

ÚZEMNÍ PLÁN MILČICE
ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA OBDOBÍ 05/2022-05/2026
ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU
(NÁVRH)



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

Červenec 2026

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

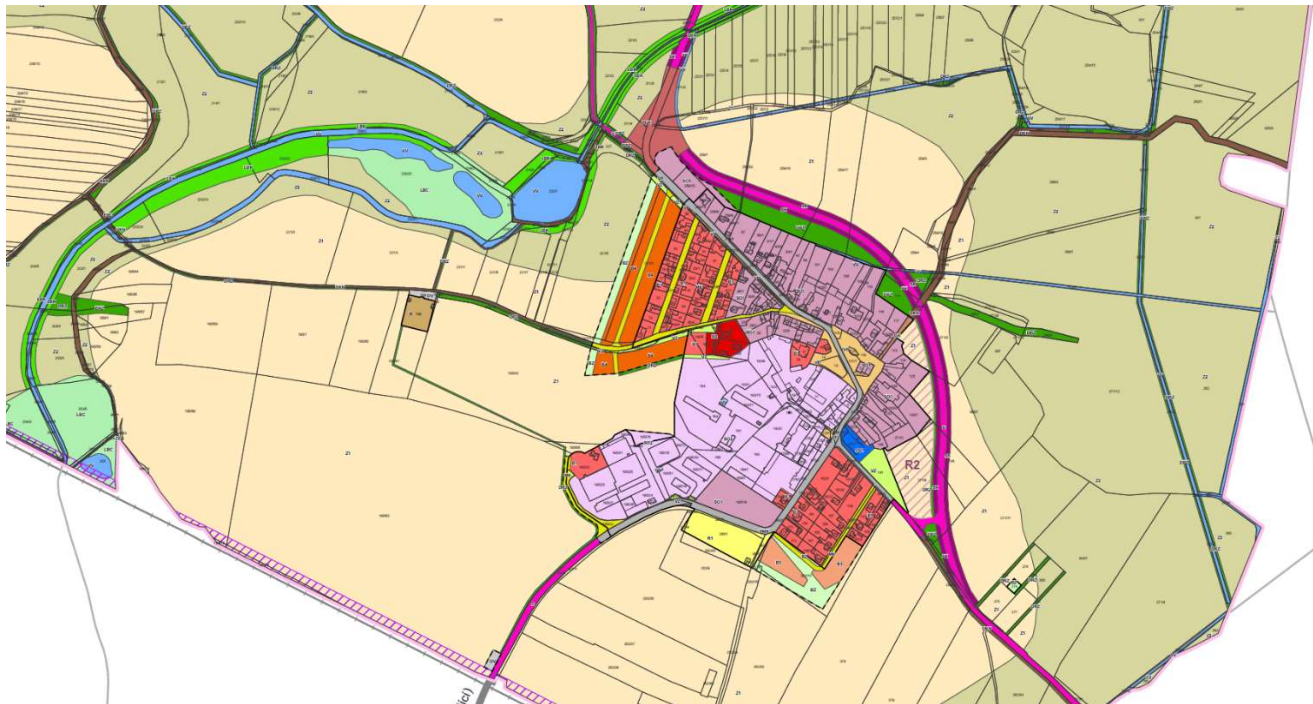
a)	Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.....	2
b)	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP).....	4
c)	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	4
d)	Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.....	8
e)	Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	8
f)	Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	8
g)	Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	8
h)	NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	9

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění a z Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

V souladu s tímto ustanovením přistoupil úřad územního plánování Městského úřadu Nymburk, jako pořizovatel územního plánu Milčice, ke zpracování návrhu této zprávy. Územní plán Milčice nabyl účinnosti dne 9. 12. 2016. Dne 3. 7. 2022 nabyla účinnosti Změna č. 1 územního plánu Milčice. Územní plán řeší správní území Milčice (KÚ 694533). **Součástí zprávy o uplatňování je zadání Změny č. 2 územního plánu.**

Návrh Zprávy o uplatňování, zpracovaný v součinnosti s určeným zastupitelem, bude před předložení zastupitelstvu obce ke schválení, projednán s dotčenými orgány a krajským úřadem.

