



MĚSTO MIKULOV

Zastupitelstvo města Mikulov příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, dále zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Mikulov dne 05.11.2025 pod usnesením č. ZM25/2025/2

vydává Změnu č. 1 Územního plánu Mikulov,

vydaného zastupitelstvem města Mikulov dne 22.12.2020, v účinnosti dne 20.01.2021.

Změna č. 1 ÚP obsahuje textovou i grafickou část.

Mění textovou část ÚP takto:

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ve druhém odstavci se za částí textu „Zastavěné území je“ ruší slovo „vymezeno“ a nahrazuje se slovem „aktualizováno“ a dále se ruší datum „31. 7. 2018“ a nahrazuje se datem „31. 5. 2024“.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Beze změn.

2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

2.2.1. OCHRANA KULTURNÍCH, PŘÍRODNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

V části *OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT*, v odrážce *území doprovodného významu pro ochranu hodnot*, v odstavci 2) *struktura prostoru*, se ve druhé odrážce, za část textu „...nad původním“, vkládá text „(rostlým)“.

2.2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Beze změn.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Beze změn.

3.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V odrážce *PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ*, v odstavci *Bydlení – smíšené obytné*, se za část textu „...Dukelská, Valtická, Republikánské obrany“ vkládá text „Zlámalova“.

V odrážce *PLOCHY REKREACE* se na začátek první závorky vkládá text „rekreace hromadná“, ve třetí větě se ruší závorka s textem „(za finančním úřadem)“, za slovem „menší“ se ruší část textu „plochy jsou

vymezeny“ a nahrazuje se textem „**plocha je vymezena**“, za částí textu „...v lokalitě Zlámalova“ se ruší část textu „a u Nového rybníka“ a v poslední větě se ruší číslo kapitoly „10.5.6.“ a nahrazuje se číslem „**5.5.**“.

V odrážce *PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ* se v poslední větě, v označení kapitoly, ruší číslo „3.“ a nahrazuje se číslem „**4.**“.

V odrážce *PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ* se za část textu „...v lokalitě podél ulice Jiráskova“ vkládá text „**28. října**“.

3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

3.3.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V tabulce u plochy s označením Z5 se ruší celý text a nahrazuje se slovem „zrušeno“.

V tabulce u plochy s označením Z17 se ruší celý text a nahrazuje se slovem „zrušeno“.

V tabulce u plochy s označením Z22 se ruší celý text a nahrazuje se slovem „zrušeno“.

V tabulce u plochy s označením Z25 se ruší celý text a nahrazuje se slovem „zrušeno“.

V tabulce u plochy s označením Z46 se ruší celý text a nahrazuje se slovem „zrušeno“.

Na závěr tabulky se doplňují tři nové řádky s textem:

Z104	Plochy veřejných prostranství	PV	Zlámalova
Z105	Účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty	DU	Zlámalova
Z106	Doprava v klidu	DP	Hraničářů

3.3.2. PLOCHY PŘESTAVBY

Na závěr tabulky se doplňují tři nové řádky s textem:

P28	Bydlení – smíšené obytné	SO	Bezručova
P29	Bydlení – v bytových domech	BH	Nerudova
P30	Plochy smíšené výrobní	VS	28.října, Průmyslová oblast

3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Beze změn.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

V podkapitole 4.1.3. SILNIČNÍ DOPRAVA, v odstavci Místní komunikace, se ve druhé odrážce ruší kód „Z46,“ za kódem „Z48“ se ruší písmeno „a“ a nahrazuje se čárkou „,“ a na závěr odrážky se doplňuje kód „**Z104**“. V odstavci Účelové komunikace se na závěr třetí odrážky doplňuje kód „**Z105**“.

V podkapitole 4.1.5. STATICKÁ DOPRAVA se za sedmou odrážku vkládá nová odrážka s textem „**pro realizaci garáží v ul. Hraničářů je vymezena zastavitelná plocha Z106**“.

4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Beze změn.

4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Beze změn.

4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Beze změn.

4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Ruší se třetí odrážka s textem „plocha změny Z46 je vymezena v lokalitě Pod Novou pro obsluhu zastavitelných ploch (Z3, Z5 a Z6)“.

Za původní šestou odrážku se vkládá nová odrážka s textem „**plocha změny Z104 je vymezena v lokalitě Zlámalova pro obsluhu zastavitelných ploch (Z23, Z26 a Z27)**“.

Na závěr kapitoly se doplňuje nová odrážka s textem „**ve veřejných prostranstvích je nepřípustné zmenšování a rušení významných ploch sídelní zeleně a předzahrádek na úkor realizace parkovacích stání**“.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST

KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Beze změn.

5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Beze změn.

5.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Beze změn.

5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI

Beze změn.

5.5. REKREACE

Ve druhé odrážce, v první pod odrážce, se ruší text „jsou vymezeny zastavitelné plochy (Z22 a Z42) rekreace hromadná pro realizaci rekreačních areálů na severním okraji města (za Finančním úřadem)“ a nahrazuje se textem „je vymezena zastavitelná plocha (Z42) rekreace hromadná pro realizaci rekreačního areálu na severním okraji města“.

Ve druhé odrážce, ve třetí pod odrážce, se v závorce ruší kód „Z25“.

5.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN

Beze změn.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

6.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SO	BYDLENÍ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ
<i>Hlavní využití</i>	Beze změn.
<i>Přípustné</i>	Ruší se pátá odrážka s textem „pozemky menších ubytovacích zařízení“.
<i>Nepřípustné</i>	Beze změn.
<i>Podmíněně přípustné</i>	Na závěr první odrážky se doplňuje kód „, P28“. Ve druhé odrážce se za část textu „...do velikosti 200 m ² prodejní plochy“ vkládá text „, menších ubytovacích zařízení“.
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Beze změn.

V části **SO BYDLENÍ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ**, v tabulce ploch změn, se u plochy s označením **Z17** ruší celý text bez náhrady.

V části **SO BYDLENÍ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ**, v tabulce ploch změn, se za řádkem s označením plochy **Z21** ruší řádek s textem:

Z25	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z104 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • při pohledu od veřejného prostranství bude podlažnost hlavní stavby max. 1 podlaží s podkrovím; při pohledu od severu bude podlažnost hlavní stavby vnímaná jako podkroví • intenzita využití pozemku: max 60% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit nad horní hranou svahu dosadbu zeleně • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
------------	---

V části **SO BYDLENÍ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ**, v tabulce ploch změn, se na závěr tabulky doplňuje nový řádek s textem:

P28	• dopravní obsluhu řešit z ulice Bezručovy a Nerudovy • řešit napojení na stávající infrastrukturu • výšková regulace zástavby: ○ zástavba při ulici Bezručova 1 NP + podkroví, respektovat charakter okolní zástavby ○ zástavba v ostatní části plochy 2 NP, při pohledu z jižní strany bude podlažnost hlavní stavby max. 2 podlaží s podkrovím; při pohledu ze severní strany bude podlažnost hlavní stavby vnímaná 1 NP a podkroví • integrování parkování v objektu • intenzita využití pozemku: 60% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
------------	--

6.2. PLOCHY BYDLENÍ

V části *BH BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH*, v tabulce ploch změn, u plochy s označením Z3, se na konci druhé odrážky ruší část textu „a Z46“.

V části *BH BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH*, v tabulce ploch změn, se na závěr tabulky doplňuje nový řádek s textem:

P29	• dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z49 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 2 NP + podkroví • při pohledu z jižní strany bude podlažnost hlavní stavby max. 2 podlaží s podkrovím; při pohledu ze severní strany bude podlažnost hlavní stavby 1 NP a podkroví • integrování parkování v objektu • intenzita využití pozemku: 50% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
------------	--

V části *BI BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH*, v tabulce ploch změn, se u plochy s označením Z5 ruší celý text bez náhrady.

6.3. PLOCHY REKREACE

V části *RH REKREACE HROMADNÁ*, v tabulce ploch změn, se u plochy s označením Z22 ruší celý text bez náhrady.

V části *RH REKREACE HROMADNÁ*, v tabulce ploch změn, u plochy s označením Z23, se na začátek vkládá nová odrážka s textem „**plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií**“, na závěr třetí odrážky se doplňuje text „**a plochy rekreace hromadné**“, v odrážce (výšková regulace zástavby) se v pod odrážce ruší část textu „bez možnosti dostavby a přestavby“ a nahrazuje se textem „**umožnit terénní úpravy (navýšení terénu) s přístupem na jeho střechu**“, doplňuje se nová pod odrážka s textem „**nová zástavba: 1 NP, při pohledu od veřejného prostranství bude podlažnost vnímána jako střecha, při pohledu z plochy rekreace hromadné bude vnímána jako 1 NP**“ a v odrážce (intenzita využití pozemku) se ruší část textu „není řešena“ a nahrazuje se textem „**max. 60%**“.

RZ	ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY
<i>Hlavní využití</i>	Beze změn.
<i>Přípustné</i>	V první odrážce se za část textu „...max. 3 m nad původním“, vkládá text „ (rostlým) “.
<i>Nepřípustné</i>	Za poslední odrážku se doplňuje nová odrážka s textem „ nakládání s odpadními vodami “.
<i>Podmíněně přípustné</i>	Beze změn.
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Beze změn.

V části *RV VINNÉ SKLEPY*, v tabulce ploch změn, se u plochy s označením Z25 ruší celý text bez náhrady.

V části *RV VINNÉ SKLEPY*, v tabulce ploch změn, u plochy s označením Z26, se v první odrážce ruší část textu „ze stávající účelové komunikace“ a nahrazuje se textem „**z navržené plochy veřejného prostranství Z104**“, za odrážku (výšková regulace zástavby) se vkládá nová odrážka s textem „**při pohledu od veřejného prostranství bude podlažnost hlavní stavby max. 1 podlaží s podkrovím; při pohledu od severu bude**“.

podlažnost hlavní stavby vnímaná jako podkrovní“ a v odrážce (*intenzita využití pozemku*) se ruší číslo „70“ a nahrazuje se číslem „60“.

V části *RV VINNÉ SKLEPY*, v tabulce ploch změn, u plochy s označením Z27, se v první odrážce ruší část textu „ze stávající účelové komunikace“ a nahrazuje se textem „z navržené plochy veřejného prostranství Z104“ a za třetí odrážku se vkládá nová odrážka s textem „intenzita využití pozemku: max 60 %“.

6.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V části *OK OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ ROZSAHLÁ*, v tabulce ploch změn, u plochy s označením Z32, ve čtvrté odrážce, se za část textu „...7 m nad původním“, vkládá text „(rostlým)“.

6.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V části *PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ*, v tabulce ploch změn, se u plochy s označením Z46 ruší celý text bez náhrady.

V části *PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ*, v tabulce ploch změn, se za řádek s označením plochy Z49 vkládá nový řádek s textem:

Z104	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • řešit obsluhu zastavitelných ploch Z23, Z26, Z27
-------------	--

6.6. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Beze změn.

6.7. PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ

Beze změn.

6.8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

V části *VS PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ*, v tabulce ploch změn, u plochy s označením Z65, v páté odrážce, se za část textu „...zastavěná plocha jednotlivé“, vkládá slovo „části“ a na závěr odrážky se doplňuje text „podzemní podlaží se nezapočítávají“.

V části *VS PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ*, v tabulce ploch změn, se na závěr tabulky doplňuje nový řádek s textem:

P30	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • dopravní obsluhu řešit v územní studii, napojení plochy pouze ze stávající obslužné komunikace, • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu v územní studii • výšková regulace zástavby: řešit v územní studii • intenzita využití pozemku: řešit v územní studii)
------------	--

6.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Beze změn.

6.10. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

V části *DP DOPRAVA V KLIDU*, v tabulce ploch změn, se za řádek s označením plochy Z87 vkládá nový řádek s textem:

Z106	• nejsou stanoveny
-------------	--

V části *DP DOPRAVA V KLIDU*, v tabulce ploch změn, u plochy s označením P22, se na začátek vkládá nová odrážka s textem „plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií“.

V části *DU ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, STEZKY PRO PĚŠÍ A CYKLISTY*, v tabulce ploch změn, se na závěr tabulky doplňuje nový řádek s textem:

Z105	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
-------------	---

6.11. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Beze změn.

6.12. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
<i>Hlavní využití</i>	Beze změn.

<i>Přípustné</i>	Beze změn.
<i>Nepřípustné</i>	Beze změn.
<i>Podmíněně přípustné</i>	Za první odrážku se doplňuje nová odrážka s textem „v lokalitě „Janičův lom“ (pozemek parc. č. 5992) pozemky zázemí pro přírodní koupaliště (zázemí pro obsluhu areálu, veřejná WC, převlékárny, přístupová mola, ...) za podmínky respektování podmínek přírodní památky a charakteru území“.
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Beze změn.

6.13. PLOCHY PŘÍRODNÍ

Beze změn.

6.14. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NX	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ – REKREAČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Beze změn.
<i>Přípustné</i>	Beze změn.
<i>Nepřípustné</i>	Beze změn.
<i>Podmíněně přípustné</i>	Beze změn.
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	V odrážce se za část textu „...max. 3 m nad původním“, vkládá text „(rostlým)“.

6.15. PLOCHY LESNÍ

Beze změn.

6.16. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Beze změn.

6.17. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Beze změn.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V odstavci *VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY*, v části tabulky (*DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA*), se u VPS s označením VDT 7 ruší celý text a nahrazuje se slovem „zrušeno“.

V odstavci *VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY* se na závěr části tabulky (*DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA*) doplňuje nový řádek s textem:

VDT 15	stavba komunikace a technické infrastruktury	
---------------	---	--

V odstavci *VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY* se na závěr části tabulky (*DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA*) doplňuje nový řádek s textem:

VD 12	stavba účelové komunikace	
--------------	----------------------------------	--

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Beze změn.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Beze změn.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Beze změn.

11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
Beze změn.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Ve druhém řádku, ve sloupci (ozn. ploch), se za kód P5 vkládá text (část).

Ve třetím řádku tabulky, ve sloupci (ozn. ploch), se za kódy „Z40, Z53“ doplňuje kód „P22“ a ve sloupci (způsob využití území) se na závěr doplňuje text „, **doprava v klidu**“.

Na závěr tabulky se doplňuje nový řádek s textem:

P30	plochy smíšené výrobní	28.října, Průmyslová oblast
------------	-------------------------------	------------------------------------

Ve třetí odrážce se za kódem „Z40“ ruší písmeno „a“ a nahrazuje se čárkou „,“, za kód „Z53“ se doplňuje text „, **a P22**“ na na závěr první pododrážky se doplňuje text „, **vazba na stávající sportovní zařízení**“.

Za třetí odrážku se vkládají dvě nové odrážky s textem:

- **u vymezené plochy P30 bude předmětem řešení:**
 - rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání (intenzita využití pozemků, výšková regulace zástavby (nebude překročena stávající výšková hladina zástavby), min. rozsah ozelenění, max. půdorysná velikost jednotlivých staveb, stanovení stavební čáry podél silnice I/52...)

V poslední odrážce se za ruší text ve znění „evidence územně plánovací činnosti– do 4 let od vydání ÚP Mikulov, nebo do jednoho roku od vstupu prvního investora do vymezeného území“ a vkládá se text: **národního geoportálu územního plánování:**

- plochy P5, Z40, Z53, P22, Z38 -Z39 a Z54 do dvou let od nabytí účinnosti Změny č.1 ÚP
- plocha P30 do 6 let od nabytí účinnosti Změny č.1

13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

V tabulce se ruší celý druhý řádek (Městská památková rezervace) bez náhrady.

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Beze změn.

15. vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Beze změn.

16. DEFINICE POJMŮ

V tabulce u pojmu *intenzita využití pozemku*, ve sloupci (definice), se za částí textu „...celkové zastavěné plochy“ ruší část textu „nadzemními stavbami“ a nahrazuje se textem „**nadzemních podlaží staveb**“, za částí textu „stavbou hlavní, stavbami doplňkovými“ se ukončuje závorka „)“, za částí textu „a zpevněnými plochami“ se ruší konec závorky „)“ a nahrazuje se textem „, **které neumožní vsakování**“, a na závěr se doplňuje nová věta „**Podepřené předsazené konstrukce se do zastavěné plochy nezapočítávají**“.

V tabulce za řádek s pojmem *kiosek (prodejní stánek)* se vkládají dva nové řádky s textem:

manipulační plocha	Pro potřeby ÚP Mikulov je manipulační plocha v nezastavěném území pouze určité ztvárnění či zpracování (zejména stavební činností např. zpevnění, zhutnění) povrchu pozemku, který může být podle okolností buď součástí pozemku nebo může být tvořen samostatnými věcmi movitými (panely volně položenými na pozemku), pokud nedojde k narušení charakteru území.
menší ubytovací zařízení	Pro potřeby ÚP Mikulov se jedná o ubytovací zařízení s max. 10 lůžky.

V tabulce u pojmu *podkroví*, ve sloupci (definice), se na závěr doplňuje nová věta „**Podkrovím není využívaný prostor pod vazníkovou, pultovou nebo plochou střechou nad posledním plným podlažím**“.

V tabulce za řádek s pojmem *rekreace hromadná* se vkládá nový řádek s textem:

rostlý terén	Rostlý terén je plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod.
---------------------	--

V tabulce u pojmu *rodinný dům*, ve sloupci (definice), se ruší text „Stavba pro bydlení, která má nejvýše tři samostatné byty. Max 2 NP + podkroví, max. 1 podzemní podlaží.“ a nahrazuje se textem „**Jedná o dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.**“.

V tabulce u pojmu *urbanizované území*, ve sloupci (definice), se za první větu doplňuje text „**Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře, stávajícím hodnotám výškové hladiny a stávající intenzitě využití území. Stejně tak nebude docházet k nepřiměřenému navyšování stávajících kapacit objektů.**“.

17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Beze změn.

I. B) GRAFICKÁ ČÁST změny č. 2 ÚP Mikulov

Nedílnou součástí dokumentace změny č. 2 ÚP Mikulov je grafická část, která je obsažena ve výřezech těchto výkresů:

I.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
I.2 HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
I.3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000
I.6 VÝKRES HODNOT ÚZEMÍ	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Mikulov obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část odůvodnění:

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

VZTAH VŮČI DOSUD PLATNÉ ÚPD

Závazným podkladem pro vypracování změny č. 1 územního plánu Mikulov (dále jen změna č. 1) je platný územní plán Mikulov (dále jen platný ÚP), který byl vydán dne 22. 12. 2020 formou opatření obecné povahy (OOP), s účinností ode dne 20. 01. 2021.

OBSAH ZMĚNY Č. 1

Změna č. 1 je zpracována dle požadavků uvedených v *Obsahu změny č. 1 ÚP Mikulov* (dále jen *Obsah změny*), schválených Zastupitelstvem města dne 29. 06. 2022.

Seznam a odůvodnění dílčích změn – viz textová část odůvodnění, kap. 12.

IDENTIFIKACE DÍLČÍCH ZMĚN

Dílčí změna je označena kódem **ZM** a číslem – první číslice označuje pořadové číslo změny územního plánu, další číslice v pořadí za tečkou označuje pořadové číslo dílčí změny, malé písmeno označuje další případné dělení dílčí změny (např. **ZM1.07a**).

IDENTIFIKACE PLOCH A KORIDORŮ

Zastavitelné plochy a plochy přestavby, vymezené změnou č. 1, jsou identifikovány písmenem **Z** a **P** a pokračující číselnou řadou z platného ÚP (např. **Z104, P28**).

Při úpravách rozsahu zastavitelných ploch nebo ploch přestavby, vymezených v platném ÚP je ponechána původní identifikace (např. **Z12, P5**).

Veřejně prospěšné stavby, vymezené změnou č. 1, jsou identifikovány příslušným kódem a pokračující číselnou řadou z platného ÚP (např. **VDT15**).

Při úpravě rozsahu veřejně prospěšné stavby, vymezené v platném ÚP, je ponechána původní identifikace dle platného ÚP (např. **VDT6**).

Při úpravě rozsahu veřejně prospěšného opatření, vymezeného v platném ÚP, je ponechána původní identifikace dle platného ÚP (např. VU2).

Srovnávací text ÚP Mikulov, s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 1, je zpracován v samostatném oddílu *Textová část územního plánu Mikulov s vyznačením změn*, jako příloha textové části odůvodnění změny č. 1, následujícím způsobem:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**,
2. zrušený text je uveden **přeškrtnutým modrým písmem**.

1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města schválilo dne 29.06.2022 v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a), za použití ustanovení § 44 písm. d) a § 55 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) obsah Změny č. 1 územního plánu Mikulov zkráceným postupem.

Pořizovatelem změny Územního plánu je Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, Irena Prochásková (čís. osvědčení 800017698).

Zpracovatelem: Ing. arch. Vanda Ciznerová, Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

K navrženým dílčím změnám bylo zajištěno stanovisko Krajského úřadu JMK, OŽP Brno ze dne 17.9.2021 pod č.j. JMK 129397/2021, ze kterého vyplývá, že KÚ JMK, Odbor životního prostředí jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí tímto uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů „Navrhovaného obsahu změny č. 1 územního plánu Mikulov“ na životní prostředí (dále jen „vyhodnocení“).

Určeným zastupitelem je pan místostarosta Ing. arch. Ivo Hrdlička.

Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na základě schváleného obsahu a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořídil v souladu s ustanovením §§ 55b odst. 1) stavebního zákona zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov.

Opatřením ze dne 24.06.2024 pod č.j. MUMI 24022335, oznámil dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím, oprávněným investorům a Městu Mikulov, pro které je změna ÚP pořizována, v souladu s ustanovením § 55b odst. 1) a 2) stavebního zákona a v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, že veřejné projednání návrhu se koná dne 25.07.2024.

Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 24.06.2024 pod č.j. MUMI 24022362 též zahájení řízení o územním plánu podle § 55b odst. 1) a 2) stavebního zákona v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Současně oznámil, že veřejné projednání návrhu se koná dne 25.07.2024.

Odborný výklad zajistil zpracovatel návrhu změny územního plánu.

Námítky proti návrhu územního plánu mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohli uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce předchozího odstavce námítky, ve kterých musel uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Dotčené orgány uplatnili nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání svá stanoviska k návrhu změny.

Po tuto dobu byl vystaven návrh ÚP uvedeným orgánům k nahlédnutí na <https://www.mikulov.cz/obcan/v-soucasne-dobe-se-projednava> a dále v kanceláři úřadu územního plánování, odboru stavebním a životního prostředí, Městského úřadu Mikulov.

