



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. ZM25/2025/14/2.

vydává Změnu č. 2 Územního plánu Mikulov,

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

(Změna č. 1 Územního plánu Mikulov je pořizována současně se změnou č. 2)

Změna č. 2 ÚP obsahuje textovou i grafickou část.

Mění textovou část ÚP takto:

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Beze změn.

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

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 VÝROBY A SKLADOVÁNÍ*, v odstavci *Zemědělská výroba*, se na konci první věty ruší část textu „v Mušlově“.

3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

3.3.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V tabulce u plochy s označením Z19, ve sloupci (i.č.), se za kód „Z19“ doplňuje písmeno „a“ a dále se do tabulky vkládá nový řádek s textem:

Z19b	Bydlení - smíšené obytné	SO	Mušlov
------	--------------------------	----	--------

V tabulce u plochy s označením Z57 se ruší celý text a nahrazuje se slovem „zrušeno“.

V tabulce u plochy s označením Z59 se ruší celý text a nahrazuje se slovem „zrušeno“.

3.3.2. PLOCHY PŘESTAVBY

Na závěr tabulky se doplňují nové řádky s textem:

P27a	Bydlení - smíšené obytné	SO	Mušlov
P27b	Bydlení - smíšené obytné	SO	Mušlov
P27c	Bydlení - smíšené obytné	SO	Mušlov
P27d	Bydlení - v rodinných domech	BI	Mušlov
P27e	Bydlení - v rodinných domech	BI	Mušlov
P27f	Bydlení - v rodinných domech	BI	Mušlov
P27g	Bydlení - v rodinných domech	BI	Mušlov
P27h	Plochy veřejných prostranství	PV	Mušlov

3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

V odstavci *VEŘEJNÁ ZELENŮ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO)*, ve druhé odrážce, se ruší kódy „Z57“ a „Z59“.

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

Beze změn.

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

Před poslední odrážkou se vkládá nová odrážka s textem „plocha přestavby P27h je vymezena pro obsluhu ploch přestavby (P27a – P27g) v Mušlově“.

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

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

V části *SO BYDLENÍ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ*, v tabulce ploch změn, u plochy s označením Z19, ve sloupci (i.č.), se za kód „Z19“ doplňuje písmeno „a“ a dále se doplňuje nový kód „Z19b“.

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

P27a P27b P27c	• dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství P27h • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: max. 50% • v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
----------------------	---

6.2. PLOCHY BYDLENÍ

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

P27d P27e P27f P27g	• dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství P27h • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: max. 50% • v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
------------------------------	---

6.3. PLOCHY REKREACE

Beze změn.

6.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Beze změn.

6.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V části *PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ*, v tabulce ploch změn, se na závěr tabulky doplňuje nový řádek s textem:

P27h	• řešit obsluhu ploch přestavby P27a – P27g • k ozelenění veřejných prostranství použít geograficky původní druhy rostlin a dřevin • řešit realizaci vsakovacího zařízení
------	---

6.6. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

V části *ZO VEŘEJNÁ ZELENŮ OCHRANÁ A IZOLAČNÍ*, v tabulce ploch změn, se u ploch s označením Z57 a Z59 ruší veškerý text.

6.7. PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ

Beze změn.

6.8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Beze změn.

6.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Beze změn.

6.10. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Beze změn.

6.11. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Beze změn.

6.12. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Beze změn.

6.13. PLOCHY PŘÍRODNÍ

Beze změn.

6.14. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Beze změn.

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* se do příslušné části tabulky (*DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA*) doplňuje nový řádek s textem:

VDT 14	stavba komunikací, technické infrastruktury a vsakovacího zařízení	
-------------------	---	--

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

Beze změn.

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

Beze změn.

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Beze změn.

15. vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Beze změn.

16. DEFINICE POJMŮ

Beze změn.

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:

číslo	název výkresu	měřítko
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

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu Mikulov obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část odůvodnění:

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

VZTAH VŮČI DOSUD PLATNÉ ÚPD

Závazným podkladem pro vypracování změny č. 2 územního plánu Mikulov (dále jen změna č. 2) 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. 2

Změna č. 2 je zpracována dle požadavků uvedených v *Obsahu změny č. 2 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 (např. **ZM2.01**).

IDENTIFIKACE PLOCH A KORIDORŮ

Plochy přestavby, vymezené Změnou č. 2, jsou identifikovány písmenem **P** a pokračující číselnou řadou z platného ÚP (**P27a – P27h**).

Při úpravě rozsahu a rozdělení zastavitelné plochy, vymezené v platném ÚP, na více samostatných zastavitelných ploch, je ponechána původní identifikace doplněná o malé písmeno (**Z19a a Z19b**).

Veřejně prospěšná stavba, vymezená Změnou č. 2, je identifikována pokračující číselnou řadou z platného ÚP (**VDT14**).

Srovnávací text ÚP Mikulov, s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 2, je zpracován v samostatném oddílu *Textová část územního plánu Mikulov s vyznačením změn*, jako příloha textové části odůvodnění změny č. 2, 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. 2 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. 2 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. 2 Územního plánu Mikulov.

Opatřením ze dne 24.06.2024 pod č.j. MUMI 24022384, 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 24022380 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-180-30/2025
- Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava, ze dne 25.06.2025 pod č.j. R/0275/JM/2024-4

Stanovisko krajského úřadu k „Návrhu změny č. 2 územního plánu Mikulov“ ze dne 25.07.2025 pod č.j. JMK 108973/2025:

„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. 2 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. 2 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., Příkop 8, Brno, 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. 2 ÚP Mikulov s tím, že změna ÚP bude pořízena zkráceným postupem. Požadavek na posuzování vlivů změny na životní prostředí byl ze strany Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, uplatněn, proto bylo zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 ÚP Mikulov na udržitelný rozvoj území. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj je součástí textové části odůvodnění návrhu změny ÚP.

Vzhledem k charakteru „Návrhu změny č. 2 ÚP Mikulov“ (jedná se pouze o řešení dílčích změn v lokalitě Mušlov, kde nedochází k úpravě hranice zastavěného území) je aktualizace zastavěného území provedena v rámci souběžně probíhající změny č. 1 ÚP. Urbanistická koncepce daná ÚP Mikulov je zachována. Dílčí změny nemají vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Dílčí změny „Návrhu změny č. 2 ÚP Mikulov“:

ZM2.02

- změna stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (VZ), na plochy přestavby (P27a – P27c) pro bydlení – smíšené obytné (SO), plochy přestavby (P27d – P27g) pro bydlení – v rodinných domech (BI) a plochu přestavby (P27h) pro veřejná prostranství (PV) včetně nového vymezení související VPS (VDT14)
- související zrušení zastavitelných ploch (Z57 a Z59), vymezených v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO)

ZM2.02

- uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území:
- vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO)
- vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV)
- související úprava rozsahu a rozdělení zastavitelné plochy (Z19), vymezené v platném ÚP pro bydlení – smíšené obytné (SO), na dvě zastavitelné plochy (Z19a + Z19b)
- úprava rozsahu stabilizované plochy silniční dopravy (DS)
- úprava rozsahu stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – krajinné zeleně (NK)

3. Posouzení „Návrhu změny č. 2 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. 2 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 nevyplývají 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. 2 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. 2 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. 2 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 vymezení 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. 2 ÚP se sousedních obcí, 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 jsou řešeny a naplňovány zejména následující články:

- (14, 14a) *Dílčí změny, vymezené změnou č. 2, nemají negativní dopad na přírodní, civilizační i kulturní hodnoty území. Dílčí změnou ZM2.01 dochází ke změně stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (VZ), na plochy přestavby (P27a – P27c) pro bydlení – smíšené obytné (SO), plochy přestavby (P27d – P27g) pro bydlení – v rodinných domech (BI) a plochu přestavby (P27h) pro veřejná prostranství (PV). Dílčí změnou ZM2.02 dochází k uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území.*
- (19) *Změna č. 2 vytváří podmínky pro hospodárné využití zastavěného území vymezením ploch přestavby (P27a – P27h), které umožňují revitalizaci bývalého zemědělského areálu (brownfield) na obytné plochy (SO a BI) a plochu veřejných prostranství (PV).*
- (20, 20a) *Změna č. 2, byla posouzena v rámci SEA hodnocení. Na základě závěrů tohoto hodnocení byly u dílčí změny ZM2.01, v součinnosti se zpracovatelem SEA, stanoveny podmínky eliminující (příp. zmírňující) potenciální negativní dopady do území. Chráněná území a prvky ochrany přírody jsou respektovány. Podmínky pro implementaci ÚSES, zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině, podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny byly řešeny v platném ÚP a Změnou č. 2 jsou respektovány. Plochy změn (P27a – P27h) jsou situovány do zastavěného území, bez dopadu na prostupnost krajiny, nedochází ke srůstání sídel.*

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 PÚR ČR, tudíž je v souladu i s tímto dokumentem.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

Zpracování změny č. 2 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 nevyplývají pro řešení změny č. 2 žádné nové konkrétní požadavky, úkoly stanovené pro územní plánování byly řešeny v platném ÚP a jsou změnou č. 2 respektovány. Priority územního plánování Jihomoravského kraje byly řešeny již v platném ÚP a jsou respektovány, změnou č. 2 jsou naplňovány zejména následující články:

- (14, 15) *Změna č. 2 přispívá k ochraně hodnot území, charakteru krajiny a k ochraně kvalitní zemědělské půdy situováním ploch změn (P27a – P27h) do zastavěného území.*
- (16b) *Změna č. 2 vytváří, vymezením ploch přestavby (P27a – P27h), podmínky pro přednostní využití plochy v zastavěném území, s cílem podpořit přestavbu nevyužívaného zemědělského areálu před výstavbou ve volné krajině.*

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

Řešení změny č. 2 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. 2 je zpracována dle stejných principů a zachovává kontinuitu s platným ÚP.

