**Obec Mikulovice**

**Hlavní 5**

**790 84 Mikulovice**

# Zpráva o uplatňování Územního plánu Mikulovice

v uplynulém období 2023 - 2026,

zpracovaná a upravená dle ustanovení § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), za použití § 88 až 90 stavebního zákona a dle ustanovení § 9 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

**Zpráva o uplatňování obsahuje návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Mikulovice.**

| | |
|---|---|
| Pořizovatel: | Městský úřad Jeseník, Odbor stavebního úřadu a územního plánování |
| Zpracoval: | Ing. Dana Kašparová |
| Spolupracoval: | Mgr. Roman Šťastný - určený zastupitel |
| Schvalující orgán: | Zastupitelstvo obce Mikulovice |
| Datum zpracování: | 01/2025 – 05/2026 |
| Projednáno: | 05 – 07/2026 |
| Upraveno: | 08/2026 |

Projednáno a schváleno Zastupitelstvem obce Mikulovice podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. b) a § 111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Schváleno dne 22. 9. .....2026 usnesení č. 26/23/2026 bod 13.

.....
Mgr. Roman Šťastný
starosta obce

OBEC MIKULOVICE
PSČ 790 84 Hlavní 5
tel.: 584 429 100, 429 097
fax: 584 429 195

.....
Jiří Šimík
místostarosta obce

OBEC MIKULOVICE
PSČ 790 84 Hlavní 5
tel.: 584 429 100, 429 097
fax: 584 429 195

Zpráva o uplatňování Územního plánu Mikulovice

Obsah:


A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

   C.1. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje
   C.2. Vyhodnocení územního plánu s územně plánovací dokumentací kraje

D. Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

   Závěr


Příloha:

Návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Mikulovice

## A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán Mikulovice (dále jen ÚP) vydalo Zastupitelstvo obce Mikulovice formou opatření obecné povahy č.j. 1/2012 dne 30.10.2012, Územní plán nabyl účinnosti dne 15.11.2012. Zpracovatelem ÚP Ing. arch. Jaroslav Haluza, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory, Hynaisova 945/3, autorizovaný architekt - autorizace se všeobecnou působností (A.0), č. autorizace: 00523. V Územním plánu Mikulovice je řešeno celé správní území se třemi katastrálními územími Mikulovice u Jeseníka, Široký Brod a Kolnovice. Pořizovatelem ÚP Mikulovice je Obecní úřad Mikulovice.

Obecní úřad Mikulovice zpracoval v r. 2022 Zprávu o uplatňování ÚP Mikulovice v uplynulém období 2013 – 2022, kterou schválilo Zastupitelstvo obce Mikulovice na svém 5 zasedání dne 27.06.2023 (usnesení č. 9/5/2023 bod 14). Zpráva o uplatňování neobsahovala pokyny pro zpracování změny ÚP.

Zastupitelstvo obce Mikulovice na svém zasedání dne 26.09.2023 rozhodlo o pořízení Změny č. 1 Územního plánu Mikulovice zkráceným postupem pořizování změny územního plánu v souladu s § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 183/2006 Sb."), a schválilo obsah Změny č. 1. Pořizovatelem Změny č. 1 Územního plánu Mikulovice je Městský úřad Jeseník, Odbor stavebního úřadu a územního plánování, jako příslušný orgán územního plánování. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem zastupitelstvo obce určilo pana starostu Mgr. Romana Šťastného. Změna č. 1 ÚP byla pořízena na návrh společnosti ČEZ, a.s., IČ: 45274649, se sídlem Duhová 2/1444, 140 53 Praha 4 a Ing. Ivana Kasala, bytem Mlýnská 158, 790 84 Mikulovice, které zastupuje spol. ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o., IČ: 25938924 Křižíkova 788/2, 500 03 Hradec Králové. Obsahem Změny č. 1 je vymezení plochy pro fotovoltaickou elektrárnu na pozemku parc. č. 4614 v k.ú. Mikulovice. Návrh Změny č. 1 již byl zpracován podle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), účinného od 01.07.2024. Součástí návrhu Změny č. 1 byl rovněž převod územního plánu do jednotného standardu v souladu s § 59 stavebního zákona. Zpracovatelem Změny č. 1 je Urbanistické středisko Ostrava, s.r.o., projektantem je Ing. arch. Helena Salvetová, autorizovaný architekt pro obor územní plánování, ČKA 00 864.

Změnu č. 1 ÚP Mikulovice schválilo Zastupitelstvo obce Mikulovice formou opatření obecné povahy č.j. OUMI-1868/2025 na svém 17. zasedání dne 24.06.2025, usnesením č. 28/17/2025. Změna č. 1 ÚP Mikulovice nabyla účinnosti dne 18.07.2025.

V souladu s ustanovením § 106 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace. Za účelem vyhodnocení uplatňování územního plánu zastupitelstvo na žádost pořizovatele určí určeného zastupitele, není-li určen na celé volební období. Zastupitelstvo obce Mikulovice schválilo dne 26.09.2023 starostu Mgr. Romana Šťastného jako určeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem pro pořízení Změny č. 1 ÚP Mikulovice i pro pořízení navazujících změn ÚP Mikulovice.

Pořizovatel vyhodnotil, že ve Zprávě o uplatňování v období 2013 – 2022 chybí vyhodnocení některých parametrů ÚP. Od doby zpracování Zprávy se změnily právní předpisy (zejména stavební zákon a jeho prováděcí předpisy) a na základě povodní v r. 2024 došlo k přehodnocení využití některých ploch v obci. Dále je třeba zohlednit, že u obce Mikulovice bylo uplatněno více než 50 požadavků na změnu využití pozemků. Pořizovatel z výše uvedených důvodů vyhodnotil potřebu zpracování nové Zprávy o uplatňování, která bude obsahovat zadání Změny č. 2 ÚP Mikulovice.

Pořizovatel (Městský úřad Jeseník, Odbor stavebního úřadu a územního plánování) ve spolupráci s určeným zastupitelem obce zpracoval následující návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Mikulovice v uplynulém období 2023 - 2026 (dále jen „Zpráva“).

Pořizovatel návrh Zprávy projedná dle § 88 až 90 stavebního zákona s dotčenými orgány a předloží Zprávu k připomínkování sousedním obcím a veřejnosti. Dle výsledků projednání bude Zpráva upravena a předložena Zastupitelstvu obce Mikulovice ke schválení.

Územní plán Mikulovice byl pořízen dle tehdy platného zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších novel. Změna č. 1 ÚP již obsahovala i úpravu dokumentace na základě nového stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek včetně převodu do jednotného standardu.

Základní koncepce rozvoje území obce Mikulovice zůstává zachována, ve stávajícím územním plánu jsou zohledněny hodnoty území. Je řešena v dostatečném rozsahu urbanistická koncepce, došlo k využití části zastavitelných a transformačních ploch (dříve ploch přestavby). Během platnosti územního plánu nedošlo k podstatné změně koncepce veřejné infrastruktury, jen k částečným změnám. Dostatečně je řešena koncepce uspořádání krajiny.

