

# NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE MILEŠOV



**Pořizovatel:**

**Městský úřad Sedlčany**

**Odbor výstavby a územního plánování**

**Nám. T.G. Masaryka 34, 264 80 Sedlčany**

**NZ zpracovala: Ing. Veronika Stiborová – odborný referent oddělení územního plánování**

NZ sestavený k projednání ve smyslu § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zpracovaný v souladu s § 11 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů.

**Zadání Změny č. 3 Územního plánu obce Milešov obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména**

A) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn,
3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

B) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

C) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

D) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

E) případný požadavek na zpracování variant řešení,

F) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

G) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### ***A.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR***

Správní území obce Milešov nespadá do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy. Z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) dále vyplývá, že se řešeného území netýká vymezení specifických oblastí, vymezení technické infrastruktury, ani související rozvojové záměry, uvedené v kapitole 6.

Návrhem územního plánu budou respektovány republikové priority územního plánování obsažené v PÚR ČR (čl. (14) až (32)). Z republikových priorit stanovených PÚR ČR se jedná např. o ochranu a rozvíjení kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území, včetně architektonického, urbanistického a archeologického dědictví. Dále zachování rázu jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kultury krajiny. Při stanovování způsobu využití dávat přednost komplexním řešením. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a na hospodářský rozvoj území. Je nutné vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání území, hospodárně využívat zastavěné území, zajistit ochranu nezastavěného území a vytvořit podmínky pro koordinované umístění dopravní a technické infrastruktury.

### ***A.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění po 2. aktualizaci ZÚR)***

Změna č. 3 ÚP obce Milešov musí respektovat tuto nadřazenou územně plánovací dokumentaci Středočeského kraje, především musí být respektovány Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v bodech v člancích 01–09 ZÚR SK. Změna č. 3 ÚP obce Milešov neobsahuje takové nové záměry, které by přesahovaly na území sousedních obcí. Při koordinaci využívání území a s ohledem na širší územní vztahy nesmí dojít ke kolizím při řešení rozvojových záměrů.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vymezují na území Středočeského kraje specifickou oblast krajského významu SOBk2 Klučenicko – Petrovicko, ve které se nachází řešení území ÚP Milešov. ÚP Milešov respektuje požadavky, které jsou pro specifickou oblast v ZÚR stanoveny.

### ***A.3 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů pro obec Milešov***

Z územně analytických podkladů ORP Sedlčany (5. úplná aktualizace ÚAP ORP Sedlčany, 2020), z kapitoly C.2 Priority ORP Sedlčany v územně plánovací činnosti, nevyplývají pro Změnu č. 3 ÚP Milešov žádné požadavky.

**A.4 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Vzhledem k obsahu a rozsahu Změny č. 3 se rozvoj obce Milešov zásadně nemění. Základní koncepce rozvoje území obce zůstává v platnosti, tak jak byla stanovena v platné ÚPD obce Milešov.

U stávajících zastavitelných ploch, vymezených v platném územním plánu, dojde k prověření jejich využití a případně bude zvážena jejich redukce.

Ve Změně č. 3 ÚP obce Milešov bude prověřena možnost zařazení následujících zastavitelných ploch do ÚP (žádosti vlastníků):

Označení plochy	Katastrální území	Parcelní číslo	Stávající funkční využití	Navrhované funkční využití	Výměra (m <sup>2</sup> )
P1	Milešov nad Vltavou	1175	Z – Plochy zemědělské	B – Plochy bydlení	4 751
P2	Milešov nad Vltavou	639/4	TI – Plochy technické infrastruktury	B – Plochy bydlení	2 293
P3	Milešov nad Vltavou	835, 836, 837/1	SN – Plochy smíšené nezastavěného území	B – Plochy bydlení	4 295
P4	Milešov nad Vltavou	832/1	Z – Plochy zemědělské	B – Plochy bydlení	3 032
P5	Přední Chlum	380/16	SN – Plochy smíšené nezastavěného území	R – Plochy rekreace	1 364
P6	Přední Chlum	254/8, 254/9	Z – Plochy zemědělské	OV – Plochy občanského vybavení	577
P7	Orlické Zlákovice	1318/1	Z – Plochy zemědělské	VS – Plochy výroby a skladování	1 500
P8	Orlické Zlákovice	388/9	L – Plochy lesní	R – Plochy rekreace	219
P9	Orlické Zlákovice	185/16	Z – Plochy zemědělské	R – Plochy rekreace	1 500
P10	Orlické Zlákovice	1010/1	VP – Plochy veřejných prostranství	B – Plochy bydlení	1 345
P11	Orlické Zlákovice	1096/1	Z – Plochy zemědělské	B – Plochy bydlení	9 260
P12	Orlické Zlákovice	56/2	L – Plochy lesní	OV – Plochy občanského vybavení	6 374

***A.5 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona***

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit.

Krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty je třeba chránit před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit.

Budou provedeny dílčí úpravy rozsahu prvků ÚSES. Pro katastrální území Milešov nad Vltavou, Orlické Zlákovice a Přední Chlum byl zpracován v červnu 2020 nový plán územního systému ekologické stability, společností EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie (Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka). V rámci toho byl celý ÚSES prověřen a zpřesněn. Upravený a zpřesněný ÚSES bude převzat do Změny č. 3 ÚP obce Milešov.

