

ÚZEMNÍ PLÁN MILÍNOV

S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU
platný od 29.5.2025



ÚZEMNÍ PLÁN MILÍNOV

S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Obsah:

Základní údaje.....	3
Východiska a cíle zpracování prvků regulačního plánu do ÚP Milínov.....	3
Prvky regulačního plánu v Územním plánu Milínov.....	3
Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu.....	4
Grafické přílohy	5

ÚZEMNÍ PLÁN MILÍNOV

S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Základní údaje

Obec	Milínov Milínov 48, 332 04 Nezvěstice
Starosta a určený zastupitel	Ing. Pavel Moulis, Ph.D
Místostarostka	Marcela Příbylová
POÚ Stavební úřad	Městský úřad Spálené Poříčí Odbor výstavby Náměstí Svobody 132, 335 61 Spálené Poříčí
ORP Úřad územního plánování	Městský úřad Blovice Odbor stavební a dopravní Masarykovo nám. 143, 336 01 Blovice
NOÚP	Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje Škroupova 1760/18, 301 00 Plzeň
Pořizovatel Změny č.2 ÚP s PRP a Úplného znění ÚP Milínov s PRP po vydání změny č.2:	Petr Šandera, pověřený obcí Milínov Osoba splňující kvalifikační požadavky podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
Projektant	Ing. arch. Oldřich Fára, autorizovaný architekt ČKA číslo autorizace ČKA 00459

Východiska a cíle zpracování prvků regulačního plánu do Územního plánu Milínov

- Milínov prošel stejně jako ostatní vsi nejen v Plzeňském kraji složitým historickým vývojem. Struktura vystavěného prostředí a její celkové uspořádání ve vztahu k okolní krajině odráží hlavní funkci venkovského osídlení kromě obytné zejména hospodářskou s prvořadou produkcí potravin.
- V souvislosti s uspořádáním vesnice, jejím vývojem a hodnotami je možné identifikovat části sídla dokumentující urbanistický vývoj od první poloviny 19. století, kdy během následujících desetiletí došlo k vytvoření jejího charakteristického obrazu s prstencem statků kolem návsí a řádkovou zástavbou podél navazujících komunikací.
- Centrálním veřejným prostorem se stala ulicová náves charakteristická svým obloukovým půdorysným tvarem a výškovým uspořádáním v údolní nivě Milínovského potoka s dominantní novobarošní kaplí sv. Petra a Pavla.
- V následném období byl nejvýznamnější rozvoj obytné zóny v oblasti „Na Radosti“ v jihovýchodní části vesnice, který se uskutečnil podél nově založené ulice.
- Stavební rozvoj na severním okraji vsi byl ve srovnatelném období mnohem úspěšnější a po dlouhou dobu šlo pouze o solitérní budovu bývalé školy umístěnou zde na konci 19. století.
- Vzhledem k určité izolovanosti Milínova zejména v období socialismu byla vesnice chápána spíše jako regresivní bez možnosti výraznějšího hospodářského a stavebního rozvoje na rozdíl od jiných tzv. střediskových obcí.
- V předchozím období docházelo převážně ke stavebním úpravám stávajících budov nebo ojedinělé výstavbě RD a na JZ okraji zástavby vznikl nový zemědělský areál.
- Teprve v posledních 15-ti až 20-ti letech se postupně rozvíjí novodobá převážně obytná zástavba s rodinnými domy v okrajových partiích Milínova.
- V urbanistickém uspořádání vesnice nedošlo s výjimkou nového zemědělského areálu z druhé poloviny 20. století k výrazně negativním urbanistickým nebo architektonickým zásahům v území.
- Protože při rozvíjející se stavební činnosti na nových plochách ale také na pozemcích zastavěných v rámci proluk nebo při modernizaci původní zástavby by mohlo dojít k narušení dosud zachovaného vesnického charakteru sídla, jeví se pro zachování nesporných hodnot v území vhodné stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání zástavby.
- Hlavním cílem stanovených požadavků a podmínek v rozsahu prvků regulačního plánu (dále jen PRP) je ochrana urbanistické struktury zástavby, architektonické, tj. autentické a jednoduché podoby staveb a jejich výrazu v historicky založeném jádru vesnice i v nových rozvojových zónách tak, aby novodobá a původní zástavba spolu ladily. Přitom kromě vzrostlé zeleně je tvar a objem střech i barevnosti střešní krytiny výrazným architektonickým prvkem tradiční vesnické zástavby, který přispívá k jejímu souvislému a jednotnému charakteru a udržení kompaktního vesnického prostředí včetně jejího obrazu v krajině.

Prvky regulačního plánu v Územním plánu Milínov

- Obec se rozhodla chránit urbanistickou strukturu zástavby a architektonický výraz staveb prostřednictvím PRP se stanovením základních podmínek a požadavků ve větší podrobnosti.