S ohledem na ust. § 38 a 39 stavebního zákona lze konstatovat, že cíle a úkoly územního plánování jsou naplňovány. Dle ust. § 16 stavebního zákona obce soustavně sledují uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocují je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

Obec Mikulovice plní především funkci obytnou s navazující občanskou vybaveností. V rámci rozvoje má předpoklady zejména k rekreaci a sportu, uplatňuje se zde i podnikatelská činnost. Nedílnou součástí koncepce je doprava, zejména silniční. Při vymezování rozvojových ploch ÚP Mikulovice vycházel z počtu trvale žijících obyvatel v obci v r. 2010 a 2011. Předpokladem byla stabilizace počtu obyvatel. Podle statistických údajů počet obyvatel v obci Mikulovice od r. 2012 do r. 2021 meziročně mírně klesal, od té doby dosud je počet obyvatel stabilní. Klesající počet obyvatel se projevuje rovněž ve všech obcích ORP Jeseník, což koresponduje s celkovým úbytkem obyvatel ORP.

Velká část zastavěného území obce Mikulovice byla postižena povodní v září 2024. Z tohoto důvodu je žádoucí vymístit zástavbu ze záplavového území a území, které bylo nad rámec vymezeného záplavového území postiženo rozlivem vodních toků. Z tohoto důvodu je možné vymezit další potřebné plochy pro bydlení. V návrhu ÚP je nutné vymezované zastavitelné plochy odůvodnit.

Vývoj počtu obyvatel v letech 2010 – 2024 (stav k 31.12.roku):

| Rok | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mikulovice | 2 661 | 2 726 | 2 734 | 2 680 | 2 640 | 2 625 | 2 619 | 2 560 | 2 525 |
| ORP Jeseník | 41 095 | 40 486 | 40 189 | 39 910 | 39 584 | 39 261 | 38 957 | 38 659 | 38 330 |

| Rok | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mikulovice | 2 501 | 2 508 | 2 483 | 2 498 | 2 524 | 2 482 |
| ORP Jeseník | 37 968 | 37 709 | 36752 | 36991 | 36949 | 36 492 |

## Vyhodnocení zastavěnosti ploch ve sledovaném období:

Zastavitelné plochy:

a) Plochy bydlení B, ve ZM1 – plochy bydlení všeobecného BU:

| ozn. ÚP | ozn. ZM1 | lokalita | plocha ha | využito ha | přípr. ha | poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|
| B-Z1 | Z.BU-1 | Sokolská I. | 3,31 | 0 | ~ 1,60 | část - parcelace pro výstavbu |
| B-Z2 | Z.BU-2 | Sokolská II. | 0,20 | 0 | 0 | nevyužito |
| B-Z3 | Z.BU-3 | Lokalita 11 RD | 2,32 | 1,85 | 0 | využito – část, zbývá 0,47 ha |
| | | **celkem** | **5,83** | **1,85** | **~ 1,60** | **využito 32%, příprava 27%, zbývá k využití cca 2,38 ha** |

b) Plochy smíšené obytné SO, ve ZM1 – plochy smíšené obytné všeobecné SU:

| ozn. | způs. využití | lokalita | plocha ha | využito ha | příprav a ha | poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SO Z1 | Z.SU-1 | Gluch.-UPeter. | 0,76 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z2 | | V Zátiší I | 0,68 | 0,43 | | využito, vyřazeno ZM1 |
| SO Z3 | Z.SU-3 | V Zátiší II | 1,60 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z4 | Z.SU-4 | V Zátiší III | 1,60 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z5 | Z.SU-5 | Gluch.-Zbořil | 0,25 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z6 | Z.SU-6 | Gluch.-Nepožit. | 0,26 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z7 | | Potoč-Jůza | 0,53 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z8 | Z.SU-8 | Potoční | 1,24 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z9 | Z.SU-9 | U zem.farmy | 0,88 | 0 | 0 | nevyuž., žádost o přidání k V3 |
| SO Z10 | Z.SU-10 | Hlavní | 1,13 | 0,55 | 0,58 | část využito, část příprava |
| SO Z11 | Z.SU-11 | Za elektrárnou I | 0,79 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z12 | Z.SU-12 | Za elektrárnou II | 0,70 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z13 | Z.SU-13 | Myslivecká I. | 1,64 | 0 | 0 | nevyužito, **zrušit** (záplavy) |
| SO Z14 | Z.SU-14 | Hlavní-Dlabač | 0,29 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z15 | Z.SU-15 | Š.Brod-hřiště | 0,62 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z16 | Z.SU-16 | Š.Brod-U Anto | 0,75 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z17 | Z.SU-17 | Š.Brod-Muzikant | 1,33 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z18 | Z.SU-18 | Š.B-Nad Tomáš. | 0,66 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z19 | | Za Okalem | 0,32 | 0,32 | 0 | využito, vyřazeno ZM1 |
| SO Z20 | Z.SU-20 | Š.B-Červenka | 0,42 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z21 | Z.SU-21 | Kanenická | 0,63 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z22 | Z.SU-22 | Za mlýnem | 0,99 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO Z23 | Z.SU-23 | V Zahrad-Šíbl | 0,18 | 0,18 | 0 | využito |
| SO Z24 | Z.SU-24 | Mlýnská | 0,19 | 0 | 0 | nevyužito |
| | | **celkem** | **18,44** | **1,48** | **0,58** | **využito cca 8% příprava cca 3%, zrušit 2,52 ha (cca 14%), zbývá k využití – 13,86 ha** |

c) Plochy rekreace – R, ve ZM1 – plochy rekreace všeobecné - RU

| ozn. | způs. využití | lokalita | plocha ha | využito ha | příprav a ha | poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|
| R Z1 | Z.RU-1 | Arcibiskupství | 0,92 | 0 | 0 | nevyužito |
| R Z2 | Z.RU-2 | Posádka | 54,28 | 0 | 0 | postupně se využívá |
| | | **celkem** | **55,20** | **0** | **0** | **postupné využití** |

d) Plochy občanského vybavení – O, OV, OS, OX, ve ZM1 – OU, OV, OS, OX

| ozn. | způs. využití | lokalita | plocha ha | využito ha | příprav a ha | poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|
| O Z1 | Z.OU-1 | Š.Br.-řeznictví | 0,45 | 0 | 0 | nevyužito |
| OV Z1 | Z.OV-1 | Na Bukovci I | 0,23 | 0 | 0 | nevyužito |
| OV Z2 | Z.OV-2 | Na Bukovci II | 0,33 | 0 | 0 | nevyužito |
| OS Z1 | Z.OS-1 | Š.Br.-nad kost. | 0,26 | 0 | 0 | nevyužito |
| OS Z2 | Z.OS-2 | V Zátiší-cvičák | 0,78 | 0 | 0 | nevyužito |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| OX Z1 | Z.OX-1 | Kolnovice | 0,10 | 0 | 0 | nevyužito |
| | | **celkem** | **2,15** | **0** | **0** | **nevyužito** |

e) Plochy výroby – plochy smíšené výrobní - SP, plochy výroby a skladování - V, plochy drobné výroby a služeb – VD, ve ZM1 – plochy smíšené výrobní všeobecné HU, plochy výroby všeobecné VU, plochy výroby drobné a služeb VD