Uplatněná stanoviska včetně jejich vypořádání viz. kapitola: 6.2 odůvodnění

Uplatněné námítky včetně rozhodnutí o jejich vypořádání viz. kapitola: 15. odůvodnění

Uplatněné připomínky včetně rozhodnutí o jejich vypořádání viz. kapitola: 16. odůvodnění

Opatřením ze dne 26.05.2025 zaslal pořizovatel všem dotčeným orgánům návrh vyhodnocení připomínek v souladu s § 98 odst. 5 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona dotčeným orgánům a vyzval je, aby k němu ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Kladné stanovisko bez připomínek zaslal:

- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje ze dne 04.06.2025 pod HSBM-180-28/2025
- Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava, ze dne 25.06.2025 pod č.j. SR/0273/JM/2024-5

Stanovisko krajského úřadu k „Návrhu změny č. 1 územního plánu Mikulov“ ze dne 25.07.2025 pod č.j. JMK 108971/2025:

„Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, požádal ve smyslu ustanovení § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění k 31.12.2023, ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně „stavební zákon“), o vydání stanoviska krajského úřadu k „Návrhu změny č. 1 územního plánu („ÚP“) Mikulov“ (dále také „návrh změny ÚP“). Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování („KrÚ“),

s d ě l u j e

po obdržení stanovisek a připomínek, po vzájemných konzultacích a po posouzení dle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona následující

s t a n o v i s k o:

1. Základní údaje o „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí

Projektant: Ing. arch. Vanda Ciznerová, Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 602 00 Brno

Datum zpracování: červen 2024

Řešené území: správní území města Mikulov

2. Posouzení „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy

Město Mikulov má platný územní plán zpracovaný Urbanistickým střediskem Brno, spol. s r. o., který byl vydán usnesením zastupitelstva města formou opatření obecné povahy dne 22.12.2020 a nabyl účinnosti dne 20.01.2021. Zastupitelstvo města Mikulov schválilo usnesením ZM28/2022/18/1 dne 29.06.2022 obsah změny č. 1 ÚP Mikulov s tím, že změna ÚP bude pořízena zkráceným postupem. Požadavek na posuzování vlivů změny na životní prostředí nebyl ze strany Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, uplatněn, proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

Návrhem změny ÚP byla provedena revize rozsahu a vymezení zastavitelných ploch platného ÚP dle účelnosti a aktuálního stavu území, dílčí plochy byly zrušeny, nově byly vymezeny plocha bydlení smíšeného obytného, veřejných prostranství, účelové komunikace, stezek pro pěší a cyklisty a dopravy v klidu. Byly doplněny plochy přestavby – bydlení smíšeného obytného, bydlení v bytových domech a smíšených výrobních. Byly upraveny a doplněny funkční a prostorové podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, byly upraveny definice pojmů. Byly zrevidovány veřejně prospěšné stavby (VPS). Bylo zaktualizováno zastavěné území města ke dni 31.05.2024. Dílčí změny nemají vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Dílčí změny „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“:

ozn.	popis dílčích změn
ZM1.04	• změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO)
ZM1.05	• změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) • související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) • související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI)
ZM1.06	• úprava rozsahu (posunutí) a změna využití zastavitelné plochy (Z25), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO) • vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV) včetně související VPS (VD15)
ZM1.07a	• úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) • vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12)

- ZM1.07b** • úprava rozsahu zastavitelné plochy (**Z27**) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (**RV**)
- ZM1.08** • úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro zastavitelnou plochu (**Z23**) rekreace hromadná (**RH**)
- ZM1.09** • úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro plochy vodní a vodohospodářské (**W**)
- ZM1.12** • změna části stabilizované plochy zahrádkářské osady (**RZ**) na stabilizovanou plochu bydlení – v rod. domech (**BI**) a stabilizovanou plochu zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**)
- ZM1.13** • změna části stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro průmyslovou výrobu (**VP**), na plochu přestavby (**P30**) pro plochu smíšenou výrobní (**VS**)
- ZM1.14** • úprava rozsahu VPS (**VDT6**), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury
- související úprava rozsahu zastavitelné plochy (**Z44**), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (**PV**)
- ZM1.15** • změna části zastavitelné plochy (**Z45**), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (**PV**), na zastavitelnou plochu (**Z106**) pro plochu dopravy v klidu (**DP**)
- související úprava rozsahu VPS (**VDT5**), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury
- související úprava rozsahu zastavitelné plochy (**Z7**), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (**BI**)
- ZM1.16a** • aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (**BI**), občanské vybavení – komerční rozsáhlá (**OK**), veřejná prostranství (**PV**) a veř. zeleň ochrannou a izolační (**ZO**)
- související úprava rozsahu zastavitelné plochy (**Z35**), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční rozsáhlá (**OK**)
- související zrušení zastavitelné plochy (**Z5**), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (**BI**)
- související zrušení zastavitelné plochy (**Z46**), vymezené v platném ÚP pro veřejná prostranství (**PV**), včetně VPS (**VDT7**), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury
- ZM1.16b** • aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro rekreaci hromadnou (**RH**) a plochu smíšenou nezastavěného území – krajinnou zeleň (**NK**)
- související zrušení zastavitelné plochy (**Z22**), vymezené v platném ÚP pro rekreaci hromadnou (**RH**)
- ZM1.16c** • aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazující stabilizované plochy pro bydlení – v rodinných domech (**BI**)
- související úprava rozsahu zastavitelné plochy (**Z12**), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (**BI**)
- ZM1.17a** • úprava rozsahu (zmenšení) plochy přestavby (**P5**), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (**SO**), včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (**BI**) a veřejná prostranství (**PV**) + související úprava rozsahu stabilizované plochy vymezené v platném ÚP pro bydlení – v bytových domech (**BH**)
- související úprava rozsahu plochy přestavby (**P12**), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční malá (**OM**)
- související úprava rozsahu plochy přestavby (**P16**), vymezené v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (**ZO**), včetně úpravy rozsahu prvku ÚSES (regionální biokoridor RK 124) a VPO (**VU2**), vymezeného v platném ÚP pro regionální biokoridor (RK 124)
- ZM1.17b** • zrušení zastav. plochy (**Z17**), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíš. obytné (**SO**), včetně souvisejícího vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíš. obytné (**SO**)
- ZM1.18** • revize regulativů v nezastavěném území (oplocení sadů a vinic, turistická infrastruktura a agroturistika § 18 odst. 5 stavebního zákona, např. „řešení území meruňkového sadu“)
- ZM1.19** • úprava rozsahu území řešeného Regulačním plánem Pod Novou v koordinačním výkrese
- ZM1.22** • úprava rozsahu (rozšíření) plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- ZM1.23** • zrušení plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním RP
- ZM1.24** • revize regulativu v zastavěném a zastavitelném území města
- ZM1.25** • revize vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
- aktualizace limitů využití území dle aktuálních ÚAP Mikulov a zastavěného území

V řešeném území budou prověřeny územní studií tyto plochy změn:

ozn. ploch	způsob využití území	rozvojové území
P5	bydlení – smíšené obytné	bývalá kasárna
Z40, Z53, P22	sport, veřejná zeleň ochranná a izolační, doprava v klidu	Na Hradbách
Z38 – Z39, Z54	lázeňství	podél silnice I/40
R3	zrušena	
P30	plochy smíšené výrobní	28.října, Průmyslová oblast
Z23, Z25 – Z27, Z104, Z105	rekreace hromadná, bydlení – smíšené obytné, vinné sklepy, plochy veřejných prostranství, účelové komunikace, stezky pro pěši a cyklisty	Zlámalova

3. Posouzení „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

A) Z předloženého odůvodnění „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ je zřejmé, že jsou respektovány a řešeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle **Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“)** ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 závazné od 01.03.2025.

Z PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 vyplývá, že území města Mikulov neleží v žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové ose, ale nachází se ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Z toho vyplývající úkoly pro územní plánování jsou již územním plánem respektovány, řešeny a naplněny, koncepce zadržování vody v krajině není návrhem změny ÚP dotčena. Změna č. 9 PÚR ČR vymezila dvě nové specifické oblasti SOB10 a SOB11 (území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z OZE), ze kterých nyní nevyplyvají pro „Návrh změny č. 3 ÚP Bezkov“ konkrétní požadavky. Řešené území leží v trase koridoru SD8 úsek Pohořelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko (– Drasenhofen); již v platném ÚP je zajištěna ochrana záměru vymezením koridoru pro silniční dopravu – dálnice D52, návrhem změny ÚP není dotčeno.

KrÚ z hlediska posouzení souladu „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ s PÚR ČR nemá připomínky.

B) Dne 28.08.2024 vydala vláda České republiky usnesením č. 581 první územní rozvojový plán. Dle ustanovení § 319 odst. 1 stavebního zákona první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum. Dle ustanovení § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první územní rozvojový plán nepoužije ustanovení § 73 odst. 3 stavebního zákona (tj. nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace) do doby vydání jeho změny. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že **první rozvojový plán není závazný pro obsah územního a regulačního plánu.**

C) Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále „ZÚR JMK“) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 05.10.2016, účinnosti nabyly dne 03.11.2016. Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK, účinnosti nabyly dne 31.10.2020. Dne 25.04.2024 byla vydána Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024, a dne 05.09.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b ZÚR JMK s účinností od 26.10.2024. Aktualizace č. 4 ZÚR JMK nabyla účinnosti dne 18.04.2025 (aktuální znění).

„Návrhem změny č. 1 ÚP Mikulov“ je prověřen a vyhodnocen soulad ÚP Mikulov se **ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4.**

V ZÚR JMK stanovené priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou již v platném ÚP Mikulov respektovány a návrhem změny ÚP nejsou dotčeny, z odůvodnění návrhu změny ÚP je zřejmé, že „Návrh změny č. 1 ÚP Mikulov“ koncepci danou ÚP respektuje a dále naplňuje.

Z kapitoly B. aktuálních ZÚR JMK pro město Mikulov vyplývá, že správní území města není součástí rozvojové oblasti nadmístního významu, je součástí rozvojové osy nadmístního významu N-OS2 rozvojová osa Vídeňská a nižšího centra významné (kategorie E). Z toho vyplývající úkoly jsou řešeny již v platném ÚP, návrhem změny ÚP je respektováno.

Z kapitoly C. aktuálních ZÚR JMK pro město Mikulov vyplývá, že správní území města není součástí žádné specifické oblasti nadmístního významu.

Z kapitoly D. aktuálních ZÚR JMK pro město Mikulov vyplývají následující požadavky na vymezení ploch a koridorů nadmístního významu a prvků územního systému ekologické stability (ÚSES):

- koridor dálnice DS04 D52 Pohořelice–Mikulov–hranice ČR / Rakousko, včetně souvisejících staveb,
- koridor silnice I. třídy DS17 I/40 Mikulov – Sedlec, západ; homogenizace, včetně souvisejících staveb,
- koridor regionální železniční trati DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace,

- koridor TEE26 Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly ve stávající trase,
- dálkové cyklistické koridory EuroVelo 9, EuroVelo 13 a cyklostezka Greenways Praha–Vídeň,
- NRBC 106 Milovický les – nadregionální biocentrum,
- K 159T, K 160T a KJM04T – nadregionální biokoridory,
- RBC 1535 (Nový rybník), RBC 10 (Skalky) a RBC 29 (Svatý kopeček) – regionální biocentra,
- RK 124, RK JMO39 a RK JMO40 – regionální biokoridory.

Vymezení uvedených ploch a koridorů je řešeno již v platném ÚP Mikulov v souladu se ZÚR JMK, návrhem změny ÚP je respektováno. Návrh změny ÚP respektuje požadavky vyplývající z kapitoly E. aktuálních ZÚR JMK Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

Požadavky vyplývající z kapitoly F. aktuálních ZÚR JMK Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení jsou respektovány již v platném ÚP Mikulov. Území města Mikulov spadá do krajinného celku 12. Lednicko-valtický, 14. Mikulovský a 19. Dunajovický.

Z kapitoly G. aktuálních ZÚR JMK Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření (VPS) vyplývá pro město Mikulov požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb – koridorů technické infrastruktury DS04, DS17, DZ07 a TEE26. Uvedené koridory byly jako VPS vymezeny již v platném ÚP Mikulov v souladu se ZÚR JMK, návrhem změny ÚP jsou respektovány.

V kapitole H. aktuálních ZÚR JMK jsou stanoveny požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezování ploch a koridorů uvedených v kap. D. textové části ZÚR JMK. Konkrétně jde o koordinaci koridorů technické infrastruktury DS04, DS17, DZ07 a TEE26, a koridorů krajských cyklistických tras. Koordinace koridorů je zajištěna a popsána již v platném ÚP, návrhem změny ÚP je respektováno. Řešení změny č. 1 ÚP se sousedními obcemi, ve smyslu dopadu na využívání území z hlediska širších vztahů, nedotýká.

V kapitole I. aktuálních ZÚR JMK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií. Města Mikulov se prověření území studií netýká. KrÚ nemá z hlediska souladu „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ se ZÚR JMK připomínky“

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE:

Zpracování změny č. 1 je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky** v úplném znění po aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a změně č. 9 (dále jen **PÚR ČR**), s účinností od 1. 3. 2025.

Správní území obce náleží k ORP Mikulov, nenachází se v žádné rozvojové oblasti a neprochází jím žádná rozvojová osa. Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkoly pro územní plánování, stanovené v **PÚR ČR**, byly řešeny již v platném ÚP – jednak vymezením ploch změn (**Z96**) pro zadržení vody v krajině v lokalitě u lomu, (**Z97**) pro vodní nádrž v lokalitě Šibeník a (**Z98, Z99**) pro vodní nádrže v rámci obnovy části komponované barokní krajiny v lokalitě Nového rybníka a dále stanovením koncepce ochrany a rozvoje hodnot, koncepce uspořádání krajiny a stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině. Změna č. 1 uvedené plochy, koncepce a podmínky respektuje. Řešené území leží v trase koridoru **SD8** úsek Pohořelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko (–Drasenhofen).

Změnou č. 9 **PÚR ČR** jsou vymezeny specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

- **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.
- **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.

Řešené území do těchto specifických oblastí nezasahuje, v **PÚR ČR** je ve vymezení uvedeno – území obcí z ORP Mikulov (bez obcí ve východní části).

Z **PÚR ČR** nevyplývají pro řešení změny č. 1 žádné nové konkrétní požadavky; nejsou dotčeny podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území, podmínky udržitelného rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce krajiny, které byly již definovány v platném ÚP; obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedené v kap. 2.2. *Republikové priority*, a další republikové priority

uvedené v čl. 14 – 31 PÚR ČR, byly řešeny již v platném ÚP a jsou respektovány, změnou č. 1 jsou řešeny a naplňovány zejména následující články:

- (14, 14a) Dílčí změny, vymezené změnou č. 1, nemají negativní dopad na přírodní, civilizační i kulturní hodnoty území. Dochází jednak k úpravě zastavitelných ploch (zmenšení u ploch Z3, Z12 a Z35 a zvětšení u ploch Z26 a Z27) a přestavbové plochy (zmenšení u plochy P5), vymezených v platném ÚP. Byly zrušeny zastavitelné plochy (Z5, Z17, Z22 a Z46) vymezené v platném ÚP. Nově jsou vymezeny zastavitelné plochy Z104, Z105, 106 a přestavbové plochy P28, P29 a P30. Je zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Dílčí změnou ZM1.18 a ZM1.24 jsou upraveny a doplněny podmínky prostorového uspořádání, stanovené v platném ÚP pro některé plochy s rozdílným způsobem využití.
- (20) Rozvojové záměry ÚP jsou umísťovány s ohledem na charakter krajiny, při respektování ochrany panorama města, prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Dílčí změna tuto koncepci respektuje a nemění.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

28. 8. 2024 byl usnesením vlády ČR schválen první **Územní rozvojový plán**; byly do něj převzaty záměry ze ZÚR JmK v souladu s čl. XXV zákona č.403/2020 Sb., ÚP je v souladu se ZÚR JmK a PUR ČR, tudíž je v souladu i s tímto dokumentem.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

Zpracování změny č. 1 je v souladu se **Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje**, v úplném znění po Aktualizacích č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (dále jen **ZÚR JmK**), s účinností od 18. 4. 2025.

Soulad se ZÚR JmK byl řešen primárně v platném ÚP. Ze ZÚR JmK nevyplyvají pro řešení změny č. 1 žádné nové konkrétní požadavky, úkoly stanovené pro územní plánování byly řešeny v platném ÚP a jsou změnou č. 1 respektovány. Priority územního plánování Jihomoravského kraje byly řešeny již v platném ÚP a jsou respektovány, změnou č. 1 jsou naplňovány zejména následující články:

- (14, 15) Změna č. 1 přispívá k ochraně hodnot území, charakteru krajiny a k ochraně zemědělské půdy respektováním koncepce územního plánu, kdy návrhem změny č.1 dochází ke zvětšení ploch Z26 a Z27 a nově jsou vymezeny zastavitelné plochy Z104, Z105, 106 a přestavbové plochy P28, P29 a P30.
- Dílčí změnou ZM1.18 a ZM1.24 jsou upraveny a doplněny podmínky prostorového uspořádání, stanovené v platném ÚP pro některé plochy s rozdílným způsobem využití.

3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Řešení změny č. 1 se sousedních obcí, ve smyslu dopadu na využívání území z hlediska širších vztahů, nedotýká.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ **VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Soulad s cíli a úkoly územního plánování je primárně řešen v platném ÚP, změna č. 1 je zpracována dle stejných principů a zachovává kontinuitu s platným ÚP.

V rámci změny č. 1 jsou řešeny především požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v zastavěné části obce, nebo bezprostředně na ni navazujících plochách, dále uvedení stabilizovaných ploch do souladu se skutečným stavem. Byla provedena revize regulativů a doplnění regulativů. Z důvodu jednoznačnosti výkladu byly v kap.16 doplněny definice intenzity využití území, menších ubytovacích zařízení, rodinného domu, podkroví a výškové regulace zástavby.

Změna č. 1 nevytváří, svým rozsahem a charakterem dílčích změn, negativní dopad na udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro soudržnost společenství obyvatel, hospodářský rozvoj a příznivé životní prostředí.

- řešením změny č. 1 jsou respektovány priority územního plánování, formulované v rámci Politiky územního rozvoje ČR a ZÚR JmK (viz kap. 2.)
- ochrana veřejných zájmů, vyplývající ze zvláštních předpisů, je respektována (viz kap. 6.)
- změnou č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné a přestavbové plochy
- při návrhu změny č. 1 byl zjišťován a posuzován stav území, kulturní, přírodní a civilizační hodnoty byly respektovány
- navrhované změny v území byly prověřeny a posouzeny z hlediska veřejného zájmu, přínosu, problémů, rizik a hospodárného využívání veřejné infrastruktury

- urbanistické, architektonické a estetické požadavky byly stanoveny koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v platném ÚP a dále podmínkami stanovenými v rámci změny č. 1 pro nově vymezené plochy změn (**Z104, Z105 a Z106**) a pro plochy přestavby (**P28, P29 a P30**).
- podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, byly stanoveny koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v platném ÚP a dále podmínkami stanovenými v rámci změny č. 1 pro nově vymezené plochy změn (**Z104, Z105 a Z106**) a pro plochy přestavby (**P28, P29 a P30**).
- změnou č. 1 nedochází k negativnímu zásahu do stávající sídelní struktury, navržený rozvoj je řešen na okrajích zastavěného území
- vymezením veřejně prospěšných staveb vytváří změna č. 1 podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků na změny v území
- podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou řešeny v platném ÚP
- změnou č. 1 nejsou vymezeny plochy pro asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území
- změnou č. 1 nejsou dotčeny plochy pro využívání přírodních zdrojů

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

- ochrana hodnot území, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny
- byla provedena revize regulativů a doplnění regulativů viz kap. 10.6. textové části změny č. 1; z důvodu jednoznačnosti výkladu byly v kap. 16. doplněny definice intenzity využití území, menších ubytovacích zařízení, rodinného domu, podkroví, výškové regulace zástavby a urbanizovaného území

POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ochrana nezastavěného území je primárně řešena v platném ÚP, změna č. 1 svým řešením přispívá k ochraně nezastavěného území:

- ve volné krajině nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy
- převážná část dílčích změn se nachází buď přímo v zastavěném území, kde doplňují stávající urbanistickou strukturu, nebo na něj bezprostředně navazuje
- zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 je zpracována tak, aby byla provázána s textovou a grafickou částí platného ÚP.

Změna č. 1 je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu.

Textová část (výrok) změny č. 1 je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., část I, odstavec (1). Jednotlivé kapitoly výrokové části jsou měněny a doplňovány dle požadavků uvedených v *Obsahu změny* a tam, kde navrhované řešení vyvolalo jejich změnu nebo úpravu.

Textová část odůvodnění změny č. 1 je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II, odstavec (1) v kombinaci s § 53 stavebního zákona. Do textové části odůvodnění je dále vložena textová část platného ÚP (výrok) s vyznačenými změnami měněných částí jednotlivých kapitol.

6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

6.1. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

6.1.1. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

a) **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby** (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

Požadavek na stanovení podmínky umístování staveb, které negativně neovlivní zájmy Ministerstva obrany, byl řešen v platném ÚP ve výrokové části (kap. 6.17. *Stanovení podmínek prostorového uspořádání*), v grafické části Odůvodnění ÚP je území vymezeno ve výkrese II.1 *Koordinační výkres*.

b) Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., resp. §36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

6.1.2. POŽADAVKY OCHRANY

Požadavky řešené v platném ÚP zůstávají beze změny.

6.1.3. OCHRANA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Požadavky řešené v platném ÚP zůstávají beze změny.

6.1.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Požadavky řešené v platném ÚP zůstávají beze změny.

6.1.5. OCHRANA OVZDUŠÍ A VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Požadavky řešené v platném ÚP zůstávají beze změny.

6.2. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

PO Ř. ČÍS .	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
1.	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje Ze dne 26.06.2024 pod č.j. HSBM-479-46/2024 Pod č. podacím MUMI 24022876 dne 26.06.2024 Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JHM“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedený návrh zadání, předložený oznámením č. j.: MUMI 24022335 ze dne 24. 6. 2024. K předmětné dokumentaci vydává HZS JHM <u>souhlasné stanovisko</u> . <u>Odůvodnění:</u> HZS JHM nepředpokládá potřebu řešení požadavku dle ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem HZS JHM rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.	Souhlasné stanovisko bez podmínek
2.	Ministerstvo průmyslu a obchodu Ze dne 26.06.2024 pod č.j. MPO 58217/2024 Pod č. podacím MUMI 24022940 dne 26.06.2024 Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Mikulov pro veřejné projednání pořizované zkráceným postupem ZÁVAZNÁ ČÁST Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3	Do koordinačního střediska bude proveden zákres

	zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k návrhu Změny č. 1 územního plánu Mikulov toto stanovisko: S návrhem Změny č. 1 ÚP Mikulov souhlasíme za podmínky doplnění zákresu výhradního ložiska Mikulov-jih do Koordinačního výkresu. ODŮVODNĚNÍ Změna č. 1 ÚP respektuje nerostné bohatství na území města a do výhradních ložisek zemního plynu č. 3270100 Mikulov na Moravě a ropy č. 3271200 Mikulov-jih, vymezených západně a jihozápadně od města, ani do chráněného ložiskového území č. 40019000 Dolní Dunajovice 1-PZP (podzemní zásobník plynu), zasahujícího do severozápadního okraje katastru, ač. 27120000 Mikulov na Moravě I jižně od města nenavrhuje žádné rozvojové plochy (pouze ve výhradním ložisku Mikulov-jih ruší zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z17 a v návaznosti na to vymezuje stabilizovanou plochu smíšenou obytnou). Upozorňujeme ovšem na chybějící zákres výhradního ložiska Mikulov-jih v Koordinačním výkrese – požadujeme doplnit. Jen pro informaci dodáváme, že prakticky celé území města se nachází v průzkumném území pro ropou a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu, které však již není limitem využití území.	výhradního ložiska Mikulov-Jih <u>Vyhodnocení:</u> Zákres výhradního ložiska do koordinačního výkresu byl proveden.
3.	Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského Ze dne 26.06.2024 pod č.j. SBS 30391/2024 Pod č. podacím MUMI 24022973 dne 27.06.2024 Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského jako místně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 38 odst. 1 písm. b) bodu 6. zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů a jako věcně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), k Vašemu oznámení SPIS. ZN.: STZI/2778/2021/PROI ze dne 24.06.2024 vydává <u>souhlasné stanovisko</u> k návrhu změny č. 1 Územního plánu Mikulov. <u>Odůvodnění:</u> Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil návrh změny č. 1 Územního plánu Mikulov (dokumentace k návrhu změny č. 1 Územního plánu Mikulov zveřejněná na internetových stránkách https://www.mikulov.cz/obcan/v-soucasne-dobe-se-projednavaj) ve smyslu ustanovení § 15 odstavce 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě uvedeného vyhodnocení, kdy návrhem změny č. 1 Územního plánu Mikulov nedojde k dotčení níže uvedeného dobývacího prostoru, s předloženým návrhem souhlasí. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského konstatuje: Podle evidence dobývacích prostorů vedené Obvodním báňským úřadem pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, v souladu s ustanovením § 29 odst. 5 horního zákona, je v ploše základního členění Územního plánu Mikulov evidován dobývací prostor stanovený podle ustanovení § 27 odst. 1 horního zákona (dále jen „DP“), a to DP Mikulov na Moravě, ev. č. 4 0161. Dále dle veřejně dostupných informací je v ploše základního členění Územního plánu Mikulov evidováno výhradní ložisko Mikulov na Moravě suroviny: zemní plyn, identifikační číslo: 3270100, a výhradní ložisko Mikulov-jih suroviny: ropa, identifikační číslo: 3271200.	Do koordinačního střediska bude proveden zákres výhradního ložiska Mikulov <u>Vyhodnocení:</u> Zákres výhradního ložiska do koordinačního výkresu byl proveden.