ÚZEMNÍ PLÁN MILÍNOV

S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- PRP jsou integrální součástí územního plánu (dále jen ÚP), který je pořizovaný a schvalovaný z vůle obce a může být při respektování stavebního zákona a souvisejících předpisů přizpůsobován konkrétním potřebám a vhodným způsobem tak reagovat na aktuální potřeby obyvatel respektive stavebníků a investorů.
- V rámci PRP jsou stanoveny podmínky a požadavky pouze v nezbytném rozsahu a formě, které je možné reálně splnit a bylo dosaženo základního cíle, kterým je udržení autentického, stabilního a esteticky hodnotného prostředí vesnice.
- PRP byly zapracované do ÚP Milínov Změnou č.2, s účinností od 29.5.2025.
- Soubor PRP vychází z konkrétních požadavků obce (08/2023) na regulaci zástavby.
- Z důvodu doplnění údajů o území v potřebné podrobnosti byly jako hlavní podklad zpracovány doplňující průzkumy a rozborů (dP+R, 03/2024, O.Fára).
- Podmínky prostorového uspořádání pro využití stabilizovaných ploch a ploch změn, které rozšiřují požadavky v podrobnosti regulačního plánu ve formě PRP jsou stanoveny v textové části ÚP v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, kterou doprovází schémata výškové regulace staveb a požadavků na jejich zastřešení a pro vysvětlení je uvedena definice vybraných pojmů.
- Součástí grafické části ÚP je výkres I.D Výkres prvků regulačního plánu.
- S účinností ÚP s PRP, tj. jeho uvedením do praxe, vzniká pro obyvatele a zejména stavebníky a investory stavebních úprav stávajících staveb i novostaveb povinnost řídit se platným ÚP a také PRP v něm stanovenými, které jsou zároveň závazné pro rozhodování státní správy a obecní samosprávy o změnách v území.
- Z pozice obce je doporučeno, aby se každý, kdo zamýšlí na území obce a zejména v území se stanovenými PRP vyvíjet nějakou stavební činnost seznámil s platným ÚP včetně PRP, který je veřejně přístupný k nahlédnutí na internetových stránkách obce a v tištěné podobě na obecním úřadu.
- Obec má zájem na spolupráci při vytváření kvalitního prostředí vesnice s nabídkou konzultací pro obyvatele, stavebníky a investory tak, aby pokud možno nedocházelo k nedorozumění nebo nepochopení stanovených PRP a ostatních záměrů obce vyplývajících z ÚP.
- Proto by bylo vhodné obrátit se na obecní úřad včas již ve fázi přípravy stavebního záměru před zadáním zpracování projektu nebo nejpozději při zahájení projekčních prací.
- Vzájemné konzultace o stavebních záměrech v území přispějí k založení trvalé spolupráce a mohou být zpětnou vazbou pro případné úpravy ÚP a PRP v pravidelných čtyřletých intervalech v rámci tzv. Zprávy o uplatňování ÚP (ZoUÚP) ve smyslu stavebního zákona s nejbližším termínem jejího pořízení v roce 2027 (období 11/2023 až 11/2027).

Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu

- Na podkladě závěrů z vyhodnocení řešeného území je vymezena plocha s PRP označená U.Ia) v rozsahu zastavěného území a zastavitelných ploch vlastního sídla Milínov.
- Na území samot a chatových osad dislokovaných mimo souvislé zastavěné a zastavitelné území vesnice platí pro rozhodování o změnách v území ÚP bez PRP.
- Základní podmínky pro vymezení a využití pozemků v rámci vymezených ploch RZV stanoví ÚP v členění:
 - BI - Bydlení individuální
 - BV - Bydlení venkovské
 - ZZ - Zeleň - zahrady a sady
 - OU - Občanské vybavení všeobecné
 - PU - Veřejná prostranství všeobecná
 - ZU - Zeleň všeobecná
 - SU - Smíšené obytné všeobecné
 - VU - Výroba všeobecná
 - HU - Smíšené výrobní všeobecné
- Druh a účel umísťovaných staveb vyplývá z podmínek rozdílného způsobu využití (dále jen RZV) v ÚP včetně vymezení ploch změn i základních podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.
- V ploše U.Ia) jsou stanoveny PRP orientované zejména na stanovený cíl, přiměřeně regulovat budoucí vývoj zástavby zejména z pohledu jeho prostorového uspořádání ve stabilizovaném území i v rozvojových plochách za účelem zachování charakteru a autenticity vesnice a ochrany kulturně historických hodnot spojených s jejím obrazem v intravilánu i vně ve vztahu k volné okolní krajině.
- Z výše uvedeného vyplývá rozsah a podrobnost stanovení PRP včetně stanovení základních požadavků na veřejná prostranství, sídelní zeleň a související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- Základní členění PRP je dle jejich rozsahu a podrobnosti:
 - Územně plánovací vztahující se k rozvoji území a obecné ochraně hodnot z hlediska krajinného rázu zapracované v ÚP, které se v rámci stanovení PRP zpřesňují a doplňují
 - Urbanistické vztahující se k uspořádání zástavby, objemovým parametrům a umístění staveb
 - Architektonické vztahující se rámcově k architektonickému řešení staveb pouze v nezbytném rozsahu pro zajištění ochrany hodnot v území