| ozn. | způs. využití | lokalita | plocha ha | využito ha | příprav a ha | poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SP P1 | Z.HU-1 | Posádka | cca64 | 0 | 0 | postupné využití |
| V Z1 | Z.VU-1 | Za obchvatem | 4,99 | 0 | 0 | nevyužito, chybí infrastruktura |
| V Z2 | | Kamenická | 0,56 | 0,56 | 0 | využito, do stabil. pl. ZM1 |
| V Z3 | | Mlýnská-Látal | 0,16 | 0,16 | 0 | využito, do stabil. pl. ZM1 |
| VD Z1 | Z.VD-1 | Plocha u ČOV | 0,87 | 0 | 0 | nevyužito |
| | | **celkem** | **70,58** | **0,72** | **0** | **využito částečně** |

f) Plochy technického zabezpečení obce TO, ve ZM1 – plochy nakládání s odpady - TO

| ozn. | způs. využití | lokalita | plocha ha | využito ha | příprav a ha | poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TO Z1 | Z.TO-1 | Kompostárna | 1,7 | 0 | 0 | nevyužito |
| | | **celkem** | **1,7** | **0** | **0** | **nevyužito** |

g) Plochy a koridory dopravní infrastruktury

V ÚP Mikulovice byly vymezeny plochy a koridory dopravní infrastruktury s označením D Z1 až D Z18. Změnou č. 1 ÚP Mikulovice byly některé koridory a plochy přehodnoceny a z ÚP vyřazeny. Zbývající plochy s novým označením Z.DS-6, Z.DS-8, Z.DS-11, Z.DS-15 a Z.DS-18 se postupně realizují.

Pro přeložku silnice I/44 je vymezen koridor CNZ.D7, který zatím není využitý. Jeho vymezení vychází ze ZÚR OK.

h) Plochy a koridory technické infrastruktury

V ÚP Mikulovice byly vymezeny plochy a koridory technické infrastruktury s označením T Z1 až T Z35. Změnou č. 1 ÚP Mikulovice byly tyto koridory a plochy přehodnoceny a z ÚP vyřazeny pro nadbytečnost. Technická infrastruktura je povolena ve všech plochách zastavěného i nezastavěného území.

V ÚP Mikulovice byly vymezeny rovněž smíšené koridory bez rozlišení s označením SK Z1 až SK Z19. Změnou č. 1 ÚP Mikulovice byly tyto koridory přehodnoceny a z ÚP vyřazeny pro nadbytečnost.

i) Plochy veřejných prostranství

V ÚP Mikulovice byly vymezeny plochy veřejných prostranství s označením P Z1 až P Z10. Změnou č. 1 ÚP Mikulovice byly tyto plochy přehodnoceny a některé plochy byly z ÚP vyřazeny pro nadbytečnost. Zbývající a nové plochy s označením Z.PU-8, Z.PU-10, Z.PU-11 a Z.PU-12 se postupně realizují.

V ÚP jsou dále vymezeny plochy vodní a vodních toků a plochy zeleně, tyto se postupně využívají.

Transformační plochy (dříve plochy přestavby):

a) Plochy smíšené obytné SO, ve ZM1 – plochy smíšené obytné všeobecné SU:

| ozn. | způs. využití | lokalita | plocha ha | využito ha | příprav a ha | poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SO P1 | T.SU-1 | Býv. celnice | 0,22 | 0 | 0 | nevyužito |
| SO P2 | T.SU-2 | Posádka | 5,70 | část | | částečně se využívá |
| | | **celkem** | **5,92** | **část** | **část** | **postupně se využívá** |

b) Plochy občanského vybavení – O, ve ZM1 – OU

| ozn. | způs. využití | lokalita | plocha ha | využito ha | příprav a ha | poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|
| O P1 | T.OU-1 | stáv. kamenopr. | 0,37 | 0 | 0 | nevyužito |
| O P2 | T.OU-2 | stáv. kamenopr. | 1,36 | 0 | 0 | nevyužito |
| | | **celkem** | **1,73** | **0** | **0** | **nevyužito** |

Plochy změn v krajině:

V ÚP Mikulovice jsou navrženy plochy v krajině –

- plochy krajinné zeleně K.ZK-1 až K.ZK-8 – pro založení lokálního biokoridoru, v současné době není realizováno
- plochy přírodní všeobecné - K.NU-1 až K.NU-4 - pro založení lokálního biocentra, v současné době není realizováno
- plochy těžby všeobecné - K.GU-1 - pro rozšíření těžby nerostů, v současné době není realizováno
- plochy smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová – K.MU.r-1 - postupně dochází k využití

## Rekapitulace využitelnosti ploch:

**Plochy pro bydlení všeobecného (BU), smíšené obytné všeobecné (SU):**

V ÚP Mikulovice byly vymezeny plochy pro bydlení (BU) a smíšené obytné všeobecné (SU) v celkové výměře cca 24,3 ha. Využito bylo 3,33 ha, v přípravě je cca 2,18 ha. Plochy navržené ke zrušení, případně navržené k převedení do jiných ploch (viz vyhodnocení), jsou o výměře 2,52 ha. V návrhu zbývá pro využití celkově cca 16,3 ha ploch, které umožňují využití pro bydlení, případně související využití. Jako náhrada spotřebovaných či zrušených ploch je možné v návrhu změny ÚP **vymezit cca 8 ha nových ploch** stejného využití.

Velká část zastavěného území byla postižena povodní v září 2024. Z tohoto důvodu je žádoucí vymístit zástavbu ze záplavového území a území, které bylo nad rámec vymezeného záplavového území postiženo rozlivem vodních toků. Z tohoto důvodu je možné vymezit další potřebné plochy pro bydlení. V návrhu ÚP je nutné vymezované zastavitelné plochy odůvodnit.

**Plochy občanské vybavenosti:**

Pro občanskou vybavenost bylo územním plánem vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch, které nejsou dosud využity. Občanskou vybavenost je možné povolit i v některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití. Z tohoto důvodu není nutné další plochy občanské vybavenosti samostatně vymezovat.

**Plochy rekreace:**

Pro rekreaci bylo územním plánem vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch, které nejsou dosud využity. Postupně se využívají rekreační plochy v areálu bývalé Posádky. Do zastavitelné plochy zde bylo zařazeno celé území cca 64 ha, využít je však možné pouze pozemky, kde se nacházejí nebo v minulosti nacházely objekty bývalé Posádky. Ostatní pozemky jsou ve vlastnictví ČR, právo hospodařit s nimi má státní podnik Vojenské lesy a statky ČR, s.p. V zadání Změny ÚP bude požadavek na prověření ploch v areálu bývalé posádky a případně budou navrženy některé změny ve využití těchto

ploch (např. dle požadavků rozšíření ploch rekreace na úkor ploch výroby). Další plochy rekreace není třeba samostatně vymezovat.

**Plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství:**
Vymezené zastavitelné plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství a plochy vodní jsou dostatečné. Postupně dochází k jejich využívání.