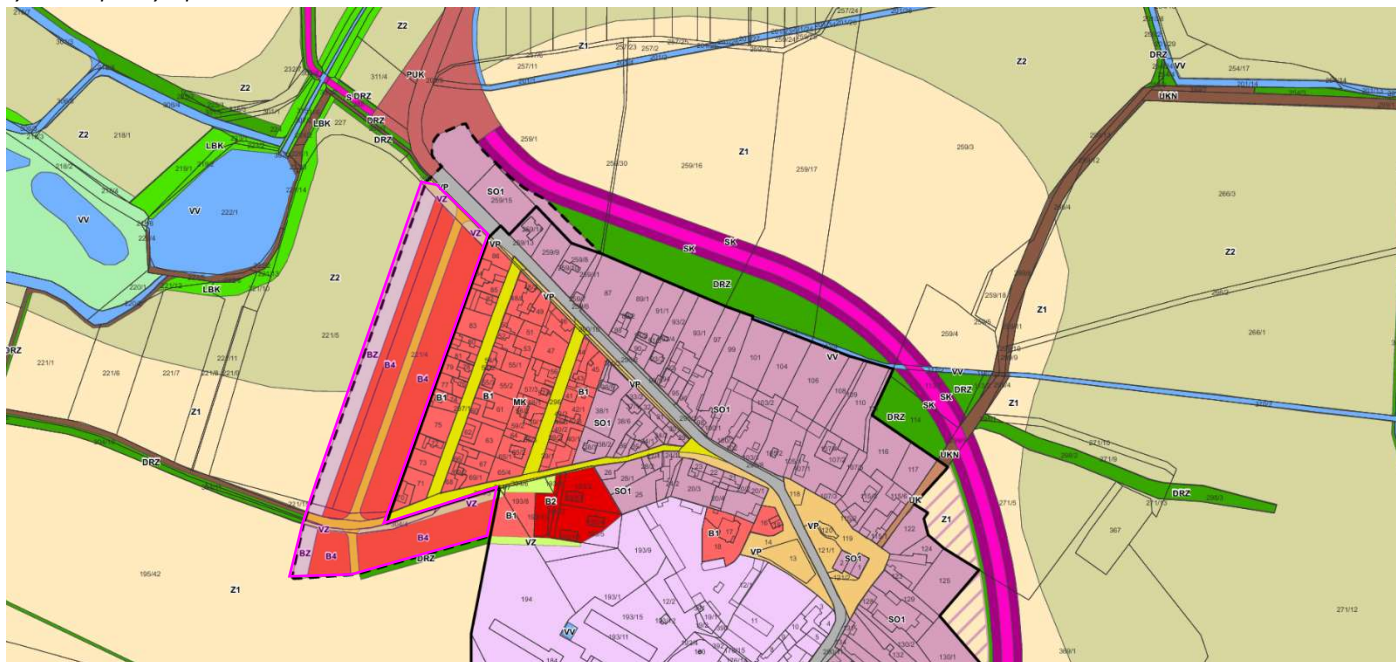
Hlavní výkres ÚP Milčice



A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

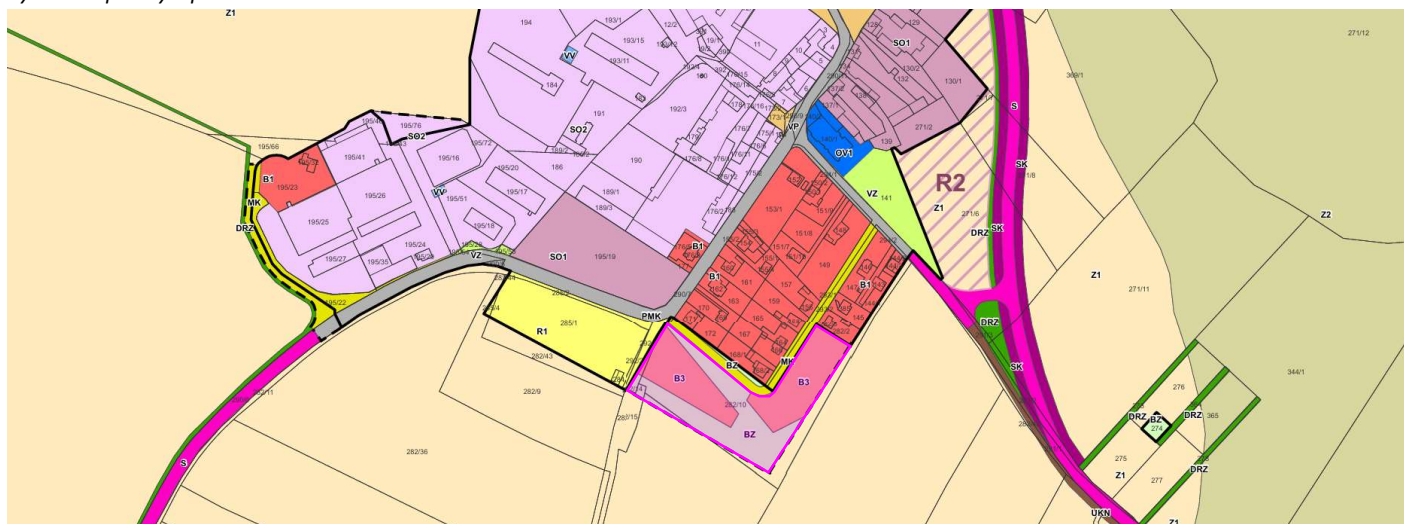
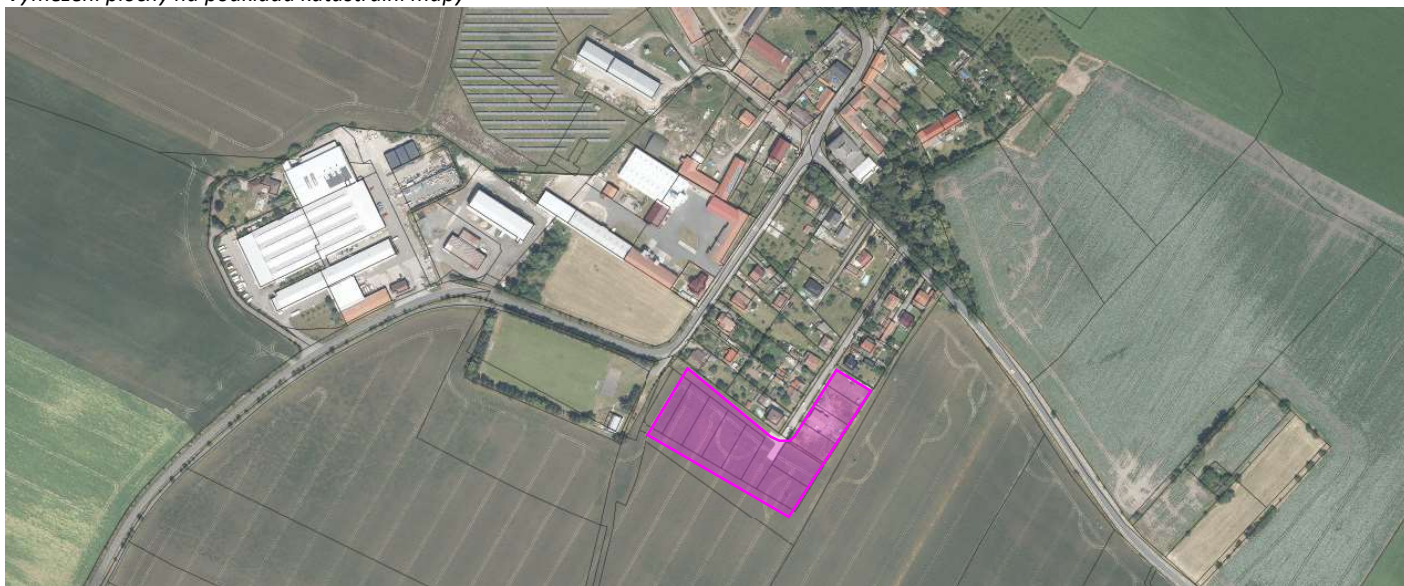
V obci nedošlo od doby platnosti územního plánu do současnosti k výraznému posílení zástavby. Zastavitelné plochy jsou využity minimálně. Územní plán vymezil v katastrálním území Milčice na západní straně obce zastavitelnou plochu pro nízkopodlažní bydlení s regulativem B4 Nízkopodlažní bydlení II o výměře cca 2,96 ha. Tato plocha zatím není využita, jižní část plochy je rozparcelována pro výstavbu rodinnými domy, parcely jsou zatím nevyužity.