ÚZEMNÍ PLÁN MILÍNOV

S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- Stavebně technické vztahující se k požadavkům na řešení staveb z hlediska konstrukčního a použitých materiálů pouze omezeně a v nezbytném rozsahu z důvodu zajištění ochrany hodnot v území
- Prostřednictvím PRP jsou podrobněji regulovány:
 - Vymezení, charakter a uspořádání veřejných prostranství stanovením uliční čáry a souvisejících rámcových podmínek a požadavků
 - Umístění staveb na pozemcích stanovením stavební čáry
 - Využití a uspořádání stavebního pozemku stanovením podmínek z hlediska umístění staveb a intenzity jeho využití
 - Odstupy staveb
 - Podlažnost a výška staveb
 - Tvar stavby na pozemku stanovením základních požadavků také na přístavby, nástavby nebo vestavby a rámcových požadavků na fasády
 - Typ zastřešení, tvar střech, sklon střešních rovin a převládající orientace hřebene střech
 - Využití střech stanovením rámcových požadavků na střešní krytinu, střešní římsy, střešní okna a vikýře, ostatní prvky a zařízení na střechách včetně fotovoltaických panelů a jiného technického vybavení
 - Umístění garáže, parkovacích a odstavných stání nebo ostatních staveb vedlejších a doplňkových, staveb pro reklamu a staveb dočasných
 - Oplocení a předzahrady stanovením podmínek pro jejich umístění a rámcové architektonické řešení
- Plocha U.I je členěna na dílčí lokality případně jejich části, ve kterých jsou obecné PRP upřesněny s ohledem na jejich specifický charakter.
 - U.1 – „Jádro vsí“
 - U.2 – „U bývalé školy“
 - U.3 – „Ke Kornaticím“
 - U.4 – „K Nezvěsticím“
 - U.5 – „Za obecním úřadem“
 - U.6 – „K Žákavě“
 - U.7 – „Rozvojová zóna Milínov-Jih“
 - Dílčí část U.7a)
 - Dílčí část U.7b)
 - U.8 – „Špalíček“
 - U.9 – „Na Radosti“
 - U.10 – „Zemědělský areál“
 - U.11 – „Rozvojová zóna Pod Průhonem“
 - Dílčí část U.11a)
 - Dílčí část U.11b)
 - U.12 – „Rozvojová zóna Pod Pramným“
- Kromě výše uvedeného základního cíle stanovení PRP v ÚP je nezbytné kromě kaple a památníku padlým v I. světové válce na návsi zachovat a chránit také další vybrané objekty, které byly v dotčeném území identifikovány.
- Z hlediska ochrany hodnot v území se dosud zachovaly nemovité objekty dokládající historický a stavební vývoj obce. Jedná se především o pavlačový dům č.e.E251, roubený obytný dům č.p.28, špýchar u domu č.p.88, obytný dům č.p.53, obytný dvojdom č.p.6 a 26, chalupa č.e.E252, chalupa s přistavěnou kolnou č.p.45, chalupa č.p.42, a chalupa č.p.35.
- Zevrubním rozbořením historického vývoje zástavby vesnice byly zjištěny budovy v minulosti odstraněné, ale z hlediska ochrany urbanistických hodnot v území šlo o stavby, které se významně podílely nebo mohly podílet na uspořádání zástavby kolem návsi a celkovém obrazu vesnice. Proto byl jejich výběr zařazen do návrhu ÚP s PRP s možností nové stavby na jejich půdorysu.
- Nad rámec výše uvedených nemovitostí bylo na podkladě stabilního katastru zjištěno pravděpodobné umístění kříže nebo božích muk v severní části návsi s blíže neidentifikovaným umístěním a božích muk na rozcestí při domě č.p.11, které jsou v současné době instalované na hřbitově. Je doporučeno přenesení božích muk na navrženou plochu veřejné zeleně v rámci horní části návsi poblíž původního umístění.
- Na návsi je kromě jiného umístěna DTS (zděná věžová trafostanice). Výhledově je doporučeno odstranění trafostanice s ohledem na posílení dominantního postavení kaple, jejíž účinek a jedinečnost v rámci centrálního veřejného prostranství je existencí konkurující věžové stavby trafostanice oslabena.

