

ZADÁNÍ

SLOUČENÍ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ
(§ 111 ODS. 4 SZ).

ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU MILOVICE

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Milovice
Obec Milovice
Č.p. 38
691 88 Milovice

Pověřený zastupitel: Bc. Veronika Blanářová, starostka obce

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov,
Odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov
Irena Prochásková, oprávněná osoba pořizovatele

Datum: Rozhodnutí ZO o schválení ze dne 03.11.2025 pod č. usnesení 3

ÚVOD

Obec Milovice má platný „Územní plán Milovice“, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 2.4.2009, v účinnosti dne 22.4.2009

- Změna č. 1 Územního plánu Milovice ze dne 3.6.2015, v účinnosti dne 1.7.2016
- Změna č. 2 Územního plánu Milovice ze dne 2.3.2016, v účinnosti dne 25.3.2016
- Změna č. 3 Územního plánu Milovice ze dne 24.6.2019, v účinnosti dne 12.9.2019
- Změna č. 4 ÚP Milovice ze dne 13.09.2023, v účinnosti dne 11.10.2023 (úplné znění)

Výše uvedená územně plánovací dokumentace je zveřejněna na webových stránkách města Mikulova:
<https://www.mikulov.cz/obcan/milovice>

Územní plán byl zpracován společností AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno, Ing. arch. Milan Hučík (autorizace ČKA 02 483).

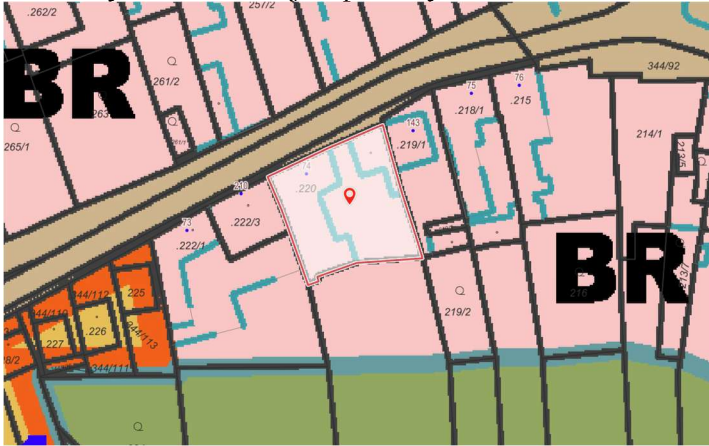
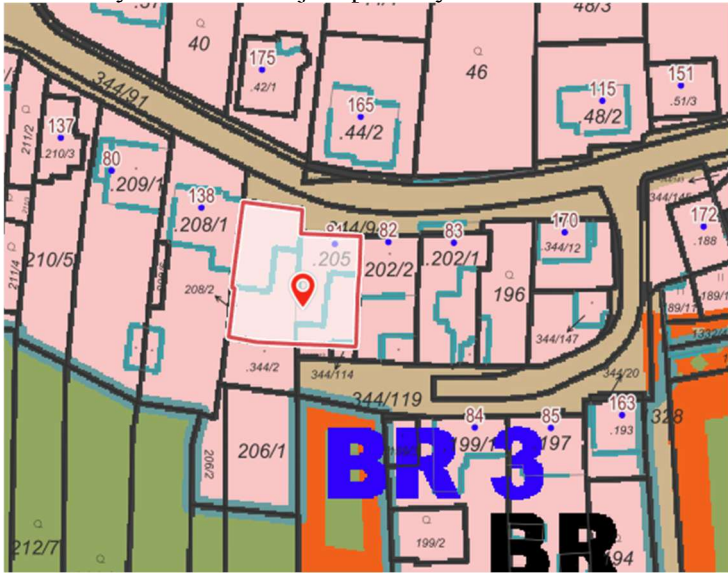
Pořízení změny zajišťoval Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, Irena Prochásková (čís. osvědčení 800017698).