Vymezení plochy v platném ÚP



Vymezení plochy na podkladu katastrální mapy

V jihovýchodní části obce je navržena plocha pro nízkopodlažní bydlení s regulativem B3 Nízkopodlažní bydlení II a s regulativem BZ zahrady v obytné zóně o výměře plochy B3 cca 0,85 ha. která je zatím plně rozparcelovaná na pozemky pro výstavbu rodinnými domy včetně technické infrastruktury, ale zatím nevyužita. Na 4 parcely bylo vydáno stavební povolení, z toho dle nahlížení do ortofotomapy probíhá výstavba na 1 pozemku.

Vymezení plochy v platném ÚP*Vymezení plochy na podkladu katastrální mapy*

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)

Dle poslední aktualizace ÚAP z roku 2024 byly pro obec Milčice, po vyhodnocení vzájemné vyváženosti územních podmínek, stanoveny problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále „ÚPD“) – viz tabulka níže.

Zjištěný problém je vždy za obec označen identifikačním kódem, stručnou charakteristikou daného problému a příznakem, jedná-li se o problém nadregionální, k řešení v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (Z) nebo místní, k řešení v územním plánu (UP), případně jedná-li se o problém obce, který však není řešitelný pomocí ÚP nebo ZUR, pak je tento problém označen (V).

KÓD	POPIS PROBLÉMU	LOKALIZACE	PROBLÉM DEFINOVANÝ V ROCE 2020	VYMEZENÍ K ŘEŠENÍ
PD.2	Špatný technický stav komunikací	Silnice II/334; Špatný povrch	ano	V
PD.9	Přítomnost bariér pro pěší	Chodníky v obci; Nemají bezbariérové nadjezdy	ano	V
PD.12	Překračování omezené rychlosti (ohrožování chodců)	Silnice přes obec; není dodržována 50 ani 30 km/hod.	ano	V (UP)
PD.14	Úrovňové křížení se železničními tratěmi	Přejezd přes trať Kolín-Praha; Řešit nadjezdem	ano	UP
PH.7	Znečištění vodních ploch a vodních toků	Znečištění vod; Milčickým potokem přitéká již znečištěná voda	ano	Z
PU.2	Přítomnost nevzhledných zemědělských areálů	Zemědělské objekty; Původní objekty státního statku jsou nevyužívány	ano	V (UP)
PU.7	Negativní vlivy telekomunikačních zařízení (stožáry), větrných a fotovoltaických elektráren na krajinný ráz	Fotovoltaická elektrárna postavena na jinak využitelné ploše Telekomunikační vedení po intravilánu obce nadzemním vedením na dřevěných sloupech – uložení do země	ano	V (UP)
PU.8	Přítomnost brownfields, opuštěných (výrobních) areálů a staveb	brownfields; Původní objekty státního statku,	ano	UP
PU.9	Nedostatek volných pozemků pro stavbu rodinných domů	pozemky; Není zpracován ÚP Proto se řeší teď změna č.2	ano	UP
PH.9	Vysoký podíl využití neobnovitelných zdrojů energie	Neobnovitelné zdroje; většina domácností spaluje uhlí	ano	V (UP)
PD.1	Vysoké dopravní zatížení osobní a nákladní dopravou, s tím zhoršování tech. stavu krajských komunikací, poruchy okolních staveb, bezpečnost chodců a cyklistů.	zastavěné území – navrhované řešení výstavba silničního obchvatu obce v návaznosti napojení Peček na dálnici D11	ne	Z