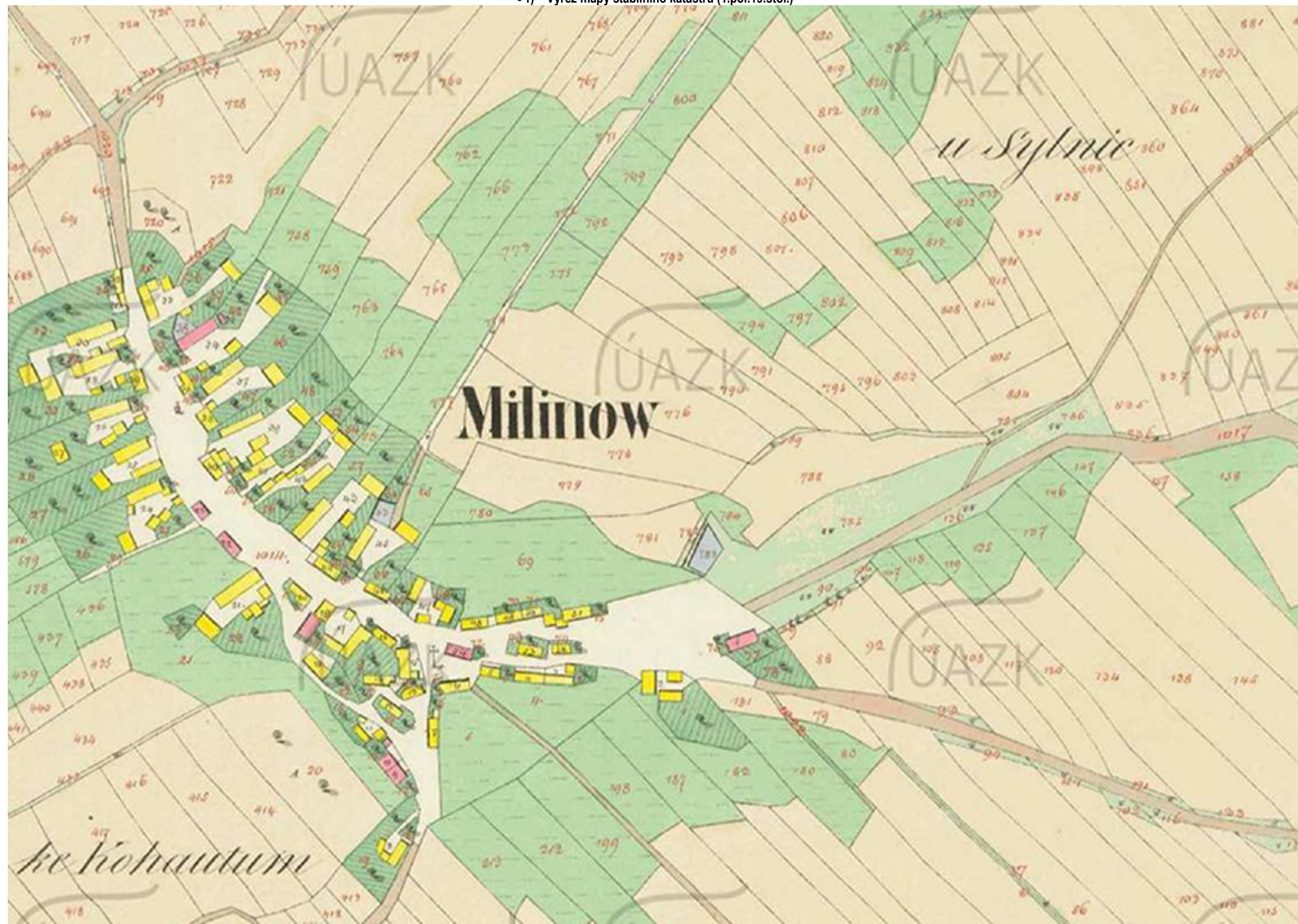
Grafické přílohy

- Pro ilustraci a lepší pochopení údajů uvedených v textu jsou doloženy grafické přílohy:
 - 1) – Výřez mapy stabilního katastru (1.pol.19.stol.)
 - 2) – Historický vývoj zástavby
 - 3) – Letecký pohled od SZ
 - 4) – Vymezení plochy a dílčích lokalit se stanovením prvků regulačního plánu (PRP)
 - 5) – Charakteristické schéma základních prostorových požadavků na stavby v území s PRP

ÚZEMNÍ PLÁN MILÍNOV

S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

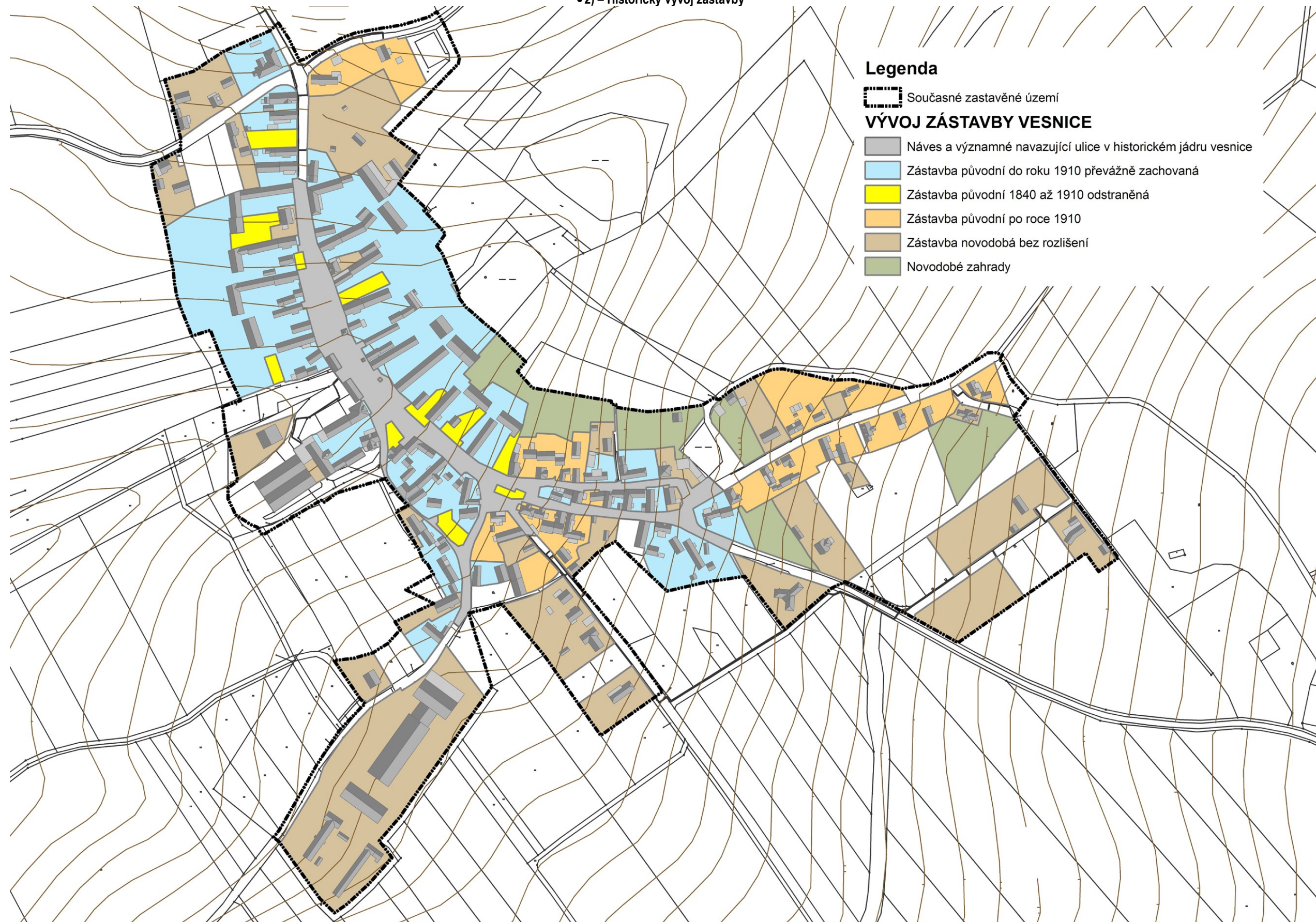
• 1) – Výřez mapy stabilního katastru (1.pol.19.stol.)



