

Územní plán Milín

Změna č. 3

ODŮVODNĚNÍ

Příloha Opatření obecné povahy Změna č. 3 Územního plánu Milín

a) stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

Územní plán Milín (dále také „ÚP“) byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „dříve platný stavební zákon“). ÚP Milín nabyl účinnosti dne 10.10.2012.

Změna č. 1 Územního plánu Milín nabyla účinnosti dne 8. 4. 2020.

Změna č. 2 Územního plánu Milín nabyla účinnosti dne 12. 6. 2024.

Zadání změny č. 3 zpracoval pořizovatel - Obecní úřad Milín, zastoupený Ing. Miroslavem Sládkem, jako oprávněnou úřední osobou.

Pořizovatel Změny č. 3, obecní úřad Milín projednal návrh Zadání s Krajským úřadem Středočeského kraje jako příslušným orgánem ochrany přírody s následujícím výsledkem:

Dle stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje jako příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny dle § 45i odst. 1 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů ze dne 29 .4. 2025 pod č.j. 053011/2025/KUSK, byl významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačí ochrany (NATURA 2000) vyloučen.

Požadavek na vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí nebyl Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství, jako příslušným orgánem dle § 22 písm. b) a e) 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, dle stanoviska stanoven.

ZO Milín schválilo pořízení Změny č. 4 na svém zasedání dne 21. 5. 2025.

Na výše uvedeném základě zpracoval projektant 4D PROSTOPR s.r.o. tuto dokumentaci Změny č. 3 Územního plánu Milín v říjnu 2025. Odpovědná osoba Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková, autorizovaná architektka, ČKA 3087. A předložil jej obci Milín.

b) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje, Územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

b.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 3 ÚP Milín s Politikou územního rozvoje ČR v úplném znění po aktualizaci č. 9 (dále jen „PÚR ČR“).

Vyhodnocení souladu s PÚR je obsaženo v odůvodnění platného ÚP. V souvislosti se zpracováním Změny č. 3 byl soulad s aktuálním zněním PÚR ověřen.

PÚR vymezuje v řešeném území koridor SD9 pro umístění stavby dálnice D4, který je zpřesněn v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a je v ÚP respektován. Změnou č. 3 se na této skutečnosti nic nemění.

Změna č. 3 je v souladu s PÚR.

b.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 3 ÚP Milín s Územním rozvojovým plánem.

Územní rozvojový plán nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024.

Na území obce Milín vymezuje koridor dopravní infrastruktury DS09 - Koridor dálnice D4 úsek Příbram – Nová Hospoda. Ten se kryje s koridorem D007 vymezeným v ZÚR. V ÚP Milín včetně změn č.1 a 2 je plně respektován a v řešení Územního plánu upřesněn. Změna č. 3 nepřináší v tomto ohledu žádné změny.

Změna č. 3 ÚP Milín není v rozporu s Územním rozvojovým plánem.

b.3. Vyhodnocení Souladu Změny č. 3 ÚP Milín se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v úplném znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., a 16. aktualizaci

ÚP Milín vč. navržené Změny č. 3 respektuje priority územního plánování Středočeského kraje, které jsou stanoveny pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Obec Milín spadá do rozvojové oblasti OBk5 Příbram.

Změna č. 3 ÚP Milín zachovává soulad se ZÚR zajištěný Územním plánem včetně jeho předchozích změn č. 1 a 2.

Územní plán Milín vč. změn:

- stabilizuje koridor D007 pro umístění stavby dálnice II. třídy D4 Háje – Zalužany (hranice kraje) v plochách DS stabilizovaných i návrhových.
- stabilizuje dopravní záměr odpočívky Buk (Z.62) v rámci této dálnice (47a),
- ověřuje rozsah zastavitelných ploch v Milíně navrhuje nové zastavitelné plochy v centrální obci Milín; v návaznosti na dobrou silniční infrastrukturu a technickou infrastrukturu; respektuje koridory ÚSES (47b),
- nemění požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot (47c),
- vymezením a upřesněním ÚSES respektuje požadavky na ochranu přírodních hodnot (47d) a navazuje regionální vymezení ÚSES (47e).

Aktualizace ZÚR nepřinesly žádné nové skutečnosti a jevy, které by bylo nutné do ÚP Milín přenést po vydání změny č. 2.

Soulad ÚP Milín vč. Změny č. 3 se ZÚR je zajištěn.

c) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 3 vymezuje, respektive vrací do územního plánu, jedinou zastavitelnou plochu Z.51 BV o výměře 11719 m², 1,17 ha, která byla již ověřena v předchozí změně č. 2.

Navrácení plochy Z.51 nesnižuje architektonické a urbanistické hodnoty území, nezasahuje nevhodně do volné krajiny. Nejsou dotčeny kulturní památky, nejsou dotčeny významné prvky v krajině, nedojde ke vzniku nevhodných dominant nebo urbanisticky nevhodných řešení.

Veškeré další úpravy přijímané v rámci Změny č. 3 vycházejí ze zjištěného stavu území, který respektují.

Změna č. 3 ÚP Milín je v souladu s požadavky zákona č. 284/2021 Sb., stavební zákon, vyhláškou č. 146/2024 Sb., Vyhláška o požadavcích na výstavbu a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Je plně v souladu s úkoly a cíli územního plánování.

d) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno podle výsledků projednání.

e) Vyhodnocení splnění Zadání

Podkladem pro zpracování návrhu Změny č. 3 je Zadání Změny č. 3 ÚP Milín schválené usnesením Zastupitelstva obce Milín ze dne 21. 5. 2025. V Zadání je definován hlavní cíl a to navrácení zastavitelné plochy Z.51 BV do územního plánu, a potřeba splnit zákonné požadavky na zpracování návrhu Změny č. 3.