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Územní plán je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. V rámci pořizování změny územního plánu budou brána v potaz platná znění nadřazené územně plánovací dokumentace:

Politika územního rozvoje ČR ve znění Změny č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.9 a Změny č. 8 účinné dnem 1. 10. 2025 (dále jen „PÚR“):

K.ú Milčice nespadá do rozvojové oblasti republikového významu ani rozvojové osy republikového významu. Dle PÚR území obce i celého ORP spadá do následujících specifických oblastí:

1. SOB9 – Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území celostátního významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost: Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro územní plánování: V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních 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),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- 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,
- 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,
- 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,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

2. SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. (bez obcí v severovýchodní části)

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- b) Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost: Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
- e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,
- f) minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.

Úkoly pro územní plánování: V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy¹:

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

1 Zákon č. 249/2025 Sb., Zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) účinný dnem 1.8.2025

3. SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie (bez obcí v severovýchodní části).

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- b) Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie. Podmínky pro navazující územně plánovací činnost: Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:
 - a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
 - b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
 - c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
 - d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
 - e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,
 - f) minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.

Úkoly pro územní plánování: V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy²:

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

2 Zákon č. 249/2025 Sb., Zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) účinný dnem 1.8.2025

Soulad s celostátními prioritami PÚR bude prověřen v návrhu změny územního plánu.

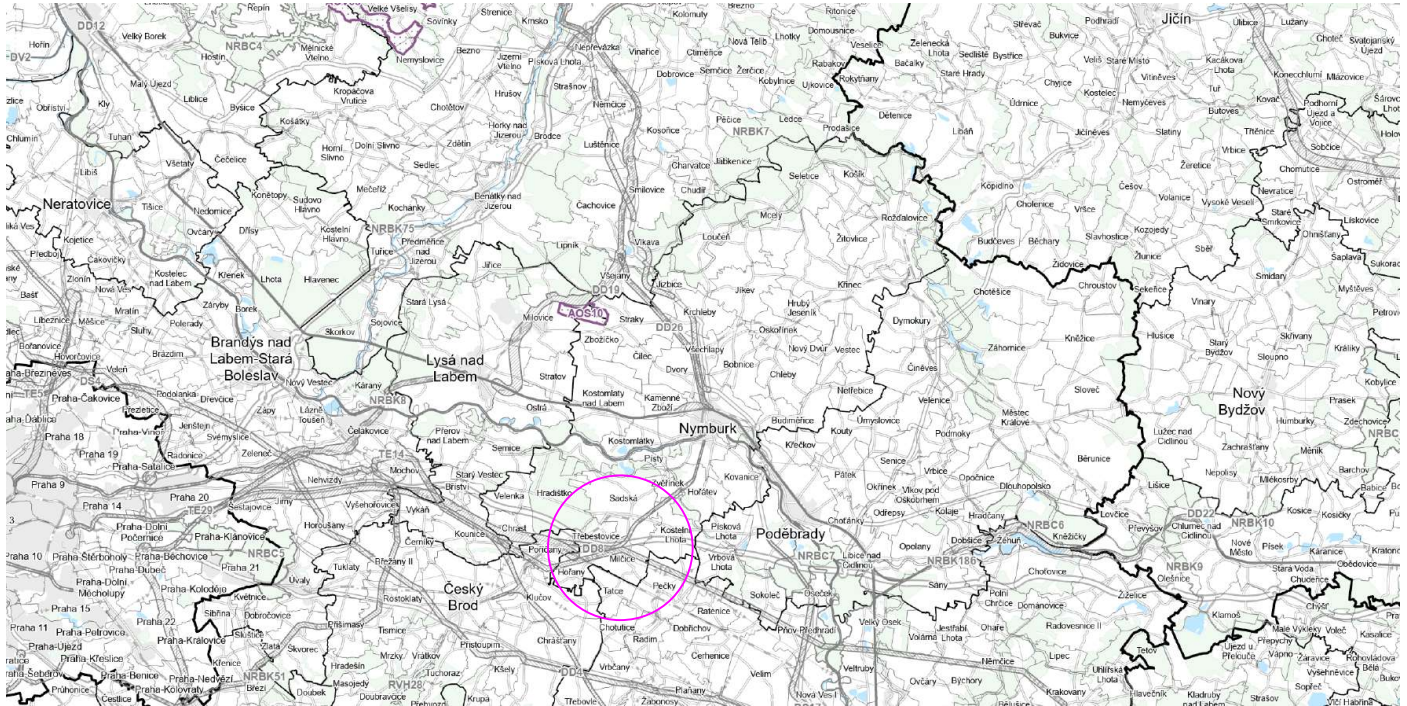
Územní rozvojový plán účinné dnem 29. 10.2024 (dále jen „ÚRP“):