Na základě podnětů Obce Milovice a podnětů ze stran vlastníků nemovitostí, byl vypracován ve spolupráci s pověřeným zastupitelem, s paní starostkou obsah Změna č. 5 Územního plánu Milovice.

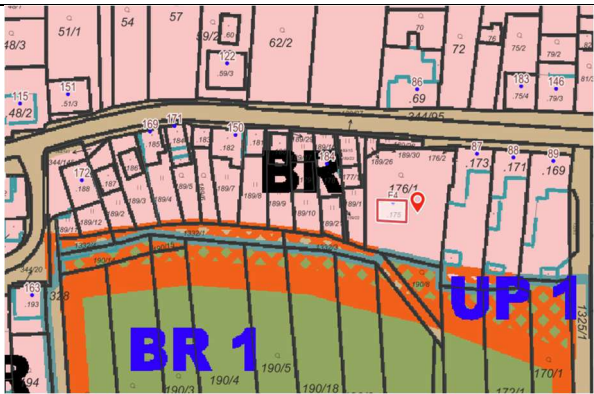
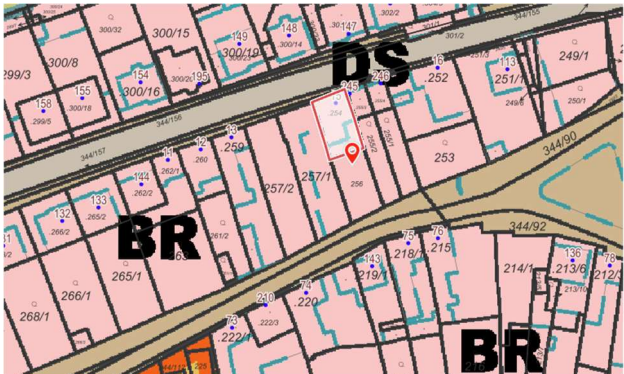
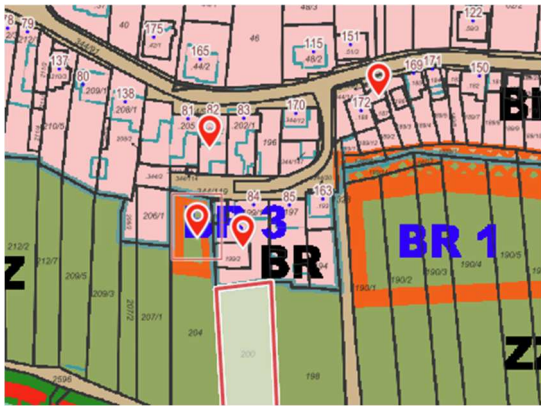
(1) Zadání změny územně plánovací dokumentace obsahuje