V rámci změny č. 2 je řešen především požadavek na změnu stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (VZ), na plochy přestavby (P27a – P27c) pro bydlení – smíšené obytné (SO), plochy přestavby (P27d – P27g) pro bydlení – v rodinných domech (BI) a plochu přestavby (P27h) pro veřejná prostranství (PV). Plochy přestavby (P27a – P27h) jsou situovány do zastavěného území, bez dopadu na hodnoty území a volnou krajinu. Změna č. 2 tak nevytváří, svým rozsahem a charakterem negativní dopad na udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro soudržnost společenství obyvatel, hospodářský rozvoj a příznivé životní prostředí.

- řešením změny č. 2 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. 2 nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy
- při návrhu změny č. 2 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 hospodářného 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. 2 pro nově vymezené plochy přestavby (P27a – P27h)
- 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. 2 pro plochy přestavby (P27a – P27h)
- změna č. 2 vytváří podmínky pro obnovu sídelní struktury vymezením ploch přestavby (P27a – P27h), které umožňují revitalizaci bývalého zemědělského areálu (brownfield) na obytné plochy
- vymezením veřejně prospěšné stavby (VDT14) vytváří změna č. 2 podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků na změny v území
- podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou řešeny v platném ÚP
- změnou č. 2 nejsou vymezeny plochy pro asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území
- změnou č. 2 nejsou dotčeny plochy pro využívání přírodních zdrojů

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

- ochrana hodnot území, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny
- pro plochy přestavby (P27a – P27h), vymezené v rámci dílčí změny **ZM2.01**, jsou v součinnosti s hodnocením SEA stanoveny podmínky eliminující (příp. zmírňující) potenciální negativní dopady do území

POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ochrana nezastavěného území je primárně řešena v platném ÚP, změna č. 2 svým řešením přispívá k ochraně nezastavěného území:

- nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy
- plochy přestavby (P27a – P27h) jsou vymezeny v zastavěném území

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

Změna č. 2 je zpracována tak, aby byla provázána s textovou a grafickou částí platného ÚP.

Změna č. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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, 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.

Požadavek na stanovení podmínky umísťování 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 OBYVATELSTVA

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

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
1.	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje Ze dne 26.06.2024 pod č.j. HSBM-479-48/2024 Pod č. podacím MUMI 24022878 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 24022384 ze dne 24. 6. 2024. K předmětné dokumentaci vydává HZS JHM souhlasné stanovisko.	Souhlasné stanovisko bez požadavků

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
	Odůvodnění: 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.	
2.	Ministerstvo průmyslu a obchodu Ze dne 26.06.2024 pod č.j. MPO 58284/2024 Pod č. podacím MUMI 24022941 dne 26.06.2024 Stanovisko k návrhu Změny č. 2 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 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. 2 ÚP Mikulov souhlasíme bez připomínek. ODŮVODNĚNÍ Změna č. 2 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 (předmětem změny je pouze revitalizace bývalého zemědělského areálu v lokalitě Mušlov na plochy bydlení P27a-P27g a veřejného prostranství P27h). Jen pro informaci dodáváme, že prakticky celé území města se nachází v průzkumném území pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu, které však již není limitem využití území.	
3.	Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského Ze dne 26.06.2024 pod č.j. SBS 30395/2024 Pod č. podacím MUMI 24022976 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/22368/2024/PROI ze dne 24.06.2024 vydává souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 2 Územního plánu Mikulov. Odůvodnění: Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil návrh změny č. 2 Územního plánu Mikulov (dokumentace k návrhu změny č. 2 Územního plánu Mikulov zveřejněná na internetových stránkách https://www.mikulov.cz/obcan/v-soucasne-dobe-se-projednava) ve	Do koordinačního výkresu bude proveden zákres výhradního ložiska Mikulov. <u>Vyhodnocení:</u> Zákres výhradního ložiska Mikulov-jih do koordinačního výkresu byl proveden, avšak vzhledem k jeho situování mimo území řešené změnou č. 2, projeví

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
	smyslu ustanovení § 15 odstavce 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě uvedeného vyhodnocení, kdy návrhem změny č. 2 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 je dle veřejně dostupných informací 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. Výše uvedené informace jsou dostupné na adrese: Surovinový informační systém (geology.cz)	se jeho vyznačení až v grafické části úplného znění po vydání změny č. 2.
4.	Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje Ze dne 28.06.2024 pod č.j. KHSJM 39768/2024/BV/HOK Pod č. podacím MUMI 24023290 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 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. 2 Územního plánu Mikulov. <u>Odůvodnění:</u> 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.2 územního plánu Mikulov (<i>zkrácený postup pořízení</i>). Současně byly dotčené orgány vyzvány k uplatnění svých stanovisek. Zpracovatelem návrhu změny č. 2 ÚP Mikulov je společnost Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno, červen 2024. Předmětem změny jsou dílčí změny: ZM2.01 - změna stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (VZ), na plochy přestavby (P27a – P27c) pro bydlení – smíšené obytné (SO), plochy přestavby (P27d – P27g) pro bydlení – v rodinných domech (BI) a plochu přestavby (P27h) pro veřejná prostranství (PV) včetně vymezení související VPS (VDT14) - související zrušení zastavitelných ploch (Z57 a Z59), vymezených v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO) ZM2.02 - uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území:	Souhlasné stanovisko bez požadavků

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
	- vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO) - vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV) - související úprava rozsahu a rozdělení zastavitelné plochy (Z19), vymezené v platném ÚP pro bydlení – smíšené obytné (SO), na dvě zastavitelné plochy (Z19a + Z19b) - úprava rozsahu stabilizované plochy silniční dopravy (DS) - úprava rozsahu stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – krajinné zeleně (NK) Předmětný návrh změny č. 2 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 uvažovala 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. 2 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. 2 ÚP souhlas. <i>Současně tímto KHS JmK omlouvá svoji účast na veřejném projednání návrhu.</i>	
5.	Ministerstvo kultury Ze dne 26.07.2024 pod č.j. MK 60769/2024 OPP Pod č. podacím MUMI 24026480 dne 29.07.2024 Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. MUMI 24022384 ze dne 24. 6. 2024 o zahájení řízení o změně č. 2 územního plánu Mikulov. <i>Pořizovatel ÚPD:</i> Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov <i>Zpracovatel ÚPD:</i> Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., projektanti: Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček a kolektiv specialistů; <i>Datum zpracování:</i> květen 2024	Souhlasné stanovisko bez podmínek

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
	V dané věci byla prostudována dokumentace návrhu Změny č. 2 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. • Ochranné 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. 2 ÚP Mikulov následující připomínky. PŘÍPOMÍNKY ke zpracování návrhu Změny č. 2 ÚP Mikulov Předmětem změny je soubor ploch přestavby P27a až P27h (díleč změna ZM2.01). Změna č. 2 řeší především díleč změnu ZM2.01, umožňující realizaci ploch přestavby (P27a – P27h) bývalého zemědělského areálu (brownfield) na plochy pro bydlení – smíšené obytné, bydlení – v rodinných domech a plochu veřejných prostranství. Díleč změna je situována do zastavěného území, na severovýchodním okraji části Mušlov. Výrok: Bez připomínek. Odůvodnění: Návrhem vymezené plochy ve Změně č. 2 ÚP Mikulov leží mimo území s plošnou ochranou, ochranných pásem a lokalit památkového zájmu. Vymezené plochy ve Změně č. 2 ÚP Mikulov se nedostávají do zásadního rozporu se zájmy státní památkové péče v řešeném území. Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. 2 ÚP Mikulov žádné zásadní připomínky a požadavky.	
7.	Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a ŽP Ze dne 30.07.2024 pod č.j. MUMI 24026646 Doručeno pod č.p. MUMI 24026659 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. 2 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	Souhlasné koordinované stanovisko bez požadavků

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
	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. 128/2000 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"), 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. 2 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení, vydává podle ustanovení § 146 odst. 1 písm. e) zákona následující stanovisko: orgán odpadového hospodářství souhlasí bez připomínek. <u>Odůvodnění:</u> Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán odpadového hospodářství podle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zák. č. 128/2000 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. 2 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. 2 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení. - Návrh Změny č. 2 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. 2 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení. Předložená změna č. 2 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, stanovené 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“):	

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
	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:</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. 2 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. 1. ustanovení § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny 2. 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. 3. 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 4. 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.2 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. 5. 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.	
8.	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava Ze dne 30.07.2024 pod č.j. SR/0275/JM/2024-2	

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
	Pod č. podacím MUMI 24026756 dne 31.07.2024 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. 2 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. 2 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 Agentura souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 2 Územního plánu Mikulov a nemá k němu námitky ani připomínky.	Souhlasné stanovisko bez podmínek.
9.	Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování Ze dne 31.07.2024 pod č.j. JMK 111123/2024 Pod č. podacím MUMI 24026987 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. 2 územního plánu (ÚP) 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 16:00 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. 2 ÚP Mikulov“ předkládanému k veřejnému projednání. „Návrh změny č. 2 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. 2 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>	Souhlasné stanovisko bez podmínek.

