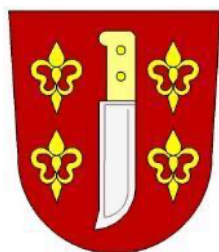


# ÚZEMNÍ PLÁN MILOVICE

**úplné znění po změně č. 5**



## II.A TEXTOVÁ ČÁST

**Pořizovatel:** Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí  
**Objednatel:** Obec Milovice

**Projektant:** ai5 s.r.o.  
Tomášská 25/6,  
118 00 Praha 1 – Malá Strana  
IČ: 25854372

**Vedoucí projektant:** MgA. Přemysl Kokeš (autorizace ČKA 03592)

**Datum zpracování:** 01/2026

**Autorský kolektiv:** doc. Ing. Zuzana Ambrožová, Ph.D.

MgA. Mikuláš Medlík (autorizace ČKA 03350)

Ing. arch. Matěj Olbert

## **ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Správní orgán, který poslední změnu ÚP Milovice vydal:

**Zastupitelstvo obce Milovice**

Pořadové číslo poslední změny

**5**

Datum nabytí účinnosti poslední změny:

Pořizovatel:

**Městský úřad Mikulov**, Odbor stavební a životního prostředí

Jméno a příjmení: Irena Prochásková

Funkce: Odborný zaměstnanec ÚÚP

Podpis:

Razítko

|                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>                                                  | <b>5</b>  |
| <b>B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A<br/>S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>      | <b>5</b>  |
| 1) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....                                                 | 5         |
| a) Posuzování stavu území a stanovování problémů k řešení: .....                                               | 5         |
| b) Stanovení koncepce rozvoje území: .....                                                                     | 5         |
| c) Stanovení podmínek pro změny v území: .....                                                                 | 5         |
| d) Stanovení požadavků na umístění a uspořádání staveb: .....                                                  | 6         |
| e) Hospodárné využívání zastavěného území: .....                                                               | 6         |
| f) Vyhodnocení a stanovení podmínek pro výrobu energie: .....                                                  | 6         |
| g) Ochrana a rozvoj sídelní struktury: .....                                                                   | 6         |
| h) Stanovení podmínek s ohledem na charakter a hodnoty území: .....                                            | 6         |
| i) Stanovení pořadí změn v území (etapizace): .....                                                            | 6         |
| j) Koordinace změn v území: .....                                                                              | 6         |
| k) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření: .....                                                       | 6         |
| l) Vytváření podmínek pro snižování nebezpečí v území: .....                                                   | 6         |
| m) Podpora přizpůsobení se změně klimatu: .....                                                                | 7         |
| n) Podpora hospodárného vynakládání veřejných prostředků: .....                                                | 7         |
| o) Zajištění obrany a bezpečnosti státu: .....                                                                 | 7         |
| p) Vytváření podmínek k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn: .....                                | 7         |
| q) Určení nutných asanačních a rekultivačních zásahů do území: .....                                           | 7         |
| r) Regulace rozvoje a využívání přírodních zdrojů: .....                                                       | 7         |
| s) Ochrana před negativními vlivy a kompenzační opatření: .....                                                | 7         |
| 2) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA .....                                                     | 7         |
| <b>C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE<br/>STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ .....</b>  | <b>9</b>  |
| 1) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISU .....                                              | 9         |
| 2) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ .....                                                    | 10        |
| 3) ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY .....                                                                    | 10        |
| <b>D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU<br/>ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ .....</b> | <b>10</b> |
| 1) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....                                                      | 10        |
| a) Republikové priority územního plánování .....                                                               | 11        |
| b) Rozvojové oblasti a rozvojové osy .....                                                                     | 12        |
| c) Specifické oblasti .....                                                                                    | 13        |
| d) Záměry dopravní infrastruktury .....                                                                        | 13        |
| e) Záměry technické infrastruktury .....                                                                       | 13        |
| 2) VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM .....                                                       | 13        |
| 3) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....                                                      | 13        |
| a) Priority územního plánování Jihomoravského kraje .....                                                      | 13        |
| b) Nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy .....                                                 | 14        |
| c) Specifické oblasti nadmístního významu .....                                                                | 14        |
| d) Dopravní infrastruktura .....                                                                               | 14        |
| e) Technická infrastruktura .....                                                                              | 15        |
| f) Územní systém ekologické stability .....                                                                    | 15        |
| g) Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje .....                                                  | 15        |
| h) Typy krajiny dle cílového využití .....                                                                     | 15        |
| i) Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření .....                                                 | 16        |
| j) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů .....                                      | 16        |
| <b>E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY .....</b>                                                           | <b>16</b> |
| 1) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....                                                                            | 17        |
| 2) ZPRACOVÁNÍ NAVRHOVANÝCH ZMĚN .....                                                                          | 17        |
| 3) ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU V JEDNOTNÉM STANDARDU .....                                                       | 24        |
| 4) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚPD NA UDRŽITELNÝ<br>ROZVOJ ÚZEMÍ .....                | 24        |
| 5) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z NADŘÁZENÝCH ÚPD .....                                                               | 24        |

|           |                                                                                                                                                                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6)        | POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP JIHMORAVSKÉHO KRAJE PO 5. AKTUALIZACI .....                                                                                                                                           | 24        |
| 7)        | POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP ORP MIKULOV PO 6. AKTUALIZACI .....                                                                                                                                                   | 26        |
| 8)        | POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ .....                                                                                                                  | 26        |
| <b>F.</b> | <b>VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI .....</b> | <b>26</b> |
| <b>G.</b> | <b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3 .....</b>                                                                                      | <b>27</b> |
| 1)        | VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....                                                                                                                                                                                  | 27        |
| 2)        | ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE .....                                                                                                                                                                        | 27        |
| 3)        | URBANISTICKÁ KONCEPCE .....                                                                                                                                                                                       | 29        |
| 4)        | KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....                                                                                                                                                                             | 40        |
| 5)        | KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....                                                                                                                                                                                 | 41        |
| 6)        | PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....                                                                                                                  | 43        |
| 7)        | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI .....                                                     | 48        |
| 8)        | STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY ....                                                                                                                                    | 48        |
| 9)        | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....                                                                                                                                                                   | 48        |
| 10)       | STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) .....                                                                                                                                                                   | 48        |
| 11)       | VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ .....                                                                                                                               | 48        |
| <b>H.</b> | <b>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....</b>                                                                       | <b>49</b> |
| <b>I.</b> | <b>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>                                                                                                   | <b>49</b> |
| <b>J.</b> | <b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....</b>                                                                              | <b>49</b> |
| <b>K.</b> | <b>VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....</b>                                                                                   | <b>50</b> |
| <b>L.</b> | <b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....</b>                                                                                                                                                     | <b>51</b> |

## A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Tento bod je zpracován v samostatné části zpracované pořizovatelem podle výsledků projednání.

## B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

### 1) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Základní koncepční zásady rozvoje území obce definované v textové části územního plánu vychází z cílů a úkolů územního plánování dle § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Na základě cílů územního plánování vytváří územní plán předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a vytváří podmínky pro zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Soulad územního plánu s cíli územního plánování (§ 38) je zajištěn následovně:

- Vytváření vyvážených podmínek pro udržitelný rozvoj:  
Územní plán stanovuje komplexní koncepci rozvoje, která je založena na důkladném vyhodnocení stavu a potenciálu území. Návrh nekombinuje pouze rozvojové plochy pro bydlení, ale klade také stejný důraz na ochranu a rozvoj krajinných hodnot. To je patrné z vymezení širokého spektra ploch v nezastavěném území, které chrání zemědělskou a lesnickou funkci krajiny a její ekologickou stabilitu. Tím je zajištěna rovnováha mezi potřebou rozvoje a ochranou přírodních hodnot.
- Zvyšování kvality vystavěného prostředí a rozvoj identity sídla:  
Územní plán se věnuje ochraně a zvyšování kvality vystavěného prostředí. V podkapitole „Ochrana a rozvoj hodnot v území“ textové části jsou identifikovány kulturní a přírodní hodnoty obce. V kapitole „Urbanistická koncepce“ textové části jsou stanoveny podmínky pro změny v území a novou výstavbu, které jsou dále podrobněji řešeny v kapitole „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, a zajišťují zachování charakteru venkovské zástavby.
- Ochrana a rozvoj přírodních kulturních a civilizačních hodnot:  
Tento cíl je naplňován nejen ochranou konkrétních památek, ale především koncepčním přístupem ke krajině. Územní plán reaguje na zařazení území do SOB9 ze ZÚR a navrhuje opatření na podporu retence vody, protierozní ochrany a vymezení systému zelené infrastruktury, včetně územního systému ekologické stability. Tím chrání a rozvíjí mimoprodukční funkce krajiny.

Územní plán ve veřejném zájmu splňuje úkoly územního plánování (§ 39) následovně:

- a) Posuzování stavu území a stanovování problémů k řešení:  
Územní plán vychází z předchozí změny územního plánu a z požadavků zadání územního plánu. Jsou identifikovány problémy ochrany přírody a záměrů rozvoje obce.
- b) Stanovení koncepce rozvoje území:  
V textové části je stanovena ucelená koncepce, která určuje směr budoucího vývoje obce. Územní plán definuje, kde a za jakých podmínek se má obec rozvíjet, jak má být chráněna krajina a jak má fungovat veřejná infrastruktura, čímž naplňuje jeden z hlavních úkolů územního plánování.
- c) Stanovení podmínek pro změny v území:  
Územní plán naplňuje tento úkol v kapitole I.F. textové části. Pro každou vymezenou plochu s RZV jsou stanoveny podrobné podmínky a jednoznačné regulativy (hlavní, přípustné,

podmíněně přípustné a nepřístupné) a u vybraných ploch i podmínky prostorového uspořádání, které dále určují podobu budoucích změn a zajišťují předvídatelnost rozhodování v území.

- d) Stanovení požadavků na umístění a uspořádání staveb:  
Územní plán stanovuje požadavky v podkapitole „Podmínky prostorového uspořádání“ v kapitole I.F. textové části. Jsou zde definovány konkrétní požadavky na výškovou regulaci a architektonická výraz staveb, které zajišťují, aby nová zástavba odpovídala charakteru obce.
- e) Hospodárné využívání zastavěného území:  
Územní plán zohledňuje polohu zastavěného území vzhledem k přírodním hodnotám, resp. limitům a možnostem jeho rozvoje.
- f) Vyhodnocení a stanovení podmínek pro výrobu energie:  
Koncepce výroby energie je neměnná. V rámci ochrany krajinného rázu neumožňuje územní plán umisťovat na území obce větrné elektrárny. Umisťování FV panelů je povoleno pouze na střechách objektů. Není dovoleno jejich umisťování na zemědělské půdy zejména z důvodu ochrany ZPF.
- g) Ochrana a rozvoj sídelní struktury:  
Územní plán respektuje stávající sídelní strukturu. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo k nežádoucímu srůstání sídel, a podporují kompaktní rozvoj obce v logických vazbách na zastavěné území.
- h) Stanovení podmínek s ohledem na charakter a hodnoty území:  
Veškeré navrhované změny a regulativy vycházejí z analýzy hodnot území, jak je definována v podkapitole „Ochrana a rozvoj hodnot v území“ textové části. Podmínky pro jednotlivé plochy jsou nastaveny tak, aby tyto hodnoty nebyly ohroženy.
- i) Stanovení pořadí změn v území (etapizace):  
Územní plán stanovuje pořadí změn v území pro všechny zastavitelné plochy. Tento nástroj je uplatněn z důvodu veřejného zájmu na zajištění smysluplného postupu rozvoje obce tak, aby nevznikaly objekty bez potřebné veřejné infrastruktury. Cílem je zamezit předčasnému a nekoncepčnímu rozšiřování zástavby a zajistit, aby rozvoj probíhal organicky v návaznosti na stávající zastavěné území.
- j) Koordinace změn v území:  
Návrh územního plánu je výsledkem koordinace veřejných a soukromých zájmů. Návrh respektuje zadání změny, požadavky obce, vlastníků, dotčených orgánů a zároveň chrání veřejné zájmy, jako je ochrana přírody, krajiny a kvalita životního prostředí.
- k) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření:  
Územní plán vymezuje plochy pro vedení dopravní (VD.1) a technické infrastruktury (VT.1, VT.2), veřejných prostranství (VP.1, VP.2, VP.3, VP.4, VP.5, VP.6) a plochy pro realizaci prvků ÚSES (VU.1, VU.2) jež podmiňují rozvoj území. Spolu s tím je vymezeny plochy VN, ve kterých by měly být vybudovány objekty pro zadržování vody a snížení důsledků přívalových dešťů.
- l) Vytváření podmínek pro snižování nebezpečí v území:  
Územní plán stanovuje podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod v zastavěném území a na zastavitelných plochách. V nezastavěném území je navrženo zvyšování podílů trvalých travních porostů, opatření k eliminaci vodní eroze a zvyšování retenčních schopností krajiny, které by měly vést k ochraně před účinky povodní, such, erozních jevů a extrémních teplot. Územní plán stanovuje organizaci ploch s RZV podporující zvyšování retenčních schopností území. V podmínkách prostorového uspořádání textové části návrhu územního plánu jsou určeny limitní hodnoty zastavěné plochy pozemku k celkové výměře disponibilních pozemků stavebního záměru (KZP) a tím i minimální

poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody (KZ) k celkové výměře disponibilních pozemků stavebního záměru.

m) Podpora přizpůsobení se změně klimatu:

Kromě opatření proti suchu podporuje územní plán také adaptaci na změnu klimatu, a to zejména opatřeními k posílení zadržování vody v krajině i v zastavěném územím.

n) Podpora hospodárného vynakládání veřejných prostředků:

Územní plán navrhuje nové zastavitelné plochy výhradně v přímé návaznosti na stávající zastavěné území nebo v přímých urbanistických vazbách, což umožňuje efektivní využití a rozšíření stávající dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství a minimalizuje náklady na jejich budování.

o) Zajištění obrany a bezpečnosti státu:

Územní plán respektuje limity infrastruktury MO ČR. V k.ú. Milovice u Mikulova se nenachází stavby důležité pro ochranu státu.

p) Vytváření podmínek k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn:

Územní plán vymezuje transformační plochy v zastavěném území s cílem umožnit diverzní využití území a tím flexibilně reagovat na změny bez nutnosti vyvolávat další změny územního plánu v případě záměru změnit funkční využití jedné parcely. Díky tomu územní plán umožňuje záměry přiměřené velikosti a významu obce.

q) Určení nutných asanačních a rekultivačních zásahů do území:

Územní plán nevymezuje plochy výhradně určené k asanačním nebo rekultivačním zásahům. Územní plán vyhodnocuje účelnost a hospodárnost využívání zastavěných území, zohledňuje ekonomické aspekty možného dalšího rozvoje a vyhodnocuje potřeby nových zastavitelných ploch.

r) Regulace rozvoje a využívání přírodních zdrojů:

Územní plán reguluje využívání přírodních zdrojů především prostřednictvím ochrany zemědělského a lesního půdního fondu a vodních zdrojů. Územní plán nevymezuje plochy pro těžbu nerostů a stanovuje podmínky pro případné zásahy do nezastavěného území, čímž zajišťuje šetrné nakládání s těmito zdroji.

s) Ochrana před negativními vlivy a kompenzační opatření:

Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů v kapitole I.F. textové části, kde definuje podmínky pro využití ploch. Dále u jednotlivých ploch s RZV vymezuje neslučitelné činnosti, čímž předchází vzniku konfliktů v území.

## 2) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Způsob zpracování územního plánu je v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Soulad územního plánu s požadavky stavebního zákona je zajištěn následovně:

- § 12 – Základní terminologie územního plánu (např. změna v území, stavební pozemek, zastavěný pozemek, zastavěné území, plocha, koridor, plochy a koridory nadmístního významu, zastavitelná plocha, transformační plocha, nezastavěné území, plocha změny v krajině, stavební proluka, nadřazená územní plánovací dokumentace) vycházejí ze základních pojmů definovaných v § 12 stavebního zákona.
- § 13 – Základní pojmy stavebního řádu (např. budova, bytový dům, rodinný dům, stavba ubytovacího zařízení, stavba pro obchod, stavba pro výrobu a skladování, stavba pro zemědělství,

byt, podlahová plocha, zastavěná plocha stavby a pozemku) vychází ze základních pojmů definovaných v § 13 stavebního zákona.

- § 38, 39 a 122 – Základní koncepční zásady rozvoje území obce definované v textové části územního plánu vychází z cílů a úkolů územního plánování dle § 38 a § 39 stavebního zákona. Na základě těchto cílů vytváří územní plán předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a zabezpečuje soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Nepřipouští se umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území ve vztahu k § 122 stavebního zákona. K omezení umísťování v nezastavěném území je přikročeno s ohledem na zachování krajinného rázu, přírodních hodnot, obrazu sídla a zemědělské půdy, které územní plán chrání ve veřejném zájmu.
- § 40 – Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Územní plán je zpracován v souladu s principy a požadavky udržitelného rozvoje. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává, neboť bylo příslušným orgánem konstatováno, že územní plán nemůže mít významný vliv na stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.
- § 41 – Charakterem území se dle stavebního zákona rozumí jeho funkční využití a prostorové uspořádání. Územní plán posuzuje a chrání charakter území, který je dán jeho funkčním využitím, strukturou a typem zástavby. Úkol územního plánování prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území, je naplněn vymezením ploch s RZV a stanovením zásad urbanistické kompozice.
- § 59 – Územní plán je vypracován v jednotném standardu a je vyhotoven v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.
- § 60 – Pro vypracování územního plánu je využito mapových podkladů (katastrální mapa a státní mapová díla), které jsou doplněny na základě skutečností zjištěných průzkumem území. Dalším podkladem jsou územně analytické podklady ve vztahu k § 62 (6. úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Mikulov). Součástí územně analytických podkladů jsou podklady pro rozbor udržitelného rozvoje.
- § 72 – Územní plán je vypracován v podrobnosti, která nenáleží svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci (vyjma zastavitelných ploch, kde jsou uplatněny regulační prvky v samostatných výkresech) či rozhodnutí, obsahuje závaznou část a odůvodnění. Obě části územního plánu obsahují textovou a grafickou část. Obsah a struktura je stanovena přílohou č. 8 stavebního zákona, kterou tato změna dodržuje.
- § 74 – Územní plán je zpracován v souladu s územním rozvojovým plánem. Soulad je vyhodnocen v podkapitole D.2) textové části odůvodnění.
- § 77 – Územní plán je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje po vydání aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 v úplném znění a rozsudku Krajského soudu v Brně z 5. 4. 2022. Soulad je vyhodnocen v podkapitole D.3) textové části odůvodnění.
- § 80 – Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot a jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy změn v krajině, plochy územních rezerv a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.
- § 81 – Územní plán nevymezuje plochy územních rezerv z důvodu dostatečného množství zastavitelných ploch.

- § 82 – Územní plán je zpracován pro celé správní území obce Milovice. V podrobnosti řešeného území zpřesňuje a rozvíjí záměty z nadřazené územně plánovací dokumentace. Požadavky na umístění, uspořádání a řešená staveb v území jsou stanoveny v podmínkách prostorového uspořádání ploch s RZV v kapitole I.F. textové části.
- § 83 – Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Rozvoj obce je přiměřený její velikosti a významu, změny se netýkají plochy nad 5 ha.
- § 84 – Územní plán nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje.
- § 93 – Věcné řešení územního plánu vychází ze schváleného zadání územního plánu, které bylo pořízeno v souladu se stavebním zákonem. Splnění požadavků zadání je podrobně vyhodnoceno v kapitole E. textové části odůvodnění.
- § 104 – Součástí odůvodnění územního plánu jsou kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu i všechny náležitosti požadované stavebním zákonem, včetně vyhodnocení souladu s nadřazenými dokumentacemi a se zadáním, a komplexním zdůvodněním přijatého řešení.
- § 116 – územní plán vymezuje zastavěné území k datu 19. 1. 2026. Hranice zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, výjimečně ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících bodů na těchto hranicích. Do zastavěného území jsou zahrnuty zastavěné stavební pozemky a pozemky s nimi související, veřejná prostranství, stavební proluky a části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.
- § 122 – Územní plán respektuje režim nezastavěného území. Podmínky využití ploch v nezastavěném území jsou stanoveny tak, aby bylo možné umisťovat pouze stavby a opatření v souladu s tímto ustanovením. Z důvodu ochrany veřejných zájmů (krajinný ráz, ochrana zemědělského půdního fondu) územní plán omezuje výčet přípustných staveb v krajině a zakazuje např. plošné umisťování výroben energie z obnovitelných zdrojů.

Soulad územního plánu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění, která řeší náležitosti obsahu a struktury územního plánu a je zajištěn zejména:

- § 12 – Ze standardizovaných jevů je v územním plánu obsaženo řešené území, zastavěné území, plochy s RZV, zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy změn v krajině, veřejně prospěšná opatření a stavby a územní systém ekologické stability. Stanovené požadavky na strukturu a grafické vyjádření standardizovaných jevů a požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu jsou respektovány a dodrženy dle příloh této vyhlášky.
- § 14 – Územní plán vymezuje plochy s RZV s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména za účelem omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na využívání územím které lze podrobněji členit v souladu s § 15 a § 33 této vyhlášky.

## **C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ**

### **1) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisu**

V souladu s § 87 stavebního zákona vychází věcné řešení územního plánu ze schváleného zadání. Územní plán je koordinován s vyhodnocením požadavků, stanovisek, podnětů a připomínek z projednávání návrhu zadání. Požadavky dotčených orgánů a požadavky vycházející ze zvláštních

právních předpisů jsou v územním plánu zabezpečeny zejména stanovením podmínek pro využití ploch s RZV, podmínek a zásad pro činnosti v těchto plochách a podmínek umístování staveb v nich.

## 2) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Po konzultaci s odborným pracovníkem AOPK ČR byly do územního plánu zaneseny požadavky týkající se zákazu umístování poutačů a plošných reklam nad 2 m<sup>2</sup> na území CHKO a v ostatních nezastavitelných plochách, a nepřipustnost velkoformátového prosklení fasád, štítů a vikýřů. Dále územní plán specifikuje ve výčtu základních pojmů „Stavbu v krajině“.

## 3) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Požadavky dotčených orgánů a požadavky vycházející ze zvláštních právních předpisů jsou respektovány. Zvláště je vyhodnocen soulad s podmínkami pro využití ploch dotčených zájmovými územími Ministerstva obrany (zobrazené v koordinačním výkrese):

- Část správního území obce se nachází v ochranném pásmu letecké stavby (radionavigační zařízení) Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) výškových staveb, venkovních vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba výškových staveb nad **30 m** nad terénem a staveb tvořící dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- Část správního území obce se nachází v ochranném pásmu komunikačního vedení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) výškových staveb, venkovních vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba výškových staveb nad **150 m** nad terénem a staveb tvořící dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb. Tyto stavby lze umístit a povolit pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu, rekonstrukci a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. Třídy, dále o výstavbu a rekonstrukci železničních tratí a jejich objektů, výstavbu a rekonstrukci letišť všech druhů včetně souvisejících zařízení, výstavbu vedení VN a VVN, výstavbu radioelektronických zařízení, jako jsou radiové, radiolokační, radionavigační či telemetrické systémy, včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí, například základových stanic. Rovněž se jedná o výstavbu objektů a zařízení přesahující výšku 30 m nad terénem, výstavbu vodních nádrží, jako jsou přehrady a rybníky, a výstavbu objektů tvořících dominanty v území, například rozhledny.

## **D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

Územní plán respektuje politiku územního rozvoje a je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Navržené využívání území je z hlediska širších vztahů koordinováno.

### 1) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Územní plán je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky po vydání aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změn č. 8 a 9.

a) Republikové priority územního plánování

Politika územního rozvoje stanovuje republikové priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území a s ohledem na vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území). Územní plán je zpracován v souladu s aplikovatelnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (14) Ochrana a rozvoj hodnot v území:  
Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V podkapitole „Ochrana a rozvoj hodnot v území“ textové části jsou nad rámec zákonné ochrany vymezeny specifické hodnoty území. Řešení územního plánu zachovává jedinečný ráz kulturní krajiny, který je výrazem identity a historie území. Ochrana těchto hodnot je provázána s potřebami rozvoje návrhem zastavitelných ploch, které reflektují principy udržitelného rozvoje.
- (14a) Ochrana krajiny a přírodních zdrojů:  
V souladu s touto prioritou územní plán zohledňuje ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch, kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny. V kapitole E. textové části je stanovena koncepce uspořádání krajiny, která chrání ZPF, PUPFL, lesozemědělský charakter krajiny a implementuje prvky územního systému ekologické stability. Zábor ZPF je navržen v návaznosti na zastavěné území, které však koliduje s půdami s I. a II. třídou ochrany. Tento problém je však pozorovatelný na velké části zastavěného území.
- (16) Komplexní řešení:  
Územní plán upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků. Centrální části sídla je koncipována jako polyfunkční, rozvojové plochy jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území a stávající infrastrukturu, čímž je zajištěn integrovaný přístup k rozvoji.
- (18) Polycentrický rozvoj sídelní struktury:  
Územní plán podporuje vyvážený rozvoj sídelní struktury. Postavení obce v sídelní struktuře se nemění. Obec je řešena jako samostatný venkovský celek se stabilními funkčními vazbami na spádové město Mikulov.
- (19) Hospodárné využívání zastavěného území:  
Územní plán vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území. V rámci koncepce rozvoje je podporováno polyfunkční využívání výrobních areálů. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu přiměřeném rozvojovému potenciálu obce a v přímé návaznosti na zastavěné území, což minimalizuje fragmentaci krajiny a nároky na infrastrukturu.
- (20) Ochrana krajinného rázu:  
Rozvojové záměry jsou umisťovány tak, aby nedošlo k významnému ovlivnění charakteru krajiny. Koncepce uspořádání krajiny respektuje cílové charakteristiky a typy krajiny a oblasti krajinného rázu. Řešení územního plánu neumožňuje výstavbu, která by narušila měřítko a obraz sídla v krajině.
- (22) Cestovní ruch a rekreace:

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj forem cestovního ruchu a rekreace, které jsou slučitelné s ochranou hodnot území a venkovským charakterem obce. Je podporován rozvoj aktivit jako cykloturistika a pěší turistika a je respektována nadregionální cyklotrasa Brno – Bratislava.

- (23) Veřejná infrastruktura:  
Územní plán stanovuje v kapitole ucelenou koncepci rozvoje veřejné infrastruktury, která zajišťuje kvalitní dopravní a technickou obslužnost pro stávající i navrhované plochy a přispívá k lepší dostupnosti území. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj potřebné technické infrastruktury a obsluhu zastavitelných ploch. Prostupnost krajiny pro faunu a flóru pozitivně ovlivňuje vymezení územního systému ekologické stability.
- (25) Ochrana území před riziky:  
Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními riziky, zejména suchem, což je v souladu s charakteristikou území jako specifické oblasti SOB9. Jsou podporována opatření na zvyšování přirozené retenční schopnosti krajiny a je stanoven požadavek na zadržování a vsakování srážkových vod v zastavěném území i na zastavitelných plochách.
- (26) Ochrana území před přírodními riziky:  
V řešeném území je vymezeno záplavové území Q100 a aktivní zóna záplav. Tyto plochy zasahují do zastavěného území pouze v místě malé vodní elektrárny Nové Mlýny. Územní plán stanovuje organizaci ploch s RZV podporující zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení v území povodněmi a suchem. Realizace protipovodňovými a protierozními opatřeními je umožněna v rámci podmínek pro využití ploch s RZV. Územní plán dále stanovuje, že dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním, zadržováním a využitím na vlastních pozemcích staveb.
- (27) Koordinované umístování veřejné infrastruktury:  
Podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v řešeném území jsou vytvořeny v rámci koncepce veřejné infrastruktury a stanovených podmínek pro využití ploch s RZV, které umožňují umístování veřejné infrastruktury ve vhodných polohách a lokalitách.
- (28) Predikce a komplexní řešení rozvoje:  
Územní plán predikuje další vývoj řešeného území ve všech potřebných souvislostech v rámci základní koncepce rozvoje území obce, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny.
- (30) Kvalita života a technická infrastruktura:  
Územní plán stanovuje koncepci zásobování vodou a koncepci likvidace odpadních vod. Obec Milovice má vybudovaný veřejný vodovod, který je zásoben ze skupinového vodovodu Mikulov.
- (31) Decentralizovaná výroba energie z obnovitelných zdrojů:  
Umístování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů je přípustné pouze na střechách budov. Umístování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je z důvodu převyšujícího zájmu ochrany ZPF a krajinného rázu nepřípustné.

#### b) Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, v nichž existují zvýšené požadavky na změny v území z důvodu soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu.

### c) Specifické oblasti

Řešené území se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem. Územní plán je zpracován s ohledem na stanovené úkoly pro územní plánování:

- (a,b) Územní plán respektuje stanovenou koncepci rozvoje území, včetně podmínek pro využití ploch s RZV v kapitole F. textové části. V koncepci uspořádání krajiny jsou navrženy podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních schopností.
- (c) Územní plán vytváří podmínky pro zasakování, zadržování a využití dešťových vod jak v krajině, tak i v zastavěném území, v kapitole I.F. textové části návrhu územního plánu.
- (d) Územní plán umožňuje realizaci protierozních opatření, jako jsou zatravněné plochy, záchytné průlehy, doprovodná a liniová zeleň, na erozně ohrožených plochách. Tato opatření lze umísťovat do všech ploch s RZV v souladu s koncepcí uspořádání krajiny, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak.
- (e) Územní plán respektuje a doplňuje podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, zejména v rámci koncepce zásobování vodou.
- (f) Požadavky na řešení problematiky sucha jsou v územním plánu řešeny komplexně v rámci koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury. Opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu, jako je podpora zelené infrastruktury, územní systém ekologické stability a protierozní opatření, mohou být aplikována v rámci stanovených podmínek pro využití ploch v nezastavěném území.

Dle politiky územního rozvoje je celé řešené území součástí specifické oblasti 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). V řešeném území nejsou vymezeny plochy nebo koridory pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.

### d) Záměry dopravní infrastruktury

Do řešeného území nezasahují záměry pro rozvoj dopravní infrastruktury celostátního nebo mezinárodního významu.

### e) Záměry technické infrastruktury

Do řešeného území nezasahují záměry pro rozvoj technické infrastruktury celostátního nebo mezinárodního významu.

## 2) Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Územní plán je zpracován v souladu se změnou č. 1a územního rozvojového plánu. Řešené území není dotčeno záměry nadmístního významu, bez požadavku na řešení.

## 3) Vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje

Územní plán respektuje podmínky vyplývající pro řešené území ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 3b a 4 a rozsudku Krajského soudu v Brně zn. 63 A 6/2021-159 ze dne 5. 4. 2022 a vyhodnocuje s nimi soulad.

### a) Priority územního plánování Jihomoravského kraje

Priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje jsou územním plánem respektovány, zohledněny jsou zejména tyto:

- (14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.
- (18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem jim předcházet a minimalizovat negativní dopady z působení přírodních sil v území.

b) Nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy

Zásady územního rozvoje nevymezují v řešeném území žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy nadmístního významu. Nejsou požadavky na řešení.

c) Specifické oblasti nadmístního významu

Zásady územního rozvoje nevymezují v řešeném území žádné specifické oblasti nadmístního významu. Nejsou požadavky na řešení.

d) Dopravní infrastruktura

Řešené území je dotčeno rozvojem dopravní infrastruktury nadmístního významu, konkrétně cyklistické dopravy:

- (178) vymezení vedení krajské sítě cyklistických koridorů (Brno -) Vranovice - Dolní Věstonice – Lednice - Břeclav - Lanžhot (- Kúty - Bratislava)
- (179) Pro územní vymezení krajských cyklistických koridorů v ÚPD dotčených obcí se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:  
Požadavky na uspořádání a využití území:
  - a) Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na mezinárodní a krajskou síť cyklistických koridorů sousedních zemí a krajů.

Úkoly pro územní plánování:

- a) V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení krajských cyklistických koridorů v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK. (O17 oblastní význam (III/42117), K10 krajský význam (II/421))
- b) Zpřesnit a vymežit koridory (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava), Valtice – Pohansko a Sedlec – U Tří Grácií s ohledem na minimalizaci vlivů na památku UNESCO KPZ LVA; koridor v území plošné památkové ochrany vymezovat přednostně v rámci stávající historické cestní sítě.
- c) Zajistit územní koordinaci a ochranu krajských cyklistických koridorů v ÚPD dotčených obcí.
- d) Zpřesnit a vymežit krajské cyklistické koridory s ohledem na minimalizaci vlivů na zvláště chráněná území.

Tento požadavek je naplněn vymezením koridoru nad plochami s RZV CNZ.179 a je v souladu s požadavkem na vymezení trasy mimo tahy krajského významu.

e) Technická infrastruktura

Řešené území není dotčeno rozvojem technické infrastruktury nadmístního významu. V ZÚR nejsou v řešeném území vymezeny plochy ani koridory pro rozvoj technické infrastruktury, které by měly být v územním plánu navrženy a územně hájeny. Nejsou požadavky na řešení.

f) Územní systém ekologické stability

ZÚR vymezují v řešení území skladebné části územního systému ekologické stability nadmístního významu. Jedná se o NRBC 106 Milovický les, NRBK K 158T, NRBK K 160T, NRBK K 161N, NRBK K 161V a RBC 7 Křivé jezero – Pastvisko. Územní plán tyto prvky respektuje, zpřesňuje jejich vymezení a v souladu se ZÚR zajišťuje jejich územní ochranu a funkčnost. Na tuto nadřazenou kostru ekologické stability územní plán navazuje a doplňuje ji vymezení lokálních prvků (LBK.1), jejichž účelem je podrobněji propojit nejcenější části území obce, zvýšit lokální biodiverzitu a zajistit plnou funkčnost ekologické sítě na místní úrovni. NRBK K 160T byl na podnět Plánu CHKO Pálava v řešeném území zahrnut do NRBC 106 Milovický les.

g) Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje

ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území ve vztahu k ochraně a rozvoji hodnot, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje. Územní plán tyto zásady plně respektuje a ve svém řešení je promítá následovně:

- (339, 340) Přírodní hodnoty:  
V řešeném území se nachází značné množství přírodních hodnot jako CHKO Pálava, Ptačí oblast Pálava, jež je součástí soustavy NATURA 2000, vodní dílo Nové Mlýny a cenné zemědělské půdy. Územní plán navrhuje zábory ZPF v návaznosti na zastavěné území. Naneštěstí se značná část řešeného území nachází na půdách s I. a II. třídou ochrany a rozvoj obce je tak z hlediska přírodních limitů značně omezen a je téměř nemožné vymezit jiné logické směry rozvoje obce. Územní plán vytváří v území podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území.
- (341-344) Kulturní a civilizační hodnoty:  
V řešeném území se nachází území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie nad značnou částí zastavěného území, historické jádro obce a její struktura a tři NKP – kostel sv. Osvalda, brána hřbitova a výklenková kaplička. Územní plán tyto hodnoty zohledňuje a chrání především v zásadách stanovených v urbanistické kompozici, které mají za cíl zachovat obraz sídla, venkovský charakter, měřítko a strukturu zástavby a jejich zařazením do kapitoly I.O.

h) Typy krajín dle cílového využití

V řešeném území se vyskytují tři typy krajinných celků:

- (355) 4 Dyjsko-moravský, jež má cílové kvality dané rozsáhlými komplexy lužních lesů a luk protkanými sítí meandrujících toků, slepých ramen a mokřadů, komponovanou krajinou Lednicko-valtického areálu a otevřenou zemědělskou krajinou se středně velkými bloky zemědělské půdy a vinicemi.
- (375) 14 Mikulovský, jehož cílovými kvalitami je výrazně členitý reliéf s bohatou krajinnou strukturou utvářenými lesními celky různé velikosti, vinicemi, stepními

ekosystémy a unikátními geomorfologickými tvary vázanými na vápencové horniny (bradla, skalní výchozy, jeskyně), pohledově významným hřbetem Pálavských vrchů s dominantami Děvína, Obory, Stolové hory s plochami vinic ve svazích a cennými kulturně historickými památkami (zámek Mikulov, Svatý Kopeček, hradní zříceniny) a unikátním panoramatem historického města Mikulov MPR Mikulov.

- (381) 17 Dyjsko-svratecký s cílovou kvalitou rovinaté zemědělské krajiny, ve struktuře převládají středně velké bloky orné půdy, menší lesní porosty lužních lesů a menší rybníční soustavy, údolní nivy Dyje a dolních toků Svratky, Jihlavy a Jevišovka s dochovanými fragmenty přirozených říčních systémů, krajina s kontrastem horizontály vodních ploch novomlýnských nádrží s hřebeny Pálavy a krajiny s významnou architektonickou dominantou rajhradského kláštera.