**Plochy výroby:**
Vymezené zastavitelné plochy pro výrobu a skladování jsou dostatečné. Některé nově vymezené plochy ještě nebyly využity, nové plochy není potřeba ve větším rozsahu vymezovat. Možné je upravit rozsah stávajících ploch výroby (dle požadavků vlastníků, viz požadavky zařazené do zadání Změny ÚP).
Změnou č. 1 ÚP byla vymezena plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů Z.VE-1-1, která je určena pro výstavbu fotovoltaické elektrárny. Tato plocha dosud nebyla využita.

## Vyhodnocení ploch a koridorů územních rezerv:

Územní rezervy pro plochy smíšené obytné všeobecné - R.SU-1, R.SU-2 a R.SU-3

- územní rezervy jsou vymezeny na orné půdě, není účelné dále blokovat pozemky jako plochy rezervy, ve změně ÚP bude podrobněji prověřeno a případně navrženo zrušení

Územní rezerva výroby všeobecné - R.VU-1

- územní rezerva je vymezena na orné půdě, není účelné dále blokovat pozemky jako plochy rezervy, sousední zastavitelná Z.VU-1 není dosud využita a ani se s ní v nejbližší době nepočítá, plocha pro výrobu ve změně ÚP bude podrobněji prověřena a případně navrženo její zrušení

Územní rezerva výroby drobné a služeb - R.VD-1

- územní rezerva je vymezena na plochách zeleně, bez dopravní dostupnosti, není účelné dále blokovat pozemky jako plochy rezervy pro výrobu, v sousedství jsou plochy pro bydlení, plocha pro výrobu zde není vhodná z hlediska cílů a úkolů územního plánování, plocha územní rezervy pro výrobu ve změně ÚP bude podrobněji prověřena a případně navrženo její zrušení

## Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- VPS dopravní infrastruktury VD.1 až VD.8 jsou aktuální, budou ponechány v návrhu ÚP
- VPS protipovodňové ochrany VN.1 a VN.2 jsou aktuální, budou ponechány v návrhu ÚP
- VPO pro zajištění funkce ÚSES VU.1 až VU.7 jsou aktuální, budou ponechány v návrhu ÚP

## Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

*Legislativní:*

Územní plán Mikulovice byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Od doby vydání ÚP byl několikrát novelizován stavební zákon i jeho prováděcí předpisy, podstatnými jsou novely stavebního zákona s účinností k 1.1.2018 a k 1.1.2021. Podstatnou úpravou prošly s účinností od 1.1.2023 prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy je nutné při první změně ÚP po datu účinnosti vyhlášek územní plány uvést do souladu s jednotným standardem územních plánů.

Dne 01.07.2024 nabývá účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. K tomuto datu nabyla účinnosti rovněž prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změna č. 1 ÚP Mikulovice již obsahovala převedení ÚP do jednotného standardu, aktualizaci textové i grafické části na základě požadavků nového stavebního zákona. Při pořízení změny ÚP se bude postupovat podle aktuální právní úpravy.

Změna č. 1 ÚP Mikulovice je v souladu s aktualizací PÚR ČR a ZÚR OK k datu vydání, t.j. k 18.07.2025. Od tohoto data vstoupila v účinnost Změna č. 8 (schválena usnesením vlády ČR č. 633 ze dne 27.08.2025, s účinností od 01.10.2025) PÚR ČR a Změna č. 7 ZÚR OK (usnesením č. UZ/7/60/2025 ze dne 08.12.2025, pod č. j. KUOK 127434/2025, účinnost 31.12.2025). Z těchto dokumentací nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní úkoly, které by bylo třeba do ÚP Mikulovice zapracovat. Změna č. 7 ZÚR OK obsahovala převod ZÚR do jednotného standardu, rovněž se změnila textová část v souladu s novelou stavebního zákona. Zapracování těchto změn bude prověřeno při zpracování následující změny ÚP.

*Územní*:

Od doby účinnosti ÚP Mikulovice byly uplatněny nové požadavky obce a fyzických a právnických osob na změnu využití ploch. Posouzení požadavků je součástí Zprávy o uplatňování. Požadavky k prověření jsou součástí návrhu zadání změny ÚP.

## B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Jeseník (dále jen „ÚAP Jeseník“) pořizovat orgán územního plánování v souladu s ustanoveními § 25–29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Nový stavební zákon řeší pořízení ÚAP obdobně podle § 62 až § 66. Kromě soustavné aktualizace průběžně získávaných údajů o území je každé 2 roky pořízena jejich úplná aktualizace. První ÚAP Jeseník byly pořizovány v prosinci 2008. Poslední úplná aktualizace pak byla pořízena v r. 2025 a to Aktualizace č. 6 ÚAP Jeseník.

Na základě vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek je obec Mikulovice dle ÚAP hodnocena v kategorii 2b – nevyhovující hospodářský pilíř, vyhovující sociální a environmentální pilíř.

Vyhodnocení územních podmínek:

Potenciály a trend vývoje:

- využití bývalého vojenského areálu Muna, který by se dal transformovat na rekreační část území (část 1/3 již takto využita je). Zájem o toho území je značný.

Z Aktualizace č. 6 ÚAP Jeseník vyplývají tyto problémy k řešení:

- závady enviromentální P_21, 22_ENVI záplavové území zasahuje velkou částí do zastavěného území – *řešením je vymístění ploch pro výstavbu mimo záplavové území a vymezování nových ploch v místech nezasaženém povodní, bude řešeno ve změně ÚP*
- urbanistická P_23_URB těžká výroba v centru obce Slezské kamenolomy – *je řešeno již v ÚP Mikulovice, plocha je řešena jako plocha přestavby na občanskou vybavenou. Areál je však podle platných kolaudačních rozhodnutí stále využíván jako průmyslový areál, což je považováno jako trvalá urbanistická závada.*
- povodně 2024 URB_ENVI_CELÁ - Q100 v zastavěném území - *řešením je vymístění ploch pro další výstavbu mimo záplavové území a vymezování nových ploch v místech nezasaženém povodní, bude respektováno ve změně ÚP, kde budou navrženy vhodné plochy mimo tento limit*

## C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

### C.1 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky (dále „PÚR ČR“) byla schválena usnesením č. 929 Vlády České republiky ze dne 20.07.2009, soulad ÚP s touto dokumentací byl vyhodnocen v ÚP Mikulovice.

Od doby schválení ÚP Mikulovice byla schválena Aktualizace č. 1 PÚR ČR - usnesením vlády č. 276 dne 15.04.2015. Aktualizace č. 2 - usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 02.09.2019, Aktualizace č. 3 - usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 02.09.2019, Aktualizace č. 5 - usnesením vlády ČR č. 833 ze dne

17.08.2020, Aktualizace č. 4 - usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12.07.2021, s účinností od 01.09.2021, Aktualizace č. 6 - usnesením vlády ČR č. 542 ze dne 19.07.2023, s účinností od 01.09.2023, Aktualizace č. 7 - usnesením vlády ČR č. 89 ze dne 07.02.2024, s účinností od 01.03.2024, Změna č. 9 - usnesením vlády č. 64/2025 ze dne 29. ledna 2025, s účinností od 01.03.2025 a Změna č. 8 (schválena usnesením vlády ČR č. 633 ze dne 27.08.2025, s účinností od 01.10.2025).