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
	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 souhlasné stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 2 ÚP Mikulov“. Své stanovisko orgán ochrany ZPF zdůvodňuje následovně: Předmětem dílčí změny ZM2.01 „je využití celého prostoru areálu brownfield v lokalitě Mušlov pro obytné plochy a související plochu obslužných veřejných prostranství. Návrh již odráží předpokládanou strukturu jednotlivých bloků a síť obslužných veřejných prostranství. Jsou vymezeny plochy Z27a až P27h. Předmětem záboru ZPF je pouze dílčí pozemek enklávy zemědělské půdy, který zasahuje do ploch přestavby P27b, P27c, P27e a P27h, které jsou součástí návrhu na využití bývalého zemědělského areálu (brownfield). Celková výměra všech ploch P27a až P27h je 6 ha, z čehož 0,4710 ha tvoří zemědělská půda. Zemědělskou půdu tvoří izolovaný pozemek, enkláva v zastavěném území, která není zemědělsky využívána a je součástí manipulačních ploch bývalého zemědělského areálu. Dotčena je zemědělská půda II. třídy ochrany (BPEJ 0.06.10) o rozsahu 0,2298 ha a IV. třídy ochrany (BPEJ 0.18.11) 0,2412 ha. Dle závěrů zpracovatele se z hlediska dopadu navrhovaného řešení do ZPF jedná „o výhodné řešení, které je v souladu s principy ochrany ZPF. Navrhované řešení je v souladu s §4 odst.1 zákona 334/92 Sb., v platném znění. Využívá nedostatečně využitelné pozemky v zastavěném území a na nezastavěných plochách stavebních pozemků, a především plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Přestavba areálu a využití nezemědělských ploch a s tím spojené nižší požadavky na využití zemědělské půdy k zástavbě, naplňuje podstatu veřejného zájmu převyšujícího veřejný zájem ochrany cca 0,2 ha ZPF. Součástí řešení je zrušení ploch Z57 a Z59 vymezených v platném ÚP pro izolační zeleň“. S ohledem na výše uvedená fakta lze dílčí změnu v kontextu jejího posouzení z hlediska zásad plošné ochrany ZPF akceptovat. <u>2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:</u> Zdejší správní orgán dále konstatuje, že návrh předložené změny územního plánu je lokalizován na území CHKO Pálava a Ptačí oblasti (PO) Pálava, tzn. mimo působnost krajského úřadu jako orgánu ochrany přírody. Z tohoto důvodu se k návrhu 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. 2 ÚP Mikulov“ v tom smyslu, že k němu nemá žádné připomínky. <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. 2 ÚP Mikulov“ nemá připomínky.	

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
	<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 „Návru změny č. 2 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 „Návru změny č. 2 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 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 neuplatňuje z hlediska řešení silnic II. a III. třídy stanovisko k „Návru změny č. 2 ÚP Mikulov“. Změny řešené v rámci „Návru změny č. 2 ÚP Mikulov“ se nedotýkají řešení silnic II. a III. třídy. 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 „Návru změny č. 2 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. 2 ÚP Mikulov“ se týkají místní části Mušlov, která je od vlastního města Mikulov vzdálena 3,7 km, a proto se nedotýkají městské památkové rezervace Mikulov a ani národní kulturní památky Svatý Kopeček u Mikulova s poutní kaplí sv. Šebestiána. Obsahem „Návru změny č. 2 ÚP Mikulov“ je vytvoření podmínek pro účelné využití a revitalizaci území po bývalém zemědělském areálu (brownfieldu) na obytné plochy. 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.	

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
	K podmínkám pro využití obou řešených ploch (tj. ZM2.01 a ZM2.02), nemá Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, výhrady. „Návrh změny č. 2 ÚP Mikulov“ zajišťuje ochranu kulturních, historických a archeologických hodnot.	
10.	Sekce majetková Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru Ze dne 01.08.2024 pod č.j. MO 620678/2024-1322 Pod č. podacím MUMI 24027012 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. 2 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	Souhlasné stanovisko, zpracovatel provede kontrolu a případně zapracuje limity do koordinačního výkresu ÚP a textové části ÚP. <u>Vyhodnocení:</u> Kontrola byla provedena a uvedené požadavky byly do změny č. 2 zapracovány.

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
	- 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. 2 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 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

VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY Č. 2 ÚP MIKULOV NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (SEA)

Krajský úřad Jihomoravského kraje vydal prostřednictvím odboru životního prostředí stanovisko, ve kterém **uplatňuje** požadavek na *Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Mikulov na životní prostředí.*

Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Mikulov na životní prostředí bylo dokončeno v prosinci 2023 a aktualizováno v březnu 2024. Zhotovitelem je RNDr. Milan Macháček, EKOEX, Holíkova 3834/71, 586 01 JIHLAVA. Dokument je přílohou návrhu změny č. 2. Předmětem posouzení je návrh změny č. 2 (zpracovaný v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti).

V rámci vyhodnocení vlivů předkládaných záměrů dle obsahu Koncepce Změna č. 2 ÚP Mikulov byly přiměřeně rozsahu a poloze ploch identifikovány vlivy na veřejné zdraví, ovzduší, vody, půdy, přírodu, krajinu, horninové prostředí a přírodní zdroje, hmotné statky a kulturní dědictví, dědictví architektonické a archeologické, funkční uspořádání území v různé míře velikosti a významnosti.

Soubor ploch přestavby **P27a** až **P27h** je lokalizován v SV části zastavěného území v lokalitě Mušlov. Nachází se tedy uvnitř zastavěného území města. Nejsou tedy řešeny na úkor nezastavěných ploch v krajině, nevykazují nároky na zásah do prvků ÚSES. Soubor těchto ploch obecně z hlediska předpokládaného rozdílného způsobu využití nevytváří územní rámec pro aktivity, které by z podstaty vyvolávaly výraznou imisní nebo hlukovou zátěž pro okolí. Rovněž není územním rámcem pro záměry, produkující výrazné emise z hlediska produkce technologických odpadních vod.

Soubor ploch přestavby **P27a** až **P27h** generuje lokálně nepříznivé vlivy na mimolesní porosty dřevin, proto je nutno řešit dendrologický průzkum s cílem prověřit (a zajistit) ochranu nejkvalitnějších jedinců dřevin na ploše. Bude generovat dílčí změnu krajinného rázu ve vztahu k zásahům do porostů dřevin v pohledově exponovaném území, kladem je náhrada objektů většího měřítka a větších zpevněných ploch diferencovanější zástavbou objekty menšího měřítka rozptýleně v rámci plochy, včetně návrhu pásu průlehu s travními porosty a výsadbami.

Realizace náplně souboru ploch **P27a** až **P27h** přispěje k optimalizaci odtokových poměrů a řešení odpadních vod splaškových v lokalitě oproti současné situaci.

Generuje nevýznamný vliv na půdu uvnitř oploceného areálu, neznamená zásah do lesních pozemků.

Aktuální hlukovou studii bylo prověřeno, že lokalita pro bydlení v rodinných domech se nachází v území, které vykazuje dostatečnou rezervu z hlediska hluku z dopravy (silnice I/40, výhledová náplň koridoru dopravní infrastruktury **Z75** dle ÚP Mikulov pro optimalizaci trasy), a to jak pro úroveň stávající dopravy, tak pro úroveň výhledovou s provozem na D52.

Plocha dílčí změny **ZM2.02** je z hlediska environmentálních poměrů indiferentní, poněvadž jde o optimalizaci poměrů stabilních ploch do souladu s aktuálním stavem v území, bez předpokladu jakéhokoli zásahu do území této dílčí změny.

Pro území, řešeném plochami Změny č. 2 ÚP Mikulov na základě provedeného SEA hodnocení vyplynul následující základní výstup, že soubor ploch přestavby **P27a** až **P27h** (dílní změna **ZM2.01**) je možno pokládat za **podmíněně akceptovatelný** na základě individuálních regulativů.

Výstupy SEA hodnocení jsou dále promítnuty do návrhu stanoviska příslušnému úřadu pro posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel navrhuje zpracovatel SEA hodnocení **souhlasné stanovisko** za dodržení následujících podmínek:

A) Základní opatření

1. Soubor ploch přestavby **P27a** až **P27h** (dílní změna **ZM2.01**) je možno pokládat za **podmíněně akceptovatelný** na základě individuálních regulativů, rozvedených v části **B**.

B) Konkrétní regulativy pro řešení jednotlivých lokalit

1. Pro plochy přestavby **P27a** až **P27c** (**SO**) v lokalitě Mušlov uplatnit následující regulativy:
 - koeficient zastavění na jednotlivých nově vymezených pozemcích nepřekročí 50%, KZP = 0,5
 - k ozelenění míst veřejného prostranství budou použity geograficky původní druhy rostlin a dřevin
 - výšková regulace INP s možností podkroví
 - v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny
2. Pro plochy přestavby **P27d** až **P27g** (**BI**) v lokalitě Mušlov uplatnit následující regulativy:
 - koeficient zastavění na jednotlivých nově vymezených pozemcích nepřekročí 50%, KZP = 0,5
 - k ozelenění míst veřejného prostranství budou použity geograficky původní druhy rostlin a dřevin
 - výšková regulace INP s možností podkroví
 - v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny

Výše uvedené podmínky byly Změnou č. 2 zahrnuty do textové části ÚP, do příslušné části tabulky v kap. 6.1. Plochy smíšené obytné, kap. 6.2. Plochy bydlení a kap. 6.5. Plochy veřejných prostranství. Formulace podmínek byla upravena tak, aby byla zachována kontinuita s textovou částí platného ÚP.

C) Podpůrná a ostatní opatření

Nejsou navrhována.

D) Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska prevence, eliminace či minimalizace negativních vlivů na životní prostředí:

Ostatní doporučení a podmínky, uvedené v části **D** návrhu stanoviska, jako podmínky pro navazující rozhodování v plochách a koridorech, jsou nad rámec podrobnosti ÚPD.

HODNOCENÍ VLIVŮ NA LOKALITY SOUSTAVY NATURA 2000

Naturové hodnocení nebylo požadováno.

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY Č. 2 ÚP MIKULOV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení bylo vypracováno podle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. Dle vyhodnocení stavu územních podmínek jednotlivých obcí SO ORP Mikulov podle pilířů udržitelného rozvoje území, provedeného v rámci aktuálních ÚAP, je město Mikulov zařazeno do kategorie 1, tzn. s kladným hodnocením všech tří pilířů.

Podmínky pro příznivé životní prostředí

V řešeném území se nachází řada cenných přírodních lokalit (např. CHKO Pálava, ptačí oblast Pálava, maloplošná zvláště chráněná území, lokality evropské soustavy Natura 2000, biosférická oblast UNESCO...) a z hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území, provedeného v rámci ÚAP, vyplývá kladné hodnocení environmentálního pilíře.

Změna č. 2 řeší především dílčí změnu **ZM2.01**, umožňující realizaci ploch přestavby (**P27a – P27h**) bývalého zemědělského areálu (brownfield) na plochy pro bydlení – smíšené obytné, bydlení – v rodinných domech a plochu veřejných prostranství. Dílčí změna je situována do zastavěného území, na severovýchodním okraji části Mušlov, a nachází se ve IV. zóně CHKO Pálava. Záměr byl předem prověřován v rámci zhotovené územní studie (*ÚS plochy pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Mušlov*, BERNarch, 02/2021), která byla projednána s AOPK ČR, Správou CHKO Pálava se sídlem v Mikulově. Pro tuto dílčí změnu byl dále prostřednictvím Odboru životního prostředí KÚ JmK uplatněn požadavek na zhotovení *Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Mikulov na životní prostředí* se zaměřením zejména na problematiku ochrany přírody a krajiny, ochranu krajinného rázu a na další možné negativní dopady na životní prostředí. Na základě závěrů tohoto hodnocení byly pro plochy přestavby (**P27a – P27h**) stanoveny podmínky eliminující (příp. zmírňující) potenciální negativní dopady do území.

Součástí požadavku na SEA hodnocení bylo i zhotovení *hlukové studie*, související s relativně blízko situovanou zastavitelnou plochou pro dopravu (**Z75**), vymezenou v platném ÚP pro umožnění homogenizace silnice I/40. Hlukovou studií bylo prověřeno, že lokalita pro bydlení v rodinných domech se nachází v území, které vykazuje dostatečnou rezervu z hlediska hluku z dopravy, a to jak pro úroveň stávající dopravy, tak pro úroveň výhledovou s provozem na D52.

Územní systém ekologické stability je vymezen mimo území řešené změnou č. 2.

Změna č. 2 využívá účelně a hospodárně zastavěné území, čímž přispívá k ochraně nezastavěného území a tím i k zachování podmínek pro příznivé životní prostředí.

Podmínky pro hospodářský rozvoj

Hospodářský pilíř je, v rámci vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území, hodnocen kladně. Město těží z výhodné polohy na hlavní dopravní tepně spojující region města Brna s regionem Vídně. Přestože se nachází v oblasti zaměřené tradičně na zemědělství (zejména vinařství), jsou v rámci struktury zaměstnanosti významně zastoupeny i sekundární, a především terciální sektor. Město má, díky svým architektonickým a přírodním hodnotám, významný potenciál v oblasti rekreace a cestovního ruchu. Napojení města na nadmístní dopravní a technickou infrastrukturu je na dobré úrovni.

Koncepce rozvoje *dopravní infrastruktury*, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny. Plochy změn, řešené změnou č. 2, budou napojeny ze stávajících a navržených ploch veřejných prostranství. V rámci dílčí změny **ZM2.02** je provedena úprava rozsahu stabilizované plochy silniční dopravy (**DS**) dle skutečného stavu území.

Koncepce rozvoje *technické infrastruktury*, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny. Plochy změn, řešené změnou č. 2, budou napojeny na stávající a navržené inženýrské sítě. V rámci změny č. 2 byla provedena aktualizace technické infrastruktury a limitů využití území dle aktuálních ÚAP.

Změna č. 2 vytváří podmínky pro přestavbu bývalého zemědělského areálu (brownfield) na plochu pro bydlení v rodinných domech, čímž přispívá k účelnému a hospodárnému využití zastavěného území.

Podmínky pro soudržnost společenství obyvatel

Z vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území, provedeného v rámci ÚAP, vyplývá kladné hodnocení sociálního pilíře. Důvodem jsou zejména sociodemografické podmínky (příznivý trend růstu počtu obyvatel), kvalitní a dostupná občanská vybavenost, vysoký rekreační potenciál a dobrá obslužnost dopravní a technickou infrastrukturou. Problémy se vyskytují v nepříznivé věkové struktuře obyvatelstva a vyšší míře nezaměstnanosti.

Platný ÚP vytváří podmínky pro soudržnost společenství obyvatel v řešeném území především stanovenou koncepcí rozvoje území s cílem zachovat symbiózu osídlení s přírodními hodnotami, rozvojem obytné výstavby, vytvářením územně technických podmínek pro rozvoj pracovních příležitostí a podporou rozvoje a revitalizace míst sociálních kontaktů (veřejná prostranství, sídelní zeleň). Změna č. 2 tuto koncepci respektuje.

Změna č. 2 řeší především dílčí změnu **ZM2.01**, umožňující realizaci ploch přestavby (**P27a – P27h**) bývalého zemědělského areálu (brownfield) na plochy pro bydlení – smíšené obytné, bydlení v rodinných domech a plochu veřejných prostranství. Pro plochy přestavby (**P27a – P27g**) jsou stanoveny podmínky, které regulují rozsah, a výškovou hladinu budoucí zástavby tak, aby byla zajištěna ochrana hodnot území, charakteru území a kvality vystavěného prostředí. Dílčí změnou **ZM2.02** je pak řešeno uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území v části Mušlov.

Koncepce rozvoje občanského vybavení a koncepce rozvoje rekreace, stanovené v platném ÚP, zůstávají beze změny.

Změna č. 2 vytváří podmínky pro oživení (revitalizaci) bývalého zemědělského areálu (brownfield) s vazbou na původní strukturu zástavby v části Mušlov, čímž přispívá ke zlepšení navazujícího prostředí a tím i posílení sociálního pilíře.

SHRNUTÍ

Zpracovatel hodnocení SEA navrhuje v závěru *Vyhodnocení vlivu Změny č. 2 Územního plánu Mikulov na životní prostředí* **souhlasné stanovisko** při dodržení navržených opatření a podmínek. Řešení změny č. 2 je v souladu se závěry dokumentace SEA, navrhovaná opatření (akceptovatelná v podrobnosti územního plánu) byla zahrnuta formou podmínek do výrokové části ÚP.

Návrh změny č. 2 vychází ze zjištěného současného stavu území podle přírodních, demografických i ekonomických charakteristik, které odpovídají sledovaným oblastem v rámci ÚAP a vytváří podmínky pro rozvoj jejich dílčí části, konkrétně bydlení v rodinných domech. V platném ÚP byly stanoveny podmínky a zásady pro ochranu a rozvoj hodnot a pro ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí. Tyto podmínky jsou změnou č. 2 respektovány. Změna č. 2 tak vytváří předpoklady pro trvalý soulad přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Závady a střety byly řešeny, příp. zohledněny, v platném ÚP a území řešeného změnou č. 2 se nedotýkají.

Změna č. 2 řeší požadavky na umožnění realizace přestavby bývalého zemědělského areálu (brownfield) v části Mušlov. Dílčí změna **ZM2.01** vytváří podmínky pro kultivaci prostředí a oživení (revitalizaci) lokality situované na severovýchodním okraji zastavěného území, v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu, přispívá k ochraně nezastavěného území a vytváří podmínky pro přestavbu a zhodnocení nevyužívané plochy, čímž naplňuje vybrané priority územního plánování, stanovené v *PÚR ČR* a v *ZÚR JmK*. Změna č. 2 vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území účelným a hospodárným využitím předmětné lokality, s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dílčí změnou **ZM2.02** je řešeno uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území v části Mušlov.

Řešení změny č. 2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

Váš dopis č.	MUMI 25019827
j.:	
Ze dne:	26.05.2025
Č. j.:	JMK 90534/2025

MěÚ Mikulov
Odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1

Sp. zn.:	S-JMK 77111/2025 OŽP/Dah
Vyřizuje:	Bc. Hana Daňková
Telefon:	541 652 292
Datum:	27.06.2025

692 01 MIKULOV

STANOVISKO k Návrhu změny č. 2 územního plánu Mikulov

podle § 10g a 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, (dále jen zákon) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen krajský úřad) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle § 22 písm. d) zákona.

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název koncepce: Návrh změny č. 2 územního plánu Mikulov

Charakter a rozsah koncepce:

Návrh změny č. 2 územního plánu Mikulov je navržen v souladu s cíli územního plánování a je řešen s ohledem na vztah přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území. Řešené území je lokalizováno uvnitř zastavěného území města na převážně urbanizovaném území.

Změna č. 2 zahrnuje dvě dílčí plochy změn v lokalitě Mušlov:

1. ZM2.01 – změna stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (VZ), na plochu přestavby (P27) pro bydlení – v rodinných domech (BI); zahrnuje severní část lokality. Tato dílčí změna je rozdělena v souladu s územní studií na plochy přestavby (P27a až P27h), z toho plochy přestavby P27a až P27c jako plochy bydlení – smíšené obytné (SO), plochy přestavby P27d až P27g jako plochy pro bydlení - v rodinných domech (BI) a plochu přestavby (P27h) pro veřejná prostranství (PV), včetně vymezení související VPS (VDT14).
2. ZM2.02 – představuje uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území vymezením stabilizovaných ploch pro bydlení – smíšené obytné (SO), veřejných prostranství (PV), úprava rozsahu a rozdělení zastavitelné plochy (Z19), vymezené v platném ÚP pro bydlení – smíšené obytné (SO), na dvě zastavitelné plochy (Z19a + Z19b), úprava rozsahu stabilizované plochy silniční dopravy (DS) a úprava rozsahu stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – krajinné zeleně (NK). Jde o plochu mezi hlavní přístupovou komunikací do lokality a plochou ZM2.01. Tato dílčí změna se aktualizací nemění a zůstává v původním pojetí Koncepce.

Umístění území řešeného koncepcí (kraj, obec, katastrální území):

Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Mikulov
k. ú. Mikulov
Předkladatel koncepce: MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí
IČ předkladatele: 00283347
Sídlo předkladatele: Náměstí 1, 692 01 Mikulov

II. PRŮBĚH VYHODNOCENÍ

Zpracovatel vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí „Návrhu změny č. 2 ÚP Mikulov“: RNDr. Milan Macháček – držitel autorizace dle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, č. j.: 6333/246/OPV/93, rozhodnutí o prodloužení autorizace č. j. 23877/ENV/06, 10645/ENV/11, 90668/ENV/15, MZP/2021/710/5861 s platností do 31.12.2026.

Návrh zadání

Krajský úřad vydal pod č. j. JMK 129397/2021 dne 17.09.2021 stanovisko k navrhovanému obsahu změny č. 1 ÚP Mikulov dle § 55a, ve kterém uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov na životní prostředí.

Tato navrhovaná změna č. 1 mimo jiné zahrnovala plochu dílčí změny 1.1 v lokalitě Mušlov ve smyslu změny ploch výroby „VZ“ (celý areál) na plochu bydlení, jejíž rozloha přesahuje 5 ha.

Rozhodnutím Zastupitelstva města Mikulova (29.06.2022) byla původní změna č. 1 ÚP rozdělena na dvě změny: aktualizovanou změnu č. 1 ÚP Mikulov, která obsahuje dílčí změny č. 1.2 až 1.16 a změnu č. 2 ÚP Mikulov, která obsahuje dílčí změnu 1.1 (nově 2.01.). SEA vyhodnocení se tak zabývá pouze novou změnou č. 2 ÚP Mikulov, týkající se lokality Mušlov – zm. 2.01 a dále dodatečně schválenou dílčí změnou č. 2.02.

Požadavek na zpracování SEA vyhodnocení, s ohledem na charakter změny č. 2, zůstal v platnosti a SEA hodnocení vychází z požadavků, uplatněných příslušným úřadem pro posuzování vlivů na životní prostředí ve vydaného dne 17.09.2021 pod č. j. JMK 129397/2021.

Současně se zpracováním SEA vyhodnocení byla vypracována i požadovaná hluková studie (Bucek J., Kochaničková S., 08/2023).

Veřejné projednání a další průběh vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí

Krajský úřad obdržel dne 24.06.2024 oznámení o veřejném projednání o návrhu zm. č. 2 ÚP Mikulov ve smyslu § 55b stavebního zákona. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 25.07.2024. Krajský úřad vydal dne 31.07.2024 koordinované stanovisko pod č. j. JMK 111123/2024 podle § 55b stavebního zákona.

Krajský úřad obdržel dne 26.05.2025 spolu se žádostí o vydání stanoviska SEA podle § 55b odst. 5 stavebního zákona k návrhu změny č. 2 ÚP Mikulov kopie připomínek a stanovisek dotčených orgánů a organizací.

OŽP konstatuje, že při vydání stanoviska SEA zohledňuje připomínky a námitky, které se týkají dokumentace Vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí a připomínky a námitky týkající se samotných vlivů územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví.

K návrhu změny č. 2 ÚP Mikulov nebyly podány žádné námitky, připomínky či stanoviska vztahující se k oblasti životního prostředí a veřejného zdraví.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 ÚP Mikulov na životní prostředí je zpracováno ve smyslu § 10i zákona a v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce

Předložený návrh změny č. 2 ÚP Mikulov byl posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejného zdraví. Návrh zm. č. 2.01 ÚP Mikulov obsahuje soubor ploch přestavby lokalizovaných v SV části sídla Mušlov a využívá prostor opuštěného zemědělského areálu ve stávajícím zastavěném území města. Změna 2.01 jako celek tedy není řešena na úkor nezastavěných ploch v krajině, nevykazuje nároky na zásah do prvků ÚSES. Soubor ploch této dílčí změny obecně z hlediska předpokládaného rozdílného způsobu využití nevytváří územní rámec pro aktivity, které by z podstaty vyvolávaly výraznou imisní nebo hlukovou zátěž pro okolí. Dílčí změna ZM2.01 podle územní studie (Bernacik S., 2021) počítá s řešením max. 51 obytných objektů charakteru rodinných domů, s dořešením odpadních vod lokality Mušlov, zasakováním dešťových vod, s vytápěním elektrickou energií. Dílčí změna rovněž není územním rámcem pro záměry, produkující technologické odpadní vody, naopak opuštěním zemědělské výroby dosavadní aspekty ovlivňující kvalitu podzemních vod budou ukončeny.

Návrh zm. č. 2.02 ÚP Mikulov představuje uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území vymezením stabilizovaných ploch pro bydlení.

Hodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Hodnocení probíhalo v součinnosti se zhotovitelem změny územního plánu, bylo konzultováno s dalšími zainteresovanými subjekty a vycházelo se z koncepčních dokumentů vztahujících se k řešenému území.

Změna č. 2.02 se nachází v návaznosti na plochu změny č. 2.01 směrem k JZ, k hlavní přístupové komunikaci do lokality Mušlov. Plocha dílčí změny ZM2.02 řeší optimalizaci stabilizovaných ploch v rámci zastavěného území s ohledem na současný stav využití pozemků na lokalitě bez fyzických dopadů na současný stav území dílčí změny. Z environmentálního hlediska je tato změna bez vlivu. Nebyla tedy v SEA vyhodnocení podrobněji posuzována.

Hodnocení zm. č. 2.01:

Vliv na hlukovou situaci

KrÚ Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, požadoval vyloučení kolizního umístění plochy pro bydlení, vymezené zm. č. 2.02 vůči dopravnímu koridoru Z75, proto byla pro účely změny č. 2 ÚP vypracována aktuální hluková studie (Bucek J., Kochaničková S., 08/2023).

Výstupy studie:

Varianta A – V této variantě byla vyhodnocena stávající hluková zátěž hlukově chráněných venkovních prostorů staveb v zájmovém území. Při stávající akustické situaci v zájmové oblasti Mušlov dominuje jako hlavní zdroj hluku především doprava, která je uskutečňována zejména po silnicích I/40 a III/42124. Z výsledků hlukové studie je patrné, že za stávající situace v posuzované lokalitě Mušlov je akustická situace podlimitní s poměrně vysokou rezervou.

Varianta B – V této variantě byla vyhodnocena hluková zátěž výhledové dopravy po realizaci dálnice D52. Hygienický limit byl pro daný výpočtový bod zvolen na základě poměrů příspěvků posuzovaných komunikací. Z výsledků srovnání stávající hlukové zátěže dopravy s nově vzniklou realizací nové silniční komunikace dálnice D52 je patrné, že ve výpočtových bodech, které reprezentují budoucí potencionálně

hlukově chráněné rodinné domy lokality Mušlov, budou i nadále plněny hygienické limity pro hluk z automobilové dopravy.

Na základě hlukové studie je konstatováno, že limitní hodnoty ekvivalentních hladin akustických tlaků chráněného venkovního prostoru staveb budou ve vztahu k novým zdrojům hluku po realizaci záměru dodrženy.

Vliv na krajinný ráz

Z hlediska krajinného rázu je zřejmé, že dojde k odstranění objektů většího měřítka, které jsou součástí stávajícího zemědělského areálu a aktuálně dominují v dálkových pohledech. Např. při pohledu od západu, z prostoru Svatého kopečku je ze vzdálenosti cca 3,5 km zřetelná část plochy s halami. Navrhovaná změna počítá se zástavbou rodinnými domy bez velkých objemových budov. Z hlediska perspektivy dalšího vývoje lze počítat i s postupným posílením zeleně jak po obvodu souboru řešených ploch, tak zejména v rámci sídelní zeleně v rámci této nové obytné lokality. Při porovnání současného stavu se změnou č. 2 lze konstatovat, že z hlediska dopadu do krajinného rázu existuje kladný potenciál pro zlepšení jejího působení v krajině.

Vliv na vodu

Plocha pro výstavbu rodinných domů bude napojena na stávající vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Likvidace splaškových vod je předběžně uvažována gravitačními stokami v nových ulicích, ty budou svedeny po svahu do zelené plochy s povrchovým vsakovacím zařízením – povrchový průleh - "rybníček", kam bude přemístěna navrhovaná čerpací stanice ČSMU3. Do doby, dokud nebude kanalizace v lokalitě zrealizována, je navrhováno dočasné řešení prostřednictvím vlastní ČOV, přičemž předčištěná voda bude vsakována. Dešťové vody je navrhováno přednostně řešit vsakováním na vlastních pozemcích. V severní části ve středu řešeného území je navrženo povrchové vsakovací zařízení – povrchový vsakovací průleh - "rybníček", do tohoto průlehu bude zaústěna dešťová kanalizace.

Vliv na soustavu NATURA 2000

Stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Regionálního pracoviště jižní Morava – Správy Chráněné krajinné oblasti Pálava v Mikulově k návrhu Změny č. 1 ÚP Mikulov č.j.: 01979/JM/21 ze dne 24.08.2021 ze strany příslušného orgánu ochrany přírody vyloučilo významný vliv na předměty ochrany a celistvost ptačí oblasti Pálava.

Synergické vlivy a kumulativní vlivy realizace návrhu ÚP

Negativní kumulativní ani synergické vlivy nebyly identifikovány.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí „Návrhu změny č. 2 územního plánu Mikulov“ uvádí následující opatření pro zlepšení působení změny územního plánu na životní prostředí:

A) Základní opatření

1. Soubor ploch přestavby P27a až P27h (díleční změna ZM2.01) je možno pokládat za podmíněně akceptovatelný na základě individuálních regulativů, rozvedených v části B.

B) Konkrétní regulativy pro řešení jednotlivých lokalit

Uplatnit a dále respektovat následující doporučení a podmínky:

1. Pro plochy přestavby P27a až P27c (SO) v lokalitě Mušlov uplatnit následující regulativy:

- Koeficient zastavění na jednotlivých nově vymezených pozemcích nepřekročí 50%. KZP = 0,5.
- K ozelenění míst veřejného prostranství budou použity geograficky původní druhy rostlin a dřevin.
- Výšková regulace 1NP s možností podkroví.
- V maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny.

2. Pro plochy přestavby P27d až P27h (BI) v lokalitě Mušlov uplatnit následující regulativy:

- Koeficient zastavění na jednotlivých nově vymezených pozemcích nepřekročí 50%. KZP = 0,5.
- K ozelenění míst veřejného prostranství budou použity geograficky původní druhy rostlin a dřevin.
- Výšková regulace 1NP s možností podkroví.
- V maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny.

C. Podpůrná a ostatní opatření

Nejsou navrhovány.

Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Na základě „Návrhu změny č. 2 územního plánu Mikulov“, vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 územního plánu Mikulov na životní prostředí a posouzení vyjádření dotčených orgánů a po veřejném projednání Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, vydává ve smyslu § 10g a § 10i zákona

SOUHLASNÉ STANOVISKO
k návrhu změny č. 2 územního plánu Mikulov

a stanoví následující požadavky, kterými bude zároveň zajištěn minimální možný dopad realizace změny č. 2 územního plánu Mikulov na životní prostředí a veřejné zdraví:

1. Pro plochy přestavby P27a až P27c (SO) v lokalitě Mušlov uplatnit následující regulativy:
 - Koeficient zastavění na jednotlivých nově vymezených pozemcích nepřekročí 50 %. KZP = 0,5.
 - K ozelenění míst veřejného prostranství budou použity geograficky původní druhy rostlin a dřevin.
 - Výšková regulace 1NP s možností podkroví.
 - V maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny.
2. Pro plochy přestavby P27d až P27h (BI) v lokalitě Mušlov uplatnit následující regulativy:
 - Koeficient zastavění na jednotlivých nově vymezených pozemcích nepřekročí 50 %. KZP = 0,5.
 - K ozelenění míst veřejného prostranství budou použity geograficky původní druhy rostlin a dřevin.
 - Výšková regulace 1NP s možností podkroví.
 - V maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny.

Odůvodnění:

Jednotlivé plochy vymezené návrhem změny č. 2 územního plánu byly podrobeny hodnocení možných vlivů na složky životního prostředí, hmotné statky, obyvatelstvo, lidské zdraví a byla pro ně zpracována hluková studie. Změna č. 2 řeší požadavky na umožnění realizace přestavby stávajících nevyužitých ploch zemědělské výroby na komplex obytného souboru. Plochy obou dílčích změn jsou situovány do zastavěného území, kde mění stávající urbanistickou strukturu ve vztahu k potlačení objektů středního a většího měřítka v pohledově exponovaném území ve prospěch většího počtu objektů malého měřítka, což je podpořeno požadavky podmiňujícími souhlasné stanovisko, které byly převzaty z vyhodnocení SEA.

Náplň dílčí změny 2.01 přispívá k ochraně nezastavěného území a vytváří podmínky pro přestavbu a zhodnocení nevyužívaných ploch, čímž naplňuje vybrané priority územního plánování, stanovené v PÚR ČR a v ZÚR JMK.

Hluková studie zpracovaná jako příloha SEA vyhodnocení vyloučila budoucí kolizi plochy bydlení vymezené dílčí změnou 2.01 se stávajícím koridorem dopravní infrastruktury Z75, která je vymezena pro realizaci nadmístního dopravního záměru homogenizace silnice I/40 Mikulov – Sedlec a propojení dálnice D52 a silnice I/40, včetně souvisejících staveb.

Významný negativní vliv koncepce na soustavu Natura 2000 byl vyloučen stanoviskem Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Regionálního pracoviště jižní Morava – Správy Chráněné krajinné oblasti Pálava v Mikulově k návrhu Změny č. 1 ÚP Mikulov č. j.: 01979/JM/21 ze dne 24.08.2021.

Na základě výše uvedeného lze předpokládat, že realizace změny č. 2 územního plánu Mikulov povede ke zlepšení stavu životního prostředí zejména z hlediska vlivů na vodu a krajinný ráz, a díky ukončení zbývajících aktivit v areálu zemědělského družstva (odstranění zápachu z biologicky zpracovávaných surovin – senáže, siláže, hluk z převozu surovin), i ke zlepšení faktorů pohody bydlení v lokalitě Mušlov.

Je nezbytné zdůraznit, že územní plán vymezuje plochy, nikoliv konkrétní způsob realizace, provozní podmínky apod. Podrobnější hodnocení vlivů konkrétní realizace záměrů na vymezených plochách bude – pokud to bude vyplývat z požadavků zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Z hlediska komplexního zhodnocení návrhu změny č. 2 územního plánu Mikulov a vzhledem k současnému a výhledovému stavu jednotlivých složek životního prostředí a s přihlédnutím ke všem souvisejícím skutečnostem, lze konstatovat, že návrh změny č. 2 územního plánu Mikulov je akceptovatelný a při uskutečnění opatření podmiňující souhlasné stanovisko bude mít pozitivní vliv na veřejné zdraví a životní prostředí.

Zohlednění tohoto stanoviska v územním plánu je třeba řádně okomentovat v jeho odůvodnění v souladu s § 53 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Současně tato část odůvodnění musí naplnit požadavky kladené na tzv. prohlášení předkladatele koncepce ve smyslu § 10g odst. 5 zákona.

Město Mikulov žádáme ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce. Doba vyvěšení je nejméně 15 dnů. Zároveň žádáme v souladu s § 16 odst. 2 citovaného zákona o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce v nejkratším možném termínu.

Poučení:

Stanovisko vydané podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb. není rozhodnutím podle správního řádu a nelze se proti němu odvolat. Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí ze dne 27.6.2025 (čj. JMK 90534/2025) jako věcně a místně příslušného podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, bylo zohledněno následovně:

Požadavky, uvedené v bodech 1. a 2. stanoviska, jsou kompletně zapracovány do textové části ÚP, konkrétně do kap. 6.1. (tabulka příslušných ploch změn **P27a - P27c**) a kap. 6.2. (tabulka příslušných ploch změn **P27d - P27g**). Požadavek „*K ozelenění míst veřejného prostranství budou použity geograficky původní druhy rostlin a dřevin.*“ je zapracován do kap. 6.5. (tabulka příslušné plochy změny **P27h**), protože se vztahuje k vymezené ploše veřejných prostranství (**P27h**).

10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

10.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (AKTUALIZACE)

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území změny č. 2 je vymezeno v rozsahu dílčích změn – viz grafická část.

AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vzhledem k charakteru změny č. 2 (jedná se pouze o řešení dílčích změn v lokalitě Mušlov, kde nedochází k úpravě hranice zastavěného území) je aktualizace zastavěného území provedena v rámci souběžně probíhající změny č. 1.

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. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Urbanistická koncepce, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

V rámci dílčí změny **ZM2.01** je řešen konkrétní požadavek na změnu stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (**VZ**), na plochy přestavby (**P27a – P27c**) pro bydlení – smíšené obytné (**SO**), plochy přestavby (**P27d – P27g**) pro bydlení – v rodinných domech (**BI**) a plochu přestavby (**P27h**) pro veřejná prostranství (**PV**). Tato dílčí změna vytváří podmínky pro revitalizaci bývalého zemědělského areálu (brownfield) na plochu bydlení. Dílčí změnou **ZM2.02** je pak řešeno uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území v části Mušlov.

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 A PLOCH PŘESTAVBY ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V rámci dílčí změny **ZM2.01** je provedeno zrušení zastavitelných ploch (**Z57 a Z59**), vymezených v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (**ZO**).

V rámci dílčí změny **ZM2.02** je provedena úprava rozsahu a rozdělení zastavitelné plochy (**Z19**), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (**SO**), na dvě zastavitelné plochy (**Z19a + Z19b**).

PLOCHY PŘESTAVBY

V rámci dílčí změny **ZM2.01** jsou vymezeny plochy přestavby (**P27a – P27c**) pro bydlení – smíšené obytné (**SO**), plochy přestavby (**P27d – P27g**) pro bydlení – v rodinných domech (**BI**) a plochu přestavby (**P27h**) pro veřejná prostranství (**PV**).

10.3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně, vymezený v platném ÚP, zůstává zachován.

V rámci dílčí změny **ZM2.01** je provedeno zrušení zastavitelných ploch (**Z57 a Z59**), vymezených v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (**ZO**).

10.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, 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 zachována. Plochy změn, řešené změnou č. 2, budou napojeny ze stávajících a navržených ploch veřejných prostranství.

V rámci dílčí změny **ZM2.02** je provedena úprava rozsahu stabilizované plochy silniční dopravy (**DS**) dle skutečného stavu území.

10.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technické infrastruktury, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny. Plochy změn, řešené změnou č. 2, budou napojeny na stávající a navržené inženýrské sítě.

V rámci změny č. 2 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 beze změny.

10.4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

V rámci dílčí změny **ZM2.01** je vymezena plocha přestavby (**P27h**) pro veřejná prostranství (**PV**) umožňující obsluhu navazujících ploch přestavby (**P27a – P27g**) pro obytné plochy (**SO a BI**).

V rámci dílčí změny **ZM2.02** je provedeno vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství (**PV**) dle skutečného stavu území.

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 POVODŇEMI, 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.

V rámci dílčí změny **ZM2.02** je provedena úprava rozsahu stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – krajinné zeleně (**NK**) dle skutečného stavu území.

10.5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Beze změn.

10.5.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Beze změn.

10.5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODŇEMI

Beze změn.

10.5.6. REKREACE

Beze změn.

10.5.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Beze změn.

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

Beze změn.

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

V rámci dílčí změny **ZM2.01** je vymezena VPS (**VDT14**) pro stavbu komunikací, technické infrastruktury a vsakovacího zařízení. Důvodem je umožnění realizace obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou pro nově vymezené plochy přestavby (**P27a – P27g**).

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

Beze změn.

10.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

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

Beze změn.

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

Beze změn.

10.14.STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Beze změn.

10.15.VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Beze změn.

10.16.DEFINICE POJMŮ

Beze změn.

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 a využitím proluk. Hospodárné a intenzivnější využití zastavěného území je dále umožněno vytvářením územně technických podmínek pro variabilnější využití zastavěného území, a to vymezením ploch se smíšeným využitím (plochy smíšené obytné, smíšené výrobní), které umožňují využití nejen pro bydlení, ale také např. pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Změna č. 1 ÚP Mikulov, která se zpracovává souběžně se Změnou č. 2 ÚP Mikulov vyhodnocuje účelné využití zastavěného území a vyhodnocuje potřeby vymezení zastavitelných ploch, proto není vyhodnocení uváděno ve Změně č. 2.

Změna č. 2 vytváří podmínky pro účelné využití zastavěného území vymezením ploch přestavby (P27a – P27h), které umožňují revitalizaci bývalého zemědělského areálu (brownfield) na obytné plochy.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 2 nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy.

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

Změna č. 2 je zpracována dle požadavků uvedených v *Obsahu změny č. 2 ÚP Mikulov (dále jen Obsah změny)*, schválených Zastupitelstvem města dne 29. 06. 2022. Požadavky byly v rámci řešení změny č. 2 prověřeny a zpracovány následovně:

1. Požadavky na změnu územního plánu vyplývající z vyhodnocení uplatňování územního plánu, požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje

- požadavky vyplývající z nadřazených dokumentací (PÚR ČR, ZÚR JmK), z ÚAP JmK a ÚAP ORP byly řešeny v platném ÚP a změnou č. 2 jsou respektovány – viz textová část odůvodnění, kap. 2.

2. PŘEHLED A ODŮVODNĚNÍ DÍLČÍCH ZMĚN

ozn.	popis dílčích změn
ZM2.01	- změna stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (VZ), na plochy přestavby (P27a – P27c) pro bydlení – smíšené obytné (SO), plochy přestavby (P27d – P27g) pro bydlení – v rodinných domech (BI) a plochu přestavby (P27h) pro veřejná prostranství (PV) včetně vymezení související VPS (VDT14) - související zrušení zastavitelných ploch (Z57 a Z59), vymezených v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO)
Odůvodnění	Jedná se o požadavek, uvedený v Obsahu změny, na změnu využití stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (VZ), na plochu pro bydlení – v rodinných domech (BI). Protože se jedná o změnu využití bývalého zemědělského areálu v zastavěném území, byly pro tento účel vymezeny plochy přestavby (P27a – P27h). Záměr byl předem prověřován v rámci zhotovené územní studie (ÚS plochy pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Mušlov, BERNarch, 02/2021), která byla projednána s AOPK ČR, Správou CHKO

ozn.	popis dílčích změn
	Pálava se sídlem v Mikulově. Vymezené plochy přestavby (P27a – P27h) vytváří podmínky pro revitalizaci bývalého zemědělského areálu (brownfield), využívají účelně zastavěné území a přispívají tak k ochranně nezastavěného území a volné krajiny. Plochy přestavby (P27a – P27e) jsou vymezeny pro plochy bydlení – smíšené obytné (SO), které umožňují širší možnosti využití, navazují na stabilizované a v platném ÚP navržené plochy (SO), a vytvářejí tak přirozený přechod mezi stávající zástavbou a plochami přestavby (P27d – P27g), vymezenými pro bydlení – v rodinných domech (BI). Záměr má dále pozitivní vliv na ochranu hodnot území a krajinný ráz, neboť lze předpokládat postupné vymístění chátrajících zemědělských staveb, uplatňujících se negativně v dálkových pohledech. Pro tuto dílčí změnu byl prostřednictvím Odboru životního prostředí KÚ JmK uplatněn požadavek na zhotovení <i>Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Mikulov na životní prostředí</i>. Na základě závěrů tohoto hodnocení byly pro plochy přestavby (P27a – P27h) stanoveny podmínky eliminující (příp. zmírňující) potenciální negativní dopady do území – podrobněji viz textová část odůvodnění, kap. 7. Související VPS (VD14) je vymezena pro stavbu komunikací, technické infrastruktury a vsakovacího zařízení. Důvodem je umožnění realizace obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou pro nově vymezené plochy přestavby (P27a – P27g). Související zrušení zastavitelných ploch (Z57 a Z59) je provedeno z důvodu pozbytí účelu vymezení ploch izolační zeleně, poté co je bývalý zemědělský areál navržen na přestavbu pro obytné plochy.
ZM2.02	- o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území: • vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO) • vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV) • související úprava rozsahu a rozdělení zastavitelné plochy (Z19), vymezené v platném ÚP pro bydlení – smíšené obytné (SO), na dvě zastavitelné plochy (Z19a + Z19b) • úprava rozsahu stabilizované plochy silniční dopravy (DS) • úprava rozsahu stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – krajinné zeleně (NK)
Odůvodnění	Vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO) je provedeno na základě zrealizovaných záměrů na pozemcích parc.č. 8505/1, 8505/2, 8505/4, 8505/5 a 8505/7. Do stabilizované plochy byly zahrnuty i navazující pozemky parc.č. 8505/3 a 8505/6, které tvoří proluku. Vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV) je provedeno jednak z důvodu navržené přestavby stávajícího zemědělského areálu na bydlení v rodinných domech (viz dílčí změna ZM2.01). Koncepce, stanovená v platném ÚP, umožňuje obsluhu výrobních areálů pouze z ploch dopravní infrastruktury a vzhledem k vymístění výroby na úkor bydlení, je vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV) vhodnější. Dále je do stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV) zahrnut pozemek parc.č. 8512, který je ve vlastnictví města (způsob využití dle KN: ostatní komunikace) a je vhodný pro realizaci pěšího propojení. Z výše uvedenými úpravami souvisí úprava rozsahu a rozdělení zastavitelné plochy (Z19) na dvě zastavitelné plochy (Z19a + Z19b) pro bydlení – smíšené obytné (SO). Úprava rozsahu stabilizované plochy silniční dopravy (DS) je provedena jednak dle aktuální mapy KN, kde při napojení komunikace na silnici I/40 došlo k jejímu rozšíření a dále v souvislosti s výše uvedeným vymezením stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV). Úprava rozsahu stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – krajinné zeleně (NK) vyplývá z úpravy rozsahu navazující stabilizované plochy silniční dopravy (DS).

3. Požadavky podle stavebního zákona

- aktualizace zastavěného území – viz textová část odůvodnění, kap. 10.1.

4. Požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na životní prostředí

- požadavky byly splněny – viz textová část odůvodnění, kap. 7.

5. Požadavky na uspořádání obsahu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- požadavky byly respektovány, zhotoveny byly pouze výřezy výkresů, ve kterých došlo ke změnám

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

Změnou č. 2 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. 2.

Předmět změny územního plánu a jeho dopad do ZPF

Dílčí změna ZM2.01

Předmětem záboru ZPF v lokalitě Mušlov je změna **ZM2.01** která navrhuje využití bývalého zemědělského areálu (brownfield). V rámci tohoto území je dotčen pozemek vedený v katastru nemovitostí jako zemědělská půda. Dotčení tohoto pozemku je vyhodnoceno jako dopad do ZPF. Součástí řešení je zrušení ploch **Z57** a **Z59**.

Dílčí změna ZM2.02

Předmětem řešení je aktualizace zastavěného území. Z důvodu aktualizace zastavěného území je upravena zastavitelná plocha **Z19**, která je změnou **ZM2.02** rozdělena na plochy **Z19a** a **Z19b**. Nejedná se o navýšení dopadu do ZPF, dílčí změna není vyhodnocena jako zábor ZPF.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Změnou č. 2 je v lokalitě Mušlov řešen bývalý zemědělský areál, který je v současnosti nevyužívaný, a je navržen v rámci ploch přestavby **P27a** až **P27h** pro obytné plochy. V areálu dominují nezemědělské půdy, které jsou řešením změny č. 2 navrženy formou přestavby k zástavbě.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

Změna č. 2 řeší dílčí část území v lokalitě Mušlov. Navržené řešení nemá negativní dopad na uspořádání zemědělského půdního fondu nebo na organizaci ploch řešenou pozemkovými úpravami.

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.

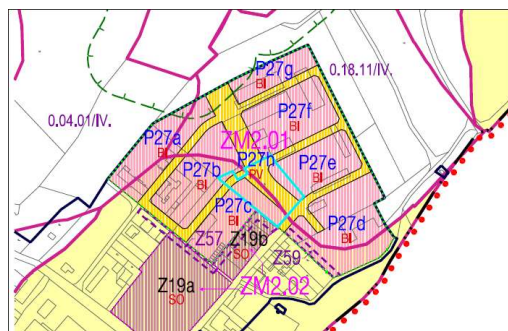
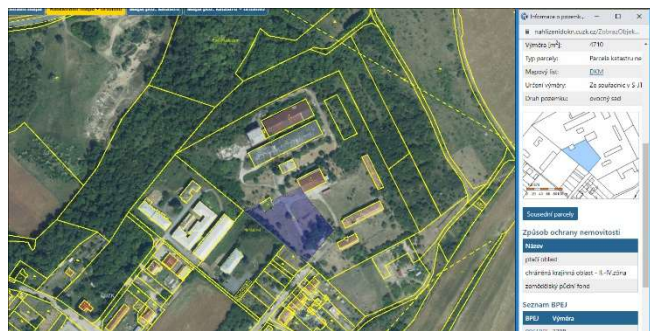
Investice do půdy

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

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami

Dílčí změna ZM2.01

Záměrem je využití celého prostoru areálu brownfield v lokalitě Mušlov pro obytné plochy a související plochu obslužných veřejných prostranství. Návrh již odráží předpokládanou strukturu jednotlivých bloků a síť obslužných veřejných prostranství. Jsou vymezeny plochy **Z27a** až **P27h**. Předmětem záboru ZPF je pouze dílčí pozemek enklávy zemědělské půdy, který zasahuje do ploch přestavby **P27b**, **P27c**, **P27e** a **P27h**, které jsou součástí návrhu na využití bývalého zemědělského areálu (brownfield). Celková výměra všech ploch **P27a** až **P27h** je 6 ha, z čehož 0,4710 ha tvoří zemědělská půda. Zemědělskou půdu tvoří izolovaný pozemek, enkláva v zastavěném území, která není zemědělsky využívána a je součástí manipulačních ploch bývalého zemědělského areálu. Dotčena je zemědělská půda II. třídy ochrany (BPEJ 0.06.10) o rozsahu 0,2298 ha a IV. třídy ochrany (BPEJ 0.18.11) 0,2412 ha.



Obr.: pozemek zemědělské půdy (www.nahlizenidokn.cuzk.cz) Obr.: výřez z výkresu záboru ZPF s vyznačením pozemku zem. půdy

Z hlediska dopadu navrhovaného řešení do ZPF se jedná o výhodné řešení, které je v souladu s principy ochrany ZPF. Navrhované řešení je v souladu s §4 odst.1 zákona 334/92 Sb., v platném znění. Využívá nedostatečně využitelné pozemky v zastavěném území a na nezastavěných plochách stavebních pozemků a především plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Přestavba areálu a využití nezemědělských ploch a s tím spojené nižší požadavky na využití zemědělské půdy k zástavbě, naplňuje podstatu veřejného zájmu převyšujícího veřejný zájem ochrany cca 0,2 ha ZPF. Součástí řešení je zrušení ploch **Z57** a **Z59** vymezených v platném ÚP pro izolační zeď.

Tabelární vyhodnocení:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd					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.	II I.	IV.	V.					
P27b P27c P27e P27h	SO SO BI PV	0,4710 /*	0	0,2298	0	0,2412	0	0	ne/ne	ne	ne	nová plocha

/ pozn: Vyhodnocení dopadu do ZPF je kalkulováno souhrnně za lokality **P27b**, **P27c**, **P27e** a **P27h**, a to z důvodu, že je dotčen celý izolovaný pozemek zemědělské půdy v rámci areálu brownfield bezzbytku a dále proto, že spolu plochy funkčně souvisí a záměr je realizovatelný pouze jako celek.*

Dílčí změna ZM2.02

V lokalitě Mušlov je vymezena dílčí změna **ZM2.02**. Jedná se o aktualizaci ploch s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu v území. V této souvislosti je upravena zastavitelná plocha **Z19**, která je dílčí změnou **ZM2.02** rozdělena na plochu **Z19a** a **Z19b**. Tato úprava územního plánu nemá dopad do ZPF. Jedná se o plochy vymezené pro daný záměr i v odsouhlaseném územním plánu, změna č. 2 pouze koordinuje vymezení ploch dle stávajícího stavu v katastru nemovitosti a zohledňuje návaznost na lokalitu řešenou dílčí změnou **ZM2.01**.

14.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna č. 2 nevymezuje změny, které mají dopad do pozemků určených k plnění funkcí lesa.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

POŘ. ČÍS.	NÁMITKY	Návrh na vypořádání NÁMITKY
1.N	RESOLUX s.r.o., U parku 206, 739 61 Třinec, IČO 64613020 Doručeno pod č.p. MUMI 24026673 dne 30.07.2024 Námitka: Žádám, aby na pozemku parc. č. 8566, 8574, 9237 v k. ú. Mikulov na Moravě byla umožněna forma smíšeného užívání, nejen stavba obytného domu, ale i agroturistika, tj. zázemí a přístřešky pro chov hospodářských zvířat. Odůvodnění: Část výše jmenovaného pozemku již nájemci od 1.3.2021 k tomuto účelu užívají. Zvířata, která jsou zde chována, udržují prostřednictvím pastvy téměř 6 ha okolní krajiny v souladu se záměry a požadavky AOPK ČR.	Námitce se nevyhovuje. Odůvodnění: Pozemek parc. č. 9237 nebyl dotčen změnou územního plánu, stále se jedná o nezastavitelné území. Na pozemcích parc. č. 8566, 8574 nejsou v současné době povoleny žádné stavby, ani přístřešky pro chov.

POŘ. ČÍS.	NÁMITKY	Návrh na vypořádání NÁMITKY
		Záměr byl konzultován s úřadem územního plánování počátkem roku 2024 s tím, že záměr je v území přípustný podle Územního plánu Mikulov. Změna č. 2 řeší nové využití zemědělského areálu pro bydlení, v souladu z území studií, která byla projednána s vlastníkem pozemků. Námitka je z části bezpředmětná, neboť navrhovatel požaduje smíšenou funkci bydlení a agroturistiky (kombinace turistika, občanské vybavení, ubytování, chov,...), která je však v plochách BR podmíněně přípustná za podmínky, že pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně jsou nepřipustné.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

POŘ. ČÍS.	OPRÁVNĚNÝ INVESTOR	Návrh na vypořádání PŘIPOMÍNKY
1.OI	Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. 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,	Připomínky oprávněného investora vyplývají ze

POŘ. ČÍS.	OPRÁVNĚNÝ INVESTOR	Návrh na vypořádání PŘIPOMÍNKY
	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.	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. 6/24 V/2024/344 Pod č. podacím MUMI 24025089 dne 16.07.2024 k Vašemu oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Mikulov, sdělujeme, že v zájmové lokalitě se nenachází žádné technické zařízení, ani zájmy společnosti MND a.s., a tedy k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Mikulov se nevjadřujeme	Bez připomínek
3.OI	GasNet, s.r.o. Ústí nad Labem Ze dne 16.07.2024 pod č.j. 5003123088	

POŘ. ČÍS.	OPRÁVNĚNÝ INVESTOR	Návrh na vypořádání PŘIPOMÍNKY
	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. 2 ÚP Mikulov

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

číslo	název výkresu	měřítko
II.1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
II.2	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

POUČENÍ

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



Účinnost: