního fondu. Bude řešena i doprovodná zeleň na okraji lokality směrem ven z obce v rámci rozvojové plochy.

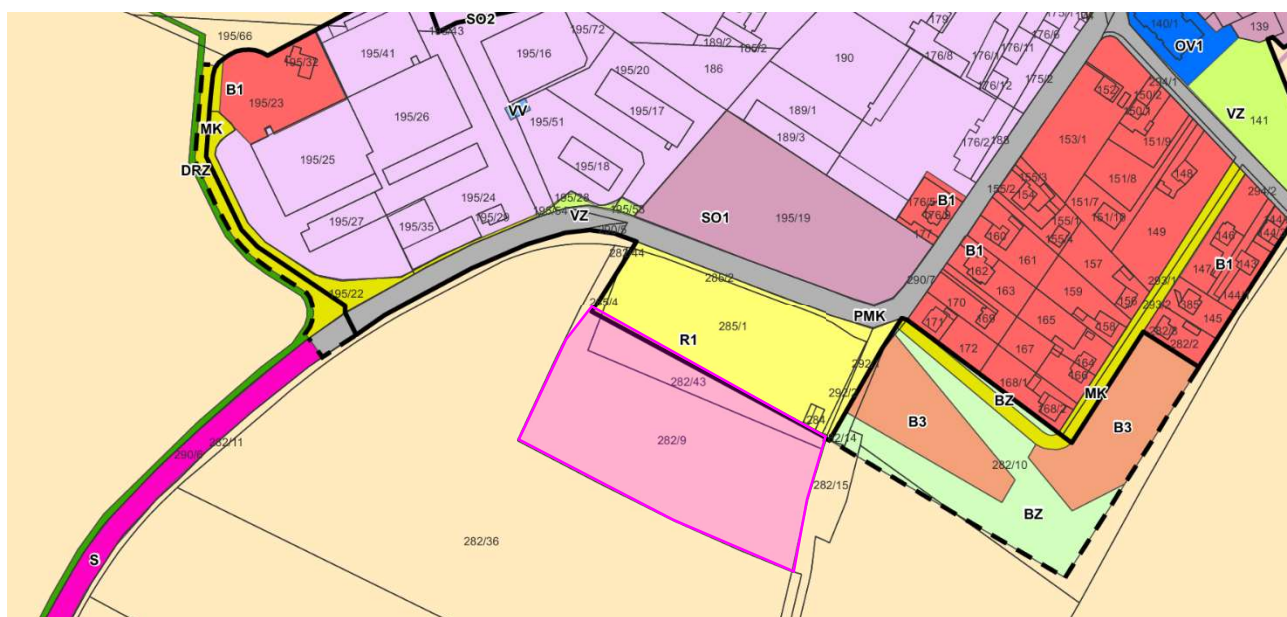


3) Úprava průmyslové lokality na jihu obce

Změna využití plochy Z1 – zemědělská půda na pozemcích parc.č. 285/4, 282/9, 282/36 v k.ú. Milčice (u hřiště) na plochu smíšenou (SO2 dle platného ÚP) o výměře cca 4000 m².

**4) Úprava sportovní lokality na jihu obce**

Změna využití plochy Z1 – zemědělská půda na pozemcích parc.č. 282/9, 282/43 v k.ú. Milčice (u hřiště) na plochu **ÚZEMNÍ REZERVY PRO OS** – občanské vybavení sport o výměře cca 15300 m².



5) Úprava podmínek prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu v ploše SO2

V bodu I. vypustit z textu omezení prostor pro podnikatelskou činnost do 160 m² užitné plochy.

SO2 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ**HLAVNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Území je určeno pro bydlení a vybranou podnikatelskou činnost.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory
- II. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost
- III. Podnikatelská činnost ve službách obyvatelstvu nebo veřejné správě s novými doplňkovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy zejména provozem, hlukem, zápachem nebo zastíněním).

PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

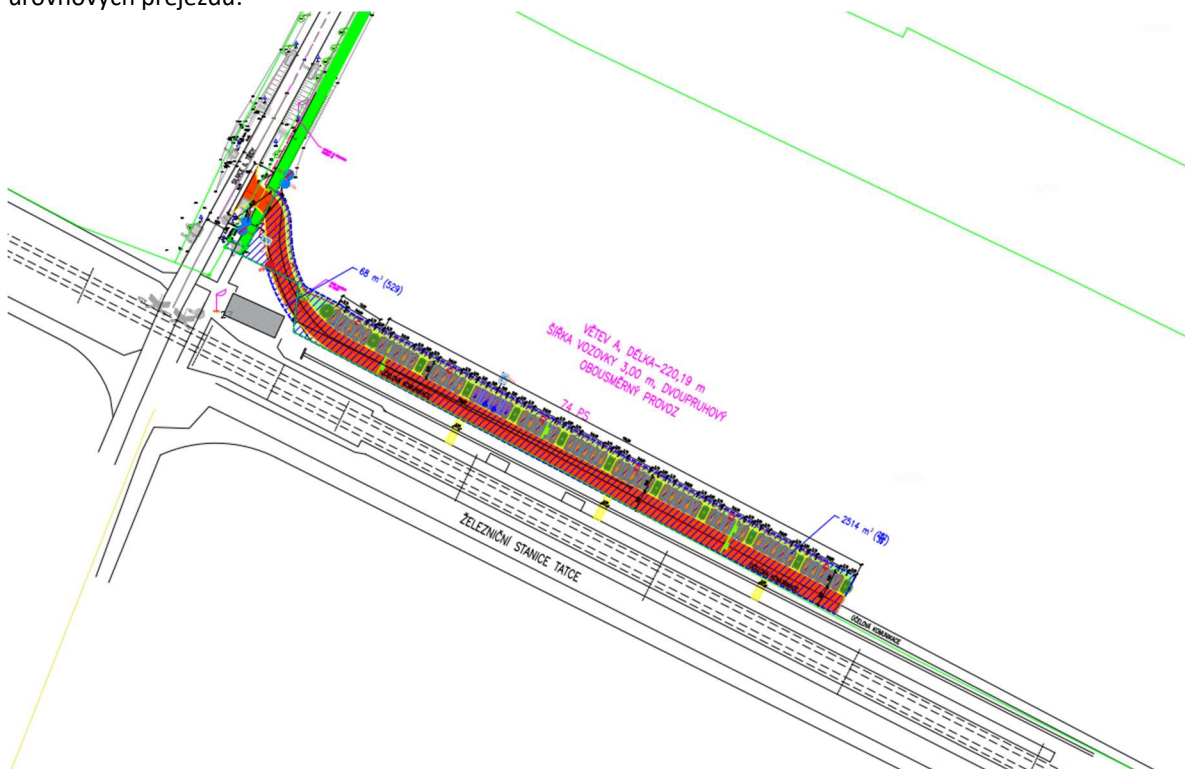
- I. Podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami⁶ a prostory do 160 m² užitné plochy.
- II. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány nad rámec kapacit samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- III. Charakter a struktura zástavby: jsou přípustné pouze takové změny v území, které budou respektovat dosavadní odstup zástavby od hranic veřejných prostranství a ploch veřejných komunikací, dosavadní zastavěnost pozemku a dosavadní rozlohu hospodářských budov.
- IV. Umístění nových rozvodných energetických zařízení bude ukládáno pod zem.

6) Úprava podmínek pro prostorové uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu v ploše SO1, B1, B3

U nově vznikajících lokalit přidat podmínku provedení územní studie.

7) Úprava lokality u železnice na jihu katastru

Změna využití plochy Z1 – zemědělská půda na pozemcích parc.č. 282/39 v k.ú. Milčice (u žel. stanice Tatce) na plochu dopravní pro parkoviště P+R o výměře cca 2514 m². Podnět bude prověřen v koordinaci s oprávněným investorem Správou železnic, státní organizací, na základě Studie proveditelnosti traťového úseku Kolín – Poříčany, která byla dne 24.6.2025 schválena Centrální komisí Ministerstva dopravy s pokračováním přípravy ve variantě 3k-200, v rámci které je navrženo čtyřkolejné řešení úseku Pečky – VRT (napojení VRT do stávající trati) a zvýšení traťové rychlosti na 200 km/h. Nutnou podmínkou je také odstranění veškerých úrovnových přejezdů.



C) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Rozvoj v obci je omezený soukromými pozemky v zastavitelných plochách, které nejsou aktivně řešeny a zároveň jsou vymezeny na kvalitních půdách, což znemožňuje pro obec tak malého rozsahu jednotlivým vlastníkům zastavitelné plochy odebírat. Zastupitelstvo obce souhlasí s pořízením změny a vymezením nových zastavitelných ploch, které by byly s podmínkou etapizace vymezeny tak, aby k realizaci došlo co nejdříve a zároveň byla vyřešena a zrealizována i veřejná infrastruktura. Účelem navrhované změny bude prověření výše uvedených podnětů za účelem vyhovění žádosti vlastníků pozemků a prověření záměrů obce.

D) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 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, ve svém stanovisku ze dne 23. 7. 2026 s č.j. 093111/2026/KUSK (Sp. zn. SZ_093111/2026/KUSK) uvádí, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP na životní prostředí, tzv. SEA.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem ze dne 10. 7. 2026 s č.j. 093727/2026/KUSK (Sp. zn. SZ_093727/2026/KUSK) vyloučil významný vliv změny ÚP na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

E) DALŠÍ POŽADAVKY

UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

Obsah a struktura změny č. 2 ÚP Milčice bude zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., Stavební zákon a prováděcími vyhláškami, zejména s Vyhláškou č. 457/2025 Sb. Změna č. 2 ÚP Milčice bude zpracována v rozsahu měněných částí. Po vydání změny č. 2 ÚP Milčice bude zpracováno úplné znění ÚP Milčice.

Bude zpracován návrh změny územního plánu pro společné jednání a veřejné projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem změny územního plánu.

Pro společné a veřejné projednání bude návrh předán 1 × v digitální podobě, v tištěné verzi pak bude předán Koordinační výkres a textová část.

Čistopisy vydání územního plánu budou odevzdány po kontrole pořizovatelem 1 × v digitální podobě a 1 x v tištěné podobě. Datové a textové výstupy ucelené dokumentace změny územního plánu budou zpracovány v souladu s přílohou č. 10 a 14 k vyhlášce č. 157/2024 Sb. Součástí odůvodnění s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. bude prokázání souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb. o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, v platném znění. Doklad z elektronického kontrolního nástroje je možno zařadit jako přílohu a v textu odůvodnění na něj na výše uvedeném místě odkázat.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY ÚP

Požadavky Ministerstva průmyslu a obchodu, Vyjádření ze dne 2. 7. 2026 s č.j. MPO 78090/2026 (Sp. zn. MPO 76821/2026):
Vyznačení ložisek nevyhrazeného nerostu – technických zemin č. 3248400 Milčice u Peček, technických zemin a štěrkopísku č. 3248100 Tatce, prognózní zdroj štěrkopísku č. 9370043 Kostelní Lhota-Pečky.

Požadavky Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, územního odboru Nymburk, Vyjádření ze dne 2. 7. 2026 s č.j. HSKL-6163-2/2026-NY:

V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.).

Při změnách územního plánu zhodnotit jejich vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany a v případě nevyhovujícího stavu je

nutné provést úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany.

Požadavky Ministerstva obrany, Sekce majetkové, Vyjádření ze dne 27. 7. 2026 s č.j. 709664/2026-1322 (Sp. zn. 212593/2026-1322/OÚZPHA):

Požadavek na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany:

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

- OP RLP – Ochraném pásmu radiolokačního zařízení letiště Kbely, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části koordinačního výkresu.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy 1
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části pod legendu koordinačního výkresu.

Požadavky Ministerstva dopravy, Sekce majetkové, Vyjádření ze dne 28. 7. 2026 s č.j. MD-43917/2026-520/2 (Sp. zn. MD/43917/2026-520):

Drážní doprava:

Vymezení koridorů D202 pro VRT Praha-Poříčany a D217 pro VRT Praha-Běchovice-Poříčany dle ZÚR SK.

Podnět č. 7 - Koordinace prověření podnětu ve Změně č. 2 ÚP s oprávněným investorem Správou železnic, státní organizací, na základě Studie proveditelnosti traťového úseku Kolín – Poříčany, která byla dne 24.6.2025 schválena Centrální komisí Ministerstva dopravy s pokračováním přípravy ve variantě 3k-200, v rámci které je navrženo čtyřkolejné řešení úseku Pečky – VRT (napojení VRT do stávající trati) a zvýšení traťové rychlosti na 200 km/h. Nutnou podmínkou je také odstranění veškerých úrovnňových přejezdů.

Silniční doprava:

Nadále chránit vymezený koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D13 – rozšíření dálnice D11.

Požadavky Odboru územního plánování Městského úřadu Nymburk:

Zpracování páteřních cyklotras dle Konceptu rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2024-2030 jako VPS do výkresu VPS a textu Odůvodnění.

Požadavky Krajského úřadu Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Souhrnné vyjádření ze dne 23. 7. 2026 s č.j. 093111/2026/KUSK (Sp. zn. SZ_093111/2026/KUSK):

Nesouhlasí se zábořem ZPF u podnětu č. 4. Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem rozhodl o prověření plochy jako **ÚZEMNÍ REZERVY PRO OS** – občanské vybavení sport.