Ve Změně č. 1 ÚP Mikulovice je vyhodnocen soulad s PÚR ČR účinné k 18.07.2025. Od té doby byla vydána ještě Změna č. 8 PÚR ČR. Ta neklade na dotčené území žádné požadavky. Obecné požadavky budou vyhodnoceny ve Změně č. 2 ÚP Mikulovice.

### C.2 Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací kraje

Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje (dále „ZÚR OK“) schválené usnesením č. UZ/21/32/2008 Zastupitelstva Olomouckého kraje ze dne 22.02.2008 ve znění Aktualizace č. 1 - vydány usnesením č. UZ/19/44/2011 Zastupitelstva Olomouckého kraje ze dne 22.04.2011. Všechny požadavky plynoucí ze ZÚR OK ve znění Aktualizace č. 1 jsou zapracovány a zohledněny v ÚP Mikulovice, který byl vydán po datu účinnosti této aktualizace.

Zastupitelstvo Olomouckého kraje vydalo formou opatření obecné povahy Aktualizaci č. 2b ZÚR OK usnesením č. UZ/4/41/2017 ze dne 24.04.2017 pod č. j. KUOK 41993/2017 (účinnost 19.05.2017), Aktualizaci č. 3 ZÚR OK usnesením UZ/14/43/2019 ze dne 25.02.2019 pod č. j. KUOK 24792/2019 (účinnost 19.03.2019), Aktualizaci č. 2a ZÚR OK usnesením č. UZ/17/60/2019 ze dne 23.09.2019 (účinnost 15.11. 2019), Aktualizaci č. 4 usnesením č. UZ/7/81/2021 ze dne 13.12.2021 pod č. j. KUOK 123647/2021 (účinnost 27.01.2022), Aktualizaci č. 5 ZÚR OK usnesením č. UZ/11/92/2022 ze dne 26.9.2022, pod č. j. KUOK 103281/2022 (účinnost 22.10.2022) a Změnu č. 7 ZÚR OK usnesením č. UZ/7/60/2025 ze dne 08.12.2025, pod č. j. KUOK 127434/2025, účinnost 31.12.2025.

Ve Změně č. 1 ÚP Mikulovice je vyhodnocen soulad se ZÚR OK ke dni 18.07.2025. Od doby nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP byla vydána Změna č. 7 ZÚR OK. Změna č. 7 ZÚR OK neobsahovala věcné změny pro využití území, obsahovala pouze převod ZÚR do jednotného standardu, rovněž se změnila textová část v souladu s novelou stavebního zákona. Zapracování těchto změn bude prověřeno při zpracování následující změny ÚP. V případě nabytí účinnosti dalších změn nadřazené územně plánovací dokumentace, které se v současné době pořizují, budou tyto do návrhu Změny ÚP zapracovány.

## D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

V rámci vyhodnocení územního plánu nebyly zjištěny nepředvídané dopady na udržitelný rozvoj území, nejsou potřeba žádná opatření na jejich odvrácení, zmírnění ani kompenzaci.

## E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Koncepce územního plánu zůstává zachována, v současné době není nutné pořídit nový územní plán.

Při prověření jednotlivých navržených zastavitelných ploch bylo zjištěno, že v ÚP Mikulovice ve znění Změny č. 1 byly vymezeny plochy pro bydlení (BU) a smíšené obytné všeobecné (SU) v celkové výměře cca 24,3 ha. Využito bylo 3,33 ha, v přípravě je cca 2,18 ha. Plochy navržené ke zrušení, případně navržené k převedení do jiných ploch (viz vyhodnocení), jsou o výměře 2,52 ha. V návrhu zbývá pro využití celkově cca 16,3 ha ploch, které umožňují využití pro bydlení, případně související využití. Jako náhrada spotřebovaných či zrušených ploch je možné v návrhu změny ÚP **vymezit cca 8 ha nových ploch** stejného využití.

Velká část zastavěného území byla postižena povodní v září 2024. Z tohoto důvodu je žádoucí vymístit zástavbu ze záplavového území a území, které bylo nad rámec vymezeného záplavového území postiženo rozlivem vodních toků. Z tohoto důvodu je možné vymezit další potřebné plochy pro bydlení. V návrhu ÚP je nutné vymezované zastavitelné plochy odůvodnit.

Od doby účinnosti ÚP Mikulovice byly však uplatněny nové požadavky na změnu využití jednotlivých pozemků. Většina požadavků je v malém rozsahu a je možné je prověřit případnou následnou změnou ÚP. Některé požadavky po dohodě s představiteli obce Mikulovice do zadání změny ÚP zařazeny nebyly. Zadání Změny č. 2 ÚP Mikulovice je přílohou Zprávy o uplatňování.

Požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch budou v návrhu Změny ÚP posouzeny z hlediska ust. § 108 odst. 4 stavebního zákona (další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch). Většina požadavků na změnu využití byla zařazena k prověření v rámci změny ÚP, některé plochy mohou být z důvodů limitů využití území redukovány, případně na základě prověření a negativních stanovisek dotčených orgánů vyjmuty. Některé požadavky do Změny č. 2 po dohodě s obcí Mikulovice zařazeny nebyly. Odůvodnění je součástí vyhodnocení požadavků (viz níže). Z důvodu nedostupnosti mohou být současně regulovány stávající nevyužité zastavitelné plochy. Vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení bude ve změně ÚP řádně odůvodněno dle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

## F. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Vyhodnocení uplatněných požadavků na změnu ÚP (zpracováno pořizovatelem):