	Výše uvedené informace jsou dostupné na adrese: Surovinový informační systém (geology.cz)																																																																																																																
4.	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV Ze dne 27.06.2024 pod č.j. MZP/2024/240/1435, MZP/2024/240/1434 Pod č. podacím MUMI 24023155 dne 28.06.2024 Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV (dále jen „MŽP OVSS IV“), jako věcně příslušný správní orgán pro ochranu horninového prostředí a nerostných zdrojů, pro geologické práce a ekologický dohled nad těžbou, ve smyslu § 19 odst. 2 zákona ČNR č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, v platném znění, přijalo dne 24.06.2024 Oznámení o veřejném projednání Změny č. 1 a 2 Územního plánu Mikulov od Městského úřadu Mikulov, Náměstí 1, 692 01 Mikulov, které je na MŽP OVSS IV evidováno pod č. j.: MZP/2024/240/1435, MZP/2024/240/1434; ev. č.: ENV/2024/292801, ENV/2024/292772 (dále jen „Oznámení“). Po prostudování zaslaných podkladů vydává MŽP OVSS IV následující stanovisko: Ministerstvo životního prostředí vede v souladu s ustanovením § 29 zákona č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění evidenci výhradních ložisek a chráněných ložiskových území (dále jen „CHLÚ“). Na úseku <u>ochrany a využití nerostného bohatství</u> ve smyslu výše uvedeného ustanovení horního zákona MŽP OVSS IV konstatuje, že dle veřejně dostupných údajů v „Surovinovém informačním systému (SurIS)“, který je součástí Geologického informačního systému České geologické služby, zasahují do řešeného území výhradní ložiska se stanovenými dobývacími prostory a CHLÚ dle přiložené tabulky (příloha č.1). Pro informaci uvádíme, že v katastru Mikulova se na jeho severní části nacházejí plošné svahové deformace (sesouvání) dočasně uklidněné. V případě potřeby bližších informací se obraťte přímo na Českou geologickou službu, Klárov 131/3, 118 00 Praha 1. <table><tr><th colspan="9">Výhradní ložisko</th></tr><tr><th>ICO</th><th>Název</th><th>Surovina</th><th>Charakteristik a suroviny</th><th>Číslo Suris</th><th>Subregistr</th><th>Těžba</th><th>Organizace</th><th>ICO organizace</th><th>Signature</th></tr><tr><td>3271200</td><td>Mikulov-jih</td><td>Ropa</td><td>ropa</td><td>327120001</td><td>B - Výhradní ložisko</td><td>dosud netěženo</td><td>MND a.s.</td><td>28483006</td><td>GF P182920</td></tr><tr><td>3270100</td><td>Mikulov na Moravě</td><td>Zemní plyn</td><td>zemní plyn</td><td>327010000</td><td>B - Výhradní ložisko</td><td>současná z vrtu</td><td>MND a.s.</td><td>28483006</td><td>GF F2007351</td></tr></table> <table><tr><th colspan="9">Průzkumná území</th></tr><tr><th>Číslo PU</th><th>Název</th><th>Suroviny</th><th>Stav</th><th>Vznik stavu</th><th>Ukončení</th><th>Prodložení</th><th>ICO</th><th>Žadatel</th></tr><tr><td>040008</td><td>Svahy Českého masivu</td><td>Ropa, Zemní plyn</td><td>1 - rozhodnutí</td><td>29-03-2004</td><td>20-06-2019</td><td>31-12-2028</td><td>28483006</td><td>MND a.s.</td></tr></table> <table><tr><th colspan="9">Dobývací prostory</th></tr><tr><th>ID</th><th>Kniha</th><th>Folio</th><th>Název</th><th>Nerost</th><th>Organizace</th><th>ICO</th><th>Stav využití</th><th>Platnost</th></tr><tr><td>71463</td><td>4</td><td>0161</td><td>Mikulov na Moravě</td><td>ropa a hořlavý zemní plyn</td><td>MND a.s.</td><td>28483006</td><td>Ložisko těžené</td><td>Platný</td></tr></table> <table><tr><th colspan="3">CHLÚ/CHÚZZK</th></tr><tr><th>Číslo</th><th>Název</th><th>Surovina</th></tr><tr><td>06500000</td><td>Mikulov</td><td>Vápenec/vápence vysokoprocenní</td></tr><tr><td>27120000</td><td>Mikulov na Moravě I</td><td>Ropa</td></tr><tr><td>27010000</td><td>Mikulov na Moravě</td><td>Zemní plyn</td></tr><tr><td>40019000</td><td>Dolní Dunajovice I. - PZP</td><td>Zemní plyn, Podzemní zásobník plynu</td></tr></table>	Výhradní ložisko									ICO	Název	Surovina	Charakteristik a suroviny	Číslo Suris	Subregistr	Těžba	Organizace	ICO organizace	Signature	3271200	Mikulov-jih	Ropa	ropa	327120001	B - Výhradní ložisko	dosud netěženo	MND a.s.	28483006	GF P182920	3270100	Mikulov na Moravě	Zemní plyn	zemní plyn	327010000	B - Výhradní ložisko	současná z vrtu	MND a.s.	28483006	GF F2007351	Průzkumná území									Číslo PU	Název	Suroviny	Stav	Vznik stavu	Ukončení	Prodložení	ICO	Žadatel	040008	Svahy Českého masivu	Ropa, Zemní plyn	1 - rozhodnutí	29-03-2004	20-06-2019	31-12-2028	28483006	MND a.s.	Dobývací prostory									ID	Kniha	Folio	Název	Nerost	Organizace	ICO	Stav využití	Platnost	71463	4	0161	Mikulov na Moravě	ropa a hořlavý zemní plyn	MND a.s.	28483006	Ložisko těžené	Platný	CHLÚ/CHÚZZK			Číslo	Název	Surovina	06500000	Mikulov	Vápenec/vápence vysokoprocenní	27120000	Mikulov na Moravě I	Ropa	27010000	Mikulov na Moravě	Zemní plyn	40019000	Dolní Dunajovice I. - PZP	Zemní plyn, Podzemní zásobník plynu	Informace ohledně výhradního ložiska, průzkumného území a dobývacího prostoru budou zapracovány do Změny č.1 ÚP <u>Vyhodnocení:</u> Zákres výhradního ložiska, průzkumného území a dobývacího prostoru do koordinačního výkresu byl proveden, avšak vzhledem k situování mimo území řešené změnou č. 1, projeví se jejich vyznačení až v grafické části úplného znění po vydání změny č. 1.
Výhradní ložisko																																																																																																																	
ICO	Název	Surovina	Charakteristik a suroviny	Číslo Suris	Subregistr	Těžba	Organizace	ICO organizace	Signature																																																																																																								
3271200	Mikulov-jih	Ropa	ropa	327120001	B - Výhradní ložisko	dosud netěženo	MND a.s.	28483006	GF P182920																																																																																																								
3270100	Mikulov na Moravě	Zemní plyn	zemní plyn	327010000	B - Výhradní ložisko	současná z vrtu	MND a.s.	28483006	GF F2007351																																																																																																								
Průzkumná území																																																																																																																	
Číslo PU	Název	Suroviny	Stav	Vznik stavu	Ukončení	Prodložení	ICO	Žadatel																																																																																																									
040008	Svahy Českého masivu	Ropa, Zemní plyn	1 - rozhodnutí	29-03-2004	20-06-2019	31-12-2028	28483006	MND a.s.																																																																																																									
Dobývací prostory																																																																																																																	
ID	Kniha	Folio	Název	Nerost	Organizace	ICO	Stav využití	Platnost																																																																																																									
71463	4	0161	Mikulov na Moravě	ropa a hořlavý zemní plyn	MND a.s.	28483006	Ložisko těžené	Platný																																																																																																									
CHLÚ/CHÚZZK																																																																																																																	
Číslo	Název	Surovina																																																																																																															
06500000	Mikulov	Vápenec/vápence vysokoprocenní																																																																																																															
27120000	Mikulov na Moravě I	Ropa																																																																																																															
27010000	Mikulov na Moravě	Zemní plyn																																																																																																															
40019000	Dolní Dunajovice I. - PZP	Zemní plyn, Podzemní zásobník plynu																																																																																																															
5.	Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje Ze dne 28.06.2024 pod č.j. KHSJM 39768/2024/BV/HOK Pod č. podacím MUMI 24023203 dne 28.06.2024 Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně	Souhlasné stanovisko bez podmínek																																																																																																															

příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 4 odst. 2 písm. b) a § 55b odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), vydává toto stanovisko: Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně souhlasí s návrhem změny č. 1 Územního plánu Mikulov. Odůvodnění: KHS Jmk bylo dne 24.06.2024 doručeno oznámení pořizovatele územního plánu Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov o veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Mikulov (zkrácený postup pořízení). Současně byly dotčené orgány vyzvány k uplatnění svých stanovisek. Zpracovatelem návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov je společnost Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno, červen 2024. Předmět změny: V rámci změny č. 1 je (vlivem zrušení, nebo úpravy rozsahu) snížen celkový rozsah ploch změn, vymezených v platném ÚP, o 8,0620 ha (z toho zastavitelné plochy 6,3073 ha), přičemž úbytek disponibilních obytných ploch činí 5,8016 ha (z toho zastavitelné plochy 4,0159 ha). Změnou č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné plochy v rozsahu 1,3188 ha. Z uvedeného přehledu tedy vyplývá, že celkový rozsah zastavitelných ploch se snížil o 4,9885 ha. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze pro veřejné prostranství (Z104) a dopravní infrastrukturu (Z105, Z106), úbytek disponibilních obytných ploch je nahrazen vymezením ploch přestavby (P28, P29), čímž změna č. 1 vytváří podmínky pro účelné využití zastavěného území a přispívá k ochraně nezastavěného území. ZM1.04 - změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO) ZM1.05 - změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) - související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) - související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) ZM1.06 - vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV) včetně související VPS (VDT15) ZM1.07a – úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) - vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12) ZM1.07b – úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z27) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) ZM1.08 - úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro zastavitelnou plochu (Z23) rekreace hromadná (RH) ZM1.09 - úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro plochy vodní a vodohospodářské (W) ZM1.12 - změna části stabilizované plochy zahrádkářské osady (RZ) na stabilizovanou plochu bydlení – v rodinných domech (BI) a stabilizovanou plochu zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	
--	--

ZM1.13 - změna části stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro průmyslovou výrobu (VP), na plochu přestavby (P30) pro plochu smíšenou výrobní (VS) ZM1.14 - úprava rozsahu VPS (VDT6), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z44), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV) ZM1.15 - změna části zastavitelné plochy (Z45), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV), na zastavitelnou plochu (Z106) pro plochu dopravy v klidu (DP) - související úprava rozsahu VPS (VDT5), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z7), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI) ZM1.16a – aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (BI), občanské vybavení – komerční rozsáhlá (OK), veřejná prostranství (PV) a veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO) - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z35), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční rozsáhlá (OK) - související zrušení zastavitelné plochy (Z5), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI) - související zrušení zastavitelné plochy (Z46), vymezené v platném ÚP pro veřejná prostranství (PV), včetně VPS (VDT7), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury ZM1.16b - aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro rekreaci hromadnou (RH) a plochu smíšenou nezastavěného území – krajinnou zeleň (NK) - související zrušení zastavitelné plochy (Z22), vymezené v platném ÚP pro rekreaci hromadnou (RH) ZM1.16c - aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazující stabilizované plochy pro bydlení – v rodinných domech (BI) - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z12), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI) ZM1.17a - úprava rozsahu (zmenšení) plochy přestavby (P5), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO), včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (BI) a veřejná prostranství (PV) + související úprava rozsahu stabilizované plochy vymezené v platném ÚP pro bydlení – v bytových domech (BH) o související úprava rozsahu plochy přestavby (P12), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční malá (OM) o související úprava rozsahu plochy přestavby (P16), vymezené v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO), včetně úpravy rozsahu prvku ÚSES (regionální biokoridor RK 124) a VPO (VU2), vymezeného v platném ÚP pro regionální biokoridor (RK 124) ZM1.17b – zrušení zastavitelné plochy (Z17), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO), včetně souvisejícího vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO) ZM1.18 - revize regulativů v nezastavěném území (oplocení sadů a vinic, turistická infrastruktura a	
--	--

	agroturistika § 18 odst. 5 stavebního zákona, např. „řešení území meruňkového sadu“) ZM1.19 - úprava rozsahu území řešeného Regulačním plánem Pod Novou v koordinačním výkrese ZM1.22 - úprava rozsahu (rozšíření) plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ZM1.23 - zrušení plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu ZM1.24 - revize regulativu v zastavěném a zastavitelném území města ZM1.25 - revize vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření Předmětný návrh změny č. 1 ÚP byl ze strany KHS JmK posouzen ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů. Při posuzování KHS JmK postupovala v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 a § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvážila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu ustanovení § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se KHS JmK předně zabývala otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP v podobě deklarované v projednávaném návrhu predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek. Dále bylo posouzení návrhu ze strany KHS JmK zaměřeno na zjištění, zda lze podmínky a požadavky uplatněné v upraveném návrhu ve vztahu k ochraně veřejného zdraví považovat za opatření směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. S odkazem na výše uvedené KHS JmK po zvážení všech aspektů dospěla k závěru, že změna č. 1 ÚP nepredikuje potenciální zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 77 odst. 1 a 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a proto KHS JmK v závazné části tohoto stanoviska vyslovila s návrhem změny č. 1 ÚP souhlas. Současně tímto KHS JmK omlouvá svoji účast na veřejném projednání návrhu.	
6.1	Ministerstvo kultury Ze dne 26.07.2024 pod č.j. MK 60769/2024 OPP Pod č. podacím MUMI 24026480 dne 29.07.2024 Stanovisko k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov ve fázi VP Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. MUMI 24022335 ze dne 24. 6. 2024 o zahájení řízení o změně č. 1 územního plánu Mikulov. Pořizovatel ÚPD: Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov Zpracovatel ÚPD: Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., projektanti: Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček a kolektiv specialistů; Datum zpracování: červen 2024	Na základě dohody bude výsledný návrh dle dohody s MK ČR viz. stanoviska 6.4 a 6.5 zpracovány do výsledného návrhu Změny č. 1 ÚP

	V dané věci byla prostudována dokumentace návrhu Změny č. 1 ÚP Mikulov, dostupná na webových stránkách města: https://www.mikulov.cz/obcan/v-soucasne-dobe-se-projednava Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec: V rámci řešeného území se nachází: • Městská památková rezervace Mikulov, prohlášená Výnosem MK ČSR čj. 7.646/82-VI/1 ze dne 13. 4. 1982 o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci; vedená v ÚSKP pod číslem rejstř. 1044. • Ochanné pásmo historického jádra města Mikulov, určené rozhodnutím ONV v Břeclavi o určení ochranného pásma historického jádra města Mikulov čj. kult/42/87 ze dne 1. 9. 1987; vedené v ÚSKP pod číslem rejstř. 3274. Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší výzvy, uplatňuje k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov následující připomínky. PŘIPOMÍNKY ke zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Mikulov • ZM1.04 (P28) - změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO) Změna využití plochy umožňuje přestavbu stávajícího komerčního areálu na bydlení v bytových domech. Záměr je situován v zastavěném území a doplňuje funkční strukturu předmětné části sídla. Navržená kapacita a objem výstavby (kapacitní podzemní garáž, 4 apartmánové domy) s nastavenou regulací výšky zástavby a zastavitelností pozemku. Výrok: Ministerstvo kultury požaduje předložení záměru k předmětné ploše ke konzultaci. <u>Odůvodnění:</u> Plocha zasahuje do ochranného pásma, vymezeného územním plánem, které slouží pro ochranu panoramatu. MK vyžaduje předložení záměru k odsouhlasení pro vyloučení negativního pohledového působení nového stavebního souboru na terénních horizontech města, a vyloučení negativního vizuálního působení ve vztahu k městské památkové rezervaci. • ZM1.05 (P29) – změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI). Návrhem stanoveny pro plochu přestavby (P29) podmínky (regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku). Související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) vyplývá z vymezení plochy přestavby (P29) a z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) vyplývá z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území dle aktuální mapy KN. Výrok: Ministerstvo kultury požaduje předložení záměru k předmětné ploše ke konzultaci. <u>Odůvodnění:</u>	
--	---	--

6.2	Plocha zasahuje do ochranného pásma, vymezeného územním plánem, které slouží pro ochranu panoramatu. MK vyžaduje předložení záměru k odsouhlasení pro vyloučení negativního pohledového působení nového stavebního souboru na terénních horizontech města, a vyloučení negativního vizuálního působení ve vztahu k městské památkové rezervaci. • ZM1.06 (Z 26, Z104) - úprava rozsahu (posunutí) a změna využití zastavitelné plochy (Z25), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV), včetně související VPS (VDT15) pro rozšíření stávající účelové komunikace a pro realizaci související technické infrastruktury k zajištění obsluhy zastavitelné plochy (Z25), stávajících a navržených areálů vinných sklepů (zastavitelné plochy Z26 a Z27). Zastavitelná plocha (Z25) přesunuta na pozemek parc. č. 5104/2, čímž je zajištěna přímá prostorová návaznost na stávající obytnou zástavbu v západní části ul. Zlámalova. Také je provedena změna využití zastavitelné plochy (Z25) na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), která představuje přirozenou vazbu na sousední stabilizovanou obytnou plochu a umožňuje širší možnosti využití než původně vymezená plocha pro vinné sklepy (RV). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku. Návrhem je území regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z25) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově sjednocené struktury zástavby, která funkčně uzavře obytnou část ul. Zlámalova a vytvoří přechodový prvek k „vinařské“ části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.07a a ZM1.07b. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.07a a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámalova, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku. Je stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území. Výrok: Ministerstvo kultury požaduje předložení územní studie pro plochy, dotčené změnou ZM1.06 (Z 26, Z104) k projednání. Odůvodnění: Plocha zasahuje do ochranného pásma pro historické jádro města Mikulova, prohlášeného Rozhodnutím ONV v Břeclavi čj. Kult 42/87 – pam ze dne 1. 9. 1987. Uváděné podklady ÚS nebyly dosud poskytnuty MK k vyjádření a posouzení. MK vyžaduje předložení územní studie k odsouhlasení pro zabezpečení ochrany kulturně historických hodnot, které jsou nejen předmětem ochrany vyhlášeného ochranného pásma, ale i dle nastavených mezinárodních úmluv. • ZM1.07a (Z26, Z105) - úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) a vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12). Je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z26). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v ochranném pásmu panoramatu města (stanoveno v platném ÚP). Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality.	<u>Vyhodnocení:</u> Zákres architektonicky hodnotných objektů do Výkresu hodnot byl proveden.
------------	--	--

6.3	Vymezení zastavitelné plochy (Z26) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově a funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07b. Pro zastavitelnou plochu (Z26) byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelné plochy (Z26 a Z105) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání. Výrok: Ministerstvo kultury požaduje předložení územní studie pro plochy dotčené změnou ZM1.07a (Z26, Z105) k projednání. Odůvodnění: Plocha zasahuje do ochranného pásma pro historické jádro města Mikulova, prohlášeného Rozhodnutím ONV v Břeclavi čj. Kult 42/87 – pam. ze dne 1. 9. 1987. Uváděné podklady ÚS nebyly dosud poskytnuty MK k vyjádření a posouzení. MK vyžaduje předložení územní studie k odsouhlasení pro zabezpečení ochrany kulturně historických hodnot, které jsou nejen předmětem ochrany vyhlášeného ochranného pásma, ale i dle nastavených mezinárodních úmluv. • ZM1.22 (P22, Z40) - Jedná se o zpracování již povolených staveb dopravní a technické infrastruktury, včetně začlenění jednotlivých ploch se stanovením funkčního a prostorového uspořádání, do ÚP Mikulov, v důsledku záměru zrušení regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“. Dílčí změnou je navrženo rozšíření plochy (vymezené v platném ÚP), ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Rozšíření je provedeno severním směrem tak, že nově zahrnuje část stávajícího sportovního areálu a plochu přestavby (P22), vymezenou v platném ÚP pro dopravu v klidu (DP), cca v rozsahu řešeného území v regulačním plánu. Důvodem je nutnost řešit v územní studii vazbu na stávající sportovní zařízení a parkování vozidel. Území je zásadní v pohledech od jihu vůči NKP Svatý kopeček. Výrok: Ministerstvo kultury požaduje předložení územní studie pro plochy dotčené změnou ZM1.22 (P22, Z40) k projednání. Odůvodnění: Plocha zasahuje do ochranného pásma pro historické jádro města Mikulova, prohlášeného Rozhodnutím ONV v Břeclavi čj. Kult 42/87 – pam. ze dne 1. 9. 1987. Uváděné podklady ÚS nebyly dosud poskytnuty MK k vyjádření a posouzení. MK vyžaduje předložení územní studie k odsouhlasení pro zabezpečení ochrany kulturně historických hodnot, které jsou nejen předmětem ochrany vyhlášeného ochranného pásma, ale i dle nastavených mezinárodních úmluv. Ad) Výkres hodnot Výrok: Ministerstvo požaduje do ÚP zpracovat architektonicky hodnotné objekty, které nejsou KP, či součástí MPR. Jedná se o tyto objekty a areály: • objekt č. p. 191, Kapucínská 20, jedná o tzv. pozdě zapsanou památku, kterou lze považovat za významnou stavbu podle úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy a v ÚPD by jako taková měla být specifikována.	
6.3		

Dále: • Piaristů 24, č. p. 990 • Piaristů 20, č. p. 992 • Piaristů 5, č. p. 295 • Koněvova 7, č. p. 250 Odůvodnění: Pro odpovídající zajištění ochrany kulturně-historických hodnot je třeba výše uvedené architektonické hodnoty zanést do výkresu hodnot. Ad) ZM1.01 - ZM1.03 Pozn.: Ministerstvo kultury vítá odstranění ploch, které byly situovány v pohledové vazbě s NKP Na Sv. Kopečku, a které byly v rozporu s dohodnutou koncepcí s MK. Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky. Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel") Ze dne 06.11.2024 pod č.j. MUMI 24037131 <u>Podal žádost o vydání stanoviska</u> Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na základě schváleného obsahu a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořídil v souladu s ustanovením § 55a a § 55b odst. 1) stavebního zákona zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov. Pořizovatel oznámil dne 26.06.2024 zahájení řízení o územním plánu podle § 55b odst. 1) a 2) stavebního zákona v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Dotčené orgány mohli uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne konání ústního jednání. Návrh Změny č. 1 územního plánu Mikulov je zveřejněn v plném znění na adrese: https://www.mikulov.cz/obcan/v-soucasne-dobe-se-projednava Pořizovatel obdržel stanovisko Ministerstva Kultury podle § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ze dne 26.07.2024 pod zn.: MK 60769/2024 OPP. Ve svém stanovisku dotčený orgán požadoval předložení záměrů k předmětným plochám ZM1.04, ZM1.05 ke konzultaci a předložení územní studie pro plochy dotčené změnou ZM1.06, ZM1.07a, ZM 1.22 k projednání. Na základě výše uvedených požadavků bylo zajištěno osobní jednání v Mikulově dne 30.10.2024 za účasti zástupce Ministerstva kultury, Národního památkového ústavu, zpracovatele, pořizovatele a městského architekta. K jednotlivým změnám byli poskytnuty dostupné informace a bylo provedeno místní šetření pro každou požadovanou změnu vždy samostatně. Jako podklad pro některé dílčí změny územního plánu byla zpracována územní studie „Zlámalova, Mikulov“, kterou tímto zasíláme dotčenému orgánu na základě jeho požadavku. Odkaz ke stažení územní studie: www.uschovna.cz/zasilka/QXCLLCZGH868CM3P-YE2 Na základě předložených podkladů Vás tímto žádáme o přehodnocení Vašeho stanoviska orgánu ochrany z hledisek státní památkové péče a vydání souhlasu ke všem návrhovým plochám. Ministerstvo kultury	
--	--

6.4	Ze dne 03.12.2024 pod č.j. MK 93572/2024 OPP Ministerstvo kultury obdrželo Vaši žádost (č. j. MUMI 24037131) o vydání navazujícího stanoviska – dohodu k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov. <i>Pořizovatel ÚPD:</i> Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov <i>Zpracovatel ÚPD:</i> Ateliér Mimosa <i>Datum zpracování:</i> 2024 V dané věci byla prostudována dokumentace územní studie Změny č. 1 ÚP Mikulov, poskytnutá v elektronické podobě. Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec: V rámci řešeného území se nachází: • Ochranné pásmo historického jádra města Mikulov, určené rozhodnutím ONV v Břeclavi o určení ochranného pásma historického jádra města Mikulov č.j. kult/42/87 ze dne 1. 9. 1987; vedené v ÚSKP pod číslem rejstř. 3274. PŘÍPOMÍNKY k vypořádání stanoviska uplatněného k návrhu Změny č. 1 ÚP Mikulov AD) ZM1.04 (P 28), ZM 1.05 (P 29) ☐ ZM1.04 (P28) - <i>změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO)</i> Změna využití plochy umožňuje přestavbu stávajícího komerčního areálu na bydlení v bytových domech. Záměr je situován v zastavěném území a doplňuje funkční strukturu předmětné části sídla. Navržená kapacita a objem výstavby (kapacitní podzemní garáž, 4 apartmánové domy) s nastavenou regulací výšky zástavby a zastavitelností pozemku. ☐ ZM1.05 (P29) – <i>změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI). Návrhem stanoveny pro plochu přestavby (P29) podmínky (regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku). Související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) vyplývá z vymezení plochy přestavby (P29) a z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) vyplývá z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území dle aktuální mapy KN.</i> Výrok: Bez připomínek. Upozornění: Ministerstvo kultury upozorňuje, že v předložené studii je nutné přesně definovat pojmy k nastavení výškových regulací a konkrétně definovat výšky budoucí zástavby i s ohledem na stávající terénní konfiguraci, tak aby bylo dosaženo kontextuality v rámci charakteru přilehlé zástavby včetně zohlednění širších souvislostí. Odůvodnění: Plocha zasahuje do ochranného pásma, vymezeného územním plánem, které slouží pro ochranu panoramatu. Ad) ZM1.06 (Z 26, Z104), ZM1.07a (Z26, Z105) a ZM1.07b ☐ ZM1.06 (Z 26, Z104) - <i>úprava rozsahu (posunutí) a změna využití zastavitelné plochy (Z25), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV), včetně související VPS</i>	
-----	---	--