Návrh Změny č. 3 naplňuje beze zbytku všechny požadavky Zadání.

f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí není součástí Změny č. 3 územního plánu. Nebylo požadováno, viz kapitola a).

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno. Tedy ani nebylo zpracováno.

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracovááno, tedy ani stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo vydáno.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Návrh Změny č. 3 ÚP Milín není zpracován variantně. Nedotýká se záměrů podle § 122 odst.3 stavebního zákona.

Rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje č.j.: 161109/2024/KUSK ze dne 10. 1. 2025 byla z důvodu procesní chyby zrušena plocha Z.51 (BV- bydlení venkovské) stanovená Změnou č. 2 ÚP Milín. Změna č. 3 ÚP Milín navrácí plochu Z.51 do územního plánu jako plochu BV – bydlení venkovské.

Pro tuto plochu, zároveň pro plochy BV v Milíně a Konětopech, se stanovuje v souladu s předpokládaným reálným využitím minimální plocha stavebního pozemku 1000 m², koeficient zastavěné plochy maximálně 30% a podíl zpevněných ploch maximálně 8 %.

Protože se jedná o plochu v území citlivém z hlediska ochrany přírody a krajiny, stanovuje Změna č. 3 povinnost zpracovat pro plochu Z.51 územní studii jako podmínku pro rozhodování v území. Cíle územní studie jsou definovány tak, aby byl chráněn krajinný ráz - orientace zahrad do krajiny, stanovení stavebních čar. Současně je cílem ÚS omezení povrchového odtoku vhodným řešením zeleně v ploše. Územní studie bude rovněž sledovat zachování prostupnosti do okolní volné krajiny pro potřeby obhospodařování a rekreačního využívání.

V rámci změny ÚP bylo aktualizováno zastavěné území k datu 8. 10. 2025. V rámci ověření zastavěného území bylo zjištěno, že plochy dosud určené pro individuální rekreaci, Z.31 RI a Z.32 RI v kat. území Stěžov v lokalitě Placy, jsou využívány jako zahrady přilehlých rodinných domů. Z tohoto důvodu jsou zastavitelné plochy Z.31 RI a Z.32 RI Změnou č. 3 zrušeny a celá lokalita včetně zahrad a domů je zahrnuta do zastavěného území jako plocha BV, bydlení venkovské.

Změna ÚP reflektuje dokončení a zprovoznění úseku dálnice D4 MÚK 49 - MÚK 63 včetně obchvatu Milína. Ruší se proto zastavitelná plocha Z.59. Plochy v ní vymezené jako návrh „DS - doprava silniční“ jsou touto změnou ÚP zařazeny jako stabilizované. Bude vyznačeno ve výkresech úplného znění ÚP po změnách č. 1, 2 a 3.

V rámci prací na změně ÚP je Územní plán Milín uveden do souladu s platným zněním stavebního zákona, s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a s aktuální verzí jednotného standardu a to 3. vydání, verze 1. 7. 2024. Z tohoto titulu se text doplňuje o podkapitulu „D.3 Zelená infrastruktura“. A kapitoly „H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO“ a „N. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA“ se vypouští.

Územní plán v úplném znění po změnách č. 1 a 2 je v souladu s jednotným standardem a to s 2. vydáním, verze 2. 1. 2023. Změna č. 3 tedy nepředstavuje kompletní standardizaci územního plánu.

j) Návrh výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Změna č. 3 nepřináší žádné návrhy s přesahem mimo řešené území nebo nadmístního významu.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

Návrh změny ÚP vrací administrativně zrušenou plochu Z.51 zpět do územního plánu. Plocha byla vyhodnocena v rámci Změny č. 2 a byla v průběhu pořízení této změny všemi zúčastněnými subjekty akceptována. Respektuje potřebu rozvoje sídla Milín v olně zdůvodnitelném rozsahu.

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení,

Návrh změny ÚP nevymezuje žádné části ÚP s prvky regulačního plánu.

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

Změna č. 3 navrhuje jedinou plochu k předpokládanému vynětí ze ZPF. Jde o plochu Z.51 BV - bydlení venkovské, určenou pro výstavbu rodinných domů na pozemcích o minimální výměře 1000 m². Plocha navazuje na zastavitelnou plochu Z.12 a na zastavěné území na jižním okraji Milína.

Údaje o předpokládaném záboru ZPF:

Celková výměra záboru: 11 256 m²

Z toho 8645 m² na pozemcích trvalého travního porostu a 2611 m² na pozemku ovocného sadu, který není v současnosti využíván.

BPEJ: 5.32.14, třída ochrany V., 10 370 m² a 5.68.11, třída ochrany V., 886 m²

Pozemek není odvodněn systematickou drenáží.

Charakteristika hlavních půdních jednotek (HPJ):

HPJ 32 - Kambizemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 25 - 50 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

HPJ 68 - Gleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou změnou č. 3 ÚP Milín dotčeny.

Součástí Odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu Milín jsou následující výkresy:

KOORDINAČNÍ VÝKRES - Výřez pro pl. Z.51	1 : 5000
KOORDINAČNÍ VÝKRES - Výřez pro Stěžov - Placy	1 : 5000
VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÉHO ZÁBORU ZPF - Výřez pro pl. Z.51	1 : 5000

Výkresy jsou připojeny do svazku s textem Odůvodnění.