Řešené území nespadá do zastavitelných ploch, transformačních ploch a koridorů určený pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy, vymezených v ÚRP.

Dle projednávané Změny č. 2 ÚRP nejsou na území obce navrhované akcelerační oblasti pro rozvoj výroby energie z větrné energie

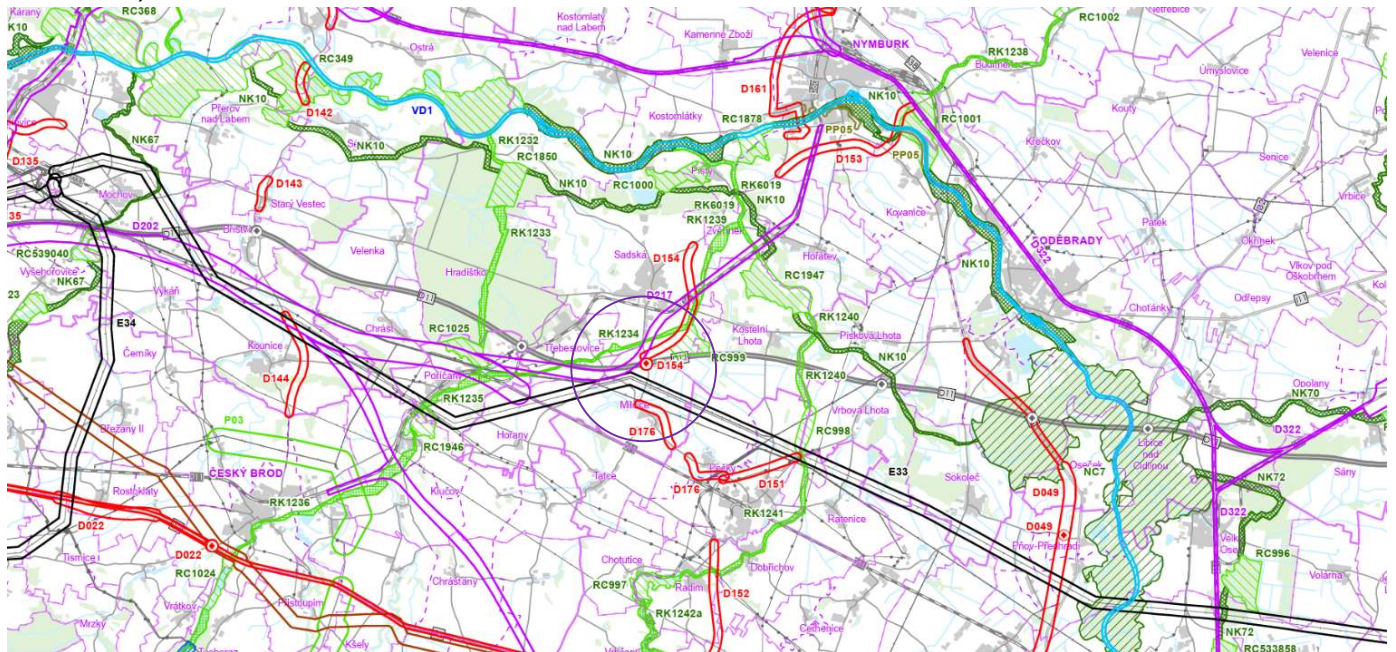
ani ze slunečního záření.

Projednávaná Změna č. 2 ÚRP



Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č. 12, č.14, č. 15, č. 16 a Aktualizace č. 13 účinných dnem 22.5.2026 (dále jen "ZÚR")

Koordináční výkres ZÚR



Podle ZÚR se řešené území nachází v rozvojové ose OS4 Praha – Poděbrady/Kolín – Hradec Králové/Pardubice (- Wrocław) a v rozvojové ose OS5 Praha – Kolín – Jihlava (- Brno).

Podle ZÚR je území obce dotčeno následujícími koridory a záměry, které budou ve změně územního plánu respektovány a zapracovány:

- Koridor D154 – koridor silnice II/330: obchvat Sadské, nové napojení na dálnici D11 (+1 x MÚK)
- Koridor D176 – koridor silnice III/32913: obchvat Milčice a Velkých Chvalovic (nové napojení Peček na dálnici D11)
- Koridor D202 – koridor vysokorychlostní tratě – RS1 Praha – Brno, úsek Praha – Poříčany
- Koridor D217 – koridor vysokorychlostní tratě (spojka), úsek VRT – Nymburk
- E 33 – dvojité vedení 400 kV Čechy - Střed – Týnec
- Koridor RK 1240 Výrovka – K 10

Řešené území spadá do typu krajiny N10 – krajiny výrazně polyfunkční.

Soulad s krajskými prioritami obsaženými v ZÚR bude prověřen v návrhu změny územního plánu.

D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Obec Milčice je menší obec s omezeným zázemím občanské vybavenosti v podobě mateřské školy a knihovny. V obci chybí širší občanská vybavenost a nabídka pracovních příležitostí, což je částečně kompenzováno dobrou dopravní dostupností okolních měst, např. Města Pečky, Český Brod, Kolín a dobrým dopravním napojením na dálnici D11 a blízké vlakové spojení z Peček a Poříčan, žel. Stanice Tatce do Hlavního města Prahy.

Zmíněná dobrá dopravní dostupnost Prahy dálnicí D11 generuje poptávku po nových zastavitelných plochách v obci. Obec se proto rozhodla reagovat pořízením Změny č. 2 s vymezením dalších zastavitelných ploch, přičemž na základě výsledků projednání návrhu zprávy o uplatňování se zadáním Změny č. 2 se předpokládá redukce ploch stávajících nebo jiná opatření (etapizace).

Změna územního plánu rovněž posílí ochranu urbanistické hodnoty sídla obce, kdy budou doplněny podmínky prostorového uspořádání a podmínka územní studie.

S potenciálním rozvojem obce bude souviset rovněž nárůst intenzity dopravy v centru obce. Při navýšení dopravy u stávajících komunikací s nevyhovujícími parametry v kombinaci s absencí chodníků by mohlo docházet ke kolizi chodců a cyklistů s veřejnou a motorovou dopravou. Stávající dopravní infrastrukturu je však poměrně komplikované zpětně regulovat. V nově navržených zastavitelných plochách bude prověřeno stanovení minimální šířky veřejného prostranství.

Od vydání územního plánu do současnosti nebyly zjištěny zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Z tohoto důvodu se nestanovují žádná opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území. Změna územního plánu uvede územní plán do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, zejména s prvky ÚSES.

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Pořizovatel doporučuje pořízení změny územně plánovací dokumentace pro uvedení územního plánu do souladu s aktuálními právními předpisy (Stavební zákon č. 283/2021 Sb., v platném znění, Vyhláška č. 457/2025 Sb., v platném znění), včetně aktualizace rozsahu zastavěného území. Změna č. 2 územního plánu bude uvedena do souladu se ZÚR, kdy budou zapracovány koridory dopravní a technické infrastruktury (E 33 – dvojité vedení 400 kV Čechy - Střed – Týnec).

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Dne 15. 12. 2025 pořizovatel obdržel výpis z usnesení č. 10/2025 o stanovení určeného zastupitele pana starostu Ing. Jakuba Douděru při pořízení zprávy o uplatňování a zadání změny č. 2 územního plánu na základě podaných podnětů. Podněty neobsahovaly náležitosti podle § 109 odst. 3 stavebního zákona (návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stanovisko k posuzování návrhu změny ÚP z hlediska vlivu na životní prostředí), z tohoto důvodu pořizovatel v souladu s § 109 odst.5 stavebního zákona zpracoval Zprávu o uplatňování a součástí Zprávy o uplatňování je Návrh zadání změny č. 2 územního plánu (viz kapitola H).

Za podněty k vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení stojí absence výstavby rodinnými domy v současně zastavitelných plochách. U podnětů bude prověřena redukce či jejich vypuštění z ploch navrhovaných pro výstavbu na základě kritérií:

1. Bonitní půda (I. a II. třídy ochrany ZPF) mimo zastavěné území a bez návaznosti na něj s výjimkou veřejných zájmů
2. Významné narušení organizace ZPF s výjimkou veřejných zájmů.2

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obec v budoucnu zvažuje podání podnětu na změnu ZÚR ve věci spojení obchvatu Velkých Pavlovic s obchvatem Milčic a napojením na stávající obchvat Města Pečky.

H) NÁVRH 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

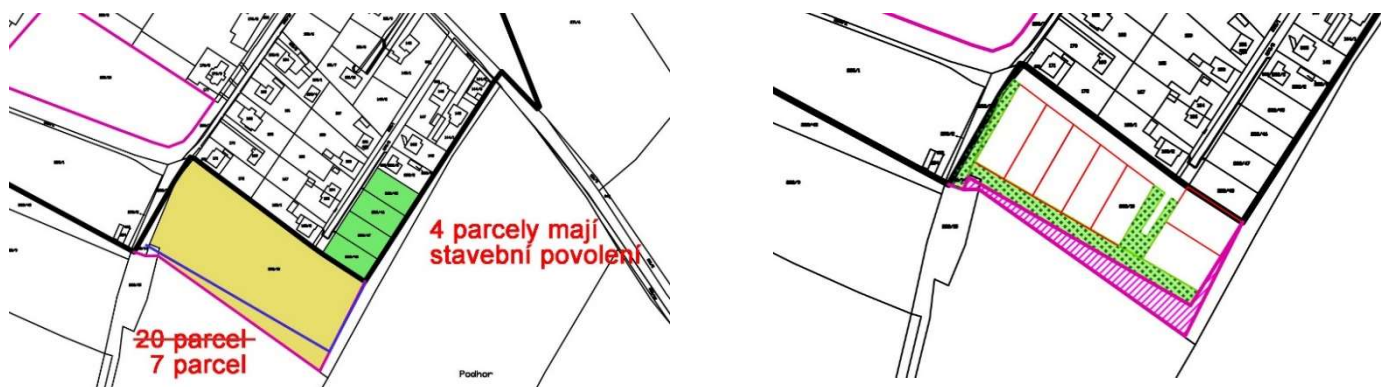
1) Nová rozvojová lokalita na západě obce

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.



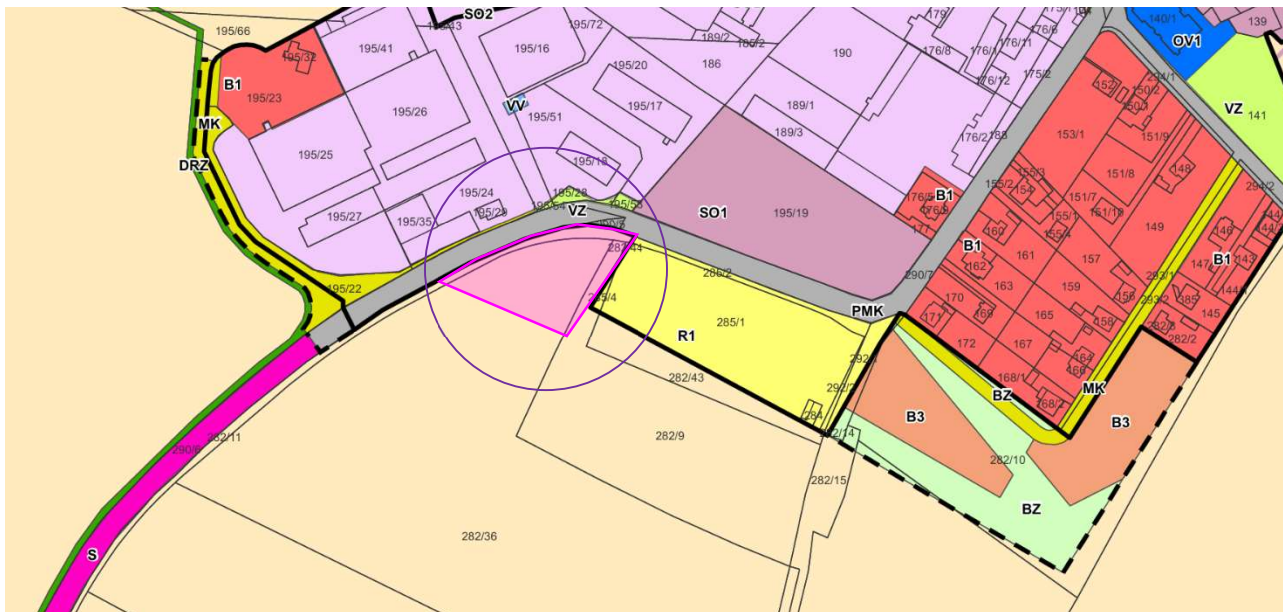
2) Úprava rozvojové lokality na jihu obce (včetně regulativu)

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.