| P. č. | Lokalita – parc.č. k.ú. | Specifikace požadavku | Výměr $m^2$ | Vyhodnocení, limity využití území |
|---|---|---|---|---|
| 1. | části pozemků 2019/1, 2021, 2020/1 Mikulovice | Souč. využití – ZS – plochy zeleně, požadavek - změna na výrobu VU | cca 4 500 | rozšíření stávajícího areálu výroby spol. Plastkon **možné prověřit Změnou ÚP** |
| 2. | 2678 Mikulovice | Souč. využití – Z.SU-9– plochy smíšené obytné, požadavek - změna na výrobu VU | 7 252 | zast. území, navazuje na plochu výroby VU.3, kolize se stávajícím bydlením – SU.8 **možné prověřit Změnou ÚP** |
| 3. | st. 403/1 Mikulovice | Souč. využití – OU.2 – obč. vybavení všeobec., požadavek - změna využití dle skutečnosti | 1 909 | bývalá likérka, prověřit jiné využití, které by odpovídalo skutečnosti, **možné prověřit Změnou ÚP** |
| 4. | st. 302, 2557/1 Mikulovice | Souč. využití – OU.2 – obč. vybavení všeobec., požadavek - změna využití dle skutečnosti | 1 634 | prověřit jiné využití, které by odpovídalo skutečnosti, obchod + byty **možné prověřit Změnou ÚP** |
| 5. | st. 580, 2568/3 Mikulovice | Souč. využití – OU.2 – obč. vybavení všeobec., požadavek - změna využití dle skutečnosti | 1 450 | prověřit jiné využití, které by odpovídalo skutečnosti, lékárna + byty **možné prověřit Změnou ÚP** |
| 6. | 4214 Mikulovice | Současné využití – NZ – plochy zemědělské, rezerva R.SU-1, požadavek - změna na smíšené obytné SU | 9 838 | ZPF – orná půda, 2.,3. třída – rozpor se zákonem, nutné řešit komplexně s dalšími pozemky, nutnost TI, DI, **nebude zařazeno do Změny ÚP** |
| 7. | 4316, 4317 Mikulovice | Původní využití – NZ – plochy zemědělské, požadavek - změna na plochu DL | 7 020 | již bylo zařazeno ZM1 do stabilizované plochy DL – plochy pro leteckou dopravu **není třeba zařazovat do Změny ÚP** |
| 8. | 4142, 4356, 4350, 4351, 4353 (části) Mikulovice | Původní využití – KZ – plochy zemědělské, požadavek - změna na smíšené obytné SU | cca 4 500 | již bylo zařazeno ZM1 do stabilizované plochy SO.69, zde je však zákaz staveb v záplavovém území **není třeba zařazovat do Změny ÚP** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9. | st.205, 206, 210, 211, 366/20, 366/18, 366/17, 263/3, 262/79, 768, 262/80 Kolnovice | Souč. využití – VU.1 – plochy výroby všeobec, požadavek - změna agroturistiku, ubytování, služ. byty | cca 35 000 | stabilizovaná plocha – stávající areál zem. výroby **možné prověřit Změnou ÚP** |
| 10. | st. 165, 638/1 Kolnovice | Souč. využití – ZZ – plochy zeleně, pož. - změna na bydlení + provozovna cest. ruchu | 1 965 | zast. území, bývalý zbor, navazuje na zast. území **možné prověřit Zm. ÚP** |
| 11. | 702/1 Kolnovice | Souč. využití – NZ – plochy zemědělské, požadavek - změna na smíšené obytné SU | 1 367 | ZPF – orná půda, 3. a 4.třída, zast. území, bývalý zbor, navazuje na zast. území **možné prověřit Zm. ÚP** |
| 12. | 4662, 4663 Mikulovice | Souč. využití – ZK – plochy zeleně, požadavek - změna na bydlení RI | 2 068 | pozemky součástí reg. biocentra, v blízkosti toku, část ZÚ, nutné ponechat 8 m nezastavěný pás podél toku, po povodni poškozeno **nebude zařazeno do Změny ÚP** |
| 13. | 4390 (část) Mikulovice | Souč. využití – NZ – plochy zeleně, požadavek - změna na smíšené obytné SU | část cca 500 | ZPF – or.půda, 2.třída, navazuje na stávající zast. území, nepovolené hosp. stavby na cizím pozemku **možné prověřit Zm. ÚP** |
| 14. | 4368, 2480/4, 3280/1, 1934/53 Mikulovice | Přepracovat dopravní obslužnost posádky | cca 200 | změnit dopravní dostupnost posádky – úprava plochy Z.DS-8 **možné prověřit Zm. ÚP** |
| 15. | k.ú. Mikulovice, Široký Brod | Zapracovat návrh společných zařízení z KoPÚ Široký Brod | | **zapracovat do Změny ÚP** |
| 16. | 2794/11 Mikulovice | Souč. využití – Z.ZZ-4– plochy zeleně, požadavek - změna na vybudování parkoviště | 4 307 | zast. území, navazuje na plochu výroby VU.3 a bydlení – SU.7, ZPF – 4., 5 třída, OP dráhy, řešit DI **možné prověřit Změnou ÚP** |
| 17. | 1569/2 (část), 1570/2 Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – pro výstavbu RD (SU) | cca 1 000 | zast. území, ZPF – BPEJ 3. a 4. třída, záplavové území – Q100 – **rozpor s PÚR ČR a ZÚR OK pořizovatel nedoporučuje prověřit Změnou ÚP** |
| 18. | 725/5 Široký Brod | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – pro výstavbu RD (SU) | 2 174 | nezast. území, navazuje na zast. území, ZPF – BPEJ 4. třída, CHKOJ, NATURA - ptačí oblast **možné prověřit Změnou ÚP** |
| 19. | 4532, 4683, 4684 Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – pro obč. vybavenost - SU | 9 421 | nezast. území, navazuje na zast. území, ZPF – BPEJ 4. třída, vedení VN, navazuje na stávající mlýn **možné prověřit Změnou ÚP** |
| 20. | 4528 Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – pro obč. vybavenost - SU | 16 604 | nezast. území, navazuje na zast. území, ZPF – BPEJ 4.,5. třída, vedení VN, OP lesa, navazuje na stáv. mlýn **možné prověřit Změnou ÚP** |
| 21. | 4213 (část) Mikulovice | Souč. využití – GU.1 – plochy těžby, požadavek na umístění betonárky | cca 2 000 | nezast. území, plochy těžby, možné mimo dobývací prostor **možné prověřit Změnou ÚP** |
| 22. | 4053 (část) Mikulovice | Souč. využití – ZK – plochy zeleně, požad. - změna na bydlení SU | cca 1 000 | nez. území, limity – OP VN, lesa, vodní tok, nevhodné pro výstavbu **nebude zařazeno do Změny ÚP** |
| 23. | 4010/1, 4011, 1281 Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požad. - změna na bydlení SU | 4 727 | nez. území, limity – OP VN, lesa, ZPF – 2.tř., zápl. území – rozpor s PÚR ČR a ZÚR OK, pořizovatel nedoporučuje, **možné prověřit Změnou ÚP** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 24. | st. 121<br>Kolnovice | Souč. využití – ZK – plochy zeleně, požad. - změna na bydlení SU | 966 | zast. území, zbor, navazuje na zast. území<br>**možné prověřit Změnou ÚP** |
| 25. | 1563/3, 1579/2<br>Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požad. - změna na bydlení SU | 4 666 | nez. území, zápl. území, koridor CNU.7 pro VN, dopravně nedostupné, nevhodné pro výstavbu<br>**nebude zařazeno do Změny ÚP** |
| 26. | 1579/1<br>Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požad. - změna na bydlení SU | 1 336 | nez. území, zápl. území, koridor CNU.7 pro VN, dopravně nedostupné, nevhodné pro výstavbu<br>**nebude zařazeno do Změny ÚP** |
| 27. | 4587 (část)<br>Mikulovice | Souč. využití – ZS – plochy zeleně, požad. - změna na bydlení SU, v SU připustit stavby pro rodinnou rekreaci | cca 1 000 | rozšíření plochy Z.SU-21, vedlejší stavby, připustit stavby pro rodinnou rekreaci v plochách SU<br>**možné prověřit Změnou ÚP** |