Zábor ZPF bude v odůvodnění územního plánu patřičně zdůvodněn.

***A.6 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot***

Návrh řešení bude respektovat rozvoj území obce, ochranu jeho hodnot a jeho plošného a prostorového uspořádání stanovený v platné územně plánovací dokumentaci. Požadavky na ochranu kulturních památek, archeologických lokalit, přírodních památek a dalších hodnot, stanovené platnou územně plánovací dokumentací se nemění.

***A.7 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn***

Základní koncepce dopravní a technické infrastruktury, včetně nakládání s odpady a občanského vybavení nebude Změnou č. 3 měněna, zůstává v platnosti, tak jak je stanovena v platné územně plánovací dokumentaci.

**B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Požadavky na vymezení konkrétních ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit, nejsou stanoveny. Požadavky na zpřesnění ploch a koridorů územních rezerv nevyplývají ani z platné PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje.

Plochy nebo koridory územních rezerv budou v územním plánu vymezeny v případě, že se jejich vymezení v průběhu zpracování změny územního plánu projeví jako účelné nebo nezbytné s ohledem na nutnost ochrany území před nežádoucími změnami nebo s ohledem na nutnou ochranu hodnot území města.

### **C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Změna územního plánu prověří potřebu vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) v návaznosti jak na nově vymezené zastavitelné plochy, tak na plochy stabilizované. Mezi VPS a VPO mohou být zařazeny stavby, které podmiňují udržitelný rozvoj případně ochranu území, tedy především stavby pro veřejnou infrastrukturu (dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení nebo veřejné prostranství), případně opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního nebo archeologického dědictví. V případě vymezení VPS a VPO, budou tyto plochy uvedeny v textové části ÚP a doplněny do příslušné výkresové dokumentace.

### **D) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**

#### ***D.1 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu***

Požadavky na prověření vymezení ploch či koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nejsou stanoveny. Žádné konkrétní požadavky na prověření vymezení ploch či koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nevyplývají ani z PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje.

#### ***D.2 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie***

Změna územního plánu může stanovit podmínku zpracování územní studie s cílem detailního prověření uspořádání území, zvláště pak v rozsahu uspořádání veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury u větší souvislejší zastavitelné plochy.

#### ***D.3 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci***

Změna územního plánu může stanovit podmínku uzavření dohody o parcelaci pro plochy změn s komplikovaným členěním pozemků a s komplikovanými vlastnickými vztahy k pozemkům

### **E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Vzhledem k charakteru navrhovaných změn není požadováno zpracování variant řešení návrhu územního plánu.

## **F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Uspořádání obsahu návrhu územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění bude respektovat přílohu č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění.

### **Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu**

Územní plán bude zpracován v této struktuře:

a) textová část

b) grafická část – výkresy

- Výkres základního členění území – měřítko 1: 5 000
- Hlavní výkres – výkres způsobu využití území – měřítko 1: 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – měřítko 1: 5 000
- Výkres dopravní a technické infrastruktury – měřítko 1: 5 000

### **Požadavky na uspořádání odůvodnění územního plánu**

Odůvodnění územního plánu bude zpracováno v této struktuře:

a) textová část

b) grafická část – výkresy

- Koordinační výkres – měřítko 1: 5 000
- Výkres širších vztahů – měřítko 1: 50 000 – 1: 100 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – měřítko 1: 5 000

Textová část územního plánu bude doložena ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě ve formátu A4 v digitální podobě na CD ve formátu \*.PDF a \*.DOC.

Grafická část bude ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a v digitální podobě na CD ve formátu \*.PDF (popřípadě v dalším editovatelném formátu např. \*DWG).

Textová a grafická část územního plánu pro společné jednání a veřejné projednání bude doložena ve 2 vyhotoveních v tištěné podobě.

Územně plánovací dokumentace bude vyhotovena v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

Podkladem výkresů bude katastrální mapa – v aktuálním stavu. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Na výkresech bude vyznačena hranice řešeného území.

## **G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Vyhotovení dokumentace Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá. Případný požadavek bude doplněn po projednání návrhu zadání.

### ***G.1 Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA)***

Z důvodu ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona, ust. § 10i a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, může být příslušným dotčeným orgánem posuzování vlivů uplatněn požadavek na vyhodnocení dokumentace. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA), jakožto jedné součásti dokumentace Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj.

Dokumentace SEA musí být případně zpracována oprávněnou osobou podle ust. § 19 cit. zákona. Obsah a rozsah vyhodnocení je rámcově stanoven v příloze stavebního zákona. Vyhotovení dokumentace SEA není předpokládáno, změna ÚP nepředpokládá umístění takových záměrů, které by potřebu vyhotovení vyhodnocení vyvolaly.

### ***G.2 Vyhodnocení vlivů na lokality soustavy NATURA 2 000***

Vyhotovení Vyhodnocení vlivů na lokality soustavy NATURA 2 000 se nepředpokládá. Případný požadavek bude doplněn po projednání návrhu zadání.

**Příloha k NZ Změna č. 3 ÚP Milešov: Plán územního systému ekologické stability Milešov**