(VDT15) pro rozšíření stávající účelové komunikace a pro realizaci související technické infrastruktury k zajištění obsluhy zastavitelné plochy (Z25), stávajících a navržených areálů vinných sklepů (zastavitelné plochy Z26 a Z27). Zastavitelná plocha (Z25) přesunuta na pozemek parc. č. 5104/2, čímž je zajištěna přímá prostorová návaznost na stávající obytnou zástavbu v západní části ul. Zlámalova. Také je provedena změna využití zastavitelné plochy (Z25) na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), která představuje přirozenou vazbu na sousední stabilizovanou obytnou plochu a umožňuje širší možnosti využití než původně vymezená plocha pro vinné sklepy (RV). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku. Návrhem je území regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z25) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově sjednocené struktury zástavby, která funkčně uzavře obytnou část ul. Zlámalova a vytvoří přechodový prvek k „vinařské“ části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.07a a ZM1.07b. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.07a a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámalova, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku. Je stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území. □ ZM1.07a (Z26, Z105) a ZM1.07 b - úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) a vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěši a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12). Je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z26). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v ochranném pásmu panoramatu města (stanoveno v platném ÚP). Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z26) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově a funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na část lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07b. Pro zastavitelnou plochu (Z26) byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelné plochy (Z26 a Z105) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání. Výrok: Ministerstvo kultury se změnami ZM1.06, ZM1.07 a, ZM1.07. b nesouhlasí Odůvodnění: Dílčí změny uvažované obytné zástavby jsou situovány v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku. Na základě analýzy (se kterou pracuje i výše zmiňovaná studie) a zjištěných skutečností na místě, je rozvoj a další nekonečně se rozrůstající forma obytné zástavby v této oblasti nežádoucí. Umísťování nových, pro bydlení navrhovaných	
---	--

staveb, úprav dosavadních staveb, apod. v tomto území, narušuje a zásadně mění estetický pohled na význačnou dominantu nejen Mikulova, ale i celé aglomerace. A to vždy, pokud se tak děje mimo historickou doložitelnou půdorysnou stopu a mimo historicky doložitelných situací prostorové skladby, které zde původní vinné sklepy vytvářely. Nová výstavba na obvodu rezervace v pohledově exponovaném území v rámci širších vztahů nesmí porušovat historický a výtvarný charakter vlastní rezervace, tj. území MPR. Pokud se tak stane, velmi často vnikají v územích nevratné škody díky zástavbě bez kompozičních souvislostí, bez formy odpovídající historickému území, bez odrazu kvalitní moderní architektonické tvorby – jak dokládají existující nevhodné objekty tzv. objekty z pozdních dob socialismu, nevhodné barevnosti a materiálové skladby. Zejména umístování hmot do prvního a druhého plánu úpatí Svatého kopečku bez historického opodstatnění, včetně vymezení nové komunikace je s ohledem na ochranu kulturních hodnot v lokalitě nežádoucí. Lze důvodně předpokládat, že Výnos MK ČSR čj. 7.646/82-VI/1 ze dne 13. 4. 1982 o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci (dále jen "Výnos" a "MPR"), stanovil hranice MPR a jejího OP mimo výše uváděné plochy využívané pro vinné sklepy v přímé návaznosti na založené vinice na základě vyhodnocení aktuálního zastavěného území v době prohlašování. V té době za touto hranicí vymezené plošné ochrany a nastaveného OP na základě znalosti aplikace tehdejší výkonné moci v území bylo relativně snadné nepovolit zástavbu v plochách narušujících hodnoty; a lze předpokládat, že v případě existence předpokladu jiné (nyní požadované obytné) funkce v území, navíc pro zástavbu v tomto území vyžadující novou komunikaci, či další rozšíření zastavitelného území do úpatí Svatého kopečka, bylo by toto území nedílnou součástí nastavené plošné ochrany a podléhalo by jeho zvýšené legislativní ochraně. Dotčené území nezařazené do zastavitelných ploch není vhodné navrhovat pro rozšíření zástavby a změnu funkčního využití zastavěných ploch dle doložené studie mj. z těchto důvodů: - Území se nachází v pohledově exponované lokalitě, v přímé pohledové souvislosti se Svatým kopečkem a jejími hodnotami, zejména s historickým reliéfem, pohledovými souvislostmi, které tvoří krajinnou scenérii nejen sídla, ale modelují celý ikonický krajinný rámec území MPR. - Vzhledem k přímé návaznosti na území MPR a vzhledem k pohledovým, historickým a kompozičním souvislostem lze dotčené území považovat za prostředí kulturní památky, kterou bezesporu území je. Zde je nutné poukázat na skutečnost uvedenou v § 9 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v aktuálním znění, kde se uvádí: "Organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, jsou povinni si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek". Za nepříznivou změnu stavu kulturních památek lze bezesporu považovat také nedodržování historického půdorysu, umístování nových staveb do kontrastu s historickou siluetou MPR, umístování zástavby nad historicky doložitelné zastavěné, či zastavitelné území – zde je nutné vycházet ze znalosti faktu, že předmětem ochrany památkově chráněných sídel je i panorama sídla, jeho začlenění do okolní krajiny. Stejně tak je nutno posuzovat hodnoty a chráněny jsou dálkové i blízké pohledy jak na sídlo, tak i ze sídla do nejbližšího okolí.	
---	--

6.5	V části Z 017b by realizace prostorově sjednocené struktury obytné zástavby netypické pro „vinařskou“ část lokality navíc vyžadující samostatné vedení zvýšené nové vrchní komunikace po vrstevnici, vytvořila nežádoucí hmotovou bariéru - „liniovou hradbu staveb“, která by se zejména při pohledu od JV negativně vizuálně propisovala vůči siluetě Svatého kopečka s její charakteristickou přírodní podnoží. Poznámka: MK se při posuzování daného problému opíral o následující rozsudky: • rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 51 A 66/2020–91 ze dne 28. 10. 2021 ochrana širších vztahů kulturní památky („přes potok“) – obce nemusejí nutně přijímat regulaci směřující k vyšší ochraně či ke zlepšení stavu kulturních památek na svém území, zároveň však nesmějí přijímat takovou regulaci, která z hlediska budoucího vývoje povede (byť třeba k postupnému) snižování hodnoty kulturních památek či ke zhoršení jejich stavu https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/ksph/51-a-66-2020-91?text=51+A+66%2F2020-91&sit=1 • rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 65 A 5/2017–186 ze dne 11. 11. 2020 ochranu nemovité kulturní památky a jejího okolí lze nepochybně považovat za jednu z významných hodnot – není podstatné, zda je kulturní památka ve vlastnictví veřejnoprávní korporace, či soukromého subjektu – pro tuto ochranu není nezbytné vymezit ochranné pásmo dané kulturní památky https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/ksbr/65-a-5-2017-186?text=65+A+5%2F2017+-+186&sit=1 • rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 10 As 100/2018–48 ze dne 9. 7. 2020 ochrana kulturní památky spojená s regulací širšího okolí památky nevyžaduje vymezení ochranného pásma, současně popisuje rozsudek omezení z titulu památkové péče, které shledal jako proporcionální https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/10-as-100-2018-48?text=10+As+100%2F2018-48&sit=1 AD) ZM 1.22 (P22, Z40) □ ZM1.22 (P22, Z40) - Jedná se o zapracování již povolených staveb dopravní a technické infrastruktury, včetně začlenění jednotlivých ploch se stanovením funkčního a prostorového uspořádání, do ÚP Mikulov, v důsledku záměru zrušení regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“. Dílčí změnou je navrženo rozšíření plochy (vymezené v platném ÚP), ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Rozšíření je provedeno severním směrem tak, že nově zahrnuje část stávajícího sportovního areálu a plochu přestavby (P22), vymezenou v platném ÚP pro dopravu v klidu (DP), cca v rozsahu řešeného území v regulačním plánu. Důvodem je nutnost řešit v územní studii vazbu na stávající sportovní zařízení a parkování vozidel. Území je zásadní v pohledech od jihu vůči NKP Svatý kopeček. Výrok: Bez připomínek. Odůvodnění: Předmětná plocha není v rozporu se zásadami ochrany kulturně-historických hodnot v daném území. AD) Z38 a Z39 Rozvojové plochy Z 38 a Z 39, byly z návrhu změny odstraněny. Odstranění takových rozvojových lokalit umožní městu v rámci nastavené rozvojové koncepce odpovědný přístup k ochraně kulturních hodnot, což	<u>Vyhodnocení:</u> Návrhová plocha Z25 byla zrušena viz textová a grafická část dokumentace.
------------	---	---

je společným sledovaným cílem. MK vítá toto řešení v rámci upřesňování koncepce trvale udržitelného rozvoje města Mikulova. Ad) Výkres hodnot Výrok: Ministerstvo nadále trvá na svém požadavku do ÚP zpracovat architektonicky hodnotné objekty, které nejsou KP, či součástí MPR. Jedná se o tyto objekty a areály: • objekt č. p. 191, Kapucínská 20, jedná o tzv. pozdě zapsanou památku, kterou lze považovat za významnou stavbu podle úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy a v ÚPD by jako taková měla být specifikována. Dále: • Piaristů 24, č. p. 990 • Piaristů 20, č. p. 992 • Piaristů 5, č. p. 295 • Koněvova 7, č. p. 250 Odůvodnění: Pro odpovídající zajištění ochrany kulturně-historických hodnot je třeba výše uvedené architektonické hodnoty zanést do výkresu hodnot. Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky. Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), Ze dne 28.01.2025 pod č.j. MUMI 25002671 Žádost o vydání stanoviska – dohoda k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na základě schváleného obsahu a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořídil v souladu s ustanovením § 55a a § 55b odst. 1) stavebního zákona zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov. Pořizovatel oznámil dne 26.06.2024 zahájení řízení o územním plánu podle § 55b odst. 1) a 2) stavebního zákona v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Ministerstvo kultury ze dne 03.12.2024 pod zn.: MK 93572/2024 OPP vydalo stanovisko ke Změně č. 1 ÚP Mikulov: K jednotlivým změnám bylo vydáno následující stanovisko: AD) ZM1.04 (P 28), ZM 1.05 (P 29) ZM1.04 (P28) - změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO) Změna využití plochy umožňuje přestavbu stávajícího komerčního areálu na bydlení v bytových domech. Záměr je situován v zastavěném území a doplňuje funkční strukturu předmětné části sídla. Navržená kapacita a objem výstavby (kapacitní podzemní garáž, 4 apartmánové domy) s nastavenou regulací výšky zástavby a zastavitelností pozemku. ZM1.05 (P29) – změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech	
---	--

(BI). Návrhem stanoveny pro plochu přestavby (P29) podmínky (regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku). Související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) vyplývá z vymezení plochy přestavby (P29) a z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) vyplývá z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území dle aktuální mapy KN. Výrok: Bez připomínek. Upozornění: Ministerstvo kultury upozorňuje, že v předložené studii je nutné přesně definovat pojmy k nastavení výškových regulací a konkrétně definovat výšky budoucí zástavby i s ohledem na stávající terénní konfiguraci, tak aby bylo dosaženo kontextuality v rámci charakteru přilehlé zástavby včetně zohlednění širších souvislostí. Odůvodnění: Plocha zasahuje do ochranného pásma, vymezeného územním plánem, které slouží pro ochranu panoramatu. STANOVISKO POŘIZOVATELE: bez připomínek Ad) ZM1.06 (Z 26, Z104), ZM1.07a (Z26, Z105) a ZM1.07b ZM1.06 (Z 26, Z104) - <i>úprava rozsahu (posunutí) a změna využití zastavitelné plochy (Z25), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV), včetně související VPS (VDT15) pro rozšíření stávající účelové komunikace a pro realizaci související technické infrastruktury k zajištění obsluhy zastavitelné plochy (Z25), stávajících a navržených areálů vinných sklepů (zastavitelné plochy Z26 a Z27). Zastavitelná plocha (Z25) přesunuta na pozemek parc. č. 5104/2, čímž je zajištěna přímá prostorová návaznost na stávající obytnou zástavbu v západní části ul. Zlámalova. Také je provedena změna využití zastavitelné plochy (Z25) na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), která představuje přirozenou vazbu na sousední stabilizovanou obytnou plochu a umožňuje širší možnosti využití než původně vymezená plocha pro vinné sklepy (RV).</i> Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku. Návrhem je území regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z25) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově sjednocené struktury zástavby, která funkčně uzavře obytnou část ul. Zlámalova a vytvoří přechodový prvek k „vinařské“ části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.07a a ZM1.07b. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.07a a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámalova, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku. Je stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území. ZM1.07a (Z26, Z105) a ZM1.07 b - <i>úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) a vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12). Je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z26).</i> Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v ochranném pásmu panoramatu	
--	--

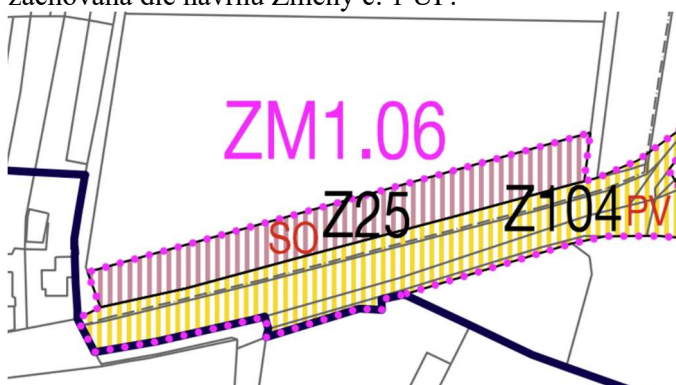
města (stanoveno v platném ÚP). Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámaloa a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z26) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově a funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07b. Pro zastavitelnou plochu (Z26) byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámaloa, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelné plochy (Z26 a Z105) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání. Výrok: Ministerstvo kultury se změnami ZM1.06, ZM1.07 a, ZM1.07. b nesouhlasí Odůvodnění: Dílčí změny uvažované obytné zástavby jsou situovány v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku. Na základě analýzy (se kterou pracuje i výše zmiňovaná studie) a zjištěných skutečností na místě, je rozvoj a další nekonečně se rozrůstající forma obytné zástavby v této oblasti nežádoucí. Umísťování nových, pro bydlení navrhovaných staveb, úprav dosavadních staveb, apod. v tomto území, narušuje a zásadně mění estetický pohled na význačnou dominantu nejen Mikulova, ale i celé aglomerace. A to vždy, pokud se tak děje mimo historickou doložitelnou půdorysnou stopu a mimo historicky doložitelných situací prostorové skladby, které zde původní vinné sklepy vytvářely. Nová výstavba na obvodu rezervace v pohledově exponovaném území v rámci širších vztahů nesmí porušovat historický a výtvarný charakter vlastní rezervace, tj. území MPR. Pokud se tak stane, velmi často vnikají v územích nevratné škody díky zástavbě bez kompozičních souvislostí, bez formy odpovídající historickému území, bez odrazu kvalitní moderní architektonické tvorby – jak dokládají existující nevhodné objekty tzv. objekty z pozdních dob socialismu, nevhodné barevnosti a materiálové skladby. Zejména umísťování hmot do prvního a druhého plánu úpatí Svatého kopečku bez historického opodstatnění, včetně vymezení nové komunikace je s ohledem na ochranu kulturních hodnot v lokalitě nežádoucí. Lze důvodně předpokládat, že Výnos MK ČSR čj. 7.646/82-VI/1 ze dne 13. 4. 1982 o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci (dále jen "Výnos" a "MPR"), stanovil hranice MPR a jejího OP mimo výše uváděné plochy využívané pro vinné sklepy v přímé návaznosti na založené vinice na základě vyhodnocení aktuálního zastavěného území v době prohlášení. V té době za touto hranicí vymezené plošné ochrany a nastaveného OP na základě znalosti aplikace tehdejší výkonné moci v území bylo relativně snadné nepovolit zástavbu v plochách narušujících hodnoty; a lze předpokládat, že v případě existence předpokladu jiné (nyní požadované obytné) funkce v území, navíc pro zástavbu v tomto území vyžadující novou komunikaci, či další rozšíření zastavitelného území do úpatí Svatého kopečka, bylo by toto území nedílnou součástí nastavené plošné ochrany a podléhalo by jeho zvýšené legislativní ochraně.	
--	--

Dotčené území nezařazené do zastavitelných ploch není vhodné navrhovat pro rozšíření zástavby a změnu funkčního využití zastavěných ploch dle doložené studie mj. z těchto důvodů: - Území se nachází v pohledově exponované lokalitě, v přímé pohledové souvislosti se Svatým kopečkem a jejími hodnotami, zejména s historickým reliéfem, pohledovými souvislostmi, které tvoří krajinnou scenérii nejen sídla, ale modelují celý ikonický krajinný rámec území MPR. - Vzhledem k přímé návaznosti na území MPR a vzhledem k pohledovým, historickým a kompozičním souvislostem lze dotčené území považovat za prostředí kulturní památky, kterou bezesporu území je. Zde je nutné poukázat na skutečnost uvedenou v § 9 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v aktuálním znění, kde se uvádí: "Organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, jsou povinni si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek". Za nepříznivou změnu stavu kulturních památek lze bezesporu považovat také nedodržování historického půdorysu, umísťování nových staveb do kontrastu s historickou siluetou MPR, umísťování zástavby nad historicky doložitelné zastavěné, či zastavitelné území – zde je nutné vycházet ze znalosti faktu, že předmětem ochrany památkově chráněných sídel je i panorama sídla, jeho začlenění do okolní krajiny. Stejně tak je nutno posuzovat hodnoty a chráněny jsou dálkové i blízké pohledy jak na sídlo, tak i ze sídla do nejbližšího okolí. V části Z 017b by realizace prostorově sjednocené struktury obytné zástavby netypické pro „vinařskou“ část lokality navíc vyžadující samostatné vedení zvýšené nové vrchní komunikace po vrstevnici, vytvořila nežádoucí hmotovou bariéru - „liniovou hradbu staveb“, která by se zejména při pohledu od JV negativně vizuálně propisovala vůči siluete Svatého kopečka s její charakteristickou přírodní podnoží. Poznámka: MK se při posuzování daného problému opíral o následující rozsudky: • rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 51 A 66/2020–91 ze dne 28. 10. 2021 ochrana širších vztahů kulturní památky („přes potok“) – obce nemusejí nutně přijímat regulaci směřující k vyšší ochraně či ke zlepšení stavu kulturních památek na svém území, zároveň však nesmějí přijímat takovou regulaci, která z hlediska budoucího vývoje povede (byť třeba k postupnému) snižování hodnoty kulturních památek či ke zhoršení jejich stavu https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/ksph/51-a-66-2020-91?text=51+A+66%2F2020-91&sit=1 • rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 65 A 5/2017–186 ze dne 11. 11. 2020 ochranu nemovité kulturní památky a jejího okolí lze nepochybně považovat za jednu z významných hodnot – není podstatné, zda je kulturní památka ve vlastnictví veřejnoprávní korporace, či soukromého subjektu – pro tuto ochranu není nezbytné vymezit ochranné pásmo dané kulturní památky https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/ksbr/65-a-5-2017-186?text=65+A+5%2F2017+-+186&sit=1 • rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 10 As 100/2018–48 ze dne 9. 7. 2020 ochrana kulturní památky spojená s regulací širšího okolí památky nevyžaduje vymezení ochranného pásma, současně popisuje rozsudek omezení z titulu památkové péče, které shledal jako proporcionální	
--	--

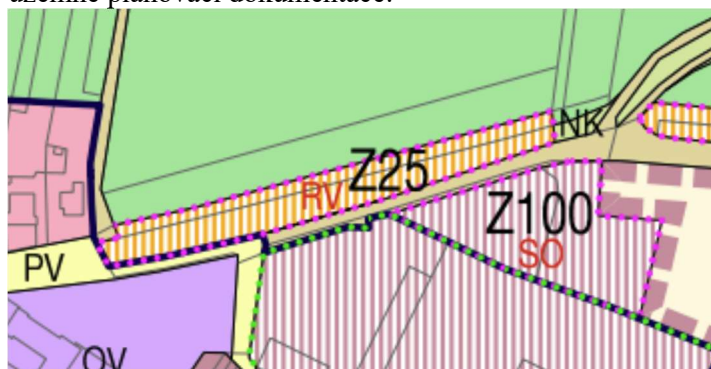
<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/10-as-100-2018-48?text=10+As+100%2F2018-48&sit=1>

STANOVISKO POŘIZOVATELE:

Změna ZM1.06 bude vypuštěna pouze v rozsahu zastavitelné části plochy SO (smíšená obytná). Úprava plochy veřejného prostranství bude zachována dle návrhu Změny č. 1 ÚP.



V případě že by tato změna měla být zrušena v celém rozsahu, zůstane v územním plánu dříve schválená zástavba vinných sklepů dle platné územně plánovací dokumentace:



M1.07a, ZM1.07. b – rozsah zastavitelného území bude ponechán, jelikož se jedná z části o stav v území zdokumentovaný předloženou územní studií s doplněním proluk. Možnost jakýchkoliv nástaveb bude vypuštěno. Bude zachována historická stopa... stavební čára, výška zástavby zemních sklepů, bez možno nástaveb.



Případná výstavba – dostavba proluk se tímto řešením nebude uplatňovat jak z výhledů ze Sv. Kopečku, tak ani z dálkových pohledů na Sv. Kopeček. Dostavba bude ctít historický charakter původní vlnařské uličky, původní hladinu zástavby zemních sklepů, kdy se pouze uplatňují z komunikace čela lisoven. Navíc Zm.1.07a bude beze změny v rozsahu původního platného územního plánu města.

Úprava zastavěnosti je pouze u plochy ZM1.07b



AD) ZM 1.22 (P22, Z40)

ZM1.22 (P22, Z40) - Jedná se o zapracování již povolených staveb dopravní a technické infrastruktury, včetně začlenění jednotlivých ploch se stanovením funkčního a prostorového uspořádání, do ÚP Mikulov, v důsledku záměru zrušení regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“. Dílčí změnou je navrženo rozšíření plochy (vymezené v platném ÚP), ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Rozšíření je provedeno severním směrem tak, že nově zahrnuje část stávajícího sportovního areálu a plochu přestavby (P22), vymezenou v platném ÚP pro dopravu v klidu (DP), cca v rozsahu řešeného území v regulačním plánu. Důvodem je nutnost řešit v územní studii vazbu na stávající sportovní zařízení a parkování vozidel. Území je zásadní v pohledech od jihu vůči NKP Svatý kopeček.

Výrok:

Bez připomínek.

Odůvodnění:

Předmětná plocha není v rozporu se zásadami ochrany kulturně-historických hodnot v daném území.

STANOVISKO POŘIZOVATELE: bez připomínek

AD) Z38 a Z39

Rozvojové plochy Z 38 a Z 39, byly z návrhu změny odstraněny. Odstranění takových rozvojových lokalit umožní městu v rámci nastavené rozvojové koncepce odpovědný přístup k ochraně kulturních hodnot, což je společným sledovaným cílem. MK vítá toto řešení v rámci upřesňování koncepce trvale udržitelného rozvoje města Mikulova.

Ad) Výkres hodnot

Výrok:

Ministerstvo nadále trvá na svém požadavku do ÚP zapracovat architektonicky hodnotné objekty, které nejsou KP, či součástí MPR. Jedná se o tyto objekty a areály:

- objekt č. p. 191, Kapucínská 20, jedná o tzv. pozdě zapsanou památku, kterou lze považovat za významnou stavbu podle úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy a v ÚPD by jako taková měla být specifikována.

Dále:

- Piaristů 24, č. p. 990
- Piaristů 20, č. p. 992
- Piaristů 5, č. p. 295
- Koněvova 7, č. p. 250

Odůvodnění:

Pro odpovídající zajištění ochrany kulturně-historických hodnot je třeba výše uvedené architektonické hodnoty zanést do výkresu hodnot.

Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky.

STANOVISKO POŘIZOVATELE:

Do ÚP budou zapracovány architektonicky hodnotné objekty, které nejsou KP, či součástí MPR: Piaristů 24, č. p. 990, Piaristů 20, č. p. 992, Piaristů 5, č. p. 295 a Koněvova 7, č. p. 250.