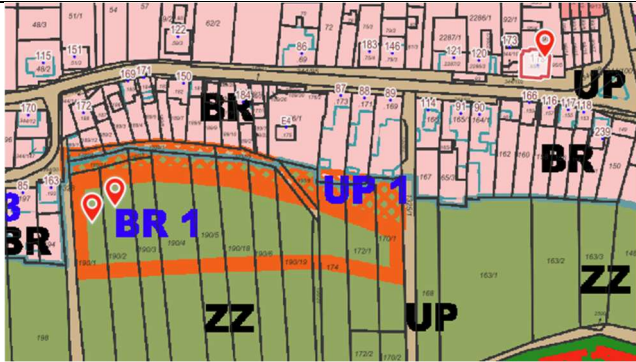
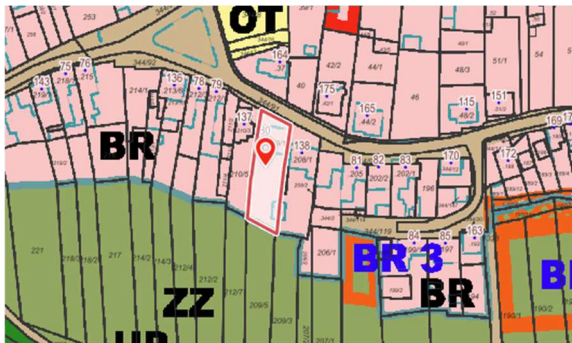
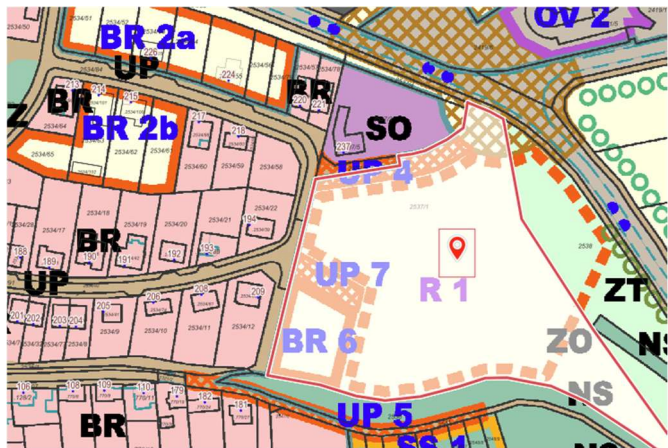
a) vymezení řešeného území

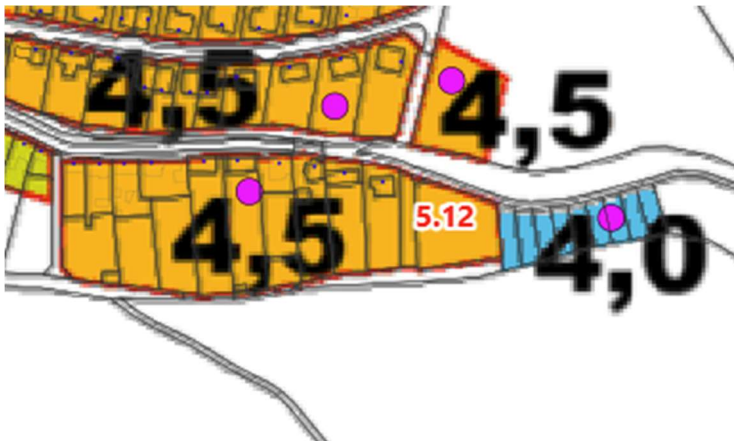
b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

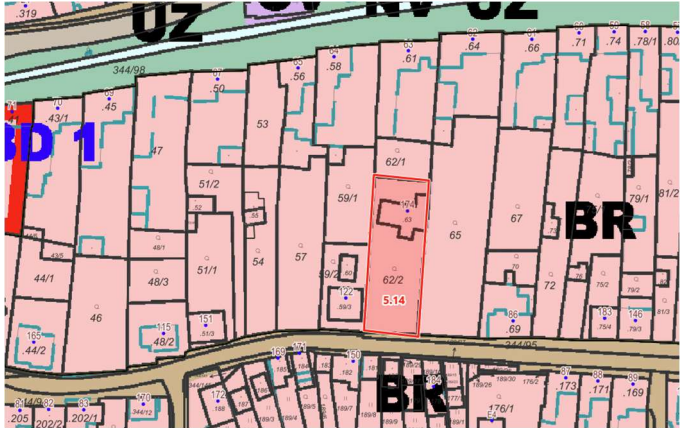
Poř. č.	Popis navrhované změny v katastrálním území Březí u Mikulova
5.01	Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 220 z BR bydlení v rodinných domech, zařadit do ploch „SO“ smíšené obytné. Záměrem je v ploše využití rodinné rekreace. 
5.02	Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 205 z BR bydlení v rodinných domech, zařadit do ploch „SO“ smíšené obytné. Záměrem je v ploše využití rekreace a služeb ubytování. 
5.03	Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 185 a 189/4 z BR bydlení v rodinných domech, zařadit do ploch „SO“ smíšené obytné. Záměrem je v ploše využití krátkodobé rodinné rekreace (pravděpodobně se jedná o poskytování služeb ubytování).