| 28. | 708<br>Kolnovice | Souč. využití – NZ – plochy zemědělské, požadavek – výstavba rodinné rekreace | 1 224 | ZPF – orná půda, 3. třída, nezast. území, bývalý zbor, navazuje na zast. území (vedle pož.č.11)<br>**možné prověřit Zm. ÚP** |
| 29. | 4114<br>Mikulovice | Původní využití – KZ – plochy zeleně, požadavek - změna na smíšené obytné SU | 1 806 | již bylo zařazeno ZM1 do stabilizované plochy SU.69, zde je však zákaz staveb v záplavovém území<br>**není třeba zařazovat do Změny ÚP** |
| 30. | 648/1 (část)<br>Široký Brod | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – pro výstavbu 7-8 RD (SU) | cca 14 000 | nezast. území, navazuje na zast. území, ZPF – BPEJ 3.,4. třída, CHKOJ, NATURA - ptačí oblast<br>**nutné posouzení NATURA a EIA, nesouhlas AOPK, po dohod s obcí bude vyřazeno ze Zadání** |
| 31. | 4436, 4472, 4473, 1325<br>Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – plochy obytné smíšené | 14 000 (část) | nezast. území, navazuje na zast. území, ZPF – BPEJ 3.,4. třída, OP VTL plynovodu, OP lesa, řešit dopravní dostupnost<br>**možné prověřit Změnou ÚP (část)** |
| 32. | 1568/1, 233/1<br>Mikulovice | Stab. plocha SU.82 požadavek - změna na vynětí ze záplavového území | 1 167 | je zařazeno ZM1 do stabilizované plochy SU.82, zde je však zákaz staveb v záplavovém území, záplavové území nelze měnit ÚP<br>**není třeba zařazovat do Změny ÚP** |
| 33. | 4440, 4441<br>Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – plochy obytné smíšené pro výstavbu RD | 17 980 | nezast. území, nenavazuje na zast. území, ZPF – BPEJ 2. třída – rozpor se zákonem ZPF, není DI, TI<br>**nebude zařazeno do Změny ÚP** |
| 34. | 4103<br>Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – plochy obytné smíšené | 2 278 | nezast. území, navazuje na zast. území, ZPF – BPEJ 3.,4. třída, část zápl. území, **možné prověřit Změnou ÚP (část mimo zápl. území)** |
| 35. | st.1165, 5052, st.1166, st.1167, st.1142, st.1150<br>Mikulovice | Souč. využití – Z.HU-1, K.MU.r-1, požadavek – zařadit do ploch Z.RU-2 | | zast. plochy MUNA, prověřit celé území MUNA<br>**možné prověřit Změnou ÚP** |
| 36. | 1601<br>Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – plochy obytné smíšené | 2 004 | navazuje na stab. plochy SU.82, část zápl. území, zde je však zákaz staveb, rozpor s PÚR, ZÚR, ZPF-3.tř.<br>**prověřit Změnou ÚP** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 37. | 1198/34<br>Mikulovice | Souč. využití – ZZ – plochy zeleně, požadavek – výstavba přístřešků, altánů, garáže, oplocení | 2 023 | navazuje na stab. plochy BU.14, OP dráhy, zeleň ochranná<br>**prověřit Změnou ÚP** |
| 38. | 4002, 4003, 4007<br>Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – plochy obytné smíšené | 14 941 (část) | nezast. území, navazuje na zast. území, ZPF – BPEJ 2. třída -rozpor se zákonem, část zápl. území -rozpor se PÚR a ZÚR, pořizovatel nedoporučuje<br>**možné prověřit Změnou ÚP** |
| 39. | 4149, 4151, 4152<br>Mikulovice | Původní využití – Z – plochy zemědělské, požadavek - změna na smíšené obytné SU | | již bylo zařazeno ZM1 do stabilizované plochy SO.27<br>**není třeba zařazovat do Změny ÚP** |
| 40. | 739/1<br>Mikulovice | Souč. využití – ZZ – plochy zeleně, požadavek – plochy pro výstavbu RD | 1 154 | nezast. území, navazuje na zast. území – BU.18, OP dráhy<br>**možné prověřit Změnou ÚP** |
| 41. | 4012<br>Mikulovice | Souč. využití – ZK – plochy zeleně, požadavek – plochy obytné smíšené pro výstavbu RD | 6 174 | nezast. území, nenavazuje na zast. území, ZPF – BPEJ 2. a 4. třída –není DI, TI, OP lesa, vedení VN zásah do nezastavěného území<br>**nebude zařazeno do Změny ÚP** |
| 42. | 487, 758/2<br>Kolnovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – výstavba rodinné rekreace | 687 | ZPF – orná půda, 5. třída, nezast. území, nenavazuje na zast. území, nevhodné k výstavbě<br>**možné prověřit Zm. ÚP** |
| 43. | 4754 (část), 4747 (část)<br>Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – plocha letecké dopravy DL | cca 16 000 | ZPF – orná půda, 3. a 4. třída, nezast. území, navazuje na plochu stávajícího letiště<br>**nutné posouzení EIA, po dohod s obcí bude vyřazeno ze Zadání** |
| 44. | 4651, 4678<br>Mikulovice | Současné využití – AU – plochy zemědělské, rezerva R.SU-1, požadavek - změna na smíšené obytné SU | 14 641 | ZPF – orná půda, 2.,3. třída – rozpor se zákonem, nutné řešit komplexně s dalšími pozemky, nutnost TI, DI,<br>**nebude zařazeno do Změny ÚP** |
| 45. | 2203/5<br>Mikulovice | Souč. využití – stab. plocha SU.26, požadavek – možnost výstavby | 330 | ve stabilizované ploše SO.26, zde je však zákaz staveb v záplavovém území, zápl. území se nemění ÚP<br>**není třeba zařazovat do Změny ÚP** |
| 46. | st.1111<br>Mikulovice | Souč. využití – Z.HU-1, požadavek – zařadit do ploch Z.RU-2 | 525 | pozemek uprostřed ploch výroby, není možné zařadit do ploch rekreacew<br>**nebude zařazeno do Změny ÚP** |
| 47. | 157/2<br>Kolnovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – přiřadit k ploše SU.142 | 2 988 | zahrada, přiřadit k ploše SU.142<br>**možné prověřit Zm. ÚP** |
| 48. | 1867<br>Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – přiřadit k ploše Z.SU-10 | 1 640 | nez. území, ZPF – 4.tř., přiřadit k zastavitelné ploše Z.SU-10<br>**možné prověřit Zm. ÚP** |
| 49. | 1330/1 (část)<br>Mikulovice | Souč. využití – zast.pl. Z.PU-11 (komunikace) pož. – zrušení plochy | | prověřit vymezení komunikací obcí, případně zrušit nebo přesměrovat<br>**možné prověřit ve Změně ÚP** |
| 50. | 322<br>Mikulovice | Souč. využití – ZP – plochy zeleně, požadavek – do plochy SU – smíšené obytné | 1 625 | zast. území, navazuje na stab. plochy – SU.34, užíváno s domem č.p. 58<br>**možné prověřit Změnou ÚP** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 51. | 885, 1516<br>Široký Brod | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – do ploch SU, zvýšit max. hladinu zástavby na 20m | 3 029 | nezast. území, navazuje na stab. plochy – SU.159, užíváno s domem č.p. 35, hladina zástavby je koncepčně pro všechny plochy SU<br>**možné prověřit Změnou ÚP, nesouhlas AOPK - CHKOJ** |
| 52. | 1839, 1840<br>Mikulovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – do ploch SU – smíšené obytné | 2 270 | nez. území, ZPF – 3. a 4.tř., navazuje na zastavit. plochu Z.SU-10<br>**možné prověřit Změnou ÚP** |
| 53. | 692<br>Kolnovice | Souč. využití – AU – plochy zemědělské, požadavek – smíšené obytné SU | 2 154 | ZPF – orná půda, 3. třída, nezast. území, nenavazuje na zast. území,<br>**možné prověřit Zm. ÚP** |
| 54. | st. 81<br>Kolnovice | Souč. využití – ZK – plochy zeleně, požadavek – smíšené obytné SU | 489 | nezast. území, nenavazuje na zast. území, volná krajina, OP lesa, nevhodné pro výstavbu<br>**možné prověřit Zm. ÚP** |

Podrobnější komentář pořizovatele k jednotlivým požadavkům na změnu využití:

Požadavky č. 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 byly zařazeny do zadání Změny ÚP k prověření.

Z toho požadavky č. 17, 23, 36, 38 se nachází v záplavovém území. Vymezování zastavitelných ploch v záplavovém území je v rozporu obecnými požadavky na vymezování ploch v PÚR ČR a v nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje ZÚR OK. Požadavky budou jednotlivě prověřeny ve Změně ÚP a v případě vymezení ploch na těchto pozemcích bude zpracováno podrobné odůvodnění. Požadavky č. 42, 53 a 54 jsou na pozemcích, které se nachází ve volné krajině. Vymezení ploch pořizovatel nedoporučil z důvodu ochrany nezastavěného území. Pozemky jsou většinou i mimo dopravní a technickou infrastrukturu. Požadavky budou Změnou ÚP prověřeny a případně vyřazeny v návrhu Změny ÚP.

Požadavky č. 7, 8, 29, 32, 39 a 45 nebyly zařazeny do zadání Změny ÚP. Předmětné pozemky byly již řešeny v rámci Změny č. 1 ÚP Mikulovice, kdy na základě změny katastrální mapy a v rámci převodu do jednotného standardu a požadavků nového stavebního zákona zařazeny do stabilizovaných ploch. Není tedy nutné jejich využití měnit Změnou ÚP. Pro veškeré plochy SU vymezené v ÚP Mikulovice nadále platí nepřípustnost umísťování nových staveb ve vymezeném záplavovém území.

Po dohodě s obcí Mikulovice nebyly zařazeny do návrhu zadání Změny ÚP požadavky č. 6, 12, 22, 25, 26, 33, 41, 44 a 46. Podrobnější odůvodnění nezařazení ploch:

Požadavky č. 6 a 44:

- Záměr se nachází v nezastavěném území, ve stabilizované ploše zemědělské – AU (Z).
- Plocha je vymezená jako plocha rezervy R.SU-1, v ÚP - SO-R1 (využití jako plocha smíšená obytná.
- V případě vymezení je nutné řešit celou plochu rezervy, řešit současně dopravní dostupnost a napojení na technickou infrastrukturu.
- Dle aktuálních územně analytických podkladů i dle dostupných údajů z katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda a jsou součástí zemědělského půdního fondu. Pozemky zasahují z větší části do II. třídy bonity půdy (BPEJ). Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního. U požadavku fyzické osoby na vymezení plochy pro bydlení není veřejný zájem deklarován. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení je v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

- **Pořizovatel nedoporučuje projednat změnou ÚP – rozpor se ZPF (nutné prokázat veřejný zájem), plochu rezervy řešit komplexně, řešit přístupnost celé lokality.**
- **Po dohodě s obcí nebyl požadavek zařazen do zadání Změny ÚP.**

Požadavek č. 12:
- Pozemky nachází v nezastavěném území, jedná se o zábor ZPF BPEJ IV. třídy
- Pozemky jsou součástí soustavy ÚSES – regionálního biokoridoru RBK.OK59
- Požadavkem je vymezení plochy pro výstavbu rekreační chaty.
- Po povodni v r. 2024 byly pozemky zasaženy povodní, v současné době se na nich nenachází žádné stavby ani zahrady.
- Je nutné ponechat dle vodního zákona nezastavěný pás 8 m od břehové hrany vodního toku Bělá pro možnost manipulace a údržby.
- **Pořizovatel nedoporučuje projednat změnou ÚP.**
- **Po dohodě s obcí nebyl požadavek zařazen do zadání Změny ÚP.**

Požadavek č. 22:
- Pozemky se nachází v nezastavěném území, ve stabilizované ploše ZK – plochy zeleně krajinné
- Pozemek se nachází v OP VN, OP lesa
- **Pořizovatel nedoporučuje – omezení výstavby – OP VN**
- **Po dohodě s obcí nebyl požadavek zařazen do zadání Změny ÚP.**

Požadavky č. 25 a 26:
- Pozemky se nachází ve stabilizované ploše AU – plochy zemědělské všeobecné
- Pozemek parc. č. 1582/1 již Změnou č.1 ÚP zařazen do plochy SU.83
- Pozemky se částečně nachází v záplavovém území.
- Pozemky jsou dopravně špatně dostupné, prochází jimi navržený koridor pro VN – CNU.7
- se nachází v nezastavěném území, ve stabilizované ploše zemědělské – AU (Z).
- **Pořizovatel nedoporučuje projednat změnou ÚP – záplavové území, špatná dopravní dostupnost, nevhodné pro výstavbu**
- **Po dohodě s obcí nebyl požadavek zařazen do zadání Změny ÚP.**

Požadavek č. 33:
- Pozemky se nachází v nezastavěném území, v ploše AU – plochy zemědělské všeobecné
- Zemědělská půda trvalý travní porost - ZPF – BPEJ II. třídy – rozpor se zákonem ZPF
- Nedostatečná dopravní dostupnost, blízkost státní hranice
- V blízkosti pozemků se nachází zastavitelná plocha pro výrobu Z.VU-1, která je dosud nevyužitá. V případě jejího možného budoucího využití by docházelo ke střetu rozdílných funkcí – bydlení versus výroba.
- **Pořizovatel nedoporučuje – rozpor se ZPF, nezastavěné území, nenavazuje na trvale zastavěné území, nachází se ve volné krajině – rozpor se stavebním zákonem**
- **Po dohodě s obcí nebyl požadavek zařazen do zadání Změny ÚP.**

Požadavek č. 41:
- Pozemky se nachází v nezastavěném území - stabilizovaná plocha ZK – plochy zeleně krajinné
- Zemědělská půda, ZPF – BPEJ – IV. třída (zasahuje i do II. třída – jen malá část)
- Zástavba ve volné krajině je v rozporu se stavebním zákonem, nenavazuje na stávající zástavbu
- OP VN, OP lesa,
- Nedostupnost dopravní a technické infrastruktury
- **Pořizovatel nedoporučuje – rozpor se ZPF, nezastavěné území, nenavazuje na trvale zastavěné území, nachází se ve volné krajině – rozpor se stavebním zákonem**
- **Po dohodě s obcí nebyl požadavek zařazen do zadání Změny ÚP.**

Požadavek č. 46:
- Požadavek zařadit některé pozemky v ploše Z.HU-1 (plochy smíšené výrobní všeobecné) do ploch Z.RU-2 ( plochy rekreace všeobecné)

- Pozemek se nachází uprostřed plochy výroby, jeho vymezení pro rekreaci je nevhodné a nekoncepční, docházelo by k nežádoucímu střetu rozdílných funkcí (rekreace versus výroba)
- **Pořizovatel nedoporučuje – střet rozdílných funkčních ploch**
- **Po dohodě s obcí nebyl požadavek zařazen do zadání