Územní plán v co největší míře naplňuje úkoly dané ZÚR pro jednotlivé typy krajin. Nejrozšířenější krajinným typem je v řešeném území Mikulovský. Územní plán reaguje na požadavky uspořádání a úkoly podporou protierozních opatření a zadržování vody v krajině. V kapitole urbanistické koncepce textové části jsou stanoveny zásady, které pomáhají chránit pohledová panoramata krajiny a ochranu siluety sídla v exponovaných částech.

i) Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

ZÚR nevymezují v řešeném území žádné veřejně prospěšné stavby a opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území nadmístního významu, pro které by bylo možné uplatnit vyvlastnění. Nejsou požadavky na řešení.

j) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Katastrální území obce Milovice spadá pod správu obce s rozšířenou působností Mikulov. Sousedními obcemi katastrálními územími jsou Pavlov u Dolních Věstonic, Klentnice, Mikulov na Moravě, Bulhary a Nové Mlýny. Řešení územního plánu je koordinováno s platnou územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Koordinace dopravní infrastruktury v širších vztazích je zajištěna respektováním stabilizované stávající silniční sítě. Silnice II/421 a III/42117 propojující Milovice se sousedními sídly na sebe navazují.

Územní plán respektuje stabilizovanou koordinaci všech klíčových sítí technické infrastruktury. Územní plán řeší a stabilizuje koncepci zásobování vodou.

Územní plán stanovuje koncepci a vytváří územní předpoklady pro vybudování splaškových kanalizací. Tím pomáhá zlepšit technické podmínky obce. Koordinaci v oblasti energetiky a spojující zajišťuje územní plán respektováním a ochranou koridorů a ochranných pásem nadmístních sítí, které procházejí řešeným územím. Jedná se zejména o stávající vedení VN 22 kV.

Územní plán zajišťuje kontinuitu a funkční propojení ekologické sítě přes hranice řešeného území tak, aby byla zachována jeho celistvost a prostupnost v krajině. Návaznost regionálních prvků územního systému ekologické stability na sousední katastrální území je zajištěna respektováním řešení ze ZÚR. Vymezený lokální systém byl navržen tak, aby logicky a funkčně navazoval jak na regionální prvky územního systému ekologické stability, tak na přírodní prvky v sousedních katastrálních územích.

## E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Územní plán byl zpracován v souladu se zadáním, které schválilo Zastupitelstvo obce Milovice. Požadavky zadání, včetně požadavků dotčených orgánů a podnětů veřejnosti, byly v průběhu zpracování návrhu územního plánu posouzeny, vyhodnoceny a zohledněny. Obecné podněty týkající se celkové koncepce byly zohledněny při tvorbě základní koncepce rozvoje obce a koncepce uspořádání krajiny.

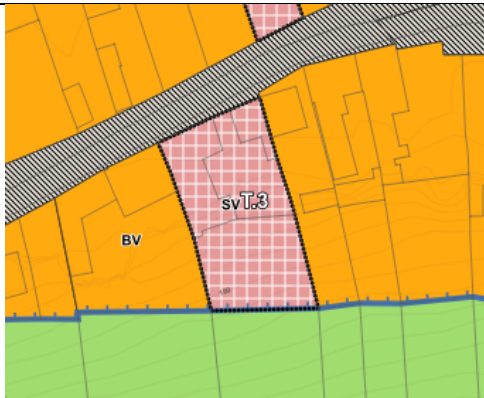
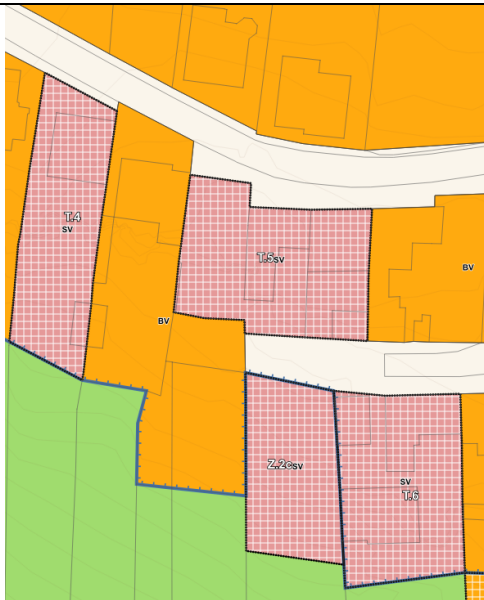
# 1) Vymezení zastavěného území

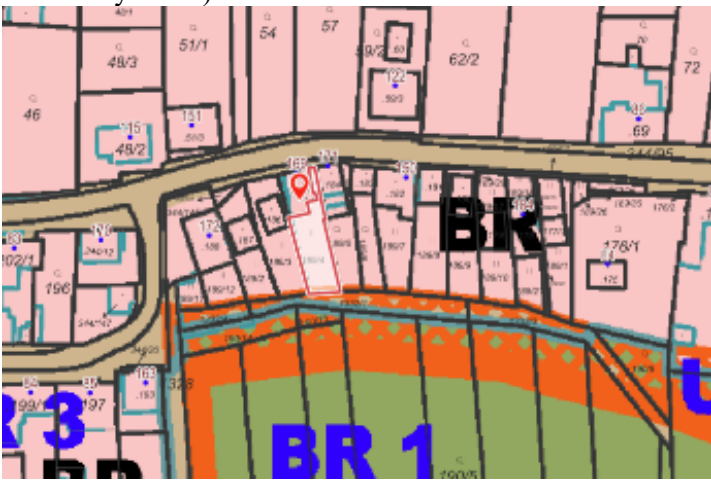
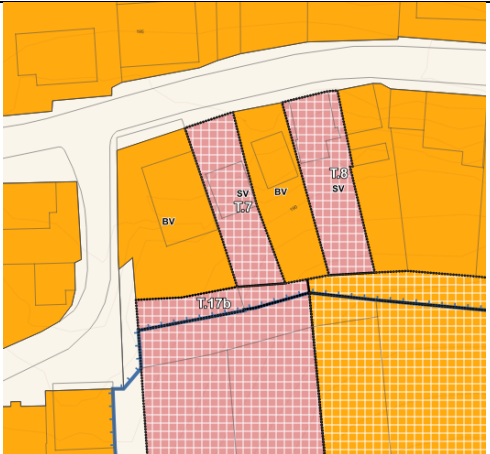
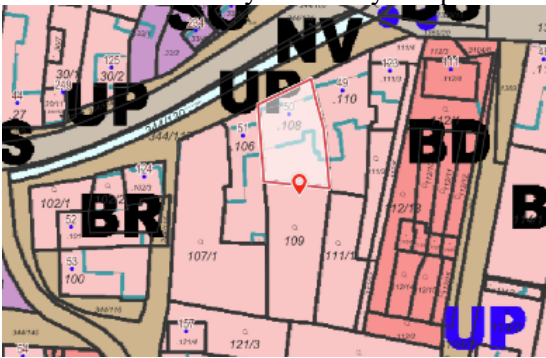
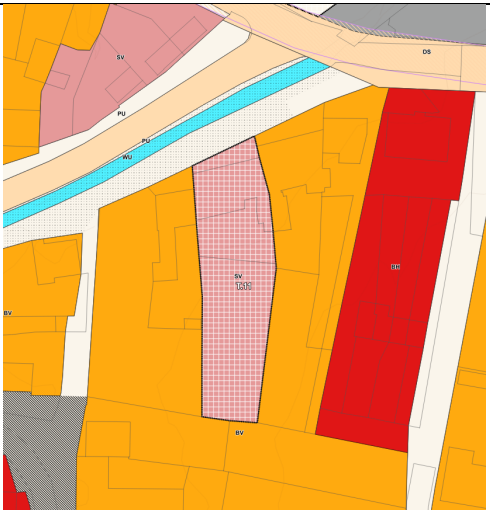
Zastavěné území je vymezeno k datu 19. 1. 2026 podle platných právních předpisů.

# 2) Zpracování navrhovaných změn

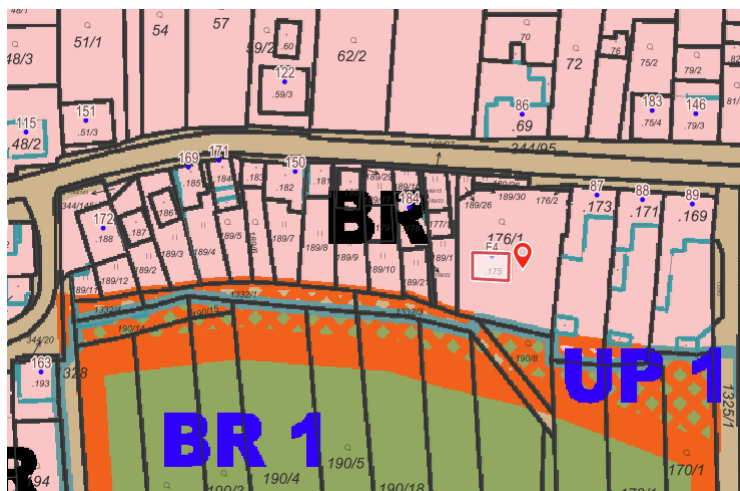
Zadání stanovuje celkem 18 bodů změn. Většina změnových bodů (celkem 10) se týká změny funkčního využití z venkovského bydlení na smíšené obytné venkovské.

Řešení jednotlivých bodů je popsáno v tabule níže:

| Poř. č. | Popis navrhované změny v katastrálním území Milovice u Mikulova                                                                                                                                                                                                               | Provedení změny                                                                                                                                                    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.01    | <p>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.</p>              |  <p>Parcela zahrnuta do transformačních ploch s žádaným funkčním využitím.</p>  |
| 5.02    | <p>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.</p>  |  <p>Parcela zahrnuta do transformačních ploch s žádaným funkčním využitím.</p> |

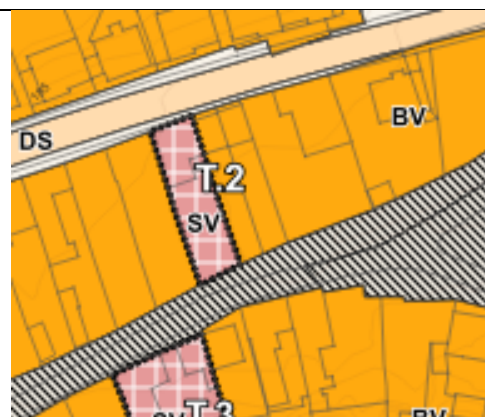
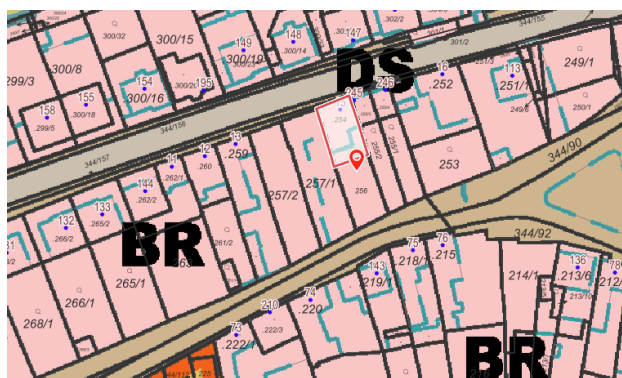
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>5.03</b></p> | <p>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).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  <p>Parcela zahrnuta do transformačních ploch s žádaným funkčním využitím.</p>  |
| <p><b>5.04</b></p> | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  <p>Parcela zahrnuta do transformačních ploch s žádaným funkčním využitím.</p> |
| <p><b>5.05</b></p> | <p>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.</p> <p>Současná regulace:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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. Ojedinelé stávající stavby, které jsou vyšší, lze považovat za stabilizované.</li> </ul> <p>Tato prostorová regulace znemožňuje přístavbu vinného sklepa, který je prostorově osazen v zadní části svažitého pozemku.</p> <p>Stavební čára – stavba vinného sklepa je stavba stávající, která však nerespektuje stávající historicky vzniklou stavební čáru.</p> <p>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.</p> <p>Jedná se o historický sklep.</p> <p>Díky svažitému terénu se nevejdou do výškové regulace ve stávajícím územním plánu.</p> | <p>V reakci na tento požadavek byl přidán princip řešení nástaveb a přístaveb v zóně F.</p>                                                                       |

Požaduje přípustnost rozšíření stávajícího sklepa a úpravu regulace tak, aby přístavba byla možná.

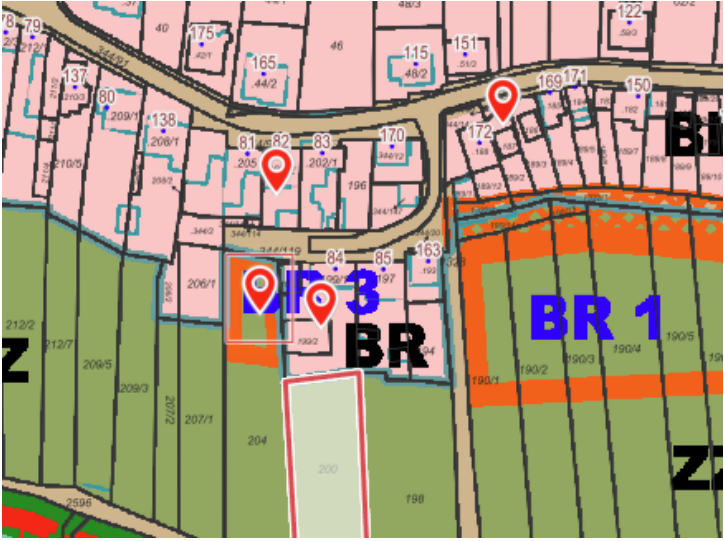
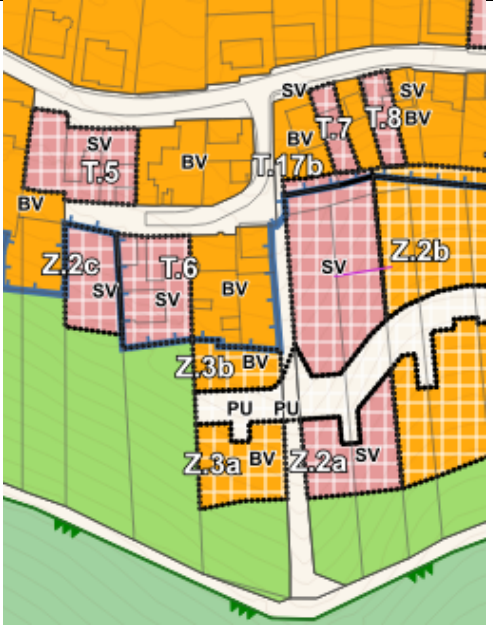
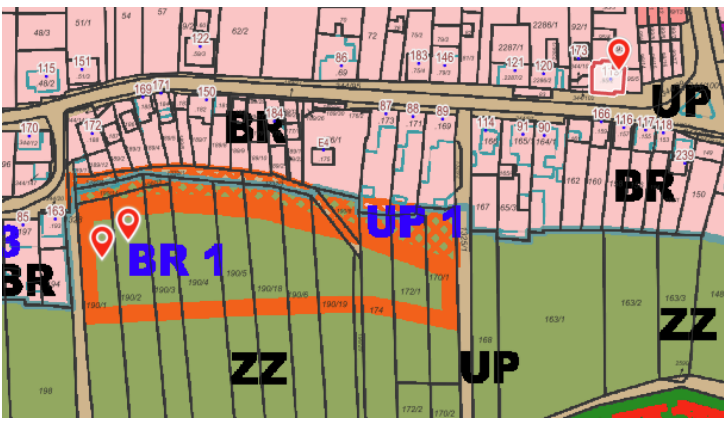
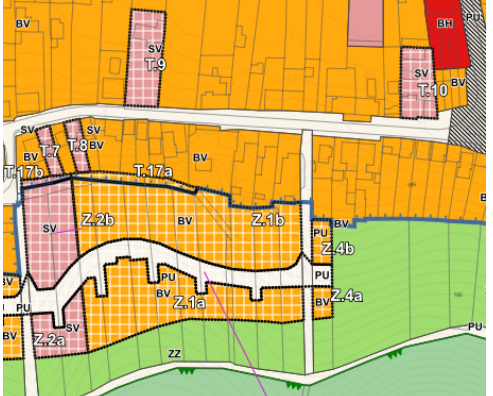


5.06

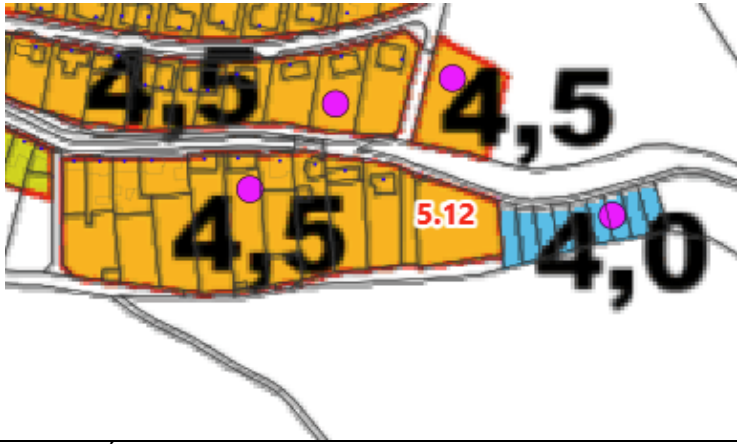
Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 254, 256, 241 z BR bydlení v rodinných domech na plochy „SO“ smíšené obytné. Záměrem je v ploše využití krátkodobé rodinné rekreace (pravděpodobně se jedná o poskytování služeb ubytování)..

