

# Odůvodnění změny č.1 územního plánu Mileč

---

## **Obsah textové části:**

- a) postup při pořízení územního plánu
- b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) vyhodnocení souladu 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
- e) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- f) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- h) vyhodnocení splnění požadavků zadání
- i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- j) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- k) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona
- l) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- n) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení
- o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- p) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- r) vyhodnocení připomínek

#### **a) Postup při pořízení územního plánu**

Změna územního plánu je pořizována zkráceným postupem podle §55a odst. 2 na základě rozhodnutí o jejím pořízení Zastupitelstva obce Mileč

Rozhodnutí o pořízení změny č. 1 Územního plánu Mileč (dále jen „změna ÚP“) zkráceným postupem z vlastního podnětu obce a na návrh navrhovatelů a obsah změny ÚP schválilo Zastupitelstvo obce Mileč dne 16.12.2021 usnesením pod bodem č.5 na 17. veřejném zasedání zastupitelstva. Zastupitelstvo usnesením pod bodem č. 31 na 13. veřejném zasedání dne 6.5.2021 určilo člena zastupitelstva Ing. Václava Kováře (dále jen „určený zastupitel“) pro projednávání změny ÚP.

Při rozhodování o pořízení změny byla zohledněna stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí jako příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí k navrhovanému obsahu změny ze dne 2.12.2021, pod č.j. PK-ŽP/19877/2.

Pořizovatel zajistil v souladu s § 55b odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu změny ÚP.

#### **b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Širší vztahy nejsou změnou dotčeny.

#### **c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

##### Politika územního rozvoje

Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje, která byla schválena usnesením Vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č. 4, schválené usnesením Vlády ČR č. 618 ze dne 12.7.2021, která nabyla účinnosti dne 1.9.2022. Změna vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území při respektování jeho specifických podmínek.

##### Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008, č. usnesení 834/08 a nabyly účinnosti 17.10.2008.

Změna územního plánu je v souladu s Aktualizací č. 4 ZÚR PK, kterou vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 17.12.2018, č. usnesení 920/18, která nabyla účinnosti dne 24.1.2019. Změna respektuje limity území stanovené v ZÚR PK. Vzhledem k rozsahu řešených lokalit a charakteru jejich změn nejsou dotčeny záměry stanovené v ZÚR PK.

#### **d) Vyhodnocení souladu 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 vzhledem ke svému rozsahu nezasahuje do urbanistické koncepce stanovené původním územním plánem. Nedochází k narušení kvalit prostředí v zastavěném území ani narušení krajinného rázu.

**e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a metodickými pokyny MMR ČR k pořizování změn územních plánů.

**f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Požární ochrana

Řešení změny č.1 územního plánu zajišťuje základní podmínky pro požární ochranu (přístup do všech lokalit). V rámci projektové přípravy výstavby budou navržena potřebná opatření v souladu s platnými předpisy a normami podle konkrétního využití území.

Civilní ochrana

Změna nemá významný vliv na požadavky CO, zůstává zachována koncepce stanovená v původním územním plánu.

Obrana státu

V řešeném území se nenacházejí objekty a pozemky, které jsou v majetku Ministerstva obrany ČR. Nejsou známy požadavky z hlediska obrany státu.

Ochrana před povodněmi

Lokality řešené změnou neleží v území ohroženém záplavami.

Nerostné suroviny

V řešeném území nejsou evidována žádná ložiska nerostných surovin.

Poddolování

Změnou nejsou dotčena žádná poddolovaná území.

**Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k řízení o územním plánu (veřejné projednání) § 52 stavebního zákona v návaznosti na § 55b stavebního zákona.**

*Bude doplněno pořizovatelem*

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

### Zastavěné území

Zastavěné území bylo změnou aktualizováno dle stávajícího stavu v řešeném území a v místech již zrealizované či zahájené výstavby.

### Plochy přestavby

V rámci již platným územním plánem vymezených zastavitelných ploch dochází na základě konkrétního požadavku na výstavbu v jedné lokalitě (P1.01) k úpravě rozsahu a vzájemného vztahu sousedních ploch s rozdílným způsobem využití.

### Zastavitelné plochy

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny na základě konkrétních požadavků na výstavbu (Z1.02, Z1.03, Z1.04). V rámci již platným územním plánem vymezených zastavitelných ploch dochází v několika lokalitách k úpravě rozsahu a vzájemného vztahu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (Z39 x Z06; Z04 x Z05 x Z1.01).

## **h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Změna byla zpracována v souladu se Zadáním na základě prověření aktuálních možností a stavu území.

V obci Mileč byla zastavitelná plocha Z06 drobně rozšířena – Z1.02. V obci Bezděkovec byla vymezena plocha Z1.04, která drobně rozšiřuje zastavěné území obce. Dále zde byla vymezena zastavitelná plocha Z1.03 navazující na zastavěné území obce. V obci Želvice byl v rámci zastavěného území upraven rozsah plochy smíšené obytné a plochy výroby a skladování posunutím jejich vzájemné hranice ve prospěch funkce smíšené obytné. V obci Mileč byl v rámci zastavitelného území upraven rozsah plochy smíšené obytné a plochy rekreace - hromadné posunutím jejich vzájemné hranice ve prospěch funkce smíšené obytné. Současně s tímto zde byla v zastavitelné ploše vymezena obslužná komunikace.