ÚZEMNÍ PLÁN MILÍNOV

S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

•2) – Historický vývoj zástavby



ÚZEMNÍ PLÁN MILÍNOV

S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

• 3) – Letecký pohled od SZ



ÚZEMNÍ PLÁN MILÍNOV

S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

•4) – Vymezení plochy a dílčích lokalit se stanovením prvků regulačního plánu (PRP)



• 5) – Schémata výškové regulace staveb a požadavků na zastřešení v území s PRP

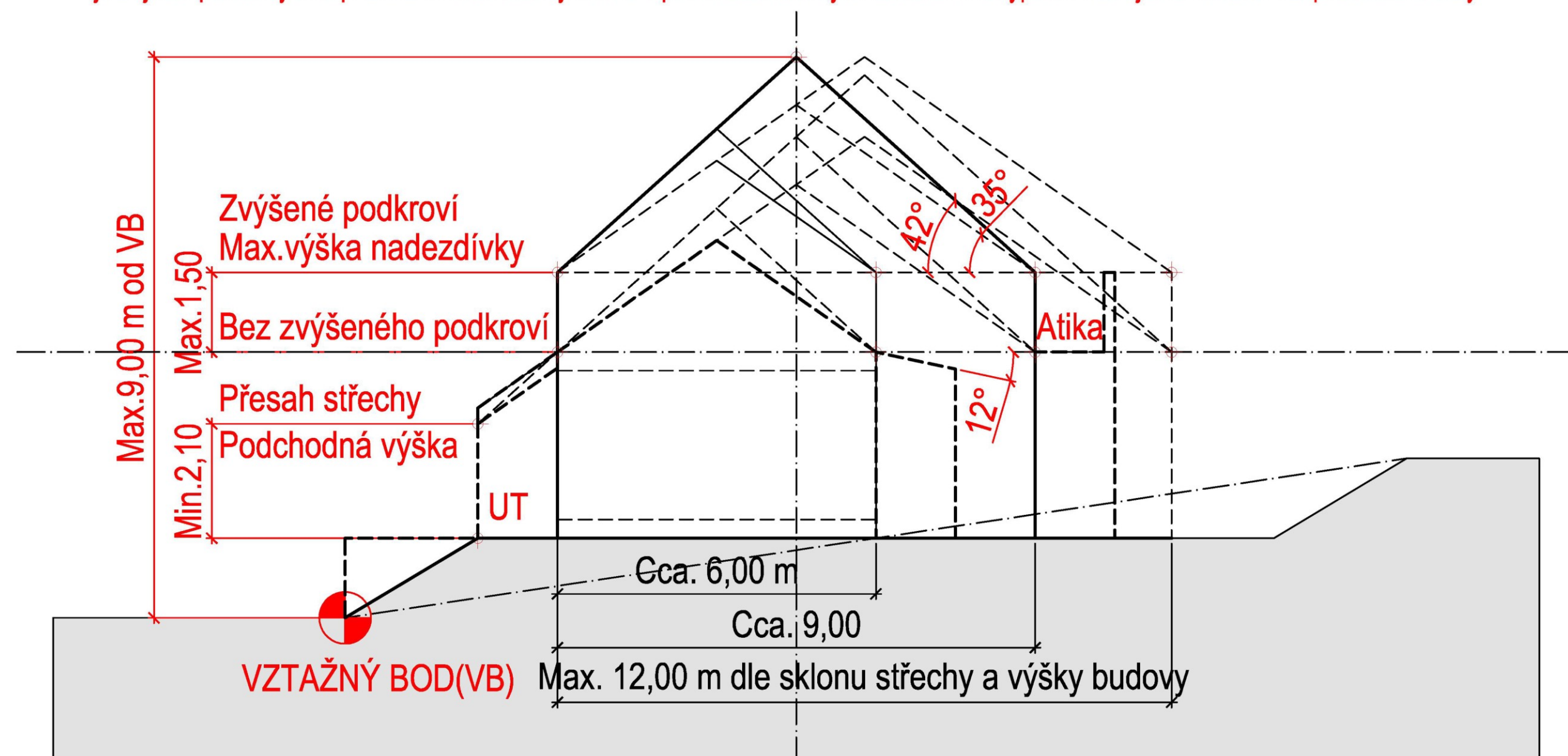
1a) HLAVNÍ STAVBA URČUJÍCÍ ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKU NA PLOŠE RZV: BI,BV,SU,OU,VU,HU A NA JMENOVITĚ URČENÝCH PLOCHÁCH PRO ZZ