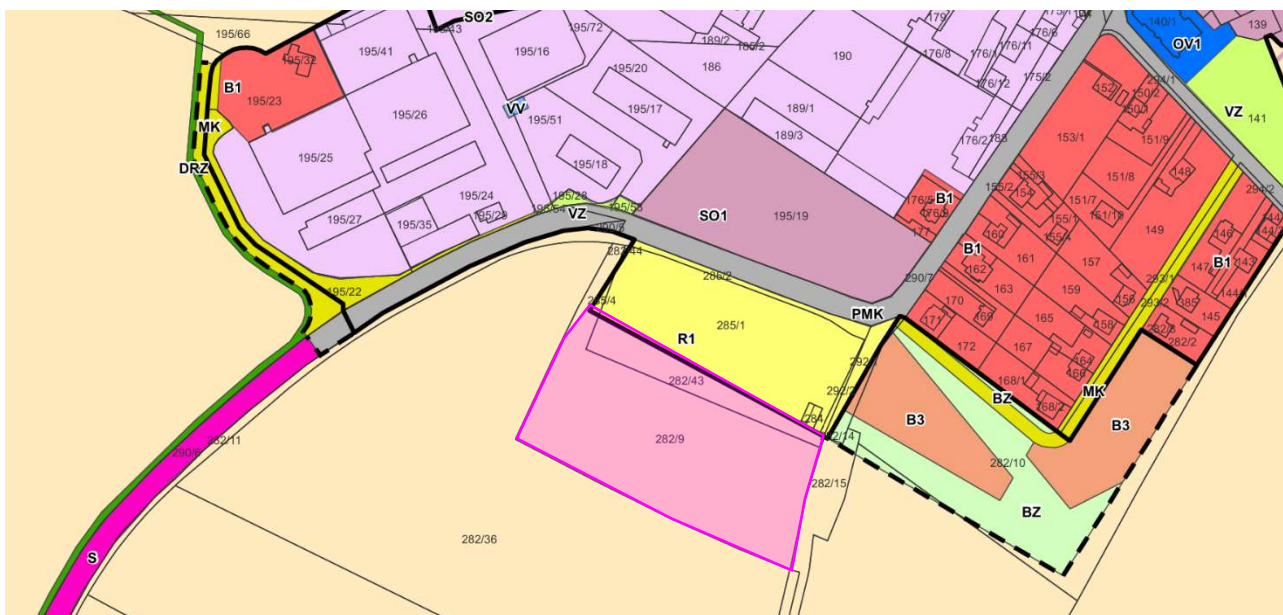


3) Úprava průmyslové lokality na jihu obce

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 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

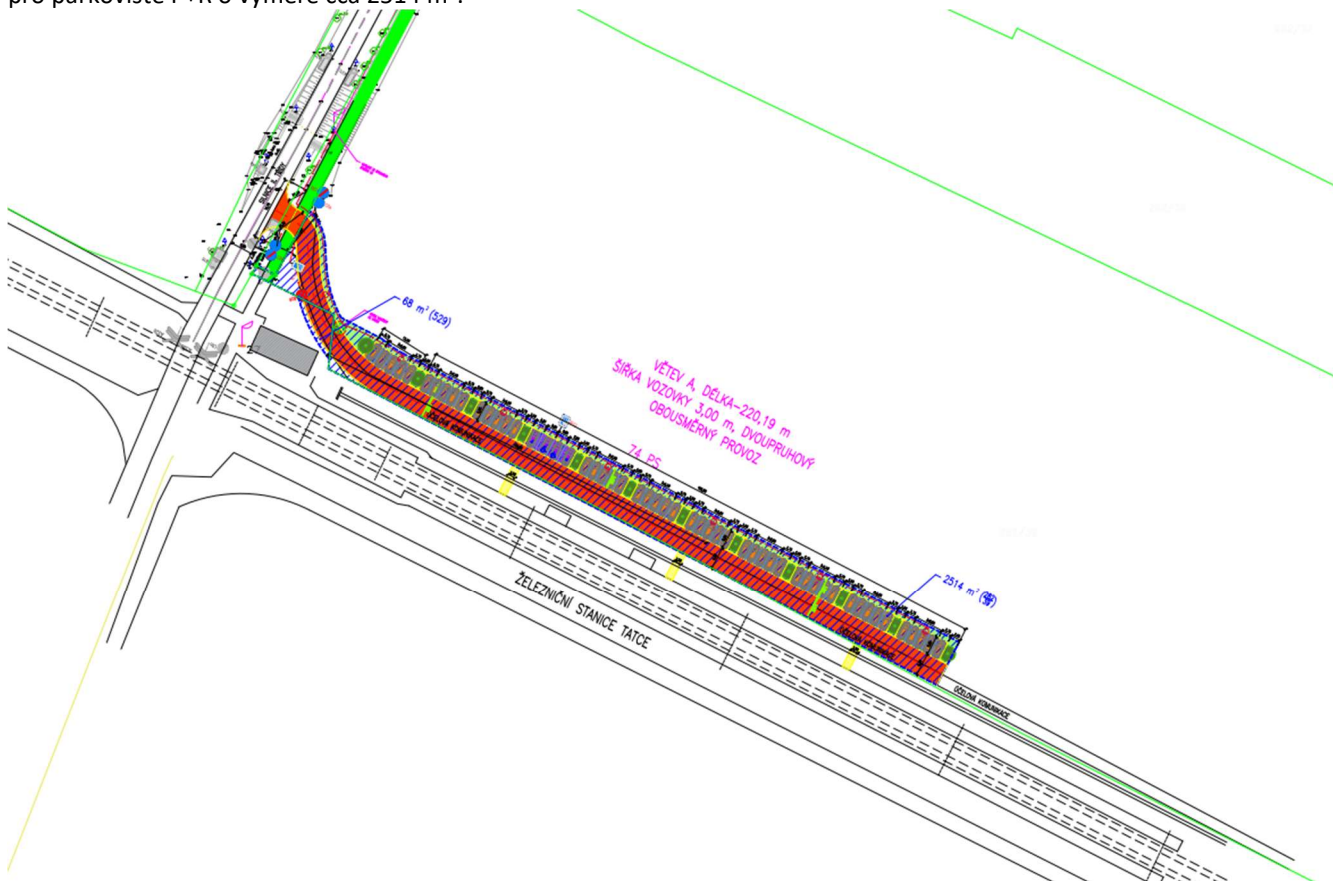
- I. Podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami⁶ a prostory do 160 m² užitné plochy.
- II. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány nad rámec kapacit samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- III. Charakter a struktura 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.



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.

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

Budou doplněny po obdržení stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a životního prostředí.

e) DALŠÍ POŽADAVKY

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 × 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.