## **i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

V celém řešeném území byla zaktualizována mapa katastru nemovitostí jako podklad této územně plánovací dokumentace. Zároveň bylo v celém řešeném území zaktualizováno současné zastavěné území obce. Již zastavěné plochy a plochy na kterých již byla stavebním řízením povolena stavba byly převedeny do zastavěného území obce.

Navržená obslužná komunikace v lokalitě Z06 v obci Mileč byla posunuta severním směrem mimo pozemky blokováné jejich vlastníkem. Pozemky ležící severně od této posunuté komunikace se však tímto staly rozměrově nevhodné pro kvalitní výstavbu a z tohoto důvodu byla současně zastavitelná plocha částečně rozšířena severním směrem plochou Z1.02 tak, aby i v této severní části mohla vznikat prostorově vyhovující výstavba. Na západním okraji obce Mileč byl ve vymezené zastavitelné ploše vzájemně upraven rozsah ploch s rozdílným způsobem využití Z04 a Z05 a to ve prospěch ploch s funkčním využitím smíšeným obytným na úkor ploch s funkčním využitím rekreace – hromadná. Současně s úpravou rozsahu ploch těchto dvou funkčních využití (které je řešeno v rámci již vymezeného zastavitelného území) zde byla vymezena plocha Z1.01 pro umístění obslužné komunikace, a to rovněž v již vymezeném zastavitelném území. Koridor pro tuto obslužnou

komunikaci je vymezen v minimální šířce 8 metrů a je určen pro zajištění dopravní obslužnosti této lokality.

Na východním okraji obce Želvice byl v zastavěném území vzájemně upraven rozsah ploch s rozdílným způsobem využití (P1.01) a to ve prospěch ploch s funkčním využitím smíšeným obytným na úkor ploch s funkčním využitím výroba a skladování. Důvodem této úpravy rozsahu jednotlivých ploch je záměr využít plochy, které již v současné době nejsou využívány nebo se neuvažuje s jejím dalším využíváním zemědělským areálem, pro rozšíření možnosti výstavby objektů pro bydlení.

Na jižním okraji obce Bezděkovec je na základě požadavku stavebníka vymezena drobná zastavitelná plocha smíšená obytná Z1.04. Tato plocha je zde vymezena jako rozšíření zastavěného území, a to za účelem možnosti výstavby v zastavěném území v ideálnějších prostorových parametrech. Na východním okraji obce je vymezena v návaznosti na zastavěné území přilehle ke komunikaci drobná zastavitelná plocha smíšená obytná Z1.03 a to dle konkrétního stavebního záměru.

Na východním okraji řešeného území byl upraven tvar zastavitelné plochy s ohledem na skutečný stav území a změnu hranic pozemků v katastrální mapě.

#### **j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, neboť ve stanovisku k návrhu zadání změny č.1 územního plánu Mileč orgán ochrany přírody vyloučil negativní vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti a příslušný úřad nevyžadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí.

#### **k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Na základě stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, jako příslušného úřadu a jako dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, uplatněného k návrhu změny č. 1 územního plánu Mileč nebylo vyžadováno zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Mileč z hlediska vlivů na životní prostředí ani posouzení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Mileč na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Z uvedeného důvodu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Mileč na udržitelný rozvoj území.

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

Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno a tedy ani zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Mileč na udržitelný rozvoj území (viz kapitola „k“), nebylo stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje vydáno.

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

Ve změně nebyly řešeny záležitosti neřešené v ZÚR Plzeňského kraje.

**n) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Ve změně územního plánu nejsou vymezeny části území s prvky regulačního plánu.

**o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Vyhodnocení ZPF

Pro změnou nově vymezené zastavitelné plochy je provedeno vyhodnocení a zdůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

Změnou nově vymezené zastavitelné plochy jsou v řešeném území vymezeny dle schváleného zadání změny č.1 územního plánu.

**Tab.1 – ZASTAVITELNÉ PLOCHY A ZPF**

ozn.	funkční využití plochy	celková plocha (ha)	plocha ZPF (ha)	I.a II.st. ochrany (ha)	I.a II.st. ochrany (BPEJ)	poznámka
Z1.02	SO	0,0629	0,0629	0,0000	- - -	
Z1.03	SO	0,1614	0,1286	0,0000	- - -	
Z1.04	SO	0,0929	0,0770	0,0000	- - -	

**Zastavitelné plochy:**

zábor ZPF 0,2685 ha

Zkratky pro funkční využití ploch:

SO - plochy smíšené obytné

---

Množství zastavitelných ploch platného územního plánu již byla v předešlých letech využita a převedena ze zastavitelných ploch do zastavěného území:

- Maňovice, část lokality Z10	0,2106 ha (z toho 0,2106 ha ZPF)
- Záhoří, lokalita Z15	0,4222 ha (z toho 0,4222 ha ZPF)
- Bezděkovec, část lokality Z34	0,0583 ha (z toho 0,0583 ha ZPF)
- Bezděkovec, lokalita Z35	0,0994 ha (z toho 0,0000 ha ZPF)
- celkem využito	0,7905 ha (z toho 0,6911 ha ZPF)

Rozloha již využitých stavebních parcel (0,7905 ha, z toho 0,6911 ha ZPF) je výrazně vyšší než rozloha nově navržených zastavitelných ploch (0,3172ha, z toho 0,2685 ha ZPF).

Lokalita Z1.03 na východním okraji obce Bezděkovec je zde vymezena na základě konkrétního stavebního záměru. Plocha navazuje na zastavěné území obce přilehle ke stávající komunikaci.

Lokalita Z1.04 je vymezena na jižním okraji obce Bezděkovec rovněž na základě konkrétního stavebního záměru, a to z důvodu potřeby částečného rozšíření zastavěného území, aby zde bylo možno umístit stavby s vhodnými prostorovými parametry.

Lokalita Z1.02 na severozápadním okraji obce Mileč je vymezena jako potřebné drobné rozšíření již vymezené lokality Z06. V platném územním plánu navržená obslužná komunikace v lokalitě Z06 byla posunuta severním směrem mimo pozemky blokováné jejich vlastníkem. Pozemky ležící severně od této posunuté komunikace se však tímto staly rozměrově nevhodné pro kvalitní výstavbu a z tohoto důvodu byla současně zastavitelná plocha touto změnou ÚP částečně rozšířena severním směrem tak, aby i v této severní části mohla vznikat prostorově vyhovující výstavba.

Lokalita Z1.02 a Z1.04 jsou v území vymezeny nikoliv z důvodu umožnění další nové výstavby, ale z důvodu umožnění účelného využití přilehlých zastavěných či zastavitelných ploch. Vzhledem k malému rozsahu těchto rozšiřujících ploch nebylo přistoupeno k plošné kompenzaci, která by patrně narušila či výrazně omezila efektivní využitelnost takto případně redukovaných zastavitelných ploch již vymezených. Lokalita Z1.03 v Bezděkovci zde byla vymezena s ohledem na reálnou situaci v obci, kdy zastavitelné plochy nejsou stavebníkem prakticky využitelné, jelikož jsou blokovány záměry výstavby vlastníků pozemků v těchto plochách. Ani zde nabyla plošná kompenzace navržena z výše uvedených důvodů (stavební záměry vlastníků zastavitelných pozemků) a přihlédnuto bylo rovněž k faktu, že právě v této obci není zastavitelných ploch mnoho, jedná se o drobné lokality a část z nich již byla využita a zastavěna.

Žádnou ze změnou navržených zastavitelných ploch nejsou dotčeny cenné zemědělské půdy s třídou ochrany BPEJ I. a II..

Vymezením zastavitelných ploch nedochází k narušení celistvosti bloků zemědělských půd a nejsou vytvářeny těžko obdělávatelné enklávy mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Návrhem řešení není narušena síť účelových komunikací zajišťující obsluhu zemědělských pozemků. Návrhem nedochází k ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území (např. převodem dešťových vod z jednoho dílčího povodí do druhého).

Od 29. 07. 2021 vstoupil v platnost změnový zákon č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Zákon novelizuje zákon č. 334/1992 Sb. České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu. Nově se vkládá ustanovení § 4 odst. 4) ve znění: „(4) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.“

Na základě tohoto byl v kapitole d.2) Technická infrastruktura doplněn text „Srážkové vody ze zastavitelných a přestavbových lokalit budou přednostně likvidovány vsakem na pozemku, resp. následně odváděny do vodotečí. Dešťová voda z komunikací bude přednostně zneškodňována vsakem v rámci veřejného prostoru, případně navazující krajiny. V odůvodněných případech bude možné lokality napojit na navrženou oddílnou kanalizaci.“

Při odejmutí zemědělské půdy v rámci všech zastavitelných a přestavbových ploch stanovených návrhem změny ÚP je tedy ve veřejném zájmu srážkové vody přednostně vsakovat na pozemku příp. v navazující krajině. Pouze přebytky dešťových vod, které např. vzhledem k charakteru podloží není možné likvidovat vsakem, mohou být v odůvodněných případech odváděny do dešťové kanalizace. Veřejný zájem na zadržení vody v krajině je nedílnou součástí koncepce technické infrastruktury v návrhu změny ÚP.

Vyhodnocení PUPFL

Změnou územního plánu nejsou navrženy opatření a záměry, které mají vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

**p) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

*Bude doplněno pořizovatelem*

**r) Vyhodnocení připomínek**

*Bude doplněno pořizovatelem*

---

Textová část odůvodnění změny územního plánu Mileč má 8 stran.

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje 2 výkresy:

5. Koordinační výkres (část A, část B)

7. Výkres předpokládaných záborů ZPF (část A, část B)

---

**Poučení:**

Proti změně č. 1 územního plánu Mileč vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....  
starosta obce

.....  
místostarosta obce