	- Vypořádání bylo zpracováno v souladu s doporučením stavební komise dne 10.12.2024 Obsah návrhu dohody byl projednán - NPÚ ÚOP v Brně – Mgr. Zoja Matulíková dne 09.01.2025 - NPÚ v Praze – Ing. arch. Iveta Merunková, PhD dne 27.01.2025 Na základě předložených podkladů Vás tímto žádáme o přehodnocení Vašeho stanoviska orgánu ochrany z hledisek státní památkové péče a vydání souhlasu ke všem návrhovým plochám. Ministerstvo kultury Ze dne 07.02.2025 pod č.j. MK 14890/2025 OPP Ministerstvo kultury (dále jen „Ministerstvo“) obdrželo Vaši žádost ze dne 28. 1. 2025 o vyjádření souhlasu s vypořádáním stanoviska MK č. j. MK 60769/2024 OPP, uplatněného dne 26. 7. 2024 k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov ve fázi VP. Ministerstvo kultury souhlasí s navrženým vypořádáním stanoviska (s dohodou). Přílohou vyjádření souhlasu s vypořádáním stanoviska je pro informativní a archivační potřeby Ministerstva kultury a NPÚ, Gen. Ř. posouzený návrh vypořádání stanoviska, který byl zaslán zástupcem odboru stavebního a životního prostředí Městského úřadu Mikulov.	
7.	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava Ze dne 30.07.2024 pod č.j. SR/0273/JM/2023-3 Pod č. podacím MUMI 24026710 dne 30.07.2024 Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava (dále jen „Agentura“) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 75 odst. 1 písm. d) ve spojení s ust. § 78 odst. 1 a § 78 odst. 3 písm. p) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“) obdržela dne 24. 6. 2024 od Městského úřadu Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01, IČ: 00283347, jako úřadu územního plánování (dále jen „pořizovatel“), oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov. Pořizovatel oznámil dne 24. 6. 2024 zahájení řízení o územním plánu podle ust. § 55b odst. 1) a 2) (§§ 52 a 53 odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v souladu s ust. § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a oznámil veřejné projednání návrhu se schůzkou pozvaných. Agentura se dne 25. 7. 2024 zúčastnila veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov. V souladu s ust. § 78 odst. 3 písm. p) zákona o ochraně přírody a krajiny ve spojení s ust. § 55b odst. 2) stavebního zákona vydává Agentura jako dotčený orgán toto stanovisko k návrhu změny <u>Agentura souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 1 Územního plánu Mikulov a nemá k němu námitky ani připomínky.</u>	Souhlas, bez požadavků.
8.	Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a ŽP Ze dne 30.07.2024 pod č.j. MUMI 24026656 Doručeno pod č.p. MUMI 24026965 dne 30.07.2024 Městský úřad Mikulov, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 24.06.2024 podal Městský úřad	

Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, IČO 00283347, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě (dále jen "žadatel"), ve věci: Oznámení o veřejném projednání "Změna č. 1 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení (dále jen "záměr"), a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 4 odst. 2 a 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu toto koordinované stanovisko pro úseky, které jako dotčený orgán hájí: 1. ustanovení § 79 odst. 1 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Stanovisko Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán odpadového hospodářství podle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zák. č. 128/200 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., (dále jen "zákon"), po předchozím posouzení žádosti podané žadatelem - Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí - úřad územního plánování, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, IČO 002 83 347, ve věci vydání stanoviska k oznámení o veřejném projednání podle § 55b odst. 1) stavebního zákona, "Změna č. 1 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení, vydává podle ustanovení § 146 odst. 1 písm. e) zákona následující stanovisko: orgán odpadové hospodářství souhlasí bez připomínek. Odůvodnění: Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán odpadové hospodářství podle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., (dále jen "zákon"), obdržel žádost podanou žadatelem - Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí - úřad územního plánování, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, IČO 002 83 347, ve věci vydání stanoviska k oznámení o veřejném projednání "Změna č. 1 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení podle § 55b odst. 1) a 2) (§§ 52 a 53 odst. 2) stavebního zákona v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Příloha řešené žádosti obsahovala: - Oznámení o veřejném projednání "Změna č. 1 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení. - Návrh Změny č. 1 územního plánu Mikulov. Orgán odpadového hospodářství posoudil návrh v souladu s ustanoveními zákona a zkoumal, zda je navržené řešení v souladu s nakládáním s odpady. Předmětem řešení je "Změna č. 1 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení. Předložená změna č. 1 se týká dílčích změn. Orgán odpadového hospodářství usoudil, že návrh zadání nevyžaduje žádné požadavky na obsah ÚP, jelikož návrhem zadání nedochází ke změně koncepce odpadového hospodářství, stanovená v platném ÚP a není v kolizi se zákonem odpadového hospodářství. 2. ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“):	
---	--

	Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky. <u>Odůvodnění koordinovaného stanoviska</u> Městský úřad Mikulov obdržel dne 24.06.2024 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. Podkladem pro vydání stanoviska byla předložená dokumentace záměru. Popis záměru: Jedná se o oznámení o veřejném projednání "Změny č. 1 Územního plánu Mikulov" ve zkráceném postupu pořízení. Dotčené orgány záměr posoudily a zjistily požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky na různých úsecích ochrany veřejných zájmů zkoordinoval a vydal toto koordinované stanovisko. Dále se k předložené žádosti vyjádřily orgány hájící zvláštní právní zájmy s následujícím vyhodnocením: • ustanovení § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny. • ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny. • ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny. • ustanovení § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. K vydání stanoviska k předmětné "Změně č.1 Územního plánu Mikulov" je příslušný Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí dle § 107, odst. 1., písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., Zákon o vodách a o změně některých zákonů. • ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny. Dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje Ministerstvo kultury ČR stanovisko při pořizování územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje, při pořizování další územně plánovací dokumentace a při vymezení zastavěného území, pokud je jimi řešeno území, ve kterém se nachází památková rezervace nebo nemovitá věc nebo soubor nemovitých věcí zapsaných na Seznamu světového dědictví, včetně pořizování změny takové územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území. Vzhledem k tomu, že se na území města Mikulov nachází památková rezervace, je dle výše uvedeného ustanovení věcně příslušným dotčeným orgánem na úseku státní památkové péče Ministerstvo kultury ČR.	
9.	Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování Ze dne 31.07.2024 pod č.j. JMK 110938/2024 Pod č. podacím MUMI 24026986 dne 01.08.2024 Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (dále také OÚP), obdržel dne 24.06.2024 oznámení o konání veřejného projednání (zkrácený postup pořizování) „Návrhu změny č. 1 územního plánu (ÚP)	Souhlasné stanovisko, požadavek odboru dopravy bude

Mikulov“ (dále také návrh změny ÚP) ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném ke dni 31.12.2023, ve spojení s ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně „stavební zákon“), které se uskutečnilo dne 25.07.2024 od 15:00 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Mikulov. OÚP vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko: A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) Dne 25.06.2024 obdržel OŽP formou interního sdělení od OÚP výzvu k uplatnění stanoviska ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona k „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ předkládanému k veřejnému projednání. „Návrh změny č. 1 ÚP Mikulov“ navrhuje plochy, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou přílohou tohoto stanoviska. Zábory pozemků určených k plnění funkce lesa se nevymezují. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ následující stanoviska: <u>1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):</u> OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje s o u h l a s n é s t a n o v i s k o k předloženému „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“. Předmětem „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ je „soubor jednotlivých dílčích změn. Kompletní seznam způsob řešení je uveden v kap. 12. odůvodnění. <i>Z výčtu dílčích změn mají do ZPF dopad:</i> - změna ZM1.05 - řešena v severovýchodní části zastavěného území. Navržena je změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH). - změna ZM1.06, ZM1.07a a ZM1.07b – řešena v jihovýchodní části města na ul. Zlámalova. Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021). - změna ZM1.15 - Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraničářů“. Dílčí změna ZM1.05 ve své podstatě řeší enklávu zemědělské půdy v zastavěném území, které je třeba dle základní zásady plošné ochrany ZPF využívat přednostně pro nezemědělské účely. Dílčí změna ZM1.06 řeší změnu rozsahu (posunutí) a změnu využití zastavitelné plochy (Z25), vymezené v platném ÚP Mikulov pro vinné sklepy (RV), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO). Změny ZM1.07a a ZM1.07b řeší úpravu rozsahu plochy (Z26) a plochy (Z27) vymezených v ÚP pro vinné sklepy (RV). Dle zpracovatele v odůvodnění „Změna využití představuje přirozenou vazbu na sousední stabilizovanou obytnou plochu a umožňuje širší možnosti využití než původně vymezená plocha pro vinné sklepy (RV). Plocha (Z25) byla v platném územním plánu vymezena na nezemědělské půdě. Návrhem změny č.1 je vymezena severněji, na zemědělské půdě II. třídy ochrany... Úpřesnění rozsahu	zpracován do výrokové textové části změny ÚP <u>Vyhodnocení:</u> Požadavek odboru dopravy bude zpracován do výrokové textové části změny ÚP kap. 6.8.
--	---

<i>ploch (Z25) a (Z26) pro přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku.</i> <i>Zastavitelná plocha (Z26) byla v platném územním plánu odsouhlasena v rozsahu 0,2368 ha. Po úpravě dle územní studie je východní část plochy vymezena pro část nové plochy pro dopravu (Z105). Výměra po aktualizaci plochy ve změně č. 1 je o to menší“.</i> <i>Předmětem dílčí změny ZM1.15 je změna „využití části odsouhlasené zastavitelné plochy (Z45), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV), na zastavitelnou plochu (Z106) pro plochu dopravy v klidu (DP). Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraničářů. Dotčena je enkláva zemědělské půdy IV. třídy ochrany na hranici zastavěného území, přímo navazující na areál garáží. Území je součástí zastavitelných ploch vymezených územním plánem k bydlení včetně souvisejících ploch veřejného prostranství a občanského vybavení. Z hlediska ZPF se jedná o využití zastavěného území, návrh je v souladu s §4 odst.1 písm. a), c).“</i> Návrhové plochy byly orgánem ochrany ZPF pečlivě posouzeny v kontextu zásad plošné ochrany ZPF se závěrem, že byla řádným způsobem prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití. Návrhové plochy svým tvarem, lokalizací dotváří kompaktní půdorys sídla. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, lze akceptovat dotčení zemědělské půdy II. třídy ochrany, která v řešeném území vykazuje majoritní zastoupení, a které se za respektování ostatních zásad plošné ochrany ZPF nedalo zcela vyhnout. Díkce ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF byla textovou částí odůvodnění vypořádána a lze ji ve smyslu zákona o ochraně ZPF považovat za řádně prokázanou. <u>2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:</u> OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona sděluje, že k předloženému „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ nemá žádné připomínky. Zdejší správní orgán konstatuje, že řešené území je z větší části lokalizováno na území CHKO Pálava a Ptačí oblasti (PO) Pálava, tzn. mimo působnost krajského úřadu jako orgánu ochrany přírody. Z tohoto důvodu se k této části řešeného území nevyjadřujeme. Věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody je v tomto konkrétním případě Správa Chráněné krajinné oblasti Pálava (viz § 78 ZOPK). <u>3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:</u> OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ v tom smyslu, že k němu nemá žádné připomínky. Předložená změna ÚP nevytváří podmínky pro umístění významnějších stacionárních zdrojů emisí, podstatného zvýšení koncentrací látek znečišťujících ovzduší, ani konfliktů vzhledem k možným pachovým vjemům. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro živočišnou výrobu nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší.	
--	--

<u>4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):</u> OŽP jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 107 odst. 1 písm. a) zákona o vodách k výše uvedenému „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ nemá připomínky. <u>5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon):</u> OŽP jako věcně i místně příslušný orgán státní správy lesů podle ust. § 48a odst. 2 písm. b) lesního zákona nemá připomínky k předloženému „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“, jelikož předložený návrh nevyvolává potřebu záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa a navržené rozvojové plochy se nedotýkají lesních pozemků. <u>6.) Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií):</u> OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií příslušný dle ustanovení § 49 odst. 2 zákona o prevenci závažných havárií uplatňuje k „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ stanovisko podle ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona v tom smyslu, že při posuzování návrhu změny ÚP není potřeba zohledňovat žádná plošná omezení. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny “A” a ani do skupiny “B”. B) stanovisko odboru dopravy Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy uplatňuje za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a dále ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK) v řízení dle § 55b odst. 2 stavebního zákona následující stanovisko k návrhu změny ÚP a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky zohlednění následujícího požadavku: <u>1. Využití plochy přestavby P30 (VS) situované v Průmyslové oblasti bude z hlediska řešení dopravní obsluhy plochy podmíněno omezením nového dopravního napojení na silnici II/414.</u> <u>Odůvodnění:</u> KrÚ JMK OD podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy. 1. V návrhu změny ÚP je vymezena plocha přestavby P30 (VS) situovaná v severní části Průmyslové oblasti města. Vůči silniční síti je plocha přestavby situovaná v jihozápadním kvadrantu průsečné křižovatky silnic I/52 a II/414 a II/421. Z hlediska silniční sítě na území města Mikulov se jedná o nejvíce dopravně zatíženou křižovatku. Plocha přestavby P30 je zařazena mezi plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií. Součástí územní studie má dle návrhu změny ÚP být rovněž dopravní obsluha plochy. Využití plochy přestavby P30 (VS) situované v Průmyslové oblasti musí být z hlediska řešení dopravní obsluhy plochy podmíněno omezením nového dopravního napojení na silnici II/414. Dopravní obsluhu plochy přestavby P30 lze komfortně řešit ze stávající obslužné komunikace. KrÚ JMK OD souhlasí s návrhem změny územního plánu, ovšem pouze při respektování požadavku uvedeného ve výroku. Podle ustanovení § 4 odst. 2. písm. b) stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle stavebního zákona.	
---	--

	C) stanovisko odboru kultury a památkové péče Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, jako dotčený orgán podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů neuplatňuje v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 a ve spojení s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona stanovisko k „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“. <u>Odůvodnění:</u> Z řady kulturních památek, které se na katastrálním území Města Mikulov nachází, se jedná především o městskou památkovou rezervaci Mikulov, národní kulturní památku Svatý Kopeček u Mikulova s poutní kaplí sv. Šebestiána a ochranné pásmo pro historické jádro města Mikulova. Změny řešené „Návrhem změny č. 1 ÚP Mikulov“ se nedotýkají městské památkové rezervace Mikulov. Z toho důvodu, dle komentáře k zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů není Ministerstvo kultury ČR příslušným orgánem k uplatnění stanoviska, nýbrž jím je Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče. Navržené změny jsou situovány především v ochranném pásmu pro historické jádro města Mikulova. Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Mikulov v kapitole 6. <i>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU</i> stanovuje podmínky pro využití jednotlivých ploch, ke kterým nemá Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, výhrady. Na jižním úpatí Svatého Kopečku, na němž se nachází národní kulturní památka Svatý Kopeček u Mikulova s poutní kaplí sv. Šebestiána, jsou navrženy následující dílčí změny: ZM1.06, ZM1.07a a ZM1.07b. Jedná se o pohledově exponované lokality, protože Svatý Kopeček je jednou z nejvýraznějších pohledových dominant Mikulova. Případná zástavba je „Návrhem změny č. 1 ÚP Mikulov“ podmíněna zpracováním územní studie, což je z hlediska zájmů sledovaných státní památkovou péčí žádoucí, protože bude možnost korigovat případnou zástavbu tak, aby měla co nejméně rušivé dopady na Svatý Kopeček u Mikulova s poutní kaplí sv. Šebestiána. „Návrh změny č. 1 ÚP Mikulov“ stanovuje i další podmínky týkající se podlažnosti, ke kterým nemá Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, výhrady. „Návrh změny č. 1 ÚP Mikulov“ zajišťuje ochranu kulturních, historických a archeologických hodnot. Konkrétní případy stavební činnosti prováděné v ochranném pásmu památkové rezervace podléhají na základě ust. § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů rozhodnutí příslušného orgánu státní památkové péče, tj. obecního úřadu obce s rozšířenou působností (MěÚ Mikulov).	
10.	Sekce majetková Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru Ze dne 01.08.2024 pod č.j. MO 620649/2024-1322 Pod č. podacím MUMI 24027013 dne 01.08.2024 Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, podle § 4 odst. 2 písm. a) a § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve znění účinném do 31. 12. 2023, ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“),	

a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 55b stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace. Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, resp. §36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb.), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. V textové části návrhu územního plánu v Odůvodnění, kapitole 6.1.1. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR je zájmové území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno. Do grafické části – výřezu koordinačního výkresu (území řešené změnou č. 1 územního plánu) toto zájmové území Ministerstva obrany nezasahuje. <u>Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., resp. §36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)</u> Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) V textové části návrhu územního plánu v Odůvodnění, kapitole 6.1.1. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR je výše uvedené zájmové území zapracováno obecným textem. Požadujeme text cit. „b) v celém území lze vydat jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.“ nahradit výše uvedeným podtrženým textem. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. V koordinačním výkrese platného územního plánu výše uvedené vymezené území není zapracováno. Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 1 územního plánu Mikulov souhlasíme. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního	Souhlasné stanovisko, požadavky zapracovány v návrhu textové části ÚP
---	---

	zákona, resp. §36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb. provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.	
--	--	--

7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Požadavek na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území nebyl uplatněn.

8. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivu změny č. 1 na životní prostředí nebylo požadováno, proto nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

Dtto kap. 8. - stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo uplatněno.

10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

10.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (AKTUALIZACE)

Řešené území změny č. 1 je dále vymezeno v rozsahu dílčích změn - viz grafická část.

Zastavěné území je aktualizováno k 31. 5. 2024, v souladu s ustanovením § 58 odst. 3 stavebního zákona, v platném znění, dle aktuálního stavu v evidenci KN a na základě vydaných platných územních rozhodnutí. Do zastavěného území byly zahrnuty realizované záměry na okrajích částí sídla. Dále bylo, dle aktuálního stavu KN, aktualizováno zastavěné území u staveb ve volné krajině. Aktualizace je provedena v rámci dílčích změn **ZM1.16a – ZM1.16c.**

10.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Beze změn.

10.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

10.3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Urbanistická koncepce, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována. Změnou č. 1 jsou řešeny především požadavky na úpravu řešení a organizace ploch s rozdílným způsobem využití na okrajích sídla (včetně rušení a úprav rozsahu zastavitelných ploch, vymezených v platném ÚP, a vymezení nových zastavitelných ploch a ploch přestavby – dílčí změny **ZM1.04, ZM1.05, ZM1.06 a ZM1.07a, b).**

PŘEHLED A ODŮVODNĚNÍ DÍLČÍCH ZMĚN

Viz textová část odůvodnění, kap. 12.

10.3.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Beze změn.

10.3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V rámci změny č. 1 byl upraven rozsah zastavitelných ploch (zmenšení u ploch **Z3**, **Z12** a **Z35** a zvětšení u ploch **Z26** a **Z27**) vymezených v platném ÚP, byla zrušena zastavitelná plocha **Z25** a byly zrušeny zastavitelné plochy (**Z5**, **Z17**, **Z22** a **Z46**) vymezené v platném ÚP. Změnou č. 1 byly vymezeny tyto nové zastavitelné plochy:

Z104	plochy veřejných prostranství (PV)
Z105	účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU)
Z106	doprava v klidu (DP)

10.3.3. PLOCHY PŘESTAVBY

V rámci změny č. 1 byl upraven rozsah plochy přestavby **P5** vymezené v platném ÚP.

Změnou č. 1 byly vymezeny tyto nové plochy přestavby:

P28	bydlení – smíšené obytné (SO)
P29	bydlení – v bytových domech (BH)
P30	plochy smíšené výrobní (VS)

10.3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně, vymezený v platném ÚP, zůstává zachován. Změnou č. 1 nejsou vymezeny žádné návrhové plochy sídelní zeleně.

10.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

10.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny. Plochy změn, vymezené změnou č. 1, budou napojeny ze stávajících a navržených ploch veřejných prostranství.

V rámci dílčí změny **ZM1.07a** je vymezena zastavitelná plocha (**Z105**) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (**DU**), na základě zhotovené podrobnější dokumentace (*Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021*). Důvodem je zlepšení propustnosti krajiny.

V rámci dílčí změny **ZM1.15** je na základě požadavku vymezena zastavitelná plocha (**Z106**) pro rozšíření areálu garáží při ul. Hraničářů.

10.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technické infrastruktury, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována. Plochy změn, vymezené změnou č. 1, budou napojeny na stávající a navržené inženýrské sítě.

V rámci změny č. 1 byla provedena aktualizace technické infrastruktury a limitů využití území dle aktuálních ÚAP.

10.4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny.

10.4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce rozvoje občanského vybavení, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

10.4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce rozvoje veřejných prostranství, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

V rámci dílčí změny **ZM1.06** je vymezena zastavitelná plocha **Z104** pro veřejné prostranství (**PV**), umožňující obsluhu navazujících zastavitelných ploch (**Z23**, **Z26**, **Z27**). Ruší se plocha změny **Z46**.

10.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

10.5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce uspořádání krajiny, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

10.5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Koncepce propustnosti krajiny, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

10.5.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability, vymezený v platném ÚP, zůstává zachován.

10.5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI

Beze změn.

10.5.5. REKREACE

Koncepce rekreace, vymezená v platném ÚP zůstává zachována.

Aktualizuje se pouze stav v území, ruší se zastavitelná plocha **Z22**, která byla realizována. Ruší se zastavitelná plochy **Z25** dochází ke změně koncepce využití území.

10.5.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Beze změn.

10.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Dílčí změnou **ZM1.24** je provedena revize regulativu v zastavěném a zastavitelném území města a jejich doplnění. Podrobněji – viz kap. 12., odůvodnění dílčí změny **ZM1.24**.

10.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Změnou č. 1 byla provedena revize veřejně prospěšných staveb vymezených v platném ÚP:

- v rámci dílčí změny **ZM1.14** byl upraven rozsah VPS (**VDT6**), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury; důvodem je požadavek, uvedený v *Obsahu změny*, na vymezení VPS na pozemcích neznámého vlastníka (parc. č. 3088/487, 3088/488) tak, aby byla zabezpečena realizace napojení dopravní a technické infrastruktury v lokalitě Pod Novou
- v rámci dílčí změny **ZM1.15** byl upraven rozsah VPS (**VDT5**), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury; důvodem je nutnost zachování nezbytného komunikačního (pěšího) propojení z ul. Hraničářů do lokality Pod Novou
- v rámci dílčí změny **ZM1.16a** byla zrušena VPS (**VDT7**), vymezená v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury; důvodem je realizace záměru

Změnou č. 1 byly vymezeny nové VPS:

- v rámci dílčí změny **ZM1.06** byla vymezena VPS (**VDT15**) pro stavbu komunikace a technické infrastruktury; důvodem je nutnost zabezpečit rozšíření stávající komunikace a realizaci související technické infrastruktury pro obsluhu stávajících vinných sklepů a navazujících zastavitelných ploch (**Z23**, **Z26**, **Z27**)
- v rámci dílčí změny **ZM1.07a** byla vymezena VPS (**VD12**) pro stavbu účelové komunikace; důvodem je umožnění realizace účelové komunikace pro zlepšení prostupnosti krajiny, na základě zhotovené podrobnější dokumentace (*Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021*)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Změnou č. 1 byla provedena revize veřejně prospěšných opatření vymezených v platném ÚP:

- v rámci dílčí změny **ZM1.17a** byl upraven rozsah VPO (**VU2**), vymezeného v platném ÚP pro regionální biokoridor (RK 124); důvodem je úprava rozsahu navazující plochy přestavby (**P5**) a navazujících stabilizovaných ploch (**BI** a **PV**)

10.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Beze změn.

10.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Beze změn.

10.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Beze změn.

10.11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Beze změn.

10.12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V souladu se skutečností, kdy bylo vydáno stavební povolení č. 668/2023, je upraven rozsah plochy **P5**, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

V rámci dílčí změny **ZM1.13** je stanovena podmínka zpracování územní studie pro plochu přestavby (**P30**). Důvodem je především celkový rozsah lokality (cca 5,51 ha), pohledová exponovanost od silnice I/52 a potřeba stanovit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání.

V rámci dílčí změny **ZM1.22** je provedena úprava rozsahu (rozšíření) plochy (vymezené v platném ÚP v lokalitě Na Hradbách), ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Důvodem je nutnost řešit v územní studii vazbu na stávající sportovní zařízení a parkování vozidel. Podrobněji – viz textová část odůvodnění, kap. 12. (dílčí změna **ZM1.22**).

Na základě pokynů je aktualizována lhůta pořízení územních studií.

10.13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

V rámci dílčí změny **ZM1.23** je provedeno zrušení plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu, dle požadavku uvedeného v *Obsahu změny*. Zrušení plochy je vyznačeno v grafické části ÚP (*I.1 Výkres základního členění území*).

10.14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Beze změn.

10.15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Beze změn.

10.16. DEFINICE POJMŮ

Z důvodu jednoznačného výkladu byly doplněny nebo upřesněny definice pojmů intenzita využití pozemku, manipulační plocha, menší ubytovací zařízení, podkroví, rodinný dům a výšková regulace zástavby.

11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Účelné využití zastavěného území je primárně řešeno v platném ÚP navrženými plochami přestavby, využitím proluk a umožněním intenzivnějšího využití zastavěného území v rámci vymezených smíšených ploch. Změna č. 1 vytváří podmínky pro účelné využití zastavěného území vymezením ploch přestavby:

ozn.	dílčí změna	využití plochy	výměra v ha	poznámka
P28	ZM1.04	SO	0,4999	
P29	ZM1.05	BH	0,3502	plocha P29 nahrazuje část zastavitelné plochy Z13 vymezené v platném ÚP
P30	ZM1.13	VS	5,5148	
celkem			6,3649	

Změnou č. 1 jsou vymezeny plochy přestavby o celkovém rozsahu **6,3649 ha**, z toho 0,8501 ha činí plochy pro obytnou výstavbu (plochy **SO** a **BH**).

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch vyplývá z konkrétních požadavků, uvedených v *Obsahu změny*, a z následující bilance ploch změn (zastavitelné plochy + plochy přestavby), vymezených v platném ÚP.

Během prací na změně č. 1 byl prověřen celkový rozsah a využitelnost ploch změn vymezených v platném ÚP. Na základě tohoto vyhodnocení byly zrušeny zastavitelné plochy, které již byly realizovány (převedeno do stabilizovaných ploch) – viz *Tab. 1*. Dále byl v rámci změny č. 1 upraven rozsah ploch změn, vymezených v platném ÚP, které byly realizovány částečně, příp. byl upraven rozsah dle požadavků uvedených v *Obsahu změny* – viz *Tab. 2*.

Přehled nově vymezených zastavitelných ploch je uveden v *Tab. 3*. Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je provedeno v textové části odůvodnění, kap. 12.

Tab. 1. Přehled zastavitelných ploch, vymezených v platném ÚP, které byly změnou č. 1 zrušeny

ozn.	dílčí změna	využití plochy	výměra v ha	poznámka
Z5	ZM1.16a	BI	3,2472	převedeno do stabilizované plochy BI
Z17	ZM1.17b	SO	0,1297	převedeno do stabilizované plochy SO
Z22	ZM1.16b	RH	0,9398	převedeno do stabilizované plochy RH
Z.25	ZM1.06	RV	0,3559	zrušeno
Z46	ZM1.16a	PV	0,3411	převedeno do stabilizované plochy PV
celkem			5,0137	

Z uvedeného přehledu je patrné, že v rámci změny č. 1 došlo ke zrušení **5,0137 ha** zastavitelných ploch, přičemž úbytek disponibilních obytných ploch (plochy **BI** a **SO**) činí 3,3769 ha.

Tab. 2. Přehled ploch změn, vymezených v platném ÚP, u kterých byl změnou č. 1 upraven rozsah

ozn.	dílčí změna	využití plochy	původní výměra v ha	upravená výměra v ha	poznámka
Z7	ZM1.15	BI	0,7194	0,7093	rozsah plochy snížen o 0,0101 ha
Z12	ZM1.16c	BI	0,5179	0,3510	rozsah plochy snížen o 0,1669 ha
Z13	ZM1.05	BI	0,7608	0,2929	rozsah plochy snížen o 0,4679 ha
Z26	ZM1.07a	RV	0,2368	0,2351	rozsah plochy snížen o 0,0017 ha
Z27	ZM1.07b	RV	0,0713	0,3812	rozsah plochy zvýšen o 0,3099 ha
Z35	ZM1.16a	OK	2,7003	1,8592	rozsah plochy snížen o 0,8411 ha
Z44	ZM1.14	PV	1,3281	0,9294	rozsah plochy snížen o 0,3987 ha
Z45	ZM1.15	PV	0,2636	0,1965	rozsah plochy snížen o 0,0671 ha
P5	ZM1.17a	SO	21,8495	20,0638	rozsah plochy snížen o 1,7857 ha
P12		OM	0,4266	0,4483	rozsah plochy zvýšen o 0,0217 ha
P16		ZO	2,2029	2,2122	rozsah plochy zvýšen o 0,0093 ha
celkem			31,4331	27,2657	celkový rozsah snížen o 3,3983 ha
zastavitelné plochy					rozsah snížen o 1,6495 ha
plochy přestavby					rozsah snížen o 1,7547 ha

Z uvedeného přehledu vyplývá, že v rámci změny č. 1 došlo k celkovému snížení rozsahu ploch změn, vymezených v platném ÚP, o **3,4042 ha**, z toho 2,4247 ha obytných ploch. Pokud nebudeme započítávat plochy přestavby, které nemusí mít přímý dopad na ZPF, došlo u zastavitelných ploch ke snížení celkového rozsahu o **1,6495 ha**, z toho 0,6390 ha obytných ploch.