Minimální sklon střešních rovin zastřešení staveb na plochách pro VU a HU může být min. 12°.

Pultová střecha s min. sklonem střešních rovin 6° až 12° nebo plochá střecha na části půdorysu stavby s atikou nebo bez je přípustná s výškou max. 5m od vztažného bodu a přitom nesmí být zalícovaná se štítem nebo k němu čelně přistavěna

Vztažný bod

je nejnižší položený bod průniku obvodu stavby včetně opěrné zdi nebo vyrovnávacího násypu se stávajícím terénem na pozemku stavby



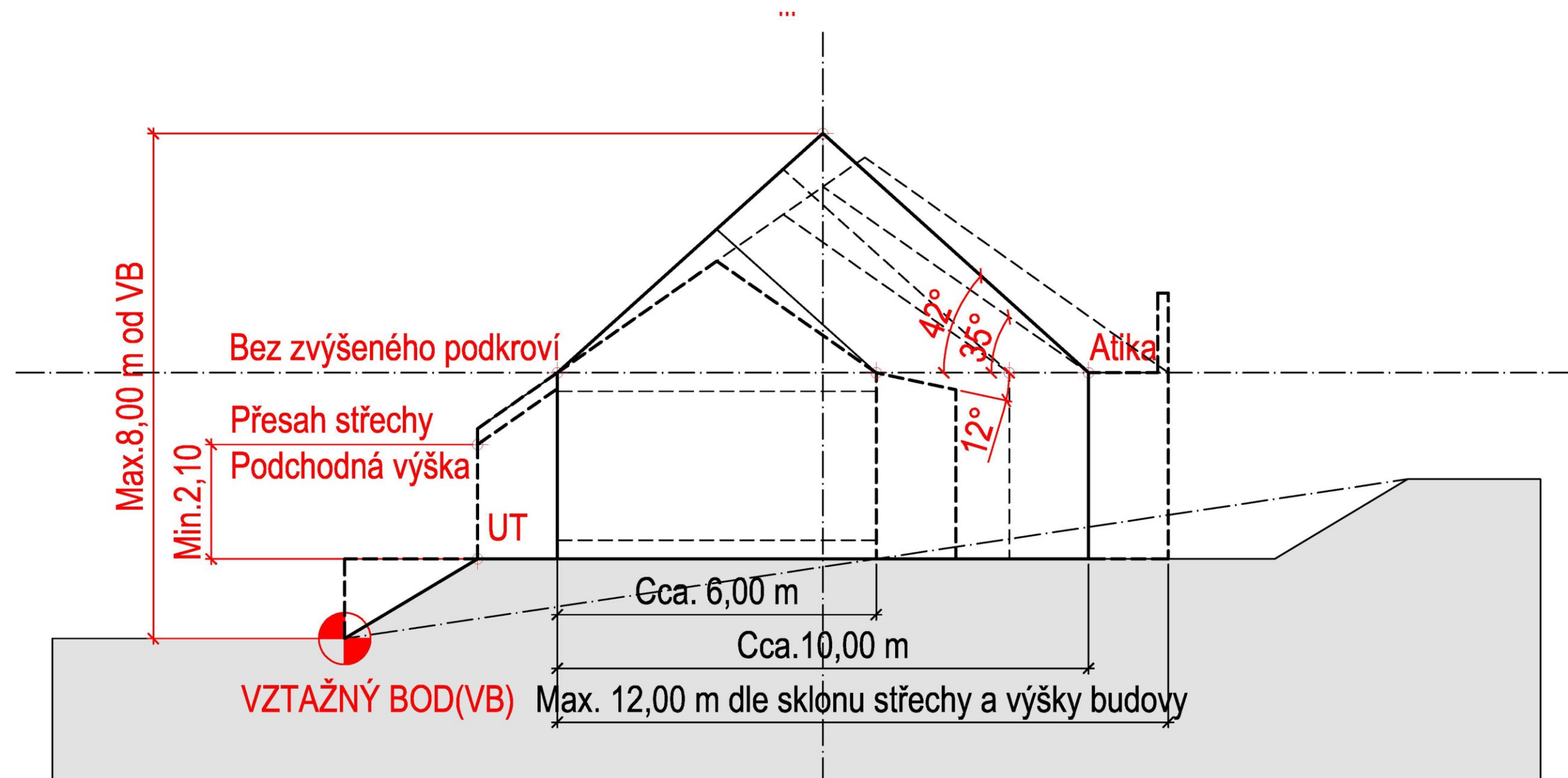
Vysvětlivky: UT=Upravený terén

1b) HLAVNÍ STAVBA URČUJÍCÍ ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKU V DÍLČÍ LOKALITĚ U.7b,U.11b,U.12, NA PLOŠE RZV: BI,BV A NA JMENOVITĚ URČENÝCH PLOCHÁCH PRO ZZ