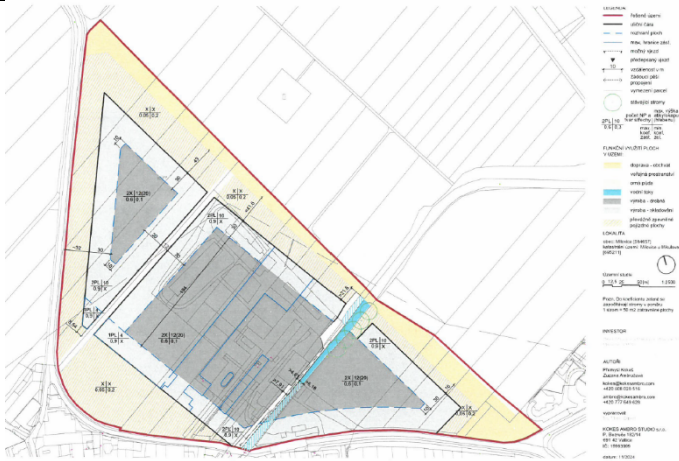
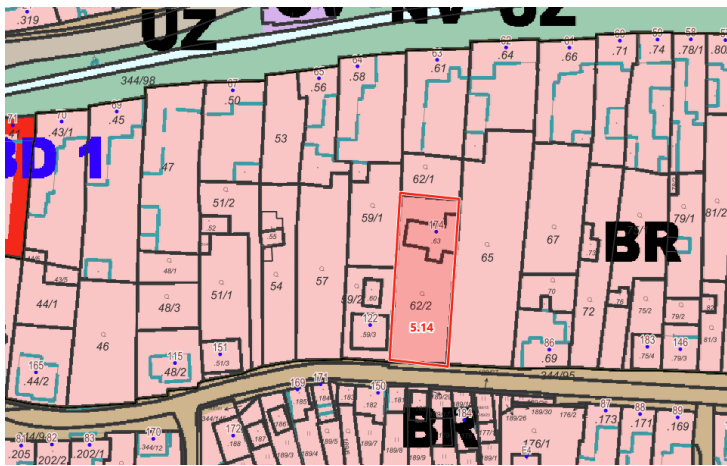
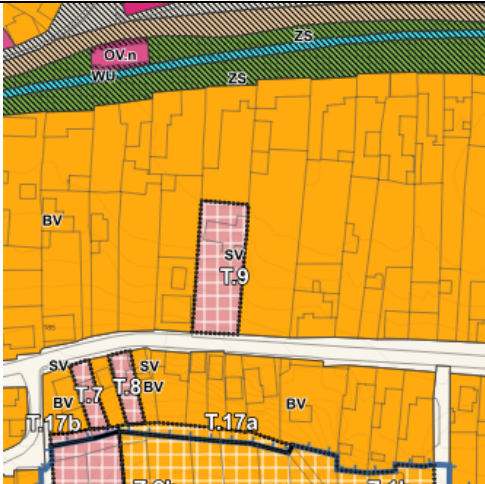


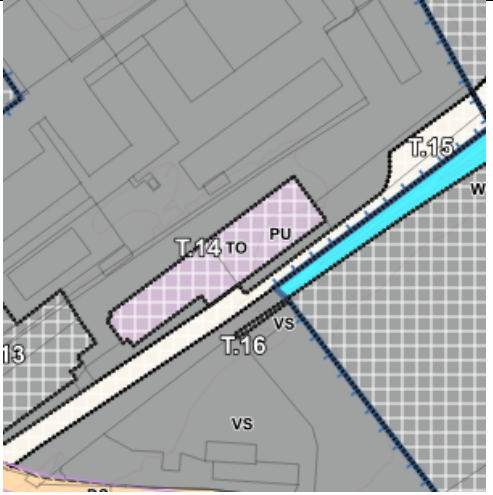
Parcela zahrnuta do transformačních ploch s žádaným funkčním využitím.

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>5.07</b></p> | <p>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.</p>  |  <p>Parcely zahrnuty do transformačních a zastavitelných ploch s žadáním funkčním využitím.</p> <p>Plocha zahrady se nestanovuje jako zastavitelná z důvodu, že v předchozí změně nebyla evidována jako plocha územní rezervy. Tato situace je neměnná.</p> |
| <p><b>5.08</b></p> | <p>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.</p>               |  <p>Parcely zahrnuty do transformačních a zastavitelných ploch s žadáním funkčním využitím. Vzhledem k rozloze územní rezervy jsou stanoveny přísné regulační prvky v samostatné příloze č.1.</p>                                                         |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p><b>Návrh na pořízení změny územního plánu č. 1</b></p> <p><u>U kódu plochy BR</u>, plochy bydlení v rodinných domech, odstavec: Podmíněné přípustné využití – žádáme o změnu textu na:</p> <p>občanské vybavení místního významu za podmínky splnění legislativních předpisů pro tento účel do 18 měsíců od nabytí právní moci změny č. 5 Územního plánu</p> <p><b>Návrh na pořízení změny územního plánu č. 2</b></p> <p><u>I.F Stanovení podmínek pro využití ploch.....Základní pojmy, bod č.2</u></p> <p>Žádáme doplnit o další bod ujednání:</p> <p>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)</p> <p><b>Návrh na pořízení změny územního plánu č. 3</b></p> <p><u>I.F Stanovení podmínek pro využití ploch.....Základní pojmy, bod č.5</u></p> <p>Žádáme doplnit bod č.5 (rodinné vinné sklepy) o možnost užívání s přihlédnutím na účel užívání přilehlého objektu nebo zařízení místního významu</p> | <p>18 lůžek na základě žádostí při tvorbě zadání.</p> <p>ad.3) Bodu se nevyhovuje z důvodu nesouladu s koncepcí funkčního a prostorového uspořádání území.</p>                                                                                                                                                                |
| 5.12 | <p>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.</p> <p>Odůvodnění: Zahrada v ploše BR, záměr výstavby.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Návrhu bylo částečně vyhověno. Vzhledem ke své poloze je řešena vazba na sklepní uličky. Pro tyto účely byla vymezena zóna C.1, která stanovuje prostorové zásady, jež zároveň reagují na terénní morfologii.</p> <p>Maximální výška je navýšena na 8 m z důvodu adekvátního ukončení pohledové osy od sklepní uličky.</p> |
| 5.13 | <p>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:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Úpravy byly zpracovány v rámci přílohy č.3 a propsány do textové části v kapitole I.F.</p>                                                                                                                                                                                                                                 |

|      |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5.14 | <p>Požaduje plochy BR změnit na plochy SO – krátkodobé ubytování</p> <p>Pravděpodobně pozemek parc. č. 62/2 a 63</p>  |  <p>Parcela zahrnuta do transformační plochy s žádaným funkčním využitím.</p>                                                                                              |
| 5.15 | <p>Revize a úprava funkčních i prostorových regulativů územního plánu v celém rozsahu území obce.</p>                                                                                                   | <p>Funkční i prostorové regulativy byly upraveny především v kapitole I.F. textové části a doplněny o regulativy graficky znázorněné v přílohách po konzultacích se zastupitelem pořizovatelem, pověřeným zástupcem obce Milovice a zastupitelem AOPK ČR.</p> |

|      |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.16 | Změna v rozsahu funkční plochy TO1 a OV1.                                                         |  <p>Tyto plochy jsou ve změně č.5 zahrnuty do transformační plochy TO. Využití pro občanské vybavení je dáno podmíněně přípustným využitím, a to za podmínky, že nebude omezovat hlavní využití funkční plochy.</p> |
| 5.17 | Územní plán bude zpracován v jednotném standartu.                                                 | Územní plán je zpracován v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standartu.                                                                                                                                                    |
| 5.18 | Vymezení současně zastavěného území obce<br>Uvedení územního plánu do souladu s platnými předpisy | <p>Zastavěné území obce bylo aktualizováno k datu 19.1.2026.</p> <p>Územní plán je zpracován v souladu s platnou legislativou.</p>                                                                                                                                                                    |

### 3) Zpracování územního plánu v jednotném standartu

Územní plán je zpracován v souladu s § 59 stavebního zákona v jednotném standartu v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě. Tento požadavek je splněn a jeho plnění je popsáno v bodě B.2 textové části odůvodnění.

### 4) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚPD na udržitelný rozvoj území

Ze zadání vyplývá, že není požadováno stanovisko ve smyslu § 89 stavebního zákona dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ano 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.  
Komplexní vyhodnocení udržitelného rozvoje je sepsáno v kapitole F.

### 5) Požadavky vyplývající z nadřazených ÚPD

Požadavky jsou splněny a jejich naplnění je popsáno v kapitole D textové části odůvodnění.

### 6) Požadavky vyplývající z ÚAP Jihomoravského kraje po 5. aktualizaci

- *Nástroji územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení (zatravnňování, zalesňování apod.).*

Tento požadavek je splněn stanovením podmínek pro realizaci protierozních opatření v rámci ploch s RZV.

- *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.*

Vzhledem k lokaci obce dochází ke konfliktu rozvoje obce s ochranou ZPF, především půd v I. a II. třídě ochrany. Zábor těchto ploch logicky navazuje na zastavěné území a tvarově jej z východní části uzavírá. Pro předcházení dalších záborů ZPF jsou stanoveny prostorové podmínky, které umožňují hospodárné využití území zastavitelného území namísto expanzivního růstu do krajiny.

- *Vytvářet územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury včetně protipovodňových opatření.*

V území jsou již existující protipovodňových opatření. Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby rozvoj vodohospodářské infrastruktury logicky navazoval na zastavěné území, čímž je dosaženo jejího ekonomického využití.

- *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.*

Vodohospodářská infrastruktura je samostatně řešena ve výkrese technické infrastruktury – zásobování vodou a odkanalizováním. V textové části je řešena v kapitole I.D.2. Technická infrastruktura. V území jsou již realizované PPO. Územní plán řeší retenci dešťových vod v zastavěném území a krajině a jejich hospodárnou likvidací.

- *Provéřít územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury.*

Technická infrastruktura je v území stabilizovaná, její rozvoj je vázán především na zastavitelné plochy. Územní plán ponechává koridor pro vedení pozemní komunikace ze změny č. 4. Rozhodnutí je založeno na návaznosti nové komunikace na rozvoj výrobního areálu.

- *Provéřít územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.*

Zemědělské půdy jsou územním plánem členěny na trvalé kultury (pěstování vinné révy), orné půdy, trvalé travnaté porosty a plochy zeleně zahradní a sadové. U těchto ploch jsou stanoveny podmínky a využití, které přispívají ke zmírnění negativních dopadů na vodní režim v krajině.

- *Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci ohrožení území sesuvy.*

V řešeném území se nachází jedno místo s registrovaným aktivním sesuvem. Územní plán umožňuje realizace opatření, které mají za cíl snižovat nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

- *Vytvářet územní podmínky pro sanaci starých ekologických zátěží.*

V řešeném území se nenachází staré ekologické zátěže.

- *Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vodní a větrné eroze.*

V plochách s RZV je možné realizovat opatření vedoucí ke snížení rizika eroze.

- *Nástroji územního plánování podporovat realizaci rozvojových záměrů infrastruktury.*

Územní plán vymezuje nová vedení vodovodů, kanalizace a elektrického vedení. Zároveň je rozvoj zástavby podmíněn vybudováním veřejné infrastruktury v první etapě.

- *Nástroji územního plánování podporovat zaměstnanost mimo centrální část kraje, zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postižených oblastech.*

Územní plán navrhuje rozvoj ploch skladování a logistiky (VS). Zároveň změnou funkčního využití vybraných ploch pro bydlení venkovské na smíšené obytné venkovské vznikají příležitosti pro vznik občanského vybavení za splnění stanovených regulací.

#### 7) Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Mikulov po 6. aktualizaci

- *Závady dopravní – nevyhovující úsek komunikace.*  
Ve výkresové a textové dokumentaci ÚAP ORP Mikulov nebylo specifikováno, o jaký úsek komunikace se jedná a není v územně plánovací dokumentaci tedy řešen.
- *Ohrožení území – plochy rizikové pro vznik vodní a větrné eroze.*  
Plochy ohrožené erozí jsou znázorněny v Koordinačním výkrese. V rámci ploch s RZV jsou popsány opatření, které jsou přípustné pro omezení eroze.
- *Střety rozvojových záměrů s limity – rozvojové záměry vyvolávají zábor ZPF I. a II. třídy ochrany, konflikty rozvojových záměrů s plochami ochrany přírody.*  
Problematika záboru ZPF I. a II. třídy ochrany je řešena ve více bodech odůvodnění. Velká část řešeného území leží na bonitních půdách s I. a II. třídou ochrany a rozvoj obce je tak velmi omezen. Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, že navazují na zastavěné území a půdorysně území uzavírají. Pro některé zastavitelné území jsou navíc zpracovány územní studie s prvky regulačního plánu, které se propisují do územního plánu a zajišťují, že bude území vhodně využito.
- *Střety rozvojových záměrů s limity – konflikty rozvojových záměrů s plochami ochrany přírody.*  
Zastavitelné plochy východně od zastavěného území zasahují do III. a II. zóny CHKO Pálava a vymezení lokálního biokoridoru. Jedná se o konflikt dvou veřejných zájmů – udržitelný rozvoj obce a ochrana přírody a krajiny. Navrhovaná zastavitelná plocha navazuje na hranici zastavěného území a nejedná se tak o nekoncepční, oddělený rozvoj sídla do krajiny. Negativní dopady nové zástavby jsou omezeny díky stanovení regulativů, které jsou zobrazeny v samostatné příloze návrhu a zachování koridoru v minimální šířce 15 m.

#### 8) Požadavky na uspořádání obsahu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

Územní plán je 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. Obsahová struktura výrokové části a odůvodnění, jak textové i výkresové části, jsou v souladu s přílohou č. 8 zákona. Pojmenování vrstev a grafické vyjádření standardizovaných jevů je v souladu s vyhláškou. Územní plán je zpracován ve strojově čitelném formátu. Dokumentace je odevzdána ve dvou vyhotoveních v tištěné podobě a digitální podobě ve formátu DOCX a PDF.

### **F. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI**

Územní plán je zpracován v souladu s principy a požadavky udržitelného rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nezpracovává. V řešeném území byl vyloučen významný vliv na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Rozvoj obce je přiměřený její velikosti a významu a touto změnou nedochází k rozvoji sídla nad 5 ha. Další kapitoly odůvodnění územního plánu souvisejí s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území (sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a stanovisko příslušného

orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí) tak nejsou zpracovány. Spolu s tím odpadají body g) a h) obsahu odůvodnění dle přílohy č. 8 stavebního zákona.

## **G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3**

### **1) Vymezení zastavěného území**

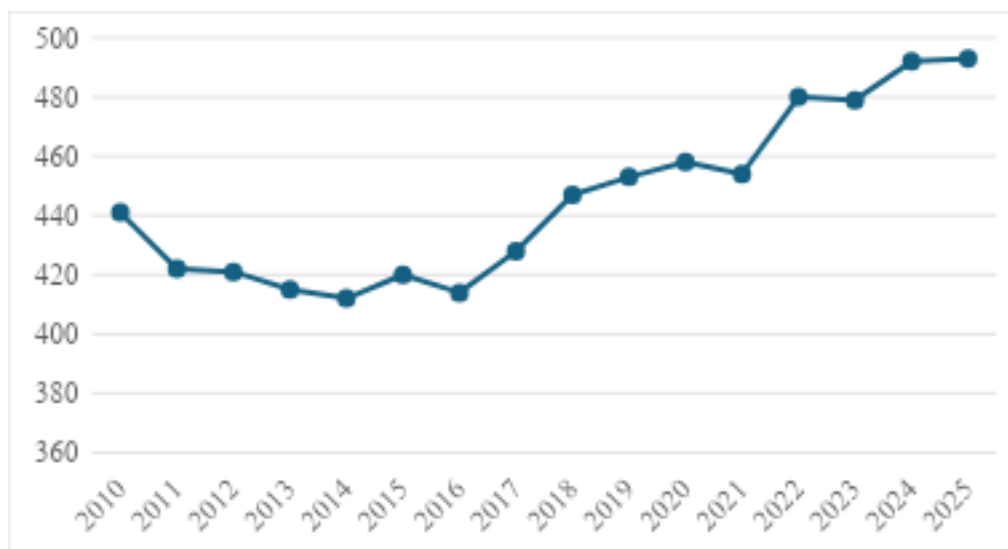
Zastavěné území je vymezeno územním plánem k datu 19. 1. 2026 v katastrálním území Milovice u Mikulova dle § 116 stavebního zákona. Zastavěné území je vymezeno na podkladě aktuální digitální katastrální mapy. Hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, výjimečně spojnice bodů na těchto parcelách. Zastavěné území zahrnuje zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky, veřejná prostranství, pozemní komunikace nebo jejich části a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou vinic a chmelnic.

### **2) Základní koncepce rozvoje území obce**

Na základě průzkumu a rozborů vytváří územní plán podmínky, ve kterých se bude řešené území dále vyvíjet s ohledem na všechny identifikované hodnoty v území. Územní plán vyhodnocuje základní východiska ke stanovení koncepce rozvoje řešeného území, zejména oblasti rozvoje sídelní struktury, ochrany hodnot a zajištění kvalitního životního prostředí pro obyvatele:

- Řešení územního plánu je koordinováno s principy udržitelného rozvoje, mezi které patří zajištění vyváženého vztahu základních oblastí života (environmentální, ekonomický a sociální pilíř). Při zpracování územního plánu je zohledněn také Strategický rámec České republiky 2030 a jeho cíle pro oblast obcí a regionů, zejména s důrazem na dostupnost veřejných služeb a kvalitní urbánní rozvoj sídelních útvarů. Stanovení cílového využití území pro zemědělství, lesní hospodářství, bydlení, základní veřejnou vybavenost a nerušící formy výroby, služeb a rekreace je vedeno snahou o multifunkční a vyvážený rozvoj obce.
- Územní plán respektuje kontinuitu rozvoje sídla a prověřuje možnosti využití stávajícího území. Vytváří podmínky pro stabilizaci sídelní struktury a udržitelný rozvoj návrhem zastavitelných ploch v přímé návaznosti na stávající zastavěné území, což je v souladu s požadavky na hospodárné využívání území.
- Územní plán respektuje strukturu urbanizovaného území, ve které obec Milovice vznikla a ve které se bude dále vyvíjet. Postavení obce v sídelní struktuře širšího území se nemění, je řešena jako samostatný urbánní celek. Při zajištění širší občanské vybavenosti a pracovních příležitostí jsou klíčové funkční vazby na spádové město Mikulov.
- Základní koncepce rozvoje území vychází z rozboru udržitelného rozvoje území, problémů k řešení a hodnot území identifikovaných v ÚAP ORP Mikulov.
- Územní plán je zpracován v souladu s republikovými prioritami politiky územního rozvoje (PÚR). Dle PÚR se řešené území nenachází ve specifických rozvojových oblastech nebo osách. Nachází se však ve specifické oblasti SOB9, kde se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem. Řešení územního plánu proto zahrnuje opatření a principy hospodaření s vodou a ochrany krajiny. Soulad se zásadami územního rozvoje (ZÚR) je zajištěn zejména respektováním prvků územního systému ekologické stability a typů krajiny.
- Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních, urbanistických a architektonických hodnot je základním východiskem pro veškeré navrhované změny. Nad rámec zákonné ochrany vymezuje územní plán regulativy, které mají za úkol chránit hodnoty sídla.

- K datu 1. 1. 2025 žilo v řešeném území 493 obyvatel. V posledních deseti letech je patrná tendence růstu počtu obyvatel, od roku 2015 přibýlo 17,4% obyvatel. Jedním ze základních cílů územního plánování je proto zajištění podmínek pro udržitelný život a přiměřený rozvoj počtu trvale bydlících obyvatel, což je úzce spjato s nabídkou kvalitního bydlení a související infrastruktury. Pro dosažení tohoto cíle jsou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení. Predikovaná stabilizace a nárůst počtu obyvatel jsou podpořeny postavením řešeného území v sídelní struktuře, jeho polohou s vazbou na sídlo vyššího významu a demografickým vývojem řešeného území v uplynulém období.



*O.1: Vývoj počtu obyvatel z dat ČSÚ*

- Územní plán vytváří územní předpoklady pro posilování sociální soudržnosti obyvatel a pro její udržitelný rozvoj. Tohoto cíle dosahuje zejména prostřednictvím komplexního vymezení ploch s RZV, které ve své funkční a prostorové provázanosti umožňují vyvážený rozvoj klíčových segmentů obce, zahrnující jak stabilizaci a zkvalitňování podmínek pro bydlení, tak i podporu rozvoje přiměřených místních ekonomických aktivit. Tento přístup v souladu se zásadami udržitelného rozvoje směřuje k formování harmonického, funkčně integrovaného a kvalitního životního prostředí pro obyvatele obce.

Územní plán stanovuje ucelenou koncepci ochrany a rozvoje hodnot území, které je základním východiskem pro veškerý navrhovaný rozvoj. Cílem je zajistit ochranu prvků, které tvoří identitu obce, její historii a tradici a přispívají ke kvalitě života obyvatel. Koncepce chrání nejen hodnoty definované platnými právními předpisy, ale nad jejich rámec ve veřejném zájmu specifikuje a chrání další významné místní hodnoty. Mezi základní hodnoty navržené k ochraně patří:

- Ochrana urbanistické struktury a charakteru sídla – cílem je chránit celistvost a historicky utvářenou urbanistickou strukturu obce. Důraz je kladen na zachování charakteru venkovské zástavby a tradičního měřítka staveb, aby se předešlo narušení rázu obce nevhodnou výstavbou.
- Veřejná prostranství a zeleň – územní plán chrání charakter návsi a dalších významných veřejných prostranství. Sídelní zeleň je považována za klíčový prvek, který zásadně přispívá ke kvalitě obytného prostředí.
- Kulturní a historické dědictví – jsou chráněny památky místního významu, jako jsou kostel, brána hřbitova a výklenková kaplička, které tvoří důležitou část kulturního a historického dědictví.
- Přírodní a krajinné hodnoty – koncepce chrání charakter krajiny a významné krajinné prvky a respektuje ZCHÚ.

Ochrana hodnot v obci je zajištěna prostřednictvím územního plánu stanovením obecných zásad pro ochranu a rozvoj hodnot (kapitola I.B. textové části), zásad urbanistické kompozice (kapitola I.C. textové části) a konkrétních podmínek pro využití jednotlivých ploch (kapitola I.F. textové části), které určují, co je v daných lokalitách přípustné. Pro některé plochy jsou stanoveny prvky regulačního plánu, jež jsou zobrazeny v samostatných výkresech (přílohách) a specifikovány v kapitole I.F. textové části. Všechna stavební řízení a změny v území musí respektovat tyto podmínky.

### 3) Urbanistická koncepce

Územní plán stanovuje základní urbanistickou koncepci, která vychází ze stávajícího plošného a prostorového uspořádání sídla, z jeho hodnot a tendencí vývoje. Územní plán vyhodnocuje následující východiska ke stanovení urbanistické koncepce:

- Základní terminologie územního plánu vychází ze základních pojmů definovaných v § 12 a § 13 stavebního zákona.
- Rozvojem polyfunkční struktury sídla, zejména prostřednictvím ploch smíšených obytných venkovských, které umožňují integraci bydlení s dalšími přijatelnými funkcemi, jsou zajištěny potřeby řešeného území směřující k ekonomickému rozvoji. Stabilizace a nárůst počtu trvale bydlících obyvatel je podmíněna vytvořením odpovídající nabídky ploch pro bydlení a zajištění adekvátní úrovně občanského vybavení a veřejné infrastruktury při současném zachování a rozvoji kvality přírodního a ekologického prostředí obce a jejího okolí.
- Při umísťování nové zástavby, zejména obytné, je kladen důraz na zajištění kvalitního a hygienicky nezávadného prostředí pro život a pohodu bydlení. To zahrnuje respektování ochranných pásem, odstupových vzdáleností a minimalizaci negativních vlivů z případných zdrojů zátěže, v souladu s platnými právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví. Plochy pro bydlení nejsou navrhovány v přímém kontaktu s provozem, které by mohly narušovat kvalitu obytného prostředí.
- Požadavek na umísťování rozvojových (zastavitelných) ploch v přímé návaznosti na stávající zastavěné území obce vyplývá jak z principů hospodárného využívání území a ochrany ZPF dle zákona č. 334/1992 Sb., tak z potřeby respektovat a organicky doplňovat stávající urbanistickou strukturu sídla. V souladu s požadavky § 122 stavebního zákona jsou stanoveny podmínky pro využití ploch v nezastavěném území tak, aby se zamezilo nežádoucími rozptýlením zástavby do volné krajiny. Výjimkou je navrhovaná plocha rekreace Z.16, která je převzata ze změny č. 4 územního plánu Milovice a z právních důvodů spojených s převodem plochy zpět do nezastavitelných ploch ponechána.
- Územní plán vytváří územní předpoklady pro rozvoj veřejné infrastruktury jako jednoho ze základních prvků kvality soudového životního prostředí ve venkovském sídle. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou situovány tak, aby bylo možné jejich bezproblémové napojení na stávající či plánované sítě dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- Územní plán identifikuje, vymezuje a chrání klíčové kulturní, urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty území, a to i nad rámec hodnot chráněných obecně závaznými právními předpisy. Zásadami urbanistické kompozice a koncepcí uspořádání krajiny je chráněn stávající venkovský charakter zástavby a obraz sídla v krajině.
- Územní plán reflektuje stávající rekreační potenciál území, která spočívá zejména v atraktivním přírodním prostředí spojené s cykloturistikou a pěstováním vinné révy. Podpora je směřována především k výstavě vinných sklepů, které vytvářejí příjemné veřejné prostranství a negativně nezasahují do obrazu sídla.

Urbanistická kompozice je stanovena v souladu s požadavky na obsah územního plánu dle příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. V souladu s požadavky politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje na ochranu a rozvoj kulturních hodnot řešeného území stanovuje územní plán zásady urbanistické kompozice pro zachování hodnot prostorového uspořádání sídla a jeho venkovského charakteru (kompaktní zástavba různých podlažností, zejména v reakci na terénní morfologii, variace parcel). Zásady urbanistické kompozice jsou stanoveny na základě podrobného vyhodnocení struktury a charakteru stávající zástavby obce, jejího vývoje a přírodních faktorů, a také na základě požadavku na zajištění vyváženého a udržitelného rozvoje území. Cílem je usměrňovat novou výstavbu i přestavby tak, aby byl zachován a dále kultivován obraz sídla, včetně jeho měřítka.

Územní plán stanovuje plošné funkční uspořádání území a podle účelu využití vymezuje plochy a koridory. Plochami se podle § 12 stavebního zákona rozumí části území tvořené jedním nebo více pozemky nebo jejich částmi, které jsou vymezeny s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejich využití a jejich význam. Plošné uspořádání je řešeno vymezením ploch s RZV dle § 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění (dále jen „vyhlášky“). Plochy s RZV pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území, zajišťují jak základní funkce řešeného území a jeho koordinovaný rozvoj. Územní plán vymezuje v rámci řešeného území následující plochy s RZV:

| Označení | Název                       | Specifikace                                                                                                                                                                                                            |
|----------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BV       | bydlení venkovské           | Plochy bydlení všeobecné vymezené dle § 15 vyhlášky pro bydlení v kvalitním prostředí umožňující nerušený a bezpečný dlouhodobý pobyt v rodinných domech.                                                              |
| BH       | bydlení hromadné            | Plochy bydlení všeobecné vymezené dle § 15 vyhlášky pro bydlení v kvalitním prostředí umožňující nerušený a bezpečný dlouhodobý pobyt v bytových domech.                                                               |
| RU       | rekreace všeobecná          | Plochy rekreace všeobecné vymezené dle § 16 vyhlášky pro rekreaci v kvalitním prostředí vinných sklepů.                                                                                                                |
| OU       | občanské vybavení všeobecné | Plochy občanského vybavení vymezené dle § 17 vyhlášky pro občanské vybavení bez další specifikace.                                                                                                                     |
| OV       | občanské vybavení veřejné   | Plochy občanského vybavení vymezené dle § 17 vyhlášky pro převážně nekomerční občanské vybavení a zajištění základních potřeb obyvatel.                                                                                |
| OK       | občanské vybavení komerční  | Plochy občanského vybavení vymezené dle § 17 vyhlášky pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti                                                                                                     |
| OS       | občanské vybavení sport     | Plochy občanského vybavení vymezené dle § 17 vyhlášky pro umístění staveb a zařízení sloužících pro tělovýchovu, sportovní aktivity, související relaxaci a regeneraci, včetně nezbytného zázemí a doplňkových služeb. |

|    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OH | občanské vybavení hřbitovy         | Plochy občanského vybavení vymezené dle § 17 vyhlášky zahrnující pozemky určené k pohřbívání, hrobová místa a související stavby a zařízení, jako jsou obřadní síně, kolumbária, hřbitovní zdi a zeleň.                                                                                           |
| PU | veřejná prostranství všeobecná     | Plochy veřejných prostranství vymezené dle § 18 vyhlášky pro veřejná prostranství za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.                         |
| ZS | zeleň sídelní                      | Plochy sídelní zeleně vymezené dle § 19 vyhlášky zahrnují zejména nezastavěné pozemky vegetace v zastavěném území.                                                                                                                                                                                |
| ZZ | zeleň zahradní a sídelní           | Plochy zeleně vymezené dle § 19 vyhlášky zahrnují pozemky nelesní vegetace, svých charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se tyto plochy samostatně vymezují u ploch smíšených obytných venkovských, pokud je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat či rozvíjet. |
| SV | smíšené obytné venkovské           | Plochy smíšené obytné venkovské vymezené dle § 20 vyhlášky ve venkovských sídlech zejména pro bydlení, obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu tak, aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení.                                            |
| DS | doprava silniční                   | Plochy dopravní infrastruktury vymezené dle § 21 vyhlášky pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu, tj. silnice II. a III. Třídy a vybrané místní komunikace a jejich funkční součásti a dále plochy a stavby dopravních zařízení a vybavení.               |
| TU | technická infrastruktura všeobecná | Plochy technické infrastruktury vymezené dle § 22 vyhlášky pro stavby a zařízení technické infrastruktury.                                                                                                                                                                                        |
| TO | nakládání s odpady                 | Plochy technické infrastruktury vymezené dle § 22 vyhlášky pro nakládání a likvidaci odpadů.                                                                                                                                                                                                      |
| VD | výroba drobná a služby             | Plochy drobné výroby a služeb vymezené dle § 23 vyhlášky pro malovýrobu, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby.                                                                                                                                                               |

|    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VS | skladování a logistiky  | Plochy skladování a logistiky vymezené dle § 23 vyhlášky pro výrobní a skladovací areály.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| WU | vodní a vodohospodářské | Plochy vodní a vodohospodářské vymezené dle § 25 vyhlášky, do ploch vodních a vodohospodářských se zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Vymezením vodních a vodohospodářských ploch se zajišťují územní podmínky zejména pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. |
| AP | orná půda               | Plochy zemědělské orné půdy vymezené dle § 26 za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Tyto plochy zahrnují především pozemky ZPF, staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmínky pro využití ploch s RZV v nezastavěném území se stanovují s ohledem na § 122 stavebního zákona.                                                                                                                                                                 |
| AL | trvalé travní porosty   | Plochy zemědělské trvalých travních porostů vymezené dle § 26 za účelem zajištění podmínek pro užívání luk nebo pastvin, případně jinak zemědělsky obhospodařovaných ploch. Podmínky pro využití ploch s RZV v nezastavěném území se stanovují s ohledem na § 122 stavebního zákona.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| AT | trvalé kultury          | Plochy zemědělské trvalých kultur vymezené dle § 26 za účelem zajištění podmínek pro převažující využití pěstování vinné révy. Tyto plochy zahrnují především pozemky ve svažitém terénu, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmínky pro využití ploch s RZV v nezastavěném území se stanovují s ohledem na § 122 stavebního zákona.                                                                                                                                    |
| LU | lesní všeobecné         | Plochy lesní vymezené dle § 27 vyhlášky pro zajištění územních podmínek potřebných pro pozemky určené k plnění funkce lesa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                            | Lesy zvláštního určení se vymezují samostatně pro zvýraznění jejich mimoprodukční funkce a hodnoty.                                                                                                                                                                  |
| NU | přírodní všeobecné         | Plochy přírodní vymezené dle § 28 vyhlášky pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, zejména s ohledem na zvláště chráněná území, jakým je CHKO Pálava.                                            |
| MU | smíšené krajinné všeobecné | Plochy smíšené krajinné všeobecné vymezení dle § 29 vyhlášky v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění. Zpravidla zahrnují PUPFL, pozemky ZPF, vodních ploch a koryt bez převažujícího způsobu využití. |

Zastavitelnými plochami se rozumí plochy změn v území, které jsou určeny k zastavění dle podmínek stanovených tímto územním plánem. Územní plán v souladu s § 80 odst. 2 písm. c) stavebního zákona zdůvodňuje návrh zastavitelných a transformačních ploch a vyhodnocuje potřebu jejich vymezení. Návrh nových zastavitelných ploch pro rozvoj obytné funkce je založen na vyhodnocení minulého vývoje a prognózovaných tendencí následného vývoje řešeného území. Územní plán vyhodnocuje následující základní východiska pro návrh zastavitelných ploch pro rozvoj obytné funkce:

- Vymezení zastavitelných ploch reaguje na tendenci vývoje počtu obyvatel, která za posledních 10 let stoupá. Navrhované zastavitelné plochy pro bydlení jsou v odpovídajícím rozsahu a uzavírají urbanistickou strukturu obce směrem na východ.
- Hodnota indexu stárí ( $100 \cdot \text{obyvatel nad 65 let} / \text{obyvatele 0-14 let}$ ) v Jihomoravském kraji, obdobně jako ve všech ostatních krajích s výjimkou hlavního města Prahy, roste. Průměrný věk obyvatel v ORP Mikulov byl k 1. 1. 2025 43,4 let. Průměrný věk v obci Milovice byl ke stejnému datu 43,1 let. Z hlediska udržitelného rozvoje územní plán navrhuje podmínky, které zkvalitní život obyvatel a potenciálně přitáhnou mladší obyvatelstvo.
- Řešené území má dobré předpoklady pro další rozvoj i z hlediska širších územních vztahů. Milovice jsou řešeny jako samostatný urbánní celek s vazbami zejména na občanské vybavení v Mikulově jako obci s rozšířenou působností.
- Pro potřeby výpočtu prognózy potřeby bytů byla použita průměrná obsazenost nových bytů 3,5. Stávající obsazenost 206 domů (ČSÚ, 2021) při počtu 493 obyvatel (ČSÚ, 2025) odpovídá hodnotě 2,4. V řešeném území by se tak v průměru mohla zvýšit hodnota na 2,6. Pro výpočet prognózní potřeby ploch pro bydlení byla využita orientační hodnota 600 m<sup>2</sup> na jeden rodinný dům. Do této hodnoty je zahrnut zastavěný stavební pozemek a pozemek s ním související.
- Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro rozvoj obytné funkce vyplývá z demografického vývoje obyvatelstva obce za předpokladu růstu o 17,4 % za 10 let, z potřeby bytů vyplývající z trendu zvyšování kvality bydlení a ze snahy o větší podíl mladší generace v obci, která umožní rozvoj počtu obyvatel v návrhovém období. Tabulka výpočtu prognózní potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení:

|                                                                           |      |
|---------------------------------------------------------------------------|------|
| Počet trvale obydlených domů (2021)                                       | 206  |
| Počet obyvatel (2025)                                                     | 493  |
| Prognózní pohyb obyvatel (do r. 2050)                                     | +193 |
| Prognózní počet obyvatel (do r. 2050)                                     | 686  |
| Prognózní průměrná obsazenost domů (do r. 2050)                           | 2,6  |
| Prognózní počet trvale obydlených domů (do roku 2050)                     | 265  |
| Vypočtená prognózní potřeba nových domů (do r. 2050)                      | 55   |
| Prognózní potřeba zastavitelných ploch pro bydlení (ha)                   | 3,3  |
| Návrh zastavitelných ploch pro bydlení dle změny č. 5 územního plánu (ha) | 2,7  |

- V návrhovém období se předpokládá využití vymezených zastavitelných ploch Z.1a-Z.4b, Z.6a-Z.6c a Z.9a-Z.9b (2,9862 ha) k uspokojení potřeb bydlení a přípustných vedlejších provozů, které budou přispívat ke zlepšení kvality území.
- Zastavitelné plochy jsou vymezeny v nezbytně nutném rozsahu, v přímé návaznosti na zastavěné území nebo v přímých urbanistických vazbách, respektují původní strukturu sídla a svým umístěním, rozsahem a koordinovaným uspořádáním nebudou mít negativní vliv na sociální soudržnost obyvatel a charakter krajiny. Ostatní zastavitelné plochy jsou vymezeny dle předchozí změny územního plánu:

| Předchozí označení | Kód                  | Označení | Způsob využití                 |
|--------------------|----------------------|----------|--------------------------------|
| BR 1               | Z.1a<br>Z.1b         | BV       | bydlení venkovské              |
|                    | Z.2a<br>Z.2b         | SV       | smíšené obytné venkovské       |
| BR 3               | Z.2c                 |          |                                |
| BR 1               | Z.3a<br>Z.3b         | BV       | bydlení venkovské              |
|                    | Z.4a<br>Z.4b         | BV       | bydlení venkovské              |
| UP 1               | Z.5                  | PU       | veřejná prostranství všeobecná |
| R1<br>BR 6         | Z.6a<br>Z.6b<br>Z.6c | BV       | bydlení venkovské              |
| UP 7               | Z.7                  | PU       | veřejná prostranství všeobecná |
| UP 4               | Z.8                  | PU       | smíšené obytné venkovské       |
| BR 2a              | Z.9a<br>Z.9b         | BV       | bydlení venkovské              |
| VS 3               | Z.10                 | VS       | skladování a logistika         |
| VS 2<br>VD 1       | Z.11                 | VS       | skladování a logistika         |
| UP 2               | Z.12                 | PU       | veřejná prostranství všeobecná |
| UP 3               | Z.13                 | PU       | veřejná prostranství všeobecná |
| UP 5               | Z.14                 | PU       | veřejná prostranství všeobecná |
| SS 1               | Z.15                 | RU       | rekreace všeobecná             |
| RE 1               | Z.16                 | OK       | občanské vybavení komerční     |

|      |                |    |                         |
|------|----------------|----|-------------------------|
| OT 1 | Z.17           | OS | občanské vybavení sport |
| DS 1 | Z.18a<br>Z.18b | DS | doprava silniční        |

- Územní plán Milovic stanovuje koncepci rozvoje obce s důrazem na principy udržitelnosti, kvalitu života obyvatel a ochranu hodnot území. Klíčovou součástí této koncepce je zajištění dostatečného počtu ploch pro bydlení, které umožní reagovat na demografické potřeby, které podpoří žádoucí rozvoj obce. Vymezení nových zastavitelných ploch je výsledkem posouzení stávajícího stavu a analýzy potenciálu území.
- Územní plán obce reflektuje dynamiku rozvojových procesů. Pro novou výstavbu je vymezeno celkem 2,9862 ha zastavitelných ploch pro bydlení, 6,4781 ha zastavitelných ploch pro rozvoj hospodaření v oblasti skladování a logistiky, 1,4308 ha pro komerci, 0,9966 ha pro veřejná prostranství, 2,4181 ha pro dopravu a 1,1257 ha pro sport. Územní plán zdůvodňuje návrh jednotlivých zastavitelných ploch následovně:

| Kód  | Označení | Způsob využití           | Specifikace                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|----------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.1a | BV       | bydlení venkovské        | Převod územní rezervy na zastavitelnou plochu a její rozšíření kvůli složitému terénu a dopravní obslužnosti. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.1, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,3703 ha III. třídy ochrany.                                                                 |
| Z.1b | BV       | bydlení venkovské        | Převod územní rezervy na zastavitelnou plochu. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.1, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,4738 ha III. třídy ochrany.                                                                                                                                |
| Z.2a | SV       | smíšené obytné venkovské | Převod územní rezervy na zastavitelnou plochu a její rozšíření kvůli složitému terénu a dopravní obslužnosti. Funkční využití změněno v souladu s požadavky zadání změny č.5. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.1, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,0862 ha III. třídy ochrany. |
| Z.2b | SV       | smíšené obytné venkovské | Převod územní rezervy na zastavitelnou plochu. Funkční využití změněno v souladu s požadavky zadání změny č.5. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.1 a č.2, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,1605 ha III. třídy ochrany.                                                          |
| Z.2c | SV       | smíšené obytné venkovské | Zastavitelná plocha z přechozí změny č.4. Funkční využití změněno v souladu s požadavky zadání změny č.5. Zábor ZPF 0,0564 ha III. třídy ochrany.                                                                                                                                                          |

|      |    |                                |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|----|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.3a | BV | bydlení venkovské              | Převod územní rezervy na zastavitelnou plochu a její rozšíření kvůli složitému terénu a dopravní obslužnosti. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.1, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,0716 ha III. třídy ochrany. |
| Z.3b | BV | bydlení venkovské              | Převod územní rezervy na zastavitelnou plochu a její rozšíření kvůli složitému terénu a dopravní obslužnosti. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.1, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,0394 ha III. třídy ochrany. |
| Z.4a | BV | bydlení venkovské              | Převod územní rezervy na zastavitelnou plochu a její rozšíření kvůli složitému terénu a dopravní obslužnosti. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.1, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,0205 ha III. třídy ochrany. |
| Z.4b | BV | bydlení venkovské              | Převod územní rezervy na zastavitelnou plochu a její rozšíření kvůli složitému terénu a dopravní obslužnosti. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.1, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,0289 ha III. třídy ochrany. |
| Z.5  | PU | veřejná prostranství všeobecná | Vymezeno pro obsluhu zastavitelných ploch Z.1a-Z.4b vyjma plochy Z.2c, zábor ZPF 0,2552 ha III. třídy ochrany.                                                                                                                             |
| Z.6a | BV | bydlení venkovské              | Převod územní rezervy na zastavitelnou plochu. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.3, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,5051 ha III. třídy ochrany a 0,1450 ha II. třídy ochrany.                                  |
| Z.6b | BV | bydlení venkovské              | Převod územní rezervy na zastavitelnou plochu. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.3, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,0198 ha II. třídy ochrany a 0,6406 ha I. třídy ochrany.                                    |
| Z.6c | BV | bydlení venkovské              | Převod územní rezervy na zastavitelnou plochu. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.3, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,0161 ha II. třídy ochrany a 0,1544 ha I. třídy ochrany.                                    |

|      |    |                                |                                                                                                                                                                                                                                |
|------|----|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.7  | PU | veřejná prostranství všeobecná | Obsluha zastavitelných ploch Z.6a-Z.6c. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.3, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,0114 ha III. třídy ochrany, 0,1665 ha II. třídy ochrany a 0,1718 ha I. třídy ochrany. |
| Z.8  | PU | veřejná prostranství všeobecná | Plocha převedena z předchozí změny č.4 pro účely obsluhy zastavitelné plochy Z.6b. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.3, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,0590 ha I. třídy ochrany.                  |
| Z.9a | BV | bydlení venkovské              | Zastavitelná plocha z přechozí změny č.4, zábor ZPF 0,0766 ha I. třídy ochrany.                                                                                                                                                |
| Z.9b | BV | bydlení venkovské              | Zastavitelná plocha z přechozí změny č.4, zábor ZPF 0,1558 ha I. třídy ochrany.                                                                                                                                                |
| Z.10 | VS | skladování a logistika         | Zastavitelná plocha z přechozí změny č.4. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.4, rozšíření areálu, zábor ZPF 2,3200 ha I. třídy ochrany.                                                                       |
| Z.11 | VS | skladování a logistika         | Zastavitelná plocha z přechozí změny č.4. Využití plochy je podmíněno respektováním přílohy č.4, rozšíření areálu, zábor ZPF 4,1581 ha v I. třídě ochrany.                                                                     |
| Z.12 | PU | veřejná prostranství všeobecná | Zastavitelná plocha z přechozí změny č.4 pro napojení výrobního areálu na budoucí pozemní komunikaci, zábor ZPF 0,3621 ha I. třídy ochrany.                                                                                    |
| Z.13 | PU | veřejná prostranství všeobecná | Zastavitelná plocha z přechozí změny č.4 pro napojení výrobního areálu na budoucí pozemní komunikaci, zábor ZPF 0,0701 ha I. třídy ochrany.                                                                                    |
| Z.14 | PU | veřejná prostranství všeobecná | Zastavitelná plocha z přechozí změny č.4 pro obsluhu vinných sklepů. 0,0323 ha, zábor ZPF 0,0323 ha III. třídy ochrany.                                                                                                        |
| Z.15 | RU | rekreace všeobecná             | Zastavitelná plocha z přechozí změny č.4. Vinné sklepy v návaznosti na zastavěné území, regulace v příloze č.3, 0,2276 ha, bez záboru ZPF.                                                                                     |
| Z.16 | OK | občanské vybavení komerční     | Zastavitelná plocha z přechozí změny č.4 pro minikemp, zábor ZPF 1,4308 ha I. třídy ochrany.                                                                                                                                   |

|       |    |                         |                                                                                                                                                                                       |
|-------|----|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.17  | OS | občanské vybavení sport | Rozšíření ploch pro sport v návaznosti na zastavěné území, zábor ZPF 0,6236 ha v I. třídě ochrany a 0,5021 ha v II. třídě ochrany. Je zakázáno zde stavět nadzemní i podzemní stavby. |
| Z.18a | DS | doprava silniční        | Zastavitelná plocha z přechozí změny č.4 pro realizaci kruhového objezdu, zábor ZPF 0,1209 ha I. třídy ochrany.                                                                       |
| Z.18b | DS | doprava silniční        | Zastavitelná plocha komunikace z přechozí změny č.4 pro obchvat obce a napojení skladového areálu, zábor ZPF 2,2972 ha I. třídy ochrany.                                              |

- Zastavitelné plochy bydlení venkovské ve východní části obce tvoří hlavní rozvojovou lokalitu pro bydlení. Její vymezení je odůvodněno posílením urbanistické struktury obce a podpořením demografické stability sídla. Díky přímé návaznosti na stávající zastavěné území je efektivní i možnost jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a podporuje princip kompaktního rozvoje. Rozhodování o využití zastavitelných ploch je podmíněno respektováním prvků regulačního plánu obsažených v přílohách územního plánu.

| Kód<br>(Předchozí kód) | Označení | Způsob využití           | Specifikace                                                                                               |
|------------------------|----------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T.1<br>(BD 1)          | BH       | bydlení hromadné         | Plocha ponechána z předchozí změny, pouze změna označení a názvu plochy v souladu s jednotným standardem. |
| T.2                    | SV       | smíšené obytné venkovské | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.06.                         |
| T.3                    | SV       | smíšené obytné venkovské | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.01.                         |
| T.4                    | SV       | smíšené obytné venkovské | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.09.                         |
| T.5                    | SV       | smíšené obytné venkovské | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.02.                         |
| T.6                    | SV       | smíšené obytné venkovské | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.07.                         |
| T.7                    | SV       | smíšené obytné venkovské |                                                                                                           |
| T.8                    | SV       | smíšené obytné venkovské | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.03.                         |
| T.9                    | SV       | smíšené obytné venkovské | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.14.                         |
| T.10                   | SV       | smíšené obytné venkovské | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.08.                         |

|                         |    |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|----|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T.11                    | SV | smíšené obytné venkovské       | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.04.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| T.12                    | SV | smíšené obytné venkovské       | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.11.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| T.13<br>(UZ 1,<br>VD 2) | VS | skladování a logistika         | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.13.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| T.14<br>(TO 1,<br>OV1)  | TO | nakládání s odpady             | Zaneseno do územního plánu v souladu s požadavky zadání územního plánu bodu 5.16.<br>V této ploše byly vymezeny plochy pro nakládání s odpady a občanské vybavení. Pro zajištění podmínek důležitější z funkcí a sice nakládání s odpady, byly tyto dvě plochy sjednoceny s tím, že občanská vybavenost je přípustná při dodržení stanovených podmínek. |
| T.15                    | PU | veřejná prostranství všeobecná | Plocha byla v předchozí změně vedena jako zastavitelná. Vzhledem k její poloze v zastavěném území se ale jedná o transformační plochu. Touto změnou je chyba opravena.                                                                                                                                                                                  |
| T.16                    | VS | skladování a logistika         | Plocha původně vymezena jako vodní a vodohospodářské. Vzhledem k rozsahům plochy je navržena změna jejího funkčního využití na skladování a logistiky, které připouští i vodní plochy.                                                                                                                                                                  |
| T.17a                   | BV | bydlení venkovské              | Plocha původně vymezena jako veřejné prostranství. Vzhledem ke změně řešení lokality (přesunutí veřejného prostranství) je touto změnou plocha změněna na bydlení venkovské.                                                                                                                                                                            |
| T.17b                   | SV | smíšené obytné venkovské       | Plocha původně vymezena jako veřejné prostranství. Vzhledem ke změně řešení lokality (přesunutí veřejného prostranství) je touto změnou plocha změněna na smíšené obytné venkovské v souladu s požadavky zadání.                                                                                                                                        |

- Územní plán vymezuje transformační plochy T.1-T.17b, jejichž smyslem je změna cílového využití ploch v rámci stávajícího zastavěného území. V transformačních plochách je přípustná stavební a technická údržba stávajících staveb bez změny jejich užívání.

#### 4) Koncepce veřejné infrastruktury

Územní plán stanovuje komplexní koncepci veřejné infrastruktury, která je nezbytným předpokladem pro zajištění udržitelného rozvoje obce, kvalitní obsluhy stávajícího i navrhovaného zastavěného území a zvýšení celkové úrovně života obyvatel. Koncepce reflektuje specifika obce, její venkovský charakter, prognózovaný demografický vývoj a s tím související vymezené zastavitelné území. Návrh koncepce veřejné infrastruktury respektuje stávající infrastrukturní systémy a navrhuje jejich efektivní doplnění, modernizaci a rozvoj v souladu s principy hospodárnosti a ochrany životního prostředí.

Dle politiky územního rozvoje do řešeného území nezasahují koridory pro rozvoj dopravní nebo technické infrastruktury celostátního nebo mezinárodního významu. Zásady územního rozvoje nezařazují řešené území do žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy republikového nebo krajského významu, ve kterých se soustředí ekonomické aktivity celostátního nebo krajského významu. V zásadách územního rozvoje nejsou v řešeném území vymezeny plochy ani koridory pro rozvoj technické infrastruktury, které by měly být v územním plánu navrženy a územně hájeny.

Koncepce dopravní infrastruktury je stanovena v podkapitole I.D.1. textové části je navržena tak, aby zajistila kvalitní a bezpečnou dopravní obsluhu celého řešeného území, včetně nově navrhovaných zastavitelných ploch. Vychází ze stávající dopravní sítě a navrhuje její logické a hospodárné doplnění. Základní dopravní kostrou jsou dvě pozemní komunikace II/421 a III/42117, které zajišťují napojení obce na nadřazenou silniční síť. Územní plán tyto komunikace respektuje a stabilizuje v jejich stávajících trasách. Předpokládá se jejich standardní údržba a případně dílčí úpravy parametrů směřující ke zvýšení bezpečnosti a plynulosti provozu, zejména v intravilánových částech, v souladu s platnými technickými normami (ČSN 73 6101, ČSN 73 6110). Místní a účelové komunikace tvoří doplňkovou síť zajišťující přímou obsluhu nemovitostí a přístup k zemědělsky a lesnický využívaným pozemkům. Územní plán respektuje jejich stávající trasování a umožňuje jejich zkvalitňování a doplňování v rámci podmínek stanovených pro jednotlivé plochy s RZV.

Veškeré nově navrhované zastavitelné a transformační plochy budou dopravně napojeny na stávající komunikační systém. Dopravní řešení v rámci rozvojových lokalit je zajištěno v samostatných rozvojových plochách v souladu s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím těchto ploch. Tím je koncepčně zajištěna plná obsluha budoucí zástavby.

Parkovací a odstavná stání pro stavby a zařízení se umísťují v kapacitách vyplývajících z právních předpisů (vyhláška 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu) a technických norem. V souladu s charakterem obce je odstavování motorových vozidel vyžadováno zejména u nové výstavby na soukromých pozemcích majitelů staveb, aby se minimalizovala zátěž veřejných prostranství.

Územní plán stanovuje koncepci zásobování vodou a koncepci likvidace odpadních vod. V obci je vybudován veřejný vodovod, který je zásobován ze skupinového vodovodu Mikulov spravovaným VaK Břeclav, a.s. Část vodovodní sítě je spravována sousední obcí Bulhary.

Odpadní vody jsou likvidovány v ČOV Pavlov. Tento stav územní plán nemění.

Sítě, objekty na sítích a zařízení technického vybavení lze umísťovat do všech ploch s RZV v souladu s koncepcí zásobování vodou a s koncepcí odkanalizování a čištění odpadních vod, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak. Územní plán tak vytváří podmínky pro rekonstrukci a posílení kapacity stávající vodovodní sítě a podmínky pro stavbu kanalizace v zastavitelných plochách.

Obec je plynofikována prostřednictvím středotlakého plynovodu provozované firmou GasNet s.r.o. Územní plán respektuje stávající systém zásobování obce zemním plynem.

Zásobování obce elektrickou energií je zajištěno ze stávajícího vedení VN 22 kV spravovaném firmou EG.D a.s. prostřednictvím distribučních transformačních stanic 22/0,4 kV. Stávající koncepce a trasy vedení včetně ochranných pásem jsou stabilizovány. Pro nové zastavitelné plochy se počítá s rozšířením sítě nízkého napětí a veřejného osvětlení, přičemž nová vedení budou realizována výhradně jako podzemní. Umísťování staveb pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů je omezeno na instalace na konstrukcích objektů, zejména na střechách. Jejich plošné umísťování v nezastavěném území není z důvodu ochrany ZPF a krajinného rázu přípustné.

Stávající radiokomunikační a telekomunikační sítě jsou respektovány. Systém rozvodu komunikačního zařízení bude rozšířen pro obsluhu zastavitelných ploch.

Způsob likvidace odpadů se nemění, systém sběru, svozu a ukládání tuhého komunálního i nebezpečného odpadu bude řešen v souladu s platnou legislativou.

##### 5) Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je založena na principech udržitelného rozvoje, ochraně a rozvoji přírodních a kulturních hodnot území a na snaze o harmonické začlenění lidských aktivit do krajinného rámce. Cílem je vytvořit vyváženou a ekologicky stabilní krajinou, která bude plnit své produkční i mimoprodukční funkce a poskytovat kvalitní prostředí pro život obyvatel i pro volně žijící organismy. Územní plán plně respektuje charakteristiku řešeného území, které dle zásad územního rozvoje spadá do typů krajín Dyjsko-moravské, Mikulovské a Dyjsko-svratecké. Koncepce uspořádání krajiny podporuje zachování vyváženého poměru ZPF a PUPFL a ochranu jejich ekologických i estetických funkcí.

Důležitým prvkem koncepce je ochrana a rozvoj zelené infrastruktury. Územní plán vymezuje a chrání její nosné prvky, kterými jsou lesní porosty, vodní toky a plochy a smíšené krajinné plochy. Tento základní systém je dále doplněn a provázán vymezením prvků územního systému ekologické stability. Územní plán respektuje a zpřesňuje regionální prvky posiluje lokální ekologické sítě vymezením lokálních prvků územního systému ekologické stability. Cílem tohoto doplnění je zajistit funkční propojení na místní úrovni a zvýšit tak celkovou biodiverzitu a odolnost krajiny. Koncepce také reaguje na zařazení řešeného území do specifické oblasti SOB9 ohrožené suchem, a to podporou opatření na zvyšování přirozené retenční schopnosti krajiny a šetrným hospodařením se srážkovými vodami. Pro celé nezastavěné území jsou stanoveny podmínky využití, které jsou v souladu s § 122 stavebního zákona a které umožňují pouze činnosti související se zemědělstvím a lesním hospodařením, ochranou přírody a krajiny a související nezbytnou infrastrukturou, čímž je zamezeno nežádoucímu rozptýlu zástavby do volné krajiny.

Plochami změn v krajině se rozumí soubor ploch vně zastavěného území, ve kterých dochází ke změně využití krajiny dle podmínek stanovených tímto územním plánem. Územní plán navrhuje plochy změny v krajině a zdůvodňuje jejich vymezení následovně:

| Kód | Označení | Způsob využití                | Specifikace                                                                                                                              |
|-----|----------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K.1 | WU       | vodní toky a vodohospodářství | Pro účely, územního plánování velikostně nepřiměřená plocha, přidružená k sousední ploše s RZV WU, zábor ZPF 0,0712 ha I. třídy ochrany. |
| K.2 | MU       | smíšené krajinné všeobecné    | Pro účely, územního plánování velikostně nepřiměřená plocha, přidružená k sousední ploše s RZV MU                                        |

- Plocha změny v krajině K.1 je vymezena v nezastavěném území severovýchodně od obce. Jedná se o rozšíření funkčního využití vodního toku. Současné zařazení pozemku do samostatné plochy s RZV je pro účely a měřítko územního plánu nepodstatné.
- Plocha změny v krajině K.2 je vymezena západně v nezastavěném území západně od obce. Jedná se o zahrnutí malé umělé vodní nádrže do plochy s RZV smíšené krajinné všeobecné. Tato změna nezhorší podmínky jejího fungování a zjednoduší čitelnost územního plánu.

Dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zelená infrastruktura plánovaná, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují plnění široké škály ekosystémových služeb. Mezi nosné prvky zelené infrastruktury sídla se řadí zejména plochy vodní

a vodohospodářské, lesní všeobecné a zvláštního určení, smířené krajinné všeobecné a plochy v rámci územního systému ekologické stability.

Územní systém ekologické stability je definován § 3, odst. 1, písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Cílem systému je zachování a zvyšování biodiverzity schopností krajiny a zvýšení ekologické stability krajiny. V souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a na základě aktuálních územně analytických podkladů ORP Mikulov vymezuje územní plán skladebné prvky územního systému ekologické stability, které jsou koordinovány s platnou územně plánovací dokumentací sousedních obcí:

| Označení              | Název                                              | Stav       |
|-----------------------|----------------------------------------------------|------------|
| <b>NRBC.106</b>       | nadregionální biocentrum NRBC.106 Milovický les    | funkční    |
| <b>NRBK.160TD</b>     | nadregionální biokoridor NRBK.160TD                | k založení |
| <b>NRBK.K161N</b>     | nadregionální biokoridor NRBK.K161N                | funkční    |
| <b>NRBK.K158T</b>     | nadregionální biokoridor NRBK.K158T                | funkční    |
| <b>NRBK.K161V</b>     | nadregionální biokoridor NRBK.K161V                | funkční    |
| <b>RBC.7</b>          | regionální biocentrum RBC.7 Křivé jezero-Pastvisko | funkční    |
| <b>RBC.7</b>          | regionální biocentrum RBC.7 Křivé jezero-Pastvisko | k založení |
| <b>LBC.Mokřý žleb</b> | lokální biocentrum LBC Mokřý žleb                  | funkční    |
| <b>LBC.K160/01</b>    | lokální biocentrum LBC.K160/01                     | k založení |
| <b>LBC.K161/05</b>    | lokální biocentrum LBC.K161/05 Nové Pansee         | k založení |
| <b>LBK.K161/05</b>    | lokální biokoridor LBK.K161/05 – Mokřý žleb        | funkční    |
| <b>LBK.1</b>          | lokální biokoridor LBK.1                           | k založení |

Změnou č.5 je vymezen lokální biokoridor LBK.1 na základě podkladu Plánu CHKO Pálava. Lokální biokoridor LBK.1 byl po konzultaci s autorkou ÚSES Ing. Zimovou lokálně zúžen na šířku 15 m v úseku vedoucí kolem zastavitelné plochy Z.6c. Tím jsou zajištěny podmínky pro vznik LBK i nové zástavby.

Koncepce prostupnosti krajiny, definována v kapitole I.E textové části, je klíčová pro zachování funkčního propojení v daném území. Cílem je stabilizovat a podporovat stávající síť cest a propojení, která jsou zásadní jak pro hospodářské využívání, tak pro rekreační aktivity. Územní plán zajišťuje prostupnost v několika rovinách. Stabilizuje stávající místní a účelové komunikace, přičemž polní a lesní cesty jsou pro snazší údržbu vymezeny jako součást přilehlých ploch. Pro ochranu volně žijících živočichů a zajištění jejich migrace je primárně využíván územní systém ekologické stability. Toto opatření je ve veřejném zájmu a podporuje udržitelné formy rekreace. Zároveň je v souladu s touto koncepcí kladen důraz na omezení prvků, které by prostupnost narušovaly. Z tohoto důvodu je oplocení pozemků ve volné krajině považováno za nežádoucí. Jeho realizace je proto v nezastavěném území až na odůvodněné výjimky nepřipustná.

Koncepce protierozních opatření je strategickým přístupem k ochraně půdy a krajiny, který reaguje na rizika vodní a větrné eroze. Jejím cílem je ochrana ZPF, zlepšení retenční schopnosti krajiny a podpora ekologické stability. Územní plán v kapitole I.E. textové části umožňuje realizaci opatření. Mezi ně patří organizační (střídání plodin), agrotechnická (půdoochranné obdělávání) a biotechnická opatření. Také umožňuje zatravnění erozně ohrožených svahů a obnova liniové zeleně, jako jsou meze, remízky a aleje. Realizace těchto opatření přispívá nejen k ochraně půdy, ale také ke zvýšení ekologické stability a posílení estetické hodnoty krajiny.

Územní plán stanovuje koncepci ochrany před povodněmi a suchem, která se zaměřuje na preventivní opatření a podporu přirozené retence krajiny. Koncepce reaguje na fakt, že se v území nachází záplavové území Q100 včetně aktivní zóny záplav a její polohu v SOB9. Územní plán zvyšuje retenční schopnosti území prostřednictvím organizace ploch s RZV. Umožňuje také realizaci protipovodňových opatření přírodě blízkého charakteru. V zastavitelných plochách a v zastavěném území jsou navíc stanoveny koeficienty zeleně a zastavění, které mají za cíl zajisti vsakování srážkových vod přímo na pozemcích. Tyto principy, společně s koncepcí protierozních opatření a podporou zelené infrastruktury, směřují k vytvoření odolnějšího území, které je lépe připraveno čelit extrémním hydrologickým jevům.

Územní plán nemění stávající koncepci rekreačního využití, jejímž cílem je rozvoj cestovního ruchu v souladu s přírodními a kulturními hodnotami území. Koncepce vychází z potenciálu krajiny. Územní plán stabilizuje stávající plochy rekreace a vytváří nové plochy pro výstavbu vinných sklepů. Územní plán rovněž podporuje nepobytové formy rekreace šetrné ke krajině. Zejména v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací vymezuje koridor pro cyklostezku Brno-Bratislava.

#### 6) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vyhodnocuje základní východiska ke stanovení podmínek pro využití ploch s RZV. Plošné uspořádání je řešeno vymezením ploch s RZV dle § 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění a předchozím zařazení ve změně č.4. Plochy s RZV pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území, zajišťují tak základní funkce řešeného území a jeho koordinovaný rozvoj. V rámci převodu ploch s RZV to jednotného standardu byly zvoleny nejbližší funkční využití v souladu s předchozí změnou

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s RZV. Hlavní využití ploch stanovuje převažující využití a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch, nebo k jeho rozvoji. Podmíněně přípustné využití označuje takové činnosti a stavby, které mohou být v ploše umístěny pouze za předpokladu, že je prokázána jejich slučitelnost s hlavním využitím a jsou splněny specifické podmínky stanovené územním plánem. Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Podmínky prostorového uspořádání dále stanovují specifické zásady a regulativy pro zástavbu v jednotlivých plochách, jako jsou např. výšková regulace, koeficienty zastavění a zeleně.

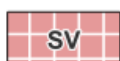
Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání a grafické vyjádření podle doporučeného jednotného standardu:



- Plochy bydlení venkovské (BV) jsou vymezeny jako plochy určené zejména pro bydlení v rodinných domech pro zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení.
- Podmíněně přípustné využití bylo odstraněno z důvodu využití, které by jej klasifikovalo jako plochy smíšené obytné venkovské a časového omezení realizace nebo existence občanského vybavení místního významu „před nabytím účinnosti změny č.4“.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „BR bydlení v rodinných domech“ z předchozí změny.



- Plochy bydlení hromadné (BH) jsou vymezeny jako plochy určené zejména pro bydlení v bytových domech.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „BD bydlení v bytových domech“ z předchozí změny.



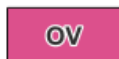
- Plochy smíšené obytné venkovské (SV) jsou vymezeny jako plochy určené zejména pro bydlení, doplněné o obslužnou sféru a výrobní činnosti omezeného rozsahu tak, aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení.
- Doplnění maximální kapacity ubytovacích zařízení a dovětku „v ploše SV“ vychází z požadavků obce a obyvatel pro přiměřené využití území z hlediska dopravní zátěže a intenzity využití pro jiné účely než dlouhodobé bydlení.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „SO Plochy smíšené obytné“ z předchozí změny.



- Plochy rekreace všeobecné (RU) jsou vymezeny jako plochy určené pro drobné rekreační stavby, zejména vinné sklepy pro soukromé účely nebo degustaci.
- Regulace zastavitelných ploch jsou stanoveny z důvodu ochrany kvality prostředí.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „RU Plochy smíšené – vinné sklepy a rekreace“ z předchozí změny.



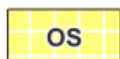
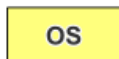
- Plochy občanského vybavení všeobecné (OU) jsou vymezeny pro zajištění občanského vybavení v území bez konkrétního převažujícího rozlišení.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „OV občanské vybavení“ z předchozí změny.



- Plochy občanského vybavení veřejného (OV) jsou vymezeny pro nekomerční občanskou vybavenost, administrativu samosprávy, vzdělávání nebo náboženské stavby, čímž je zdůrazněn jejich význam ve veřejné infrastruktuře.
- Územní plán připouští využití, která jsou v souladu s vyhláškou a dále podporují hlavní účel.



- Plochy občanského vybavení komerčního (OK) jsou vymezeny pro komerční využití místního významu, jímž je v území zejména minikemp.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „RE Plochy občanského vybavení – rekreace“ z předchozí změny.



- Plochy občanského vybavení sport (OS) jsou vymezeny pro stavby a zařízení sloužící sportu, tělovýchově a relaxaci, jako jsou hřiště a související zázemí. Samostatné vymezení těchto ploch zdůrazňuje jejich jedinečné postavení v urbanistické struktuře obce.
- V zastavitelné ploše Z.17 se na žádost obce nebudou realizovat nadzemní ani podzemní stavby.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „OT Plochy pro tělovýchovu a sport, rekreačně sportovní plochy“ z předchozí změny.

OH

- Plochy občanského vybavení hřbitovy (OH) jsou vymezené pro důstojné pohřbívání a pietní účely. Jejich samostatné vymezení odráží jedinečný charakter a specifické požadavky, které je odlišují od ostatního občanského vybavení.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „OZ Plochy pro hřbitovy“ z předchozí změny.

PU

PU

- Plochy veřejných prostranstvích všeobecných (PU) jsou vymezeny pro zajištění dostupnosti a funkčnosti veřejného prostoru v obci. Slouží k umístění veřejných prostranství, která mají primárně prostorotvornou a komunikační funkci, jako je náves, místní komunikace a chodníky. Kromě zpevněných ploch mohou toto prostranství zahrnovat veřejnou zeleň, prvky drobné architektury, například lavičky, osvětlení, drobné sakrální stavby, a veřejná hřiště. Součástí jsou také doplňková zařízení, jako jsou kontejnerová stání na odpad, autobusové zastávky a další technická infrastruktura. Pro podporu udržitelné hospodaření s vodou je umožněna realizace vodních ploch a toků a realizace interakčních prvků pro posílení biodiverzity.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „UP Plochy veřejných prostranství“ z předchozí změny.

ZZ

- Územní plán vymezuje plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ) s cílem stabilizovat a rozvíjet trvalou vegetaci v obci.
- Z přípustných využití se vylučuje těžba nerostů kvůli ochraně území před negativními vlivy.
- Do přípustných využití se přidávají stavby a opatření pro retenci a zpomalení odtoku dešťových vod z důvodů ochrany půdy před erozí a prevenci sucha.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „ZZ Plochy zahrada a sadů“ z předchozí změny.

ZS

- Plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) jsou vymezeny jako veřejně přístupná zeleň v zastavěném území s cílem plnit ochrannou, estetickou a rekreační funkci.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „UZ Plochy veřejné (parkové) zeleně“ z předchozí změny.

DS

DS

- Plochy silniční dopravy (DS) jsou vymezené pro silnice a jejich funkčních součástí.
- Plochy záchytných parkovišť (DP) se touto změnou ruší a řadí se do ploch silniční dopravy.
- Plochy „DP Plochy záchytných parkovišť“ se ruší, jelikož jejich funkční využití odpovídá funkčnímu využití ploch silniční dopravy.

TU

- Plochy technické infrastruktury všeobecné (TU) jsou vymezené pro pozemky staveb a vedení a s nimi provozně související zařízení technického vybavení.

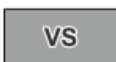
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „TI technické infrastruktury“ z předchozí změny.



- Plochy technické infrastruktury nakládání s odpady (TO) jsou vymezeny pro umístování staveb pro nakládání s odpady.
- Vzhledem k podmínkám v území a na žádost obce je přípustné v ploše provozovat občanské vybavení za podmínky, že nebude omezovat využití hlavní a využití nebudou navzájem neslučitelné.



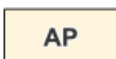
- Plochy výroby drobné a služeb (VD) jsou určeny pro rozvoj místních ekonomických aktivit, které jsou slučitelné s venkovským charakterem obce.
- Zastavitelné plochy z předchozí změny se touto změnou mění na zastavitelné plochy VS z důvodu požadavku zadání, čímž věty o navrhovaných plochách (VD 1 a VD 2) ztrácejí význam a jsou proto odstraněny.



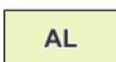
- Plochy výroby skladování a logistiky (VS) jsou určeny pro stavby a pozemky skladovacích zařízení a administrativy.
- Zastavitelné plochy jsou regulovány v textové části a grafickými přílohami pro zajištění ochrany krajinného rázu. Zároveň je změněna formulace postupu řešení záměrů v zastavitelných plochách Z.10 a Z.11 na žádost zástupce AOPK ČR.
- Zrušení věty o vyčlenění nezastavitelného pruhu v ploše VS 3 je odůvodněno zpracováním regulativů.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „VS Plochy výroby a skladování“ z předchozí změny.



- Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné jsou vymezené pro nakládání s vodami.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „NV Plochy vodní a vodohospodářské“ z předchozí změny.



- Plochy zemědělské orné půdy (AP) jsou vymezeny za účelem ochrany a podpory zemědělského využívání krajiny.
- Z přípustných využití se vylučuje těžba nerostů kvůli ochraně území před negativními vlivy.
- Do přípustných využití se přidávají stavby a opatření pro retenci a zpomalení odtoku dešťových vod z důvodů ochrany půdy před erozí a prevenci sucha.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „ZO Orná půda“ z předchozí změny.



- Plochy trvalých travních porostů (AL) jsou vymezeny pro pozemky ZPF a jejich obhospodařování užívané převážně jako louky a pastviny.
- Z přípustných využití se vylučuje těžba nerostů kvůli ochraně území před negativními vlivy.
- Do přípustných využití se přidávají stavby a opatření pro retenci a zpomalení odtoku dešťových vod z důvodů ochrany půdy před erozí a prevenci sucha.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „ZT Trvale travní porosty“ z předchozí změny.

AT

- Plochy zemědělských trvalých kultur (AT) jsou vymezeny v částech území se specifickými přírodními podmínkami pro pěstování vinné révy, jež jsou charakteristické dlouhodobou stabilizací pěstované kultury na daných plochách a výškovým parametrem, který výrazně ovlivňuje prostorové členění zemědělské krajiny.
- Z přípustných využití se vylučuje těžba nerostů kvůli ochraně území před negativními vlivy.
- Do přípustných využití se přidávají stavby a opatření pro retenci a zpomalení odtoku dešťových vod z důvodů ochrany půdy před erozí a prevenci sucha.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „ZV Vinice“ z předchozí změny.

LU

- Plochy lesní všeobecné (LU) jsou vymezeny za účelem zajištění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa. Zahrnují pozemky určené k plnění funkce lesa, pozemky lesního hospodářství a související infrastruktury.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „NL Plochy lesní“ z předchozí změny.

NU

- Plochy přírodní všeobecné (NU) jsou samostatně vymezeny pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Zahrnují především pozemky v I. a II. zóně chráněné krajinné oblasti Pálava, pozemky zvláště chráněných území, evropsky významných lokalit a nadregionálních prvků ÚSES.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „NP Plochy přírodní“ z předchozí změny

MU

MU

- Plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) jsou vymezeny za účelem ochrany a zachování charakteru krajiny, kde není účelné členit území na menší funkční plochy. Jsou to pozemky, které zahrnují jak zemědělský a půdní fond, tak i vodní plochy a přirozené ekosystémy bez rozlišení převažujícího využití. Pro zachování přírodního charakteru a minimalizace negativních vlivů jsou v těchto plochách povoleny pouze stavby a aktivity, které jsou s krajinou slučitelné.
- Plochy smíšené krajinné všeobecné zahrnují zpravidla i interakční prvky a proto byly jmenovitě zařazeny do hlavního využití.
- Plocha v souladu s vyhláškou nahrazuje plochy „NS Plochy smíšené nezastavěného území“ z předchozí změny.

Zastavěné i zastavitelné území jsou členěny na zóny. To zůstává zachováno a rozšířeno o nově zastavitelné plochy. Některé regulativy platí pro všechny zóny bez rozdílu. Stávající regulativy jsou doplněny především na základě požadavků obce, zástupce pořizovatele a zástupce AOPK ČR. Do zastavitelných ploch jsou komplexně zapracovány regulační prvky, které mají za úkol zajistit

budoucí charakter území, který odpovídá vesnickému charakteru zástavby obce. Samostatně jsou zobrazeny v grafických přílohách.

Mezi použité regulační prvky patří stavební čára, maximální hranice zástavby, směr hřebene, předepsané a možné vjezdy, vzdálenosti, maximální koeficient zastavění, minimální koeficient zeleně, počet podlaží, maximální výšku atiky nebo hřebenu, tvar zastřešení a využití ploch.

Maximální hranice zástavby stanovuje, jak velká část pozemku a kam až může být zastavěna.

Směr hřebene stanovuje převažující orientaci hřebena na objektu.

Předepsané a možné vjezdy specifikují, kde je možné vybudovat vjezd na pozemek, nebo přímo do garáže objektu.

Vzdálenosti jsou použity zejména k jednoznačnému vymezení a čitelnosti regulativů.

Mezi výčet základních pojmů přibývají dvě nové definice – stavba v krajině a ustupující podlaží. Definice stavby v krajině je přidána z důvodu ochrany krajiny tak, aby nevznikaly nežádoucí stavební záměry mimo zastavěné území a bylo jednoznačně srozumitelné, čím je myšlena stavba v krajině. Ustupující podlaží je definováno z důvodu výkladu podmínek prostorového uspořádání a následně k předcházení sporům ve stavebním řízení.

#### 7) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany státu a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Cílem územního plánu je dosáhnout souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji území. V rámci této koncepce územní plán vymezuje plochy pro dopravní (VD) a technickou infrastrukturu (VT), veřejná prostranství (VP), plochy pro realizaci prvků ÚSES (VU) a plochy pro snižování nebezpečí v území (VN).

Plocha VD.1 je převedena z předchozí změny č.4 a vymezena pro realizaci komunikace, jež má za úkol snížit dopravní zátěž obce a zároveň bude obsluhovat nové plochy skladování.

Plochy VT jsou vymezeny jako místa vhodná pro vedení technické infrastruktury. Jejich polohy jsou převzaty ze změny č. 4 územního plánu a převedeny do ploch na místo jednotlivého vymezování liniových staveb (T10, T11, T14-T17).

Plochy VP.1 - VP.6 slouží k zajištění prostupnosti a obslužnosti přilehlých zastavitelných ploch. Jejich minimální šířky vyplývají z charakteru budoucí zástavby.

Plochy VU.1 a VU.2 jsou vymezeny pro realizaci navrhovaných prvků ÚSES.

Plochy VN jsou vymezeny pro realizaci protierozních a retenčních opatření, které mají za úkol chránit zastavěné území před náporům dešťových vod.

#### 8) Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

V rámci schvalování zadání nebyly vzneseny požadavky na kompenzační opatření k eliminaci negativních vlivů koncepce na soustavu Natura 2000.

#### 9) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán nevymezuje plochy územních rezerv z důvodu dostatečného množství zastavitelných ploch v řešeném území.

#### 10) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán stanovuje pro zastavitelné plochy pořadí provádění změn v území (etapizaci). Cílem je zajištění plynulého a hospodárného rozvoje a zabránění předčasnému rozšiřování zástavby a zajistit logický rozvoj, který navazuje na stávající zastavěné území a infrastrukturu.

Díky tomu je realizace záměrů v zastavitelných plochách (II. etapa) je vázána na vybudování veřejné infrastruktury (I. etapa).

#### 11) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Územní plán vymezuje architektonicky významné stavby, kterými jsou následující nemovité kulturní památky registrované v Národním památkovém ústavu:

- Kostel sv. Osvalda
- Brána hřbitova
- Výklenková kaplička – poklona sv. Jana Nepomuckého

Za urbanisticky významné je považováno centrum obce – náves včetně okolní zástavby.

Tyto vymezení mají za úkol chránit stavby a území a jejich kulturní hodnotu.

## **H. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Územní plán nevymezuje žádné náležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje v platném znění.

## **I. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Územní plán vymezuje zastavěné území k datu 19. 1. 2026 v souladu s § 116 stavebního zákona. Hranice zastavěného území byly stanoveny na podkladě aktuální digitální katastrální mapy. Analýza stávajícího zastavěného území prokázala, že možnosti pro novou obytnou výstavbu formou využití stávajících proluk či intenzifikací pozemků nejsou dostatečné. V rámci účelného využití území je především v zónách s regulačními prvky zvýšená maximální výška římsy.

Pro hospodárné a udržitelné využití území proto územní plán identifikuje a vymezuje transformační plochy T.1-T.17b, které přibližují cílové využití již zastavěného území požadavků obyvatel a obce namísto rozšiřování sídla do krajiny.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je odůvodněna především cílem zajistit udržitelný rozvoj, stabilizaci a nárůst počtu obyvatel a uspokojit poptávku po bydlení, zejména ze strany mladých rodin. K 1. 1. 2025 žilo v obci 493 obyvatel s rostoucí tendencí v posledních 10 letech. Územní plán proto předpokládá nárůst až na 686 do r. 2050, což odpovídá prognózní potřebě 55 nových bytových jednotek. Pro uspokojení této potřeby je navrženo celkem 2,9862 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Tento rozsah je považován za přiměřený velikosti a rozvojovému potenciálu obce. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na stávající zastavěné území. Tím se minimalizuje fragmentace krajiny a umožňuje efektivní využití a rozvoj stávající i plánované dopravní a technické infrastruktury. Návrhové řešení, vycházejícím ze strategických cílů obce, představuje vhodnou a koncepční variantu, která je v souladu s cíli udržitelného rozvoje.

## **J. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Územní plán vymezuje pouze nezbytně nutné zábory ZPF. V rámci zpracování územního plánu byla prověřována i jiná možná umístění zastavitelných ploch. Alternativní lokality však nebyly vhodné vzhledem k umístění v urbanistické struktuře, rozptýlené zástavbě a neefektivnímu a nákladnému rozšiřování technické a dopravní infrastruktury. Navržené řešení v návaznosti na stávající zastavěné území tak představuje jedinou vhodnou a koncepční variantu, které je v souladu s cíli udržitelného rozvoje. Celková plocha záboru nepředstavuje finální zastavěnou plochu stavbami, významná část těchto pozemků bude i nadále plnit mimoprodukční funkce v podobě soukromých zahrad a ostatní zeleně, které jsou nedílnou součástí venkovského bydlení.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění. Přehled ploch předpokládaných záborů ZPF vyvolaným řešením územního plánu a vyhodnocení jejich souladu se zákonem č. 334/1992 Sb.

s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu je zpracováno v podkapitole G.3).

- § 4 odst. 1 (obecné podmínky): Pro navrhované nezemědělské využití bylo nejprve prověřeno využití nezemědělské půdy a stavebních proluk v zastavěném území. V zastavěném území nejsou k dispozici dostatečné kapacity pro uspokojení prognózovaných potřeb bydlení. Většina stávajícího zastavěného území je stabilizovaná a jeho zahušťování je omezené. Určení části zemědělské půdy pro tyto plochy je proto považováno za nezbytné a odůvodněné.
- § 4 odst. 1 písm. b) (návaznost na zastavěné území): Zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na stávající zástavbu. Toto umístění podporuje kompaktní a organické rozšíření sídla a umožňuje efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury.
- § 4 odst. 1 písm. c) (upřednostnění méně kvalitní půdy): Zábor se týká zemědělské půdy zařazené převážně do I. třídy ochrany. Zábory půdy nejvyšší třídy jsou odůvodněny tím, že se obec nachází v oblasti, kde jsou tyto půdy plošně rozšířené a jejich záboru se nelze vyhnout bez nežádoucí fragmentace zástavby.
- § 4 odst. 1 písm. d) (co nejmenší narušení ZPF): Umístění a tvar ploch jsou navrženy tak, aby nedošlo k významnému narušení organizace ZPF a nevznikaly zbytkové, obtížně obhospodařovatelné pozemky.
- § 4 odst. 1 písm. e) (nejnutnější plocha ZPF): Celková výměra záborů pro plochy navrhované změnou činí 1,9323 ha pro bydlení. Tato výměra je považována za nezbytně nutnou pro pokrytí části prognózované potřeby bydlení a hospodářského růstu.
- § 4 odst. 1 písm. f) (více podlaží): Pro zastavitelné plochy je stanovena výšková regulace mimo sklepní uličky minimálně 4,5 m po římsu směrem do ulice. Navyšování podlažnosti nebo výšky říms nebylo schváleno z důvodu ochrany krajinného rázu a obrazu sídla.
- § 4 odst. 1 písm. h) (mimoprodukční funkce půdy): Mimoprodukční funkce půdy jsou chráněny zejména vymezením ploch zeleně a koeficientu zeleně.
- § 4 odst. 2 a 3 (nezbytnost a převažující veřejný zájem): Nezbytnost záboru ZPF je dána potřebou zajistit udržitelný rozvoj obce a uspokojení potřeb bydlení a hospodářského růstu. Tento veřejný zájem je považován za převažující nad veřejným zájmem ochrany dotčených zemědělských pozemků. Zemědělská půda v I. třídě ochrany je dotčena z důvodu zachování koncepce rozvoje ploch stejného funkčního využití v okrajových polohách a s ohledem na zachování návaznosti na již využitá zastavěná území. Veřejný zájem návrhu zastavitelných ploch je podložen § 38 odst. 1 stavebního zákona (územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného funkčního využití území) a stanovenou koncepcí prostorového uspořádání území (využití pozemků v okrajových částech sídel je žádoucí z hlediska doplnění charakteristické zástavby). Při zachování koncepce rozvoje řešeného území v okrajových polohách a při respektování limitů využití území je tak zábor ZPF v nejvyšších třídách ochrany nezbytný a veřejný zájem na rozvoj území převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jiné řešení rozvoje by v konečném důsledku mohlo vést ke zhoršení podmínek v řešeném území, stejně jako upřednostňování jednostranných hledisek v rámci koncepce rozvoje.

## **K.VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

V rámci územního plánu a zejména grafických příloh jsou použity následující prvky regulačního plánu:

- Koeficient zpevněných ploch a koeficient zeleně (KZP/KP) – koeficienty jsou využity pro omezení nadměrného zastavování území. Díky omezení KZP se zlepšuje retenční schopnost v zastavěném území.
- Maximální výška římsy – slouží k omezení výšky staveb tak, aby nedošlo k poškození krajinného rázu a obraz sídla.
- Vikýře nesmí vystupovat přímo ze stěny (musí být za střešní římsou) – přijato pro zachování architektonického vzhledu obce.
- Omezení velkoformátových prosklení fasád štítů a vikýřů tak, že by převažovaly nad plnými plochami – přijato z důvodu ochrany přírody a krajiny.
- Povolení pouze skládané střešní krytiny v červených barevných odstínech – přijato z důvodu omezení černých střešních krytin.
- Hranice parcel – slouží pro jasné vymezení nových parcel.
- Stavební čáry – stavební čáry jsou vyjádřeny graficky a označují úseky, na kterých musí ležet půdorysný obrys hlavní stavby.
- Směr hřebene – slouží k zajištění kvality střešní krajiny v území.
- Možné a předepsané vjezdy – slouží pro řešení dopravní obsluhy území.
- Maximální zastavitelná část pozemku – grafické vyjádření omezující, jak velká část pozemku může být maximálně zastavěna.
- Orientační rozměry a vzdálenosti – slouží pro srozumitelnost a jednoznačné vymezení záměrů.
- Výška a materiálové řešení oplocení – oplocení je regulováno k zajištění kvality veřejných prostranství.
- Parametry rozměrů staveb – principy, nebo také meze, kterými se definuje budoucí zástavba pro zajištění podobného charakteru s prostorem pro odchylky. Slouží především pro vinné sklepy a zastavitelné plochy se složitější terénní morfologií.

## **L. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

Bude zpracováno po obdržení připomínek.

| Označení plochy / kódu                | Navržené využití                  | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra podle tříd ochrany (ha) |        |        |        |        | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle usmovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                       |                                   |                           | I.                             | II.    | III.   | IV.    | V.     |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.1a                                  | Bydlení venkovské                 | 0,3703                    |                                |        | 0,3703 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.1b                                  | Bydlení venkovské                 | 0,4738                    |                                |        | 0,4738 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.3a                                  | Bydlení venkovské                 | 0,0716                    |                                |        | 0,0716 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.3b                                  | Bydlení venkovské                 | 0,0394                    |                                |        | 0,0394 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.4a                                  | Bydlení venkovské                 | 0,0205                    |                                |        | 0,0205 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.4b                                  | Bydlení venkovské                 | 0,0289                    |                                |        | 0,0289 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.6a                                  | Bydlení venkovské                 | 0,6501                    |                                |        | 0,1450 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.6b                                  | Bydlení venkovské                 | 0,6604                    |                                |        | 0,0198 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.6c                                  | Bydlení venkovské                 | 0,1705                    |                                |        | 0,1544 | 0,0161 |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.9a                                  | Bydlení venkovské                 | 0,0766                    |                                |        | 0,0766 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.9b                                  | Bydlení venkovské                 | 0,1558                    |                                |        | 0,1558 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Σ                                     |                                   | 2,7179                    | 1,0274                         | 0,1809 | 1,5096 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.2a                                  | Smíšené obytné                    | 0,0862                    |                                |        | 0,0862 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.2b                                  | Smíšené obytné                    | 0,1605                    |                                |        | 0,1605 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.2c                                  | venkovské                         | 0,0564                    |                                |        | 0,0564 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Σ                                     |                                   | 0,3031                    |                                |        | 0,3031 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.5                                   | Vetějná prostanství               | 0,2552                    |                                |        | 0,2552 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.7                                   | Vetějná prostanství               | 0,3497                    |                                |        | 0,1718 | 0,1665 | 0,0114 |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.8                                   | Vetějná prostanství               | 0,0590                    |                                |        | 0,0590 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.12                                  | Vetějná prostanství               | 0,3621                    |                                |        | 0,3621 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.13                                  | Vetějná prostanství               | 0,0701                    |                                |        | 0,0701 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.14                                  | Vetějná prostanství               | 0,0323                    |                                |        | 0,0323 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Σ                                     |                                   | 0,9619                    |                                |        | 0,663  | 0,2989 |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.10                                  | Skládování a logistika            | 2,3200                    |                                |        | 2,3200 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.11                                  | Skládování a logistika            | 4,1581                    |                                |        | 4,1581 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Σ                                     |                                   | 6,4781                    |                                |        | 6,4781 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.15                                  | Rekreace všeobecná                | 0                         |                                |        |        |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Σ                                     |                                   | 0                         |                                |        |        |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.16                                  | Občanské vybavení komerční        | 1,4308                    |                                |        | 1,4308 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Σ                                     |                                   | 1,4308                    |                                |        | 1,4308 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.17                                  | Občanské vybavení sport           | 1,1257                    |                                |        | 0,6236 | 0,5021 |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Σ                                     |                                   | 1,1257                    |                                |        | 0,6236 | 0,5021 |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.18a                                 | Doprava silniční                  | 0,1209                    |                                |        | 0,1209 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z.18b                                 | Doprava silniční                  | 2,2972                    |                                |        | 2,2972 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Σ                                     |                                   | 2,4181                    |                                |        | 2,4181 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| K.1                                   | Vodní a vodohospodářské všeobecné | 0,0712                    |                                |        | 0,0712 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Σ                                     |                                   | 0,0712                    |                                |        | 0,0712 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Souhrn výměr záborů                   |                                   | 15,5068                   | 12,7122                        | 0,6830 | 2,1116 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |
| Z toho nově vymezovaných ve změně č.5 |                                   | 3,4083                    | 1,0380                         | 0,3474 | 2,0229 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                               |

| Název obce | Katastrální území   | Číslo parcelní | Celková výměra (m <sup>2</sup> ) | Odmínaná výměra (m2) | BPEJ    | Třída ochrany | Druh pozemku         | Způsob využití pozemku | Informace o existenci; odvození | Informace o existenci; závlah | Informace o existenci; staveb k ochranné<br>pozemků před erozí činností vody |
|------------|---------------------|----------------|----------------------------------|----------------------|---------|---------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Milovice   | Milovice u Mikulova | 2406           | 667                              | 667                  | 0.01.00 | I.            | ostatní plocha       | zeleň                  |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     |                | 44                               | 44                   | 0.60.00 | I.            | ostatní plocha       | zeleň                  |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 2538           | 1419                             | 1419                 | 0.01.00 | I.            | trvalý travní porost | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     |                | 44                               | 44                   | 0.01.00 | II.           | trvalý travní porost | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     |                | 8813                             | 8813                 | 0.01.00 | I.            | orná půda            | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 2537/1         | 3430                             | 3430                 | 0.01.10 | II.           | orná půda            | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     |                | 5165                             | 5165                 | 0.08.50 | III.          | orná půda            | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     |                | 1408                             | 1408                 | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 198            | 1387                             | 1387                 | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 190/1          | 1387                             | 1387                 | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 190/2          | 1387                             | 1387                 | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 190/3          | 1034                             | 1034                 | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 190/4          | 1633                             | 1633                 | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 190/5          | 1063                             | 1063                 | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 190/18         | 1140                             | 1140                 | 0.08.50 | III.          | vlnice               | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 190/6          | 932                              | 932                  | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 190/19         | 926                              | 926                  | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
| Milovice   | Milovice u Mikulova | 190/20         | 153                              | 153                  | 0.08.50 | III.          | orná půda            | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 190/8          | 175                              | 175                  | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 190/15         | 46                               | 46                   | 0.08.50 | III.          | ostatní plocha       | ostatní komunikace     |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 1332/1         | 171                              | 171                  | 0.08.50 | III.          | ostatní plocha       | ostatní komunikace     |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 1332/3         | 115                              | 115                  | 0.08.50 | III.          | ostatní plocha       | ostatní komunikace     |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 174            | 862                              | 862                  | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 172/1          | 942                              | 942                  | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 170/1          | 869                              | 869                  | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 168            | 635                              | 635                  | 0.08.50 | III.          | zahrada              | bez způsobu využití    |                                 |                               |                                                                              |
|            |                     | 34460          | 34460                            |                      |         |               |                      |                        |                                 |                               |                                                                              |