	
5.04	Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 108 a 109 z BR bydlení v rodinných domech, zařadit do ploch „SO“ smíšené obytné. Záměrem je v ploše využití rodinné rekreace a nerušící výroba vinný sklep. 
5.05	Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 175 a 176/1 se nachází v ploše BR bydlení v rodinných domech. Na pozemku je stávající vinný sklep. Záměrem je jeho rozšíření. Současná regulace: Pro danou plochu je určena výška stavby max. 6m, stanoveny jsou nejvyšší přípustné výšky říms objektů, v metrech, měřeno na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy. Ojedinělé stávající stavby, které jsou vyšší, lze považovat za stabilizované. Tato prostorová regulace znemožňuje přístavbu vinného sklepa, který je prostorově osazen v zadní části svažitého pozemku. Stavební čára – stavba vinného sklepa je stavba stávající, která však nerespektuje stávající historicky vzniklou stavební čáru. Žádám o úpravu prostorové regulace pro zástavbu „Přístavba vinného sklepa Milovice č. ev. 4“ na pozemku parcelní číslo 176/1 tak, aby byl povolitelný můj záměr dle autorizace. Jedná se o historický sklep. Díky svažitému terénu se nevejdou do výškové regulace ve stávajícím územním plánu. Požaduje přípustnost rozšíření stávajícího sklepa a úpravu regulace tak, aby přístavba byla možná.

	
5.06	Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 254, 256, 241 z BR bydlení v rodinných domech na plochy „SO“ smíšené obytné. Záměrem je v ploše využití krátkodobé rodinné rekreace (pravděpodobně se jedná o poskytování služeb ubytování).. 
5.07	Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 202/2, 204, 187, 189/2, 344/143, 199/1, 199/2, 199/3, 200 z BR bydlení v rodinných domech na plochy „SO“ smíšené obytné. 
5.08	Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 190/1, 190/2, 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5 z BR bydlení v rodinných domech na plochy „SO“ smíšené obytné.

	
5.09	Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 209/1 z BR bydlení v rodinných domech na plochy „SO“ smíšené obytné. Rekreace - pronájem (ubytování). 
5.10	Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 2537/1 z ploch zemědělských ZO na plochy bydlení v rodinných domech „BR“ 
5.11	Plochy BR změnit na plochy SO z důvodu krátkodobého ubytování do 24 lůžek, parc. č. 209, 205, 108, 109, 770/9, 770/4, a navýšení kapacity na 24 lůžek – 126, 127/1, 344/57

	Návrh na pořízení změny územního plánu č. 1 <u>U kódu plochy BR, plochy bydlení v rodinných domech, odstavec: Podmíněné přípustné využití – žádáme o změnu textu na:</u> občanské vybavení místního významu za podmínky splnění legislativních předpisů pro tento účel do 18 měsíců od nabytí právní moci změny č. 5 Územního plánu Návrh na pořízení změny územního plánu č. 2 <u>I.F Stanovení podmínek pro využití ploch.....Základní pojmy, bod č.2</u> Žádáme doplnit o další bod ujednání: U ploch s kódem plochy SO (plochy smíšené obytné) slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 24 lůžek) Návrh na pořízení změny územního plánu č. 3 <u>I.F Stanovení podmínek pro využití ploch.....Základní pojmy, bod č.5</u> Žádáme doplnit bod č.5 (rodinné vinné sklepy) o možnost užívání s přihlédnutím na účel užívání přílehlého objektu nebo zařízení místního významu
5.12	Vlastník pozemku parc. č. 2457/1 v ploše BR požaduje úpravu regulace stavby: nevyžadovat sedlové střechy, zvýšit maximální výšku zástavby ze 4,5 m na uliční straně po římsu na 12 m po nejvyšší bod stavby. Odůvodnění: Zahrada v ploše BR, záměr výstavby. 
5.13	Úprava regulace v ploše výroby (plochy VD1, VD2, VS, VS 1, VS2, VS3, včetně OV1, TO1) v rozsahu viz. Situace regulace výrobního areálu zpracované KOKEŠ AMBRO STUDIO s.r.o., ze dne 11/2024:

	
5.14	Požaduje plochy BR změnit na plochy SO – krátkodobé ubytování Pravděpodobně pozemek parc. č. 62/2 a 63 
5.15	Revize a úprava funkčních i prostorových regulativů územního plánu v celém rozsahu území obce.
5.16	Změna v rozsahu funkční plochy TO1 a OV1.
5.17	Územní plán bude zpracován v jednotném standartu.
5.18	Vymezení současně zastavěného území obce Uvedení územního plánu do souladu s platnými předpisy

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

1) Stanovisko ve smyslu § 89 stavebního zákona dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ZOPK):

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava ze dne 16.10.2025 pod č.j. SR/0434/JM/2024-2

„Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava (dále jen „Agentura“), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 75 odst. 1 písm. e) ve

spojení s § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“) na základě žádosti Městského úřadu Mikulov, odboru stavebního a životního prostředí, Náměstí 1, 692 20 Mikulov, IČO 00283347, o posouzení záměru „Změna č. 5 územního plánu Milovice“, vydává ve smyslu § 45i odst. 1 zákona

stanovisko,

že výše uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Odůvodnění:

Agentura obdržela dne 1. 10. 2025 od Města Mikulov, odboru stavebního a životního prostředí, Náměstí 1, 692 20 Mikulov (IČO 00283347) žádost o posouzení Změny č. 5 územního plánu Milovice dle § 45 i zákona.

Koncepce zahrnuje celkem 18 dílčích změn. Největší část z nich se týká změny způsobu využití pozemků z kategorie „BR“ (bydlení v rodinných domech) na kategorii „SO“ (smíšená obytná), umožňující vlastníkům nemovitosti provozovat ubytovací služby. Konkrétně jde o změny: 5.01 – 5.04, 5.06 – 5.09, 5.11 a 5.14. Změna 5.05 se týká možnosti rozšíření stávajícího vinného sklepa přístavbou, která by se dostávala do konfliktu s limitem prostorové (výškové) regulace ve stávajícím územním plánu. Změna č. 5.12 požaduje úpravu regulace stavby v rámci ploch „BR“, konkrétně umožnění jiné než sedlové střechy a zvýšení maximální výšky zástavby ze 4,5 m na 12 m pro nejvyšší bod stavby. Změna č. 5.10 navrhuje změnu využití území na pozemku p. č. 2537/1 z ploch zemědělských („ZO“) na plochy bydlení v rodinných domech („BR“). Pozemky dotčené změnou č. 5.13 se nacházejí mimo území ptačí oblasti Pálava. Další změny pak vyplývají z povinných úprav v rámci změn územního plánu (změny č. 5.17 a 5.18) a z požadavků Obce Milovice (5.15 – revize a úprava regulativů územního plánu v celém rozsahu území obce a 5.16 – změna v rozsahu funkční plochy TO1 a OVI).

S ohledem na skutečnost, že se změny územního plánu (vyjma změny č. 5.13) týkají území, které je součástí ptačí oblasti Pálava, zabývala se Agentura jejich možnými vlivy na předměty ochrany a celistvost této lokality soustavy NATURA 2000.

Změny ve způsobu využití pozemků (z BR na SO), tj. změny 5.01 – 5.04, 5.06 – 5.09, 5.11 a 5.14: Agentura významný vliv na toto území vyloučila, neboť se jedná o změny na plochách, které jsou již ve stávající územně plánovací dokumentaci určené k zástavbě, a jedná se u nich o změnu využití, resp. úpravy regulace prostorových podmínek.

Rovněž u změn č. 5.05 a 5.12 (konflikt s výškovou regulací stávajícího územního plánu) Agentura vyloučila významný vliv na předměty ochrany ptačí oblasti, neboť jde o změny ve stávajícím zastavěném území a z hlediska předmětů ochrany ptačí oblasti nevýznamné.

Naopak zásadní je změna č. 5.10, která umožní rozvoj obce mimo dosud zastavěné území, a to změnou využití území ze ZO (plochy pro zemědělství) na BR. Pozemek, na němž je tato změna navrhována (p. č. 2537/1) je v současnosti využíván jako pole. I v tomto případě Agentura vyloučila významný vliv na ptačí oblast, neboť intenzivně využívané agrocenózy nepředstavují primární biotop žádného z předmětů ochrany ptačí oblasti Pálava a mohou sloužit pouze jako potravní biotop např. pro čápa bílého (*Ciconia ciconia*). Vzhledem k tomu, že v bezprostřední blízkosti dotčeného pozemku se nachází velké množství biotopů stejné nebo lepší kvality (např. zaplavovaná pole na lokalitě „Tvrdé lúky“), nelze ani tento potenciální úbytek potravního biotopu jednoho z předmětů ochrany ptačí oblasti Pálava považovat za významný.

Také u dalších požadavků Agentura významný vliv vyloučila, neboť se jedná o požadavky vyplývající z legislativy jako je pravidelná aktualizace zastavěného území. Dále se v rámci těchto požadavků bude řešit případná úprava funkčních a prostorových regulativů v celém území obce a blíže nespecifikovaná změna v rozsahu funkční plochy TO1 a OVI.

Agentura se zabývala i ovlivněním evropsky významné lokality Milovický les. Tato lokalita bezprostředně sousedí s plochami některých změn. Požadované změny nemají dle názoru Agentury potenciál ovlivnit žádný z předmětů ochrany této lokality soustavy Natura 2000 ani její celistvost.

Na základě výše uvedeného Agentura vyloučila významný vliv na ptačí oblast Pálava. Vzhledem k povaze koncepce a lokalizaci dílčích změn, které posuzovaná koncepce řeší, lze podle názoru Agentury vyloučit i jakýkoliv vliv na předměty ochrany evropsky významných lokalit v její kompetenci.

Agentura se zabývala i otázkou, zda je splněna podmínka uvedená v § 45g zákona. Na základě výše uvedeného Agentura dospěla k závěru, že kladné stanovisko lze udělit.

Stanovisko se nevydává ve smyslu § 90 odst. 1 zákona v režimu, na který se vztahují obecné předpisy o správním řízení. Opravu nebo zrušení tohoto stanoviska lze provést dle ustanovení § 156 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů.“

2. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, Brno, ze dne 21.10.2025 pod č.j. JMK 149078/2025

„Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 01.10.2025 žádost o stanoviska k „Návrh zadání změny č. 5 územního plánu Milovice“ ve smyslu § 89 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Území řešené Změnou č. 5 ÚP Milovice zabírá celé katastrální území Milovice. Změnou bude platný ÚP Milovice uveden do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace splňující požadavky § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah předmětné změny: (viz. zadání)

Stanoviska:

1) Stanovisko ve smyslu § 89 stavebního zákona dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ZOPK):

Záměr je lokalizován na území CHKO Pálava a Ptačí oblasti Pálava, tzn. mimo působnost krajského úřadu jako orgánu ochrany přírody. Z tohoto důvodu se k předmětnému záměru nevyjadřujeme. Věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody je v tomto konkrétním případě Správa Chráněné krajinné oblasti Pálava (viz § 78 zákon o ochraně přírody a krajiny).

Ing. Krchňavý, kl. 4320

Krajský úřad obdržel dne 20.10.2025 od prostřednictvím MěÚ Mikulov, odboru stavebního a životního prostředí, stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionálního pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava (dále jen „AOPK RP Jižní Morava“), vydané dne 16.10.2025 pod č. j. SR/0434/JM/2024-2, ve kterém AOPK RP Jižní Morava konstatuje, že návrh zadání změny č. 5 územního plánu Milovice nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

2) Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí):

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Milovice na životní prostředí.

Odůvodnění:

„Návrh zadání změny č. 5 územního plánu Milovice“ nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu § 10a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů“.

(2) Zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace:

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje

A) s politikou územního rozvoje:

Dle Politiky územního rozvoje České republiky (dále “PÚR ČR“) ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 vyplývá, že obec Milovice neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

B) se zásadami územního rozvoje:

<https://www.jmk.cz/content/30032>

Obec Milovice je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b (úplné znění) nabyly účinnosti dne 26.10.2024. Vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- Cyklistický koridor (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava)
- Územní systém ekologické stability: nadregionální a regionální biocentra NRBC 106 (Milovický les), RBC 7 (Křivé jezero), nadregionální biokoridory K 158T, K 160T, K 161N, K 161V

V rámci změny územního plánu bude prověřena aktuálnost souladu územního plánu se ZÚR JMK.

C) Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje – 5.aktualizace

https://www.kr-jihomoravsky.cz/archiv/oupsr/uap_jmk_2021/text.html

- Nástroji územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení (zatravňování, zalesňování apod.).
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci případných střetů záměrů s limity území. Posoudit reálnost záměrů na provedení změn v území v souvislosti s limity využití území a se stávajícím využitím území. Hledat převažující veřejný zájem nebo navrhnout kompromisní řešení.
- Vytvářet územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury včetně protipovodňových opatření.
- Provéřít územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury.
- Provéřít územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.
- Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci ohrožení území sesuvy.
- Vytvářet územní podmínky pro sanaci starých ekologických zátěží.
- Nástroji územního plánování podporovat zadržení vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy. Vytvářet územní podmínky pro obnovu a vybudování zavlažovacích systémů v postiženém území.
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vodní a větrné eroze.
- Nástroji územního plánování podporovat realizaci rozvojových záměrů infrastruktury.
- Nástroji územního plánování podporovat zaměstnanost mimo centrální část kraje, zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postižených oblastech.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mikulov – 6. aktualizace

<https://www.mikulov.cz/obcan/uzemne-analyticke-podklady-orp-mikulov>

Problémy k řešení v ÚPD obce závady dopravní

- nevyhovující úsek komunikace
- ohrožení území
- plochy rizikové pro vznik vodní a větrné eroze
- střety rozvojových záměrů s limity
- rozvojové záměry vyvolávají zábor ZPF I. a II. třídy ochrany
- konflikty rozvojových záměrů s plochami ochrany přírody

(3) Požadavky na uspořádání obsahu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem, ve znění pozdějších zákonů, a vyhláškou č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU:

- **Textová část** se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.
- **Grafická část**

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5 000
4.	Výkres technické infrastruktury – energetika a spoje	1 : 5 000
5.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Odůvodnění:

➤ **Textová část** s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

➤ **Grafická část:**

1.	Koordinační výkres	1 : 5 000
2.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Dokumentace bude odevzdána ve 2 vyhotoveních k veřejnému projednání v tištěné podobě a na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF

Dokumentace bude odevzdána ve 2 vyhotoveních (po vydání Změny ÚP) v tištěné podobě a 1x na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JMK KÚ, OÚP Brno + jednotném standartu ÚP

Po ukončení projednání bude vypracováno úplné znění územního plánu po Změně č. 5 Územního plánu Milovice a bude předáno ve 2 vyhotoveních v tištěné podobě a na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JMK KÚ, OÚP Brno + jednotném standartu ÚP

Zpracovala: Irena Prochásková