Pultová střecha s min. sklonem střešních rovin 6° až 12° nebo plochá střecha na části půdorysu stavby s atikou nebo bez je přípustná s výškou max.5m od vztažného bodu a přitom nesmí být zalícovaná se štítem nebo k němu čelně přistavěna

Vztažný bod

je nejnižší položený bod průniku obvodu stavby včetně opěrné zdi nebo vyrovnávacího násypu se stávajícím terénem na pozemku stavby



Vysvětlivky: UT=Upravený terén

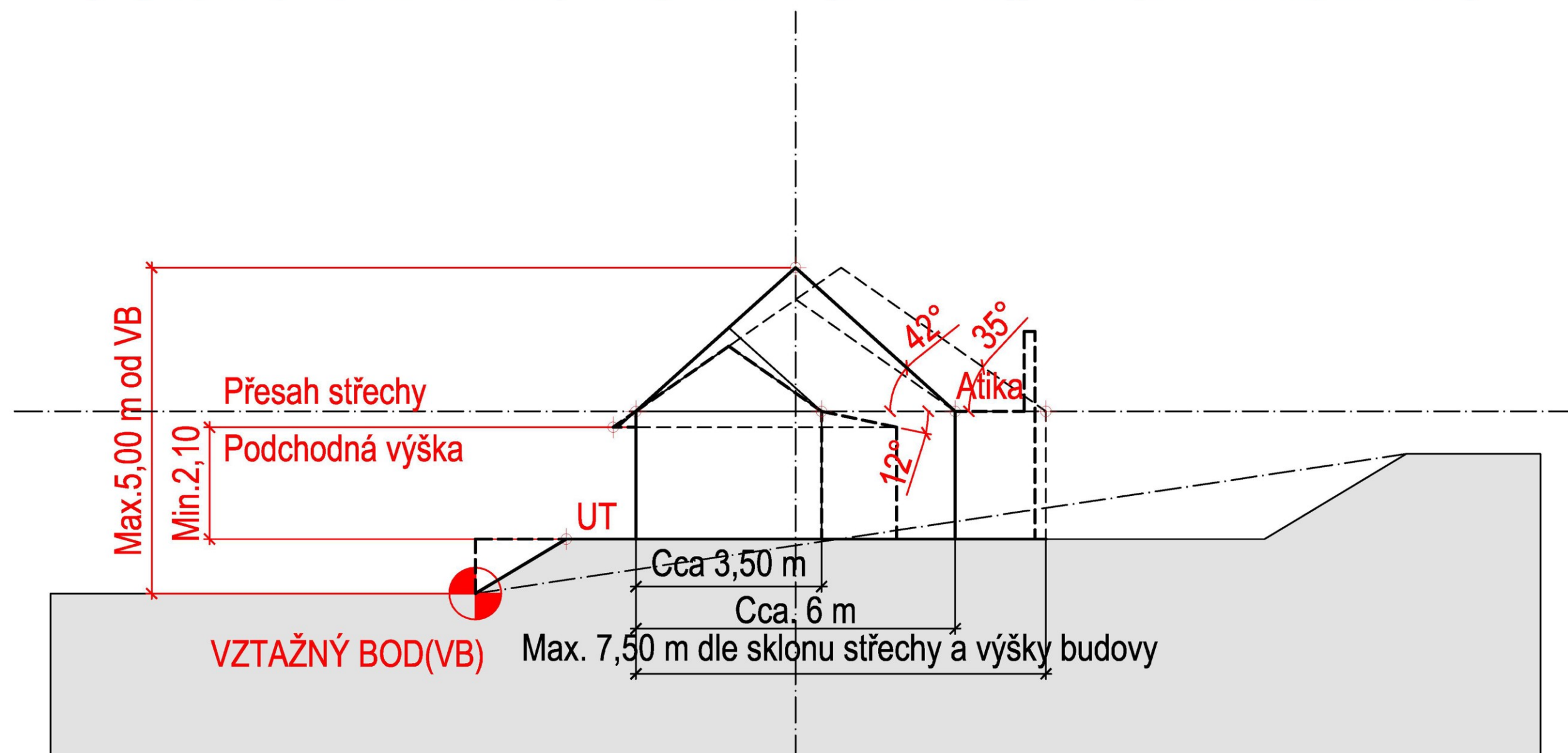
1c) VEDLEJŠÍ A OSTATNÍ DOPLŇKOVÉ STAVBY VČETNĚ GARÁŽE NA PLOŠE RZV: BI,BV,SU,OU,VU,HU A NA JMENOVITĚ URČENÝCH PLOCHÁCH PRO ZZ

Minimální sklon střešních rovin zastřešení staveb na plochách pro VU a HU může být min. 12°.

Pultová střecha s min. sklonem střešních rovin 6° až 12° nebo plochá střecha na části půdorysu stavby s atikou nebo bez je přípustná s výškou max.5m od vztažného bodu a přitom nesmí být zalícovaná se štítem nebo k němu čelně přistavěna

Vztažný bod

je nejnižší položený bod průniku obvodu stavby včetně opěrné zdi nebo vyrovnávacího násypu se stávajícím terénem na pozemku stavby



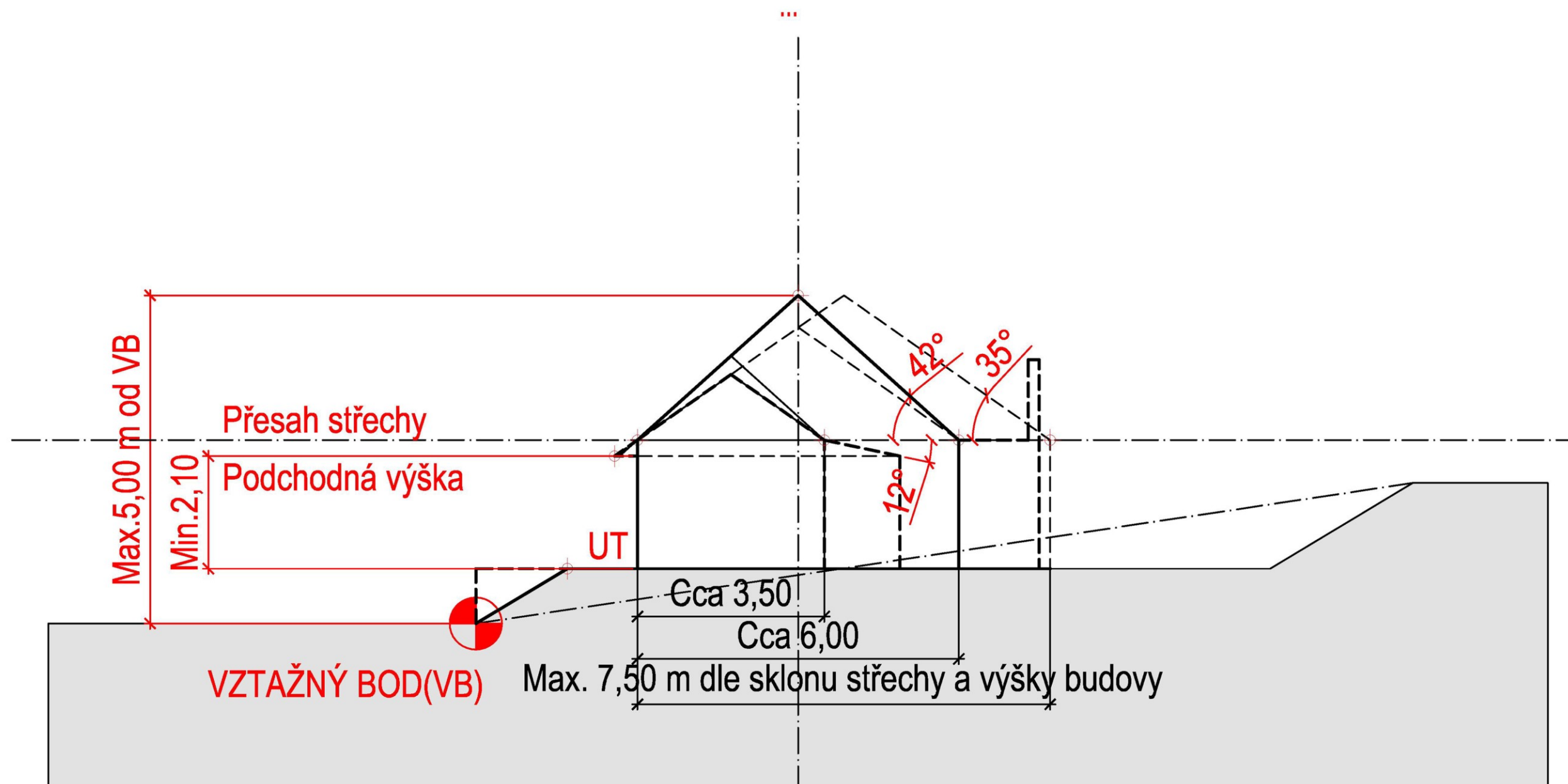
Vysvětlivky: UT=Upravený terén

2) HLAVNÍ STAVBA URČUJÍCÍ ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKU NA PLOŠE RZV: ZZ,PU,ZU,DS

Pultová střecha s min. sklonem střešních rovin 6° až 12° nebo plochá střecha na části půdorysu stavby s atikou nebo bez je přípustná s výškou max.5m od vztažného bodu a přitom nesmí být zalícovaná se štítem nebo k němu čelně přistavěna

Vztažný bod

je nejnižší položený bod průniku obvodu stavby včetně opěrné zdi nebo vyrovnávacího násypu se stávajícím terénem na pozemku stavby



Vysvětlivky: UT=Upravený terén