Tab. 3. Přehled nově vymezených zastavitelných ploch

ozn.	dílčí změna	využití plochy	výměra v ha	poznámka
Z104	ZM1.06	PV	1,1855	vymezeno pro obsluhu zastavitelných ploch Z23, Z26, Z27
Z105	ZM1.07a	DU	0,0539	vymezeno pro zlepšení prostupnosti krajiny
Z106	ZM1.15	DP	0,0794	vymezeno pro rozšíření areálu garáží při ul. Hraničářů
celkem			1,3188	

Změnou č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné plochy o celkovém rozsahu **1,3188 ha**.

SHRNUTÍ

V rámci změny č. 1 je (vlivem zrušení, nebo úpravy rozsahu) snížen celkový rozsah ploch změn, vymezených v platném ÚP, o 8,0620 ha (z toho zastavitelné plochy 6,3073 ha), přičemž úbytek disponibilních obytných ploch činí 5,8016 ha (z toho zastavitelné plochy 4,0159 ha). Změnou č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné plochy v rozsahu 1,3188 ha. Z uvedeného přehledu tedy vyplývá, že **celkový rozsah zastavitelných ploch se snížil o 4,9885 ha**. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze pro veřejné prostranství (**Z104**) a dopravní infrastrukturu (**Z105, Z106**), úbytek disponibilních obytných ploch je nahrazen vymezením ploch přestavby (**P28, P29**), čímž změna č. 1 vytváří podmínky pro účelné využití zastavěného území a přispívá k ochraně nezastavěného území.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Změna č. 1 je zpracována dle požadavků uvedených v Obsahu změny č. 1 ÚP Mikulov (dále jen Obsah změny), schválených Zastupitelstvem města dne 29. 06. 2022.

Požadavky byly v rámci řešení změny č. 1 prověřeny a zpracovány následovně:

PŘEHLED A ODŮVODNĚNÍ POŽADAVKŮ A DÍLČÍCH ZMĚN

Dílčí změny jsou vymezeny v pořadí a dle požadavků uvedených v Obsahu změny.

ozn.	popis dílčích změn
ZM1.01	<i>dílčí změna byla po prověření vypuštěna</i>
Odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 6093), zařazeného v platném ÚP do stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské (NS), na umožnění přípustnosti stavby včelařství (zázemí pro zpracování produktu). Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v pohledově exponované lokalitě na severním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>území zásadního významu pro ochranu hodnot</i> , v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> a zejména ve vymezené ploše nezastavitelné z hlediska obrazu města (vše stanoveno v platném ÚP), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití. V případě umožnění realizace záměru hrozí riziko nevratného narušení hodnot území a „prolomení“ doposud respektovaných zásad zachování nezastavěných území z hlediska ochrany hodnot území. Z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.
ZM1.02	<i>dílčí změna byla po prověření vypuštěna</i>
Odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 6024), zařazeného v platném ÚP do stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské (NS), na umožnění přípustnosti terénních úprav, vybudování zpevněných ploch pro zemědělství. Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v pohledově exponované lokalitě na severním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>území zásadního významu pro ochranu hodnot</i> , v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> a zejména ve vymezené ploše nezastavitelné z hlediska obrazu města (vše stanoveno v platném ÚP), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití. V případě umožnění realizace záměru hrozí riziko nevratného narušení hodnot území a „prolomení“ doposud respektovaných zásad zachování nezastavěných území z hlediska ochrany hodnot území. Z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.
ZM1.03	<i>dílčí změna byla po prověření vypuštěna</i>
Odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 7698), zařazeného v platném ÚP do stabilizované plochy zemědělské produkční (NZ), na umožnění realizace stavebních pozemků pro RD včetně potřebného komerčního vybavení. Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v pohledově exponované lokalitě na severním okraji města při příjezdu po silnici I/52, nachází se ve II. třídě ochrany ZPF, v <i>ochranném pásmu MPR</i> a zejména ve vymezené ploše nezastavitelné z hlediska obrazu města (stanoveno v platném ÚP), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití. V případě umožnění realizace záměru hrozí riziko nevratného narušení hodnot území a „prolomení“ doposud respektovaných zásad zachování nezastavěných území z hlediska ochrany hodnot území. Z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.
ZM1.04	o změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO)
Odůvodnění	Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující přestavbu stávajícího komerčního areálu na bydlení v bytových domech. Záměr je situován v zastavěném území a vhodně doplňuje funkční strukturu předmětné části sídla. Problém ale představuje navržená kapacita a objem výstavby (kapacitní podzemní garáž, 4 apartmánové domy) a dále skutečnost, že se lokalita nachází v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP). Z těchto důvodů jsou změnou č. 1 stanoveny pro plochu přestavby (P28) podmínky tak, že byla regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku, aby nedošlo k narušení hodnot území.
ZM1.05	o změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) o související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) o související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI)
Odůvodnění	Jedná se o záměr města, navazující na dílčí změnu ZM1.04, vytvořit v předmětné ploše podmínky pro umožnění realizace nízkopodlažního hromadného bydlení (viladomy nebo bytové domy). Vzhledem ke skutečnosti, že se lokalita nachází v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP), jsou změnou č. 1 stanoveny pro plochu přestavby (P29) podmínky tak, že byla regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku, aby nedošlo k narušení hodnot území. Související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) vyplývá z vymezení plochy přestavby (P29) a z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) vyplývá z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území dle aktuální mapy KN.
ZM1.06	o vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV) včetně související VPS (VDT15)
Odůvodnění	Na základě výsledků společného jednání a veřejného projednání byla zastavitelná plocha Z25 zrušena z důvodu vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství.

ozn.	popis dílčích změn
	Zrušení zastavitelné plochy (Z25) umožňuje vymezit navazující zastavitelnou plochu (Z104) pro veřejné prostranství (PV), včetně související VPS (VDT15), která je nezbytná pro rozšíření stávající účelové komunikace a pro realizaci související technické infrastruktury, čímž dojde k zajištění obsluhy stávajících a navržených areálů vinných sklepů (zastavitelné plochy Z26 a Z27) a k výraznému zvýšení komfortu celé lokality Zlámaloava.
ZM1.07a	- úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) - vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12)
Odůvodnění	Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámaloava na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámaloava, atelier Mimosa, 11/2021</i>), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území. V souladu s územní studií je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z26). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP). V souvislosti s nutností zachování jedinečných hodnot území byl záměr opětovně prověřován a na základě komplexního posouzení byl požadavek do změny č. 1 zpracován s podrobnými podmínkami. Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámaloava a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z26) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově a funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07b. S ohledem na zachování hodnot území jsou změnou č. 1 stanoveny pro zastavitelnou plochu (Z26) podmínky tak, že byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07b, umožňuje přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámaloava, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby, čímž zajišťuje ochranu hodnot území. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelné plochy (Z26 a Z105) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území. Vymezení zastavitelné plochy (Z105), včetně související VPS (VD12), je provedeno na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámaloava, atelier Mimosa, 11/2021</i>) a je nezbytné pro umožnění realizace účelové komunikace a zlepšení propustnosti krajiny.
ZM1.07b	úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z27) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV)
Odůvodnění	Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámaloava na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámaloava, atelier Mimosa, 11/2021</i>), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území. V souladu s územní studií je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z27). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP). V souvislosti s nutností zachování jedinečných hodnot území byl záměr opětovně prověřován a na základě komplexního posouzení byl požadavek do změny č. 1 zpracován s podrobnými podmínkami. Území řešené touto dílčí změnou zahrnuje východní část lokality Zlámaloava se stávajícími vinnými sklepy. Vymezení zastavitelné plochy (Z27) umožňuje rozšíření (nebo doplnění zázemí) stávajících vinných sklepů, realizaci nových vinných sklepů v prolukách a na východním okraji plochy a vytváří podmínky pro realizaci prostorově a funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07a. S ohledem na zachování hodnot území jsou změnou č. 1 stanoveny pro zastavitelnou plochu (Z27) podmínky tak, že byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07a, umožňuje přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámaloava, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby, čímž zajišťuje ochranu hodnot území. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelnou plochu (Z27) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území.
ZM1.08	úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro zastavitelnou plochu (Z23) rekreace hromadná (RH)
Odůvodnění	Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámaloava na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámaloava, atelier Mimosa, 11/2021</i>), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území. V souladu s územní studií jsou upraveny a doplněny podmínky, stanovené v platném ÚP pro zastavitelnou plochu (Z23) tak, aby byla umožněna realizace objektu zázemí stávajícího „řopiku“ včetně zpevněných ploch. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06, ZM1.07a a ZM1.07b umožňuje přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámaloava a přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře.

ozn.	popis dílčích změn
ZM1.09	o úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro plochy vodní a vodohospodářské (W)
Odůvodnění	Jedná se o požadavek AOPK ČR, Správa CHKO Pálava se sídlem v Mikulově, na stanovení podmínek umožňujících vybudování zázemí pro přírodní koupaliště (zázemí pro obsluhu areálu, veřejná WC, převlékárny, přístupová mola, ...) v lokalitě „Janičův lom“ (pozemek parc. č. 5992). Podmínky jsou dílčí změnou doplněny do textové části ÚP (kap. 6.12. <i>Plochy vodní a vodohospodářské</i>) tak, aby byla umožněna přiměřená rekreace v předmětné lokalitě bez narušení hodnot území.
ZM1.10	<i>dílčí změna byla po prověření vypuštěna</i>
Odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 7760), zařazeného v platném ÚP do zastavitelné plochy (Z67) smíšené výrobní (VS), na změnu využití části této zastavitelné plochy pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO). Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v území s rizikem negativních vlivů z ČOV, z navazujících výrobních ploch a navržené dálnice D52, vlivem zhoršené hygieny prostředí (hluk, prach, zápach...), a že středem předmětného pozemku prochází trasy technické infrastruktury (kanalizační sběrač, STL plynovod a elektronické komunikační vedení), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití a z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.
ZM1.11	<i>dílčí změna byla zrušena</i>
Odůvodnění	Tato dílčí změna byla zrušena na základě zpět vzetí žádosti navrhovatele. Číslování je ponecháno z důvodu, aby bylo zachováno číslování uvedené ve stanovisku KÚ JMK, OŽP Brno a stanovisku AOPK ČR, Správy CHKO Pálava se sídlem v Mikulově.
ZM1.12	o změna části stabilizované plochy zahrádkářské osady (RZ) na stabilizovanou plochu bydlení – v rodinných domech (BI) a stabilizovanou plochu zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
Odůvodnění	Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem. Do stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) byla zařazena odpovídající část pozemku parc. č. 6333, kde se nachází (dle aktuálního stavu KN) rodinný dům. Zbytek pozemků pod společným oplocením byl zařazen do stabilizované plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS).
ZM1.13	o změna části stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro průmyslovou výrobu (VP), na plochu přestavby (P30) pro plochu smíšenou výrobní (VS)
Odůvodnění	Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující přestavbu stávajícího průmyslového areálu na plochu smíšenou výrobní s širokým spektrem aktivit (zámečnická výroba, skladovací prostory, samoobslužná myčka, prezentační a výstavní prostory, byt správce, ubytování zaměstnanců, prodejny výrobků, autoservis, prodejní plochy...). Vzhledem k rozsahu a pohledové exponovanosti lokality je pro nově vymezenou plochu přestavby (P30) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání. Tato dílčí změna přispívá k posílení hospodářského pilíře a vytváří podmínky pro vznik pracovních příležitostí.
ZM1.14	o úprava rozsahu VPS (VDT6), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury o související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z44), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV)
Odůvodnění	Jedná se o požadavek společnosti Pod Novou s.r.o. na vymezení VPS na pozemcích neznámého vlastníka (parc. č. 3088/487, 3088/488) tak, aby byla zabezpečena realizace napojení dopravní a technické infrastruktury v lokalitě Pod Novou. Požadavek byl ve změně č. 1 řešen úpravou rozsahu VPS (VDT6) a související úpravou rozsahu zastavitelné plochy (Z44) na výše uvedené pozemky.
ZM1.15	o změna části zastavitelné plochy (Z45), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV), na zastavitelnou plochu (Z106) pro plochu dopravy v klidu (DP) o související úprava rozsahu VPS (VDT5), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury o související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z7), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI)
Odůvodnění	Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraničářů a je řešen vymezením zastavitelné plochy (Z106) pro plochu dopravy v klidu (DP) na úkor části zastavitelné plochy (Z45) vymezené v platném ÚP. Rozsah zastavitelné plochy (Z45) a související VPS (VDT5) byl dále upraven (rozšířením na část pozemku parc. č. 5083) tak, aby bylo zachováno nezbytné komunikační (pěší) propojení z ul. Hraničářů do lokality Pod Novou. V této souvislosti byl také upraven rozsah navazující zastavitelné plochy (Z7) vymezené v platném ÚP.
ZM1.16a	o aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (BI), občanské vybavení – komerční rozsáhlá (OK), veřejná prostranství (PV) a veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO)

ozn.	popis dílčích změn
	- o související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z35), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční rozsáhlá (OK) - o související zrušení zastavitelné plochy (Z5), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI) - o související zrušení zastavitelné plochy (Z46), vymezené v platném ÚP pro veřejná prostranství (PV), včetně VPS (VD7), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury
Odůvodnění	Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, podrobněji viz textová část odůvodnění, kap. 10.1. Související vymezení navazujících stabilizovaných ploch (BI, OK, PV a ZO) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN. Související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z35) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení navazující stabilizované plochy (OK). Související zrušení zastavitelné plochy (Z5) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení stabilizovaných ploch (BI, PV a ZO). Související zrušení zastavitelné plochy (Z46), včetně VPS (VD7), vyplývá z realizace záměru, aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení stabilizované plochy (PV).
ZM1.16b	- o aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro rekreaci hromadnou (RH) a plochu smíšenou nezastavěného území – krajinnou zeleň (NK) - o související zrušení zastavitelné plochy (Z22), vymezené v platném ÚP pro rekreaci hromadnou (RH)
Odůvodnění	Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, podrobněji viz textová část odůvodnění, kap. 10.1. Související vymezení navazujících stabilizovaných ploch (RH a NK) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území. Související zrušení zastavitelné plochy (Z22) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení stabilizované plochy (RH).
ZM1.16c	- o aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazující stabilizované plochy pro bydlení – v rodinných domech (BI) - o související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z12), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI)
Odůvodnění	Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, podrobněji viz textová část odůvodnění, kap. 10.1. Související vymezení navazující stabilizované plochy (BI) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN. Související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z12) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení navazující stabilizované plochy (BI).
ZM1.17a	- o úprava rozsahu (zmenšení) plochy přestavby (P5), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO), včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (BI) a veřejná prostranství (PV) + související úprava rozsahu stabilizované plochy vymezené v platném ÚP pro bydlení – v bytových domech (BH) - o související úprava rozsahu plochy přestavby (P12), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční malá (OM) - o související úprava rozsahu plochy přestavby (P16), vymezené v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO), včetně úpravy rozsahu prvku ÚSES (regionální biokoridor RK 124) a VPO (VU2), vymezeného v platném ÚP pro regionální biokoridor (RK 124)
Odůvodnění	Úprava rozsahu plochy přestavby (P5), včetně souvisejícího vymezení stabilizovaných ploch (BI a PV) a související úpravy rozsahu stabilizované plochy (BH), vyplývá z částečně realizovaného záměru, uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN. Související úprava rozsahu ploch přestavby (P12 a P16), včetně úpravy rozsahu prvku ÚSES (regionální biokoridor RK 124) a VPO (VU2), vyplývá z úpravy rozsahu navazující plochy přestavby (P5) a vymezení výše uvedených stabilizovaných ploch (BI a PV).
ZM1.17b	o zrušení zastavitelné plochy (Z17), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO), včetně souvisejícího vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO)
Odůvodnění	Zrušení zastavitelné plochy (Z17), včetně souvisejícího vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO), vyplývá z již realizovaného záměru, uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN.
ZM1.18	o revize regulativů v nezastavěném území (oplocení sadů a vinic, turistická infrastruktura a agroturistika § 18 odst. 5 stavebního zákona, např. „řešení území meruňkového sadu“)
Odůvodnění	Byly prověřeny regulativy oplocení sadů a vinic, vzhledem k charakteru území není vhodné je měnit. Regulativy byly stanoveny v úzké součinnosti se SEA hodnocením pro platný územní plán a podrobnou analýzou území. Z důvodu jednoznačnosti výkladu byla doplněna v kap.16 definice manipulační plochy.
ZM1.19	o úprava rozsahu území řešeného Regulačním plánem Pod Novou v koordinačním výkrese

ozn.	popis dílčích změn
Odůvodnění	Jedná se o požadavek města na úpravu chybně vymezené hranice <i>území řešeného Regulačním plánem Pod Novou</i> v části pod ul. Brněnská. Požadavek byl splněn úpravou v grafické části odůvodnění ÚP (<i>II.1 Koordinační výkres</i>) tak, aby byl zajištěn soulad ÚP s Regulačním plánem Pod Novou.
ZM1.20	<i>dílčí změna byla po prověření vypuštěna</i>
Odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek města na úpravu rozsahu vymezené plochy pro regulační plán „Mikulov, Valtická“ (dále jen RP), vymezené v platném ÚP, a související změnu zadání RP, uvedeného v textové části platného ÚP, s možností řešit část původně vymezené plochy pro RP územní studií (US). Dílčí změna byla po prověření vypuštěna, neboť nebyla nalezena shoda na rozdělení předmětného území na část podmíněnou vydáním RP a část podmíněnou zpracováním ÚS, bylo konstatováno, že vymezení VPS a veřejných prostranství v ÚS nemá „závažnost“ srovnatelnou s RP a důvody pro podmínění plochy vydáním RP zůstávají stejné jako při zhotovení platného ÚP.
ZM1.21	<i>dílčí změna byla po prověření vypuštěna</i>
Odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek na možnost přípustnosti nástaveb vinných sklepů v lokalitě Bezručova (směrem k lomu). Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o řadovou zástavbu přízemních vinných sklepů s ucelenou urbanistickou a architektonickou strukturou, došlo by umožněním realizace nástaveb k narušení jednotného charakteru a kvality vystavěného prostředí a k výraznému riziku narušení hodnot území vzhledem k bezprostřední návaznosti na <i>území zásadního významu pro ochranu hodnot</i> , vymezeného v platném ÚP. Z těchto důvodů byla dílčí změna vypuštěna.
ZM1.22	o úprava rozsahu (rozšíření) plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
Odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek na zpracování již povolených staveb dopravní a technické infrastruktury, včetně začlenění jednotlivých ploch se stanovením funkčního a prostorového uspořádání, do ÚP Mikulov, v důsledku záměru zrušení regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“. Vzhledem k tomu, že navržené členění území dle regulačního plánu (včetně již povolených staveb dopravní a technické infrastruktury) není v souladu s aktuálními záměry stávajících vlastníků a dále vzhledem ke skutečnosti, že v platném ÚP byla převážná část území řešeného regulačním plánem podmíněna zpracováním územní studie, která podrobně stanoví nové řešení předmětného území (včetně obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou), bylo od původního požadavku upuštěno. Dílčí změnou je navrženo rozšíření plochy (vymezené v platném ÚP), ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Rozšíření je provedeno severním směrem tak, že nově zahrnuje část stávajícího sportovního areálu a plochu přestavby (P22), vymezenou v platném ÚP pro dopravu v klidu (DP), cca v rozsahu řešeného území v regulačním plánu. Důvodem je nutnost řešit v územní studii vazbu na stávající sportovní zařízení a parkování vozidel.
ZM1.23	o zrušení plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu
Odůvodnění	Jedná se o požadavek města na zrušení <i>plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu</i> v důsledku zrušení Regulačního plánu „Mikulov, MPR včetně ochranného pásma“. Zrušení plochy je vyznačeno v grafické části ÚP (<i>I.1 Výkres základního členění území</i>).
ZM1.24	o revize regulativu v zastavěném a zastavitelném území města
Odůvodnění	Byla provedena revize regulativů. V plochách SO byly v přípustném využití zrušeny pozemky menších ubytovacích zařízení a vymezeny v podmíněně přípustném využití. Z důvodu jednoznačnosti výkladu byly v kap. 16. doplněny definice intenzity využití území, menších ubytovacích zařízení, rodinného domu, podkroví, výškové regulace zástavby a urbanizovaného území.
ZM1.25	o revize vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
Odůvodnění	Změnou č. 1 byla provedena revize veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, vymezených v platném ÚP. V rámci dílčí změny ZM1.14 byl upraven rozsah VPS (VDT6), v rámci dílčí změny ZM1.15 byl upraven rozsah VPS (VDT5), v rámci dílčí změny ZM1.16a byla zrušena VPS (VDT7) a v rámci dílčí změny ZM1.17a byl upraven rozsah VPO (VU2). Změnou č. 1 byly dále vymezeny nové VPS. V rámci dílčí změny ZM1.06 byla vymezena VPS (VDT15) a v rámci dílčí změny ZM1.07a byla vymezena VPS (VD12). Podrobněji – viz textová část odůvodnění, kap. 10.7. a kap. 12. (viz odůvodnění jednotlivých dílčích změn).
popis ostatních dílčích změn (bez identifikace)	
–	o aktualizace limitů využití území dle aktuálních ÚAP o aktualizace zastavěného území

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 1 nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR JmK.

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZÁBOR PŮDNÍHO FONDU (ZPF A PUPFL)

14.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond je provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., vyhlášky č. 271 /2019 Sb. a přílohy k vyhlášce – tabulky č. 2 této vyhlášky. Přiřazení jednotlivých tříd ochrany kódům BPEJ respektuje vyhlášku č. 48/2011 Sb, v platném znění.

Při vyhodnocení jednotlivých lokalit byla použita katastrální mapa. Kvalita zemědělské půdy byla určena dle podkladu BPEJ poskytnutých z územně analytických podkladů ORP Mikulov.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany (I. a II. třída) jsou v území zastoupeny i v rámci území řešené změnou č. 1.

Předmět změny územního plánu a jeho dopad do ZPF

Předmětem změny č. 1 je soubor jednotlivých dílčích změn. Kompletní seznam způsobů řešení je uveden v kap. 12. odůvodnění. Z výčtu dílčích změn mají do ZPF dopad:

změna **ZM1.05** - řešena v severovýchodní části zastavěného území. Navržena je změna části zastavitelné plochy (**Z13**), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (**BI**), na plochu přestavby (**P29**) pro plochu bydlení – v bytových domech (**BH**).

změna **ZM1.06**, **ZM1.07a** a **ZM1.07b** – řešena v jihovýchodní části města na ul. Zlámalova. Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (*Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021*). Pozn.: Na základě projednání návrhu změny č.1 byla vyražena a zrušena zastavitelná plocha (**Z.25**). Dílčí změna **1.06** tak řeší pouze zastavitelnou plochu Z.104, která nemá dopad do ZPF.

změna **ZM1.15** - Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraničářů.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Změna č. 1 nemá dopad na areály a objekty zemědělské prvovýroby.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

Navržené řešení nemá negativní dopad na uspořádání zemědělského půdního fondu nebo na organizaci ploch řešenou pozemkovými úpravami. Změna řeší zejména úpravy již odsouhlasených ploch.

Opatření k zajištění ekologické stability, erozní ohrožení zemědělské půdy

Navržené řešení nenaruší ekologickou stabilitu území, nezvyšuje erozní ohrožení území.

Síť zemědělských účelových komunikací

Navržené řešení nenarušuje síť zemědělských komunikací.

Investice do půdy

Navržené řešení nemá dopad do ploch s vloženými investicemi do půdy (meliorace, závlahy).

Údaje o využití ploch, které byly orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území, vyhodnocení lokalit, které již byly orgánem ochrany ZPF a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je provedeno v kap. 11.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami

Navržené změny nebyly řešeny variantně. Vycházejí z konkrétního zadání a požadavků vztažených na jednotlivé parcely.

Dílčí změna ZM1.05

Dílčí změna řeší změnu části zastavitelné plochy (**Z13**), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (**BI**), na plochu přestavby (**P29**) pro plochu bydlení – v bytových domech (**BH**) související. Změna zachovává způsob využití (bydlení) a návrhem bytových domů zvyšuje intenzitu využití pozemku oproti rodinnému bydlení. Z hlediska ZPF se jedná o využití zastavěného území, návrh je v souladu s §4 odst.1 písm. a), c). Plocha využívá enklávu zemědělské půdy v zastavěném území. Plocha je plně obestavěna stabilizovanými plochami zastavěného území. Převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany chráněných půd (I. nebo II. třídy ochrany) se od odsouhlasení v platném územním plánu nezměnil.

Dílčí změny ZM1.06 a ZM1.07a, ZM1.07b

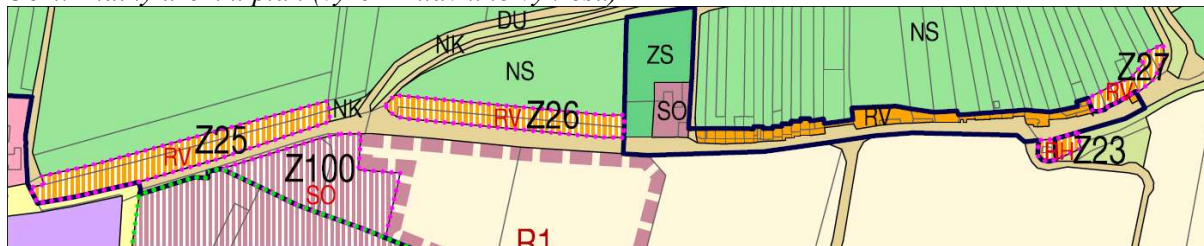
Dílčí změna **ZM1.06** řeší změnu využití zastavitelné plochy (**Z25**), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (**RV**). Po projednání návrhu změny č. 1 nebyl odsouhlasen původní záměr na rozšíření plochy a její změnu vymezení pro bydlení – smíšené obytné (**SO**). Po této úpravě je plocha návrhem změny č. 1 plocha (**Z.25**) zrušena. Změny **ZM1.07a** a **ZM1.07b** řeší úpravu rozsahu plochy (**Z26**) a plochy (**Z27**) vymezených v ÚP pro vinné sklepy (**RV**).

Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (*Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021*), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území.

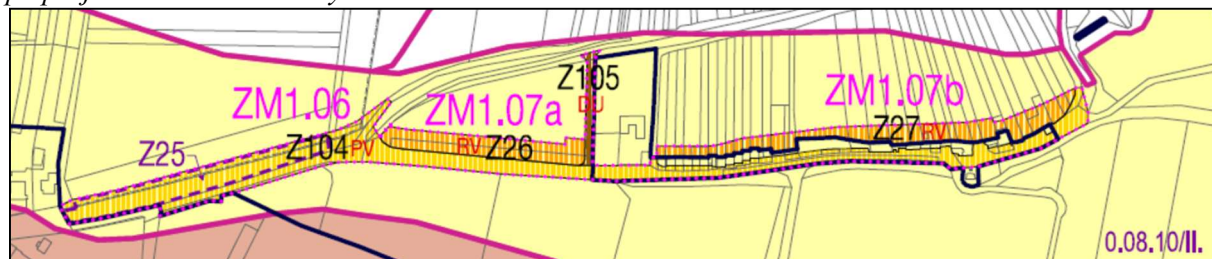
Nově je návrhem změny č. 1 vymezena plocha pro veřejné prostranství (**Z104**). Ta je vymezena v ose stávajícího veřejného prostranství a navazujících nezemědělských plochách. Nemá tedy dopad do záboru ZPF. Zastavitelná plocha (**Z26**) byla v platném územním plánu odsouhlasena v rozsahu 0,2368 ha. Po úpravě dle územní studie je východní část plochy vymezena pro část nové plochy pro dopravu (**Z105**). Výměra po aktualizaci plochy ve změně č. 1 je o to menší. Činí 0,2351 ha. Z tohoto důvodu není plocha vyhodnocena jako nový zábor ZPF a není vyčíslena v tabelární bilanci ploch záboru ZPF. Plocha pro účelovou komunikaci (**Z105**) je vymezena v souladu s řešením územní studie, důvodem je zlepšení prostupnosti a obsluhy území.

Upřesnění rozsahu plochy (**Z26**) pro přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku.

Obr.: Platný územní plán (výřez z hlavního výkresu)



Obr.: návrh změny č.1 územního plánu (výřez z výkresu předpokládaných záborů půdního fondu) – úprava po projednání návrhu změny



Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Řešení vytváří podmínky pro realizaci prostorově sjednocené struktury zástavby ul. Zlámalova a vytvoří přechodový prvek s kapacitním veřejným prostranstvím k „vinařské“ části lokality, řešené v rámci dílčích změn **ZM1.07a** a **ZM1.07b**. Převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany chráněných půd představuje podpora kulturně historického charakteristického prvku vinařství, na který je vázána i podstatná část ekonomického zázemí regionu.

Dílčí změna **ZM1.15**

Navržená změna využití části odsouhlasené zastavitelné plochy (**Z45**), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (**PV**), na zastavitelnou plochu (**Z106**) pro plochu dopravy v klidu (**DP**). Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraničářů. Dotčena je enkláva zemědělské půdy IV. třídy ochrany na hranici zastavěného území, přímo navazující na areál garáží. Území je součástí zastavitelných ploch vymezených územním plánem k bydlení včetně souvisejících ploch veřejného prostranství a občanského vybavení. Z hlediska ZPF se jedná o využití zastavěného území, návrh je v souladu s §4 odst.1 písm. a), c).

Tabelární vyhodnocení:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah/odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení 3 odst. 1 písm. g)	vazba na platný ÚP / úpravy po projednání
			I.	II.	III.	IV.	V.					
P29	BH	0,3502		0,2255		0,1247						v platném ÚP odsouhlaseno pro bydlení v rodinných domech (BI)
Z25												Na základě projednání návrhu změny č. 1 byla plocha zrušena.
Z26	RV	Nevyčísleno jako nový zábor ZPF V platném ÚP je plocha Z25 odsouhlasena rozsahu 0,2368 ha,. Po úpravě dle územní studie je východní část plochy vymezena pro část nové plochy pro dopravu Z105. Výměra Z26 je ve změně č. 1 o to menší. Činí 0,2351 ha.										
Z27	RV	0,3812		0,3812				0	ne/ne	ne	ne	V platném ÚP odsouhlaseno v rozsahu 0,0713 ha, rozšířeno o 0,3099 ha
Z104	PV	0										nezemědělská půda
Z105	DU	0,0494		0,0494				0	ne/ne	ne	ne	nová plocha
Z106	DS	0,0794				0,0794		0	ne/ne	ne	ne	změna způsobu využití odsouhlasené plochy Z45
CELKEM		0,8602		0,6561		0,2041		0				

14.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna č. 1 nemá dopad do ploch PUPFL.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

POŘ. ČÍS.	NÁMITKY	Návrh na vypořádání námitek
1.N	XX Ze dne 26.07.2024 Pod č. podacím MUMI 24026312 ze dne 26.07.2024 Uplatněné námitky při veřejném projednání včetně odůvodnění <u>Námitka:</u> proti navrhované změně územního plánu v území úpatí Svatého kopečku z důvodu nesprávného dvojího přístupu dotčených orgánů při hodnocení této lokality. V jedné části Svatého kopečku umožňují výstavbu, zatímco v jiné části totožného území odmítají stavby pro včelařství a zemědělství. Nesprávný dvojí přístup Dotčené orgány vykazují nesoulad v přístupu k hodnocení lokality úpatí Svatého kopečku: - Jedna část úpatí Svatého kopečku umožňuje výstavbu: - Na této části je povolena výstavba obytných budov a jiných stavebních projektů, což svědčí o tom, že daná lokalita je vhodná pro stavební činnost a neexistují zde zásadní překážky pro realizaci staveb.	1.N Námitce se nevyhovuje <u>Odůvodnění:</u> Pozemek se nachází ve II. Zóně krajinné oblasti Pálava. Včelařství je zde přípustné, nikoliv výroba a zpracování produktu. Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 6093), zařazeného v platném ÚP do stabilizované plochy smíšené

	2. Druhá část úpatí Svatého kopečku odmítá stavby pro včelařství a zemědělství: - o Navzdory tomu, že se jedná o totožné území, dotčené orgány zde odmítají povolit stavby pro včelařství a zemědělství, přestože současný územní plán tyto zemědělské stavby v krajině umístit umožňuje. Tento postoj je v rozporu s přístupem v první části území a vykazuje nesoulad, který je třeba vysvětlit a opravit. 3. Ekologické zemědělství a včelařství přispívají k udržování krajiny a biodiverzity, což je v souladu s cíli udržitelného rozvoje. Ekologické zemědělství a včelařství jsou klíčovými sektory místního hospodářství, které poskytují pracovní místa a podporují ekonomickou stabilitu regionu. Ekologické zemědělství a včelařství přispívají k udržení zdravého a kvalitního životního prostředí, což je důležité pro kvalitu života místních obyvatel. <u>Odůvodnění:</u> Tato námitka se opírá o následující zákony a paragrafy: 1. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon): - o § 18 - Cíle územního plánování: Cílem územního plánování je zajišťovat udržitelný rozvoj území, který spočívá v vyváženém vztahu mezi podmínkami pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Nesoulad v přístupu dotčených orgánů k úpatí Svatého kopečku je v rozporu s těmito cíli. - o § 19 - Územní plánování: Územní plánování musí být transparentní a předvídatelné, což v tomto případě není zajištěno, jelikož existují odlišné přístupy k totožnému území. 2. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád: - o § 2 - Zásady činnosti správních orgánů: Správní orgány jsou povinny postupovat v souladu se zásadami legality, ochrany veřejného zájmu a ochrany práv a oprávněných zájmů účastníků řízení. Dvojitý přístup v hodnocení území narušuje princip rovnosti a předvídatelnosti správního řízení. - o § 3 - Zásada rovnosti: Správní orgány musí dbát, aby při rozhodování nedocházelo k diskriminaci a nerovnému zacházení s účastníky řízení. Dvojitý přístup v hodnocení území úpatí Svatého kopečku porušuje tuto zásadu. Žádám tímto o přezkoumání navrhované změny územního plánu v oblasti úpatí Svatého kopečku a zajištění jednotného a spravedlivého přístupu při hodnocení této lokality. Nesprávný dvojitý přístup dotčených orgánů je v rozporu s výše uvedenými zákony a paragrafy, a proto by měla být tato situace náležitě řešena.	nezastavěného území – zemědělské (NS), na umožnění přípustnosti stavby včelařství (zázemí pro zpracování produktu). Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v pohledově exponované lokalitě na severním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v území zásadního významu pro ochranu hodnot, v ochranném pásmu panoramatu města a zejména ve vymezené ploše nezastavitelné z hlediska obrazu města (vše stanoveno v platném ÚP), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití. V případě umožnění realizace záměru hrozí riziko nevratného narušení hodnot území a „prolomení“ doposud respektovaných zásad zachování nezastavěných území z hlediska ochrany hodnot území. Z uvedených důvodů byla tato dílčí změna zpracovatelem vypuštěna. Ke dvojitému přístupu dotčeného orgánu: navrhovaná zástavba na jižním svahu Sv. Kopečku včetně nástaveb nad vinnými sklepy, byla vyřazena z návrhu ÚP na základě nesouhlasu Ministerstva kultury ČR.
2.N	XXX Pod č. podacím MUMI 24026923 ze dne 31.07.2024	

	Ve změně č.1 ÚP Mikulov, v textové části 1 je v kapitole 6.2 Definovaná plocha BH, P29 zástavba ze severní strany je definovaná jako 1.NP a podkroví (výška v metrech podlaží je def. také.) Jelikož se jedná o svažitý pozemek, rád bych do regulace zanesl i geograf. Výškový limit střechy nebo staveb. Výšky vstupu do 1.NP („0“) Odůvodnění: Jedná se o svažitý pozemek a tímto regulativem bych rád předešel umělému navyšování terénu (navezení zeminy) čím by se narušila současná okolní zástavba. Projektanti mi potvrdili, že geogr. výška lze zanést do ÚP.	Námítce se nevyhovuje: Odůvodnění: V celém územním plánu je jednotně definovaná výšková regulace zástavby v počtu nadzemních podlaží. Samostatně definovaná výška v metrech pro jednu lokalitu je nesystémová a je nad rámec podrobnosti územního plánu, jehož aktuálně zhotovovaná změna nebyla požadována v podrobnosti regulačního plánu.						
3.N	Bottling Printing, s.r.o., sídlem Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 25869078, v zastoupení advokátem Mgr. Ing. Ondřej Dlouhý, ev.č. ČAK 19066 Ze dne 30.07.2024 Pod č. podacím MUMI 24026925 ze dne 31.07.2024 Na základě přiložené plné moci jsem převzal právní zastoupení klienta, společnosti Bottling Printing, s.r.o., sídlem Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 25869078. Klient je mj. vlastníkem níže uvedených pozemků zapsaných na LV č. 3185 v kat. území Mikulov na Moravě. V zastoupení klienta jakožto vlastníka nemovitých věcí v kat. území Mikulov na Moravě tímto ve stanovené lhůtě podávám v námítky proti návrhu na změnu územního plánu města Mikulov č. 1., jehož znění je zveřejněno zde: https://www.mikulov.cz/obcan/vsoucasne-dobe-se-projednavaj Tyto námítky se konkrétně týkají níže uvedených pozemků ve vlastnictví klienta: <table><tr><th>Pozemek parc. č.</th><th>Návrh využití plochy dle návrhu ÚP</th></tr><tr><td>1230/1</td><td>Bydlení – smíšené obytné</td></tr><tr><td>1230/3</td><td>Bydlení – smíšené obytné</td></tr></table> II. V první řadě shrnuji podstatné závěry správních soudů, které se uplatní v případě každé změny územního plánu, a musí být tedy zohledněny rovněž v případě změny č. 1 územního plánu města Mikulov. Odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 9. 2021, č. j. 10 As 305/2020 – 76, podle kterého <i>územní plánování by mělo být kontinuální, a změny územně právní regulace by tak měly být vyvolány (a zdůvodněny) buď tím, že původně přijaté řešení je věcně nesprávné, nebo tím, že se v mezidobí změnilo právní prostředí.</i> Dále je významné usnesení Nejvyššího správního soudu, č. j. 1 Ao 1/2009–120, podle kterého: <i>územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotýká</i>	Pozemek parc. č.	Návrh využití plochy dle návrhu ÚP	1230/1	Bydlení – smíšené obytné	1230/3	Bydlení – smíšené obytné	Námítce k ploše SO se nevyhovuje: Odůvodnění: V žádosti je uvedeno, že vlastník pozemků požaduje bydlení v bytových domech. Současně se projednal návrh na zástavbu apartmánových domů pro ubytování (stavba občanského vybavení – stavby pro ubytování „APARTMANY ALTERBERG“). V současné době jsou tyto stavby již povoleny, stavební povolení je v právní moci). V rámci vyhodnocení zpracování návrhu bylo přesnější pro danou lokalitu zařazení do funkční ploch SO – stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení s přípustnou funkcí
Pozemek parc. č.	Návrh využití plochy dle návrhu ÚP							
1230/1	Bydlení – smíšené obytné							
1230/3	Bydlení – smíšené obytné							

vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj.

Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.

Dále poukazuji na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 15.3.2021, č.j. I As 337/2018-48, které stanoví, že I „politické“ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonnosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci. Zejména za situace, kdy v předchozím ÚP byly pozemky stěžovatelů vymezeny jako zastavitelné s funkcí pro bydlení a je tedy zřejmé, že stěžovatelům novým funkčním zařazením jejich pozemků mohla vzniknout citelná újma, je na místě, aby se krajský soud pečlivě vypořádal s námitkami, které stěžovatelé v návrhu vznesli. Nelze se spokojit s pouhým odkazem na odůvodnění územního plánu, případně rozhodnutí o námitkách, neboť právě závěry v nich uvedené stěžovatelé svými námitkami napadají. ... Nemůže obstát závěr KS, že ...neshledal nedostatek důvodů pro volbu dané regulace a že se nejedná ze strany odpůrce o zjevný exces či projev libovůle.

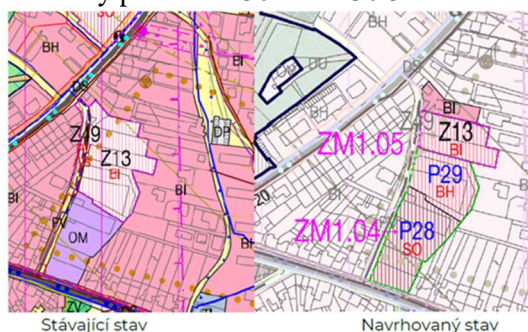
... Úkolem soudu při přezkumu zásahu do práv stěžovatelů je zjistit, zda si pořizovatel ÚP nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem.”

V neposlední řadě je relevantní rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2020, č.j. 6 As 141/2019-64, dle kterého je třeba posuzovat stávající regulaci pozemku na úrovni stávajícího územního plánu a porovnat ji vůči územnímu plánu novému.

Po prostudování návrhu změny č. 1 územního plánu města Mikulov má klient za to, že tento návrh znění nesplňuje výše popsané požadavky či principy správních soudů, což bude podrobněji popsáno níže.

III.

Pozemky parc. č. 1230/1 a 1230/3



Výše uvedené pozemky dle aktuálně účinného územního plánu spadají do ploch občanského vybavení komerčních malých. Dle navrhované

bydlení v bytových domech. Na rozhodování v tomto případě nemá vliv, zda bytový dům umísťujeme v ploše BH bytové domy, nebo v ploše SO smíšená obytná funkce, stavby občanského vybavení s přípustností bydlení v bytových domech.

Námítce k regulaci této plochy se vyhovuje

Odůvodnění:

V současné době je na celé ploše povolen záměr APARTMANY ALTERBERG“. Není již podstatné nastavovat regulaci pro danou plochu.

změny č. 1 jsou v celém rozsahu zařazeny do plochy smíšené obytné a plochy změny P28. Podle textové části návrhu změny č. 1 územního plánu jsou navrženy tyto regulativy: • Hlavní je využití pro pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech • Přípustné využití je pro pozemky stávajících bytových domů, pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, bazény, přístřešky, altány...), rekreační domy a chalupy do velikosti 200 m², pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky vinných sklepů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura • Do přípustného využití nově nespádají pozemky menších ubytovacích zařízení, které nově spadají do využití podmíněně přípustného • Podmíněně přípustné je dále využití pro: - o pozemky bytových domů v plochách změn Z15, P4, P5, P6, P28 - o Pozemky stavby a zařízení (např. pozemky staveb občanského vybavení - komerčního malého do velikosti 200 m² prodejní plochy, pozemky menších ubytovacích zařízení, turistické infrastruktury, nerušící drobné a řemeslné výroby, chovatelství a pěstitelství...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity • Nepřípustné využití je využití, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a využití které narušuje kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolává druhotně. IV. Zařazení do plochy SO Klientovi není v prvním případě zjevné, z jakého důvodu pořizovatel změny územního plánu navrhuje pozemky parc. č. 1230/1 a parc. č. 1230/3 k zařazení do plochy P28 s využitím SO, tj. ploch pro bydlení – smíšené obytné, a nikoliv do plochy s využitím BH, tj. ploch pro bydlení v bytových domech. Odůvodnění uvedené pořizovatelem změny územního plánu je dle názoru klienta nesprávné a nedostatečné. Důvodem, pro který nebylo možné změnit využití plochy na plochu BH, je údajná problematika kapacity a objemu výstavby, jakož i existence ochranného pásma panoramatu města. V tomto směru má klient za to, že posuzování konkrétního záměru z hlediska objemu či kapacity je předmětem dotčených orgánů státní správy v rámci povolovacích řízení, a územní plán nemůže být účelově měněn v závislosti na plánovaných projektech. Takový postup je zjevně nesprávný a účelový, vykazující znaky libovůle. Ostatně pokud se týká tvrzené problematiky objemu, tak objem našeho záměru vychází plně z objemu stávajících objektů nacházejících se na pozemcích. Je patrné, že cílem a úkolem územního plánování není a z povahy věcí nemůže být účelové omezování konkrétních již projektovaných záměrů na konkrétních pozemcích, a to za účelem znemožnění jejich realizace v podobě, která již byla mj. odsouhlasena orgánem územního plánování (souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování Mikulov ze dne 5. 1. 2023, sp. zn. STZI/52629/2022/PROI, Č. J.: MUMI 23000850). Totožná argumentace se poté uplatní také v případě stanovených regulativů pro plochu P28, když tyto dle našeho názoru	
--	--

mají za cíl znemožnit realizaci výše popsaného projektu. To mj. v kombinaci se změnou pozemků menších ubytovacích zařízení z přípustného využití na využití podmíněně přípustné v rámci obecných regulativů ploch SO. Tím spíše je toto odůvodnění nedostatečné a nesprávné, že v rámci sousedního pozemku parc. č. 2514/1, který je vlastnictví pořizovatele územního plánu, je navrženo zařazení do plochy BH. Klientovi není známo, čím se tyto pozemky fakticky liší takovým způsobem, aby byly zařazeny do rozdílných ploch využití. Z jakého důvodu má být plocha BH na pozemku pořizovatele územního plánu v souladu s územním plánem, zatímco na pozemcích klienta nikoliv? Podle názoru klienta je takový postup ve zjevném rozporu s výše popsanou judikaturou správních soudů, když navrhované řešení není účelné, a není ani přiměřené či nezbytné. Dochází k významnému zásahu do ústavně zaručených práv klienta, jehož vlastnické právo je (mj. k již vydanému souhlasnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a existujícímu projektu) klíčovým způsobem zasaženo – to jak zařazením pozemků do funkční plochy SO, tak případně rovněž změnou v přípustnosti využití pozemků SO. S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby byly výše popsané pozemky parc. č. 1230/1 a parc. č. 1230/3 zařazeny do plochy BH. Alternativně, pokud by z relevantních důvodů, které budou řádně odůvodněny a budou účelné či nutné v souladu s cíli a úkoly územního plánování, nebylo možné zařadit pozemky do plochy BH (což však klient v tomto případě neshledává), navrhuje klient, aby byly alespoň v ploše P28 pozemky bytových domů přípustné, nikoliv – jak je nyní uvedeno v návrhu změny č. 1 územního plánu – podmíněně přípustné. V. Obecné regulativy výškového uspořádání Návrh změny č. 1 územního plánu stanovuje výškovou regulaci zástavby tímto způsobem: „<i>nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží (NP). Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustupující podlaží. U staveb pro bydlení, ubytování a rekreaci bude výška stavby odvozena od konstrukční výšky podlaží cca 3 m, max. však 4 m po římsu (atiku) u 1 NP, max. 7 m po římsu (atiku) u 2 NP, max. 10 m po římsu (atiku) u 3 NP.</i>“ Návrh změny č. 1 územního plánu však již zcela opomíjí podrobnou úpravu a regulaci toho aspektu, zda se v případě, kdy je stanoveno výškové omezení, užije takovéto výškové omezení pouze na shora uvedené stavby přilehlé k veřejnému prostranství, nebo na veškeré stavby. Návrh územního plánu ani nijak nekomentuje situaci, kdy by byla výškově omezena stavba nesousedící s veřejným prostranstvím, a jak bude případně výška takové stavby měřena, což zapříčiňuje právní nejistotu vlastníků pozemků v kat. území města Mikulov. V tomto směru je tedy návrh změny č. 1 územního plánu neurčitý a zmatečný. Současně klient upozorňuje na skutečnost, že v rámci aktuálně účinného územního plánu města Mikulov je výšková regulace řešena prostřednictvím maximální přípustné podlažnosti. Takový způsob stanovení výškové regulace je zcela standardním způsobem regulace v rámci územních plánů, a lze jej z hlediska následných povolovacích procesů považovat za nejefektivnější variantu. Výše popsaný návrh změny č. 1 územního plánu však nedůvodně a nekoncepčně zavádí zcela	
---	--

konkrétní požadavky z hlediska počtu metrů výšky staveb. Dle názoru klienta se jedná o příliš konkrétní regulaci, která nemá být obsažena v územním plánu, ale má být případně řešena v rámci plánu regulačního či územního plánu s prvky regulačního – taková územně plánovací dokumentace však není předmětem projednání. Ostatně takový způsob stanovení výškové regulace je (bez ohledu na jeho popsanou zmatečnost a konkrétnost) nevhodný – tento paušálně stanovený regulativ žádným způsobem nereflexuje rozdíly v území a jednotlivých lokalitách, stejně jako nebere v potaz například svažitosť lokality, přilehlé terény atp. Klient dále považuje za zcela neopodstatněný a nesprávný názor, že by ustupující podlaží mělo být považováno za podlaží plné, zvláště když zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, staví ve svých definicích ustupující podlaží na úroveň podkroví. Například v § 13 písm. c) stavební zákon stanovuje, že „<i>rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry</i>“. Stejně tak je tomu u definice jednoduchých staveb dle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, dle které „<i>stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží</i>.“ Aktuální právní úprava tedy nepovažuje ustupující podlaží za podlaží plnohodnotné a návrh změny č. 1 územního plánu se v tomto nekoncepčně a nedůvodně odchyluje od kompletního směřování právního řádu. Klient proto navrhuje, aby bylo ustupující podlaží postaveno naroveň podkroví. Tj. aby bylo v rámci územního plánu stanovena výšková regulace vyjádřením maximální výškové regulace stran počtu podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží, tj. například 1 NP + podkroví nebo ustupující podlaží. Výše popsanými regulativy mj. obecné výškové regulace, která nezohledňuje charakter a svažitosť terénu, jsou vlastnická práva klienta jakožto vlastníka výše popsaných pozemků v kat. území Mikulov přímo dotčena a krácena. Tato výšková regulace nevyhovuje požadavkům správních soudů s tím, že není ani účelná, ani vhodná, když nepřiměřeně žádným způsobem nezohledňuje charakter zástavby a svažitosť či výšky terénu. S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby byla výšková regulace nadále řešena pouze na úrovni číselné maximální podlažnosti, a aby byla zcela vypuštěna navrhovaná výšková regulace „<i>zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustupující podlaží. U staveb pro bydlení, ubytování a rekreaci bude výška stavby odvozena od konstrukční výšky podlaží cca 3 m, max. však 4 m po římsu (atiku) u 1 NP, max. 7 m po římsu (atiku) u 2 NP, max. 10 m po římsu (atiku) u 3 NP</i>.“ A současně aby Klient zdůrazňuje, že takové řešení je rovněž vhodnější s ohledem pro povolenací procesy v rámci kat. území Mikulov, neboť orgány územního plánování budou výšku záměru oprávněny nadále posuzovat s ohledem na charakter okolní zástavby a specifika přilehlého terénu (svažitosť apod). VI. Plocha P28 Jak již bylo uvedeno, dotčené pozemky jsou v rámci návrhu změny územního plánu č. 1 navrženy k zařazení do plochy P28. Pro plochu	
--	--

P28 platí dle navrhovaných změn v rámci návrhu změny č. 1 územního plánu následující: dopravní obsluhu řešit z ulice Bezručovy a Nerudovy • řešit napojení na stávající infrastrukturu • výšková regulace zástavby: § zástavba při ulici Bezručova 1 NP + podkroví, respektovat charakter okolní zástavby o zástavba v ostatní části plochy 2 NP, při pohledu z jižní strany bude podlažnost hlavní stavby max. 2 podlaží s podkrovím; při pohledu ze severní strany bude podlažnost hlavní stavby vnímaná 1 NP a podkroví • integrování parkování v objektu • intenzita využití pozemku: 60% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava Klient má však za to, že valná část výše zmíněných navrhovaných regulativů neodpovídá charakteru lokality, stejně jako neodpovídá aktuální zástavbě v této ploše. Takto navržené regulativy jsou rovněž v rozporu se stavebním záměrem klienta v rámci dané plochy, ohledně kterého již bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování Mikulov ze dne 5. 1. 2023, sp. zn. STZI/52629/2022/PROI, Č. J.: MUMI 23000850. Podle názoru klienta je takový postup ve zjevném rozporu s výše popsanou judikaturou správních soudů, když navrhované řešení není účelné, a není ani přiměřené či nezbytné. Dochází k významnému zásahu do ústavně zaručených práv klienta, jehož vlastnické právo je (mj. k již vydanému souhlasnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a existujícímu projektu) klíčovým způsobem zasaženo. V první řadě se jedná o požadavek intenzity využití pozemku, který je navržen na 60 %. Toto je však v rozporu s dosavadní intenzitou využití pozemku, jež je v současné době dána již existující zástavbou na pozemcích. Dle názoru klienta není účelně ani vhodné, aby návrh změny územního plánu č. 1 stanovoval číselně vyjádřenou intenzitu využití pozemků v ploše P28, když stávající intenzita využití pozemků této hodnotě již nyní neodpovídá. Takový návrh zcela ignoruje stávající charakter území. Klient současně podotýká, že v rámci jeho záměru nebude intenzita využití pozemku přesahovat dosavadní intenzitu využití pozemku danou již existujícími stavbami – případné posouzení takového záměru z tohoto hlediska je však v gesci orgánu územního plánování (k čemuž také došlo s pozitivním závěrem), přičemž není důvodné, aby návrh změny územního plánu č. 1 pro tuto plochu stanovil jinak. S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby pro plochu P28 nebyla intenzita využití pozemku stanovena. Pokud se týká výškové regulace pro plochu P28, tak tato je dle názoru klienta stanovena zmatečně, nekonkrétně a opětovně nerespektuje dosavadní charakter lokality. Dle názoru klienta není dán žádný legitimní důvod, pro který by v rámci plochy P28 nemohla být stanovena obecná výšková regulace 2NP + podkroví nebo ustupující podlaží. Klient opětovně odkazuje na souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování Mikulov ze dne 5. 1. 2023, sp. zn. STZI/52629/2022/PROI, Č. J.: MUMI 23000850, a jeho aktuální záměr v lokalitě. Je patrné, že výška záměru nepřevyšuje výše naznačenou požadovanou regulaci, a taková výška záměru je dle	
---	--

	orgánu územního plánování souladná s cíli a úkoly územního plánování, jakož i charakter lokality a řešeného území. Naopak výšková regulace plochy navržená v rámci změny územního plánu č. 1 je nedůvodně zasahující do ústavně zaručených práv klienta, jehož vlastnické právo je klíčovým způsobem zasaženo. Taková regulace není účelná, není ani nezbytná, přičemž nesplňuje ani požadavek na minimální zásah do soukromých práv. Takto navržená výšková regulace je navíc zmatečná a neurčitá, když činí jakýkoliv záměr na této ploše fakticky nerealizovatelným, neboť pro záměr stanovuje hned několik výškových hladin. S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby pro plochu P28 byla stanovena výšková regulace jako 2NP + podkroví nebo ustupující podlaží.							
4.N	xxx, v zastoupení advokátem Mgr. Ing. Ondřej Dlouhý, ev.č. ČAK 19066 Ze dne 30.07.2024 Pod č. podacím MUMI 24026926 ze dne 31.07.2024 Na základě přiložené plné moci jsem převzal právní zastoupení klienta, Miroslava Volaříka, MBA, narozeného dne 25. 12. 1979, bytem Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno. Klient je mj. vlastníkem níže uvedených pozemků zapsaných na LV č. 2552 a LV č. 4603 v kat. území Mikulov na Moravě. V zastoupení klienta jakožto vlastníka nemovitých věcí v kat. území Mikulov na Moravě tímto ve stanovené lhůtě podávám v námitky proti návrhu na změnu územního plánu města Mikulov č. 1., jehož znění je zveřejněno zde: https://www.mikulov.cz/obcan/vsoucasne-dobe-se-projednavaj Tyto námitky se konkrétně tykají níže uvedených pozemků ve vlastnictví klienta: <table><tr><th>Pozemek parc. č.</th><th>Návrh využití plochy dle návrhu ÚP</th></tr><tr><td>8996</td><td>Plocha smíšená výrobní a plocha hromadné rekreace</td></tr><tr><td>6937 (klientovi náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2)</td><td>Plocha občanského vybavení - lázeňství</td></tr></table> II. V první řadě shrnuji podstatné závěry správních soudů, které se uplatní v případě každé změny územního plánu, a musí být tedy zohledněny rovněž v případě změny č. 1 územního plánu města Mikulov. Odkazuji na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 9. 2021, č. j. 10 As 305/2020 – 76, podle kterého <i>územní plánování by mělo být kontinuální, a změny územněprávní regulace by tak měly být vyvolány (a zdůvodněny) buď tím, že původně přijaté řešení je věcně nesprávné, nebo tím, že se v mezidobí změnilo právní prostředí.</i> Dále je významné usnesení Nejvyššího správního soudu, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, podle kterého: <i>územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11</i>	Pozemek parc. č.	Návrh využití plochy dle návrhu ÚP	8996	Plocha smíšená výrobní a plocha hromadné rekreace	6937 (klientovi náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2)	Plocha občanského vybavení - lázeňství	Námitce vztahující se k výkladu pojmů výšky římsy objektů, se vyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Tato část uvedená v pojmech změny č. 1 územního plánu bude vypuštěna. Bude zachován původní text v územním plánu. <u>Vyhodnocení:</u> Splněno viz kap. 16 textové části dokumentace. Námitce k prodloužení lhůty pro zpracování územní studie se nevyhovuje. <u>Odůvodnění</u> Dne 8.11.2021 bylo na základě žádosti investora vypracováno zadání územní studie Mikulov, Lázeňství, lokalita Z38, Z39 a Z54, s tím že pořizovatelem jsou vlastníci pozemků v dané lokalitě. V zadání je uvedeno, že úřadu územního
Pozemek parc. č.	Návrh využití plochy dle návrhu ÚP							
8996	Plocha smíšená výrobní a plocha hromadné rekreace							
6937 (klientovi náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2)	Plocha občanského vybavení - lázeňství							

<i>LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj.</i> <i>Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.</i> <i>Dále poukazují na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 15.3.2021, č.j. 1 As 337/2018-48, které stanoví, že I „politické“ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonnosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci. Zejména za situace, kdy v předchozím ÚP byly pozemky stěžovatelů vymezeny jako zastavitelné s funkcí pro bydlení a je tedy zřejmé, že stěžovatelům novým funkčním zařazením jejich pozemků mohla vzniknout citelná újma, je na místě, aby se krajský soud pečlivě vypořádal s námitkami, které stěžovatelé v návrhu vznesli. Nelze se spokojit s pouhým odkazem na odůvodnění územního plánu, případně rozhodnutí o námitkách, neboť právě závěry v nich uvedené stěžovatelé svými námitkami napadají. ... Nemůže obstát závěr KS, že ...neshledal nedostatek důvodů pro volbu dané regulace a že se nejedná ze strany odpůrce o zjevný exces či projev libovůle.</i> <i>...Úkolem soudu při přezkumu zásahu do práv stěžovatelů je zjistit, zda si pořizovatel ÚP nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem.”</i> <i>V neposlední řadě je relevantní rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2020, č.j. 6 As 141/2019-64, dle kterého je třeba posuzovat stávající regulaci pozemku na úrovni stávajícího územního plánu a porovnat ji vůči územnímu plánu novému.</i> Po prostudování návrhu změny č. 1 územního plánu města Mikulov má klient za to, že tento návrh znění nesplňuje výše popsané požadavky či principy správních soudů, což bude podrobněji popsáno níže. III. Pozemek parc. č. 6937  Pokud se týká pozemku parc. č. 6937, jehož je klientem spoluvlastník se spoluvlastnickým podílem o velikosti, pak tento je dle návrhu změny č. 1, zařazen mezi plochy občanského vybavení, konkrétně do plochy pro lázeňství – nedochází tedy ke změně. Tento pozemek se taktéž dle návrhu změny č. 1 nadále nachází v ploše změn Z38. Co je však v případě tohoto pozemku zcela zásadní skutečností, kterou je pozemek návrhem změny č. 1 dotčen, tak to, že je navržena další lhůta pro vypracování územní studie v rámci dané lokality. Konkrétně je navrženo: „lhůta porřízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně	plánování bude doložen Zpracovatel této územní studie. Jelikož nebyl vybrán zpracovatel této územní studie, Město Mikulov si dalo do rozpočtového opatření pro rok 2024/2025 zpracování této územní studie s tím, že pořizovatelem bude Město Mikulov (tato povinnost je nově ukotvena stavebním zákonem). Bohužel zatím není ukončen výběr zpracovatele a hrozí propadnutí lhůty stanovené územním plánem. Studie je nutná pro zachování charakteru území a kvality vystavěného prostředí. Jedná se o lokalitu, jenž je pod ochranou dálkových pohledů na panorama města... <u>Nově stavební zákon stanovuje lhůtu pro zpracování územních studií max.6 let. Lhůta bude upravena tak, aby v součtu nepřekročila tuto maximální dobu od vydání územního plánu.</u>
--	---

<i>plánovací činnosti – do 4 let od vydání změny č. 1 ÚP Mikulov, nebo do jednoho roku od vstupu prvního investora do vymezeného území“.</i> V této souvislosti klient zdůrazňuje, že totožná lhůta již byla uvedena v rámci aktuálně účinného územního plánu města Mikulov, který byl vydán dne 22. 12. 2020. Fakticky tedy tímto návrhem změny č. 1 dochází k dalšímu prodloužení této lhůty. Z právní věty II. rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 23. 9. 2015, č. j. 40 A /2015–131, se podává, že „<i>doba stanovená pro vypracování územní studie by neměla přesahovat dobu, ve které dochází k vyhodnocování územního plánu ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona, neboť k vyhodnocení by měly být již shromážděny dostupné podklady, ke kterým patří právě i územní studie. Je tak nutno konstatovat, že lhůta stanovená v územním plánu pro pořízení územní studie, resp. pro její zápis do systému evidence územně plánovací činnosti, by měla být stanovena maximálně v jednotkách let“.</i> Jestliže původní čtyřletá lhůta pro vypracování územní studie k lokalitám Z38 – 38, Z54 počala běžet od 22. 12. 2020 a uplynula by 22. 12. 2024, tak její další prodloužení o následující čtyři roky lze považovat za rozporné s výše uvedeným názorem správního soudu. Z odborné literatury i rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 8 As 152/2015–103 (publ. pod č. 3588/2017 Sb. NSS) plyne, že lhůta by neměla přesahovat dobu čtyř let, ve které dochází k vyhodnocování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona. Nemělo by docházet k jejímu opakovanému prodlužování. Taková lhůta je v rozporu s hmotným právem ve smyslu čtvrtého kroku algoritmu přezkumu opatření obecné povahy vytvořeného v rozsudku NSS ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005–98 (publ. pod č. 740/2006 Sb. NSS), neboť podle § 43 odst. 2 stavebního zákona musí být přiměřená. K tomu srov. závěry Krajského soudu v Praze ze dne 20. 6. 2019, č. j. č. j. 43 A 155/2018–104, který na tuto situaci skutkově dopadá, a podle kterého <i>z odůvodnění změny č. 1 územního plánu není zřejmé, proč se pořizovatel územního plánu rozhodl, že je nutné prodloužit lhůtu k pořízení územních studií pro lokality, jejichž využití je jimi podmíněno, ale není v něm dokonce ani zmínka o tom, že se tato lhůta mění. S ohledem na to, o jak závažný zásah do vlastnických práv se jedná (až na další čtyři roky je na dotčených pozemcích prakticky vyloučena jakákoliv výstavba, ledaže dojde k pořízení územní studie), bylo povinností alespoň obecně (ideálně ve vztahu ke každé lokalitě) uvést, proč bylo potřeba lhůtu k pořízení územních studií prodloužit, proč byla prodloužena shodně pro všechny dotčené lokality (proč by nebylo vhodné lhůty pro jednotlivé lokality odstupňovat), a proč se rozhodl, že má být tato lhůta automaticky prodlužována s každou poslední změnou</i> <i>územního plánu. Jakákoliv úvaha týkající se těchto otázek v odůvodnění změny č. 1 územního plánu chybí. Proto nelze než uzavřít, že napadená část změny č. 1 územního plánu je v tomto rozsahu nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů. Jen pro úplnost soud připomíná, že nedostatky odůvodnění není možné podle ustálené judikatury NSS nahradit vyjádřením k návrhu (srov. obdobně např. bod 11 rozsudku NSS ze dne 28. 11. 2018, č. j. 9 As 245/2017–32).</i> Nad rámec výše uvedeného klient považuje znění návrhu č. 1 změny územního plánu v tomto směru za zmatečné. Jestliže je uvedeno, že lhůta pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti – do 4 let od vydání změny č. 1 ÚP Mikulov, nebo do jednoho roku od	
--	--

vstupu prvního investora do vymezeného území, pak se jedná o nejednoznačnou podmínku.

Z takto formulovaného ohraničení lhůty zřejmé, co pořizovatel „vstupem prvního investora do vymezeného území“ zamýšlí, stejně jako z této formulace neplyne, jestli je lhůta 4 let lhůtou konečnou bez ohledu na pozdější vstup investora, či je možné tuto lhůtu vstupem investora do území prodloužit. Jedná se přitom o významný zásah do vlastnického práva a tyto podmínky by měly být vymezeny zřetelným způsobem tak, aby

se fakticky nejednalo o lhůtu nekonečnou.

S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby z tohoto návrhu bylo vypuštěno prodloužení lhůty k vypracování územní studie pro lokalitu Z38.

IV.

Pozemek parc. č. 8996



Pozemek parc. č. 8996 je dle návrhu zařazen zčásti mezi plochy smíšené výrobní a zčásti, mezi plochy hromadné rekreace, přičemž v tomto aspektu nedochází tedy ke změně.

Návrh změny č. 1 územního plánu však stanovuje výškovou regulaci zástavby tímto způsobem: „*nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží (NP). Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustupující podlaží. U staveb pro bydlení, ubytování a rekreaci bude výška stavby odvozena od konstrukční výšky podlaží cca 3 m, max. však 4 m po římsu (atiku) u 1 NP, max. 7 m po římsu (atiku) u 2 NP, max. 10 m po římsu (atiku) u 3 NP.*“

Návrh změny č. 1 územního plánu však již zcela opomíjí podrobnou úpravu a regulaci toho aspektu, zda se v případě, kdy je stanoveno výškové omezení, užije takovéto výškové omezení pouze na shora uvedené stavby přilehlé k veřejnému prostranství, nebo na veškeré stavby. Návrh územního plánu ani nijak nekommentuje situaci, kdy by byla výškově omezena stavba nesousedící s veřejným prostranstvím, a jak bude případně výška takové stavby měřena, což zapříčiňuje právní nejistotu vlastníků pozemků v kat. území města Mikulov. V tomto směru je tedy návrh změny č. 1 územního plánu neurčitý a zmatečný. Současně klient upozorňuje na skutečnost, že v rámci aktuálně účinného územního plánu města Mikulov je výšková regulace řešena prostřednictvím maximální přípustné podlažnosti. Takový způsob stanovení výškové regulace je zcela standardním způsobem regulace v rámci územních plánů, a lze jej z hlediska následných povolenacích procesů považovat za nejeftivnější variantu. Výše popsany návrh změny č. 1 územního plánu

však nedůvodně a nekoncepčně zavádí zcela konkrétní požadavky z hlediska počtu metrů výšky staveb. Dle názoru klienta se jedná o příliš konkrétní regulaci, která nemá být obsažena v územním plánu, ale má

	byt případně řešena v rámci plánu regulačního či územního plánu s prvky regulačního – taková územně plánovací dokumentace však není předmětem projednání. Ostatně takový způsob stanovení výškové regulace je (bez ohledu na jeho popsanou zmatečnost a konkrétnost) nevhodný – tento paušálně stanoveny regulativ žádným způsobem nereflektuje rozdíly v území a jednotlivých lokalitách, stejně jako nebere v potaz například svažítost lokality, přilehlé terény atp. Klient dále považuje za zcela neopodstatněný a nesprávný názor, že by ustupující podlaží mělo být považováno za podlaží plné, zvláště když zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, staví ve svých definicích ustupující podlaží na úroveň podkroví. Například v § 13 písm. c) stavební zákon stanovuje, že „<i>rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry</i>“. Stejně tak je tomu u definice jednoduchých staveb dle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, dle které „<i>stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží</i>.“ Aktuální právní úprava tedy nepovažuje ustupující podlaží za podlaží plnohodnotné a návrh změny č. 1 územního plánu se v tomto nekonceptně a nedůvodně odchyluje od kompletního směřování právního řádu. Klient proto navrhuje, aby bylo ustupující podlaží postaveno naroveň podkroví. Tj. aby bylo v rámci územního plánu stanovena výšková regulace vyjádřením maximální výškové regulace stran počtu podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží, tj. například 1 NP + podkroví nebo ustupující podlaží. Výše popsanými regulativy mj. obecné výškové regulace, která nezohledňuje charakter a svažítost terénu, jsou vlastnická práva klienta jakožto vlastníka pozemků v kat. území Mikulov přímo dotčena a krácena. Tato výšková regulace nevyhovuje požadavkům správních soudů s tím, že není ani účelná, ani vhodná, když nepřiměřeně žádným způsobem nezohledňuje charakter zástavby a svažítost či výšky terénu. S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby byla výšková regulace nadále řešena pouze na úrovni číselné maximální podlažnosti, a aby byla zcela vypuštěna navrhovaná výšková regulace „<i>zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustupující podlaží. U staveb pro bydlení, ubytování a rekreaci bude výška stavby odvozena od konstrukční výšky podlaží cca 3 m, max. však 4 m po římsu (atiku) u 1 NP, max. 7 m po římsu (atiku) u 2 NP, max. 10 m po římsu (atiku) u 3 NP</i>.“ A současně aby Klient zdůrazňuje, že takové řešení je rovněž vhodnější s ohledem pro povolenací procesy v rámci kat. území Mikulov, neboť orgány územního plánování budou výšku záměru oprávněny nadále posuzovat s ohledem na charakter okolní zástavby a specifika přilehlého terénu (svažítost apod).	
--	---	--

16. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK

POŘ. ČÍS.	OPRÁVNĚNÝ INVESTOR	Návrh na vypořádání PŘÍPOMÍNKY
1.OI	Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.	

POŘ. Čís.	OPRÁVNĚNÝ INVESTOR	Návrh na vypořádání PŘÍPOMÍNKY
	Ze dne 10.07.2024 pod č.j. POZ-2024-001843 Pod č. podacím MUMI 24024602 dne 11.07.2024 Městský úřad Mikulov, Odbor stavebního a životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování, oznámil veřejné projednání, v souladu s ustanovením stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, jako pořizovatel návrhů změny č. 1 a 2 územního plánu Mikulov (ÚP) zkráceným postupem. Závazným podkladem pro vypracování Změny č. 1 územního plánu Mikulov a Změny č. 2 územního plánu Mikulov je platný Územní plán Mikulov, který byl vydán dne 22. 12. 2020 formou opatření obecné povahy, s účinností ode dne 20. 01. 2021 Změny č. 1 a č. 2 jsou zpracovány dle požadavků uvedených v Obsahu změny č. 1 a č. 2 ÚP Mikulov, schválených Zastupitelstvem města dne 29. 06. 2022. <u>Návrh ÚP změny č. 1</u> definuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, předmětem řešení – technická infrastruktura: PS bydlení – smíšené obytné, bývalá kasárna Z40, Z53, P22 sport, veřejná zeleň ochranná a izolační, doprava v klidu, ul. Na Hradbách Z38 – Z39, Z54 lázeňství, podél silnice 1/40 Z23, Z25 – Z27, Z104, ZIOS rekreace hromadná, bydlení – smíšené obytné, vinné sklepy, plochy veřejných prostranství, účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, ul. Zlámalova <u>Návrh ÚP změny č. 2 vymezuje plochy:</u> P27a – P27h – plochy přestavby, bydlení smíšené obytné, lokalita Mušlov Z19b – zastavitelné plochy, bydlení, smíšené obytné, lokalita Mušlov VDT14 – veřejně prospěšná stavba, stavba komunikací, technické infrastruktury a vsakovacího zařízení K projednávanému návrhu změny č. 1 a 2 ÚP má společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s. následující požadavky: 1. Při situování staveb v blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok pro veřejnou potřebu je nutno respektovat trasy těchto sítí včetně jejich ochranných pásem. Rozsah ochranných pásem je stanoven v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. 2. Dle zákona č. 274/2001 Sb. v aktuálním znění se dle §1, odst. 2 vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu zřizují a provozují ve veřejném zájmu. 3. K technickému řešení zásobování vodou a odvádění odpadních vod pro rozvojové plochy, kde bude změna využití území podmíněná vypracováním územní studie se vyjádříme až po jejím předložení.	Připomínky oprávněného investora vyplývají ze zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, a jako tyto budou respektovány v navazujících řízení povolování jednotlivých staveb. Do územního plánu nelze přepisovat veškerá právní předpisy vyplývající ze zákona a jejich prováděcích předpisů...
2.OI	MND a.s., Hodonín Ze dne 12.07.2024 pod č.j. 610/24 V/2024/344 Pod č. podacím MUMI 24025089 dne 16.07.2024	Bez připomínek

POŘ. ČÍS.	OPRÁVNĚNÝ INVESTOR	Návrh na vypořádání PŘÍPOMÍNKY
	Do žádné z dílčích změn změny č. 1 ÚP Mikulov nezasahují technická zařízení MND a.s. Naše společnost MND a.s. má, v souladu se zákonem č. 62/1988 Sb. (zákon o geologických pracích), stanoveno průzkumné území Svahy Českého masívu, v jehož ploše je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum ložisek vyhrazených kritických nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše průzkumného území je i umísťování průzkumných vrtů, resp. pracovních ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10 000 m². V případě pozitivního výsledku (nález ložiska) je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5 000 m². Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobývací prostor, který je současně rozhodnutím o využití území. Společnost MND a.s. při vyhledávání, průzkumu a těžbě výhradních kritických nerostů na stanovených průzkumných územích a ve stanovených dobývacích prostorech realizuje státní, resp. veřejný zájem. Celé katastrální území města Mikulov leží v průzkumném území Svahy Českého masívu. Konstatujeme, že aktuální znění ÚP města Mikulov, v textové části – stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – nevylučuje v plochách nezastavěného území povolování záměrů pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů. Rovněž ani v Návrhu změny č. 1 územního plánu Mikulov se neuvažuje s vyloučením možnosti povolovat záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů v plochách nezastavěného území, což, jakožto oprávněný investor realizující veřejný zájem na vyhledávání, průzkumu a dobývání ložisek vyhrazených kritických nerostů, velmi kvitujeme. S odkazem na výše uvedené si však dovoluujeme požádat, aby i v dalších fázích zpracování změny č. 1 ÚP města Mikulov, jakož i při případných pozdějších změnách ÚP zůstala i nadále zachována možnost umísťovat záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu v plochách nezastavěného území, podle § 122 (nového) stavebního zákona.	
3.OI	GasNet, s.r.o. Ústí nad Labem Ze dne 16.07.2024 pod č.j. 5003123088 Pod č. podacím MUMI 24025093 dne 16.07.2024 K návrhu změny územního plánu nemáme žádné námitky. Pozn.: Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska. Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby. V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5003123088 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/.	Bez připomínek, bez námitek.

Příloha č. 1: Srovnávací text je součástí Odůvodnění textové části Změny č. 1 Územního plánu Mikulov (součást územně plánovací dokumentace)

II. B) GRAFICKÁ ČÁST odůvodnění změny č. 1 ÚP Mikulov

Nedílnou součástí dokumentace odůvodnění změny č. 2 ÚP Mikulov je grafická část, která je obsažena ve výřezech těchto výkresů:

POUČENÍ

Proti Změně č. 1 Územnímu plánu Mikulov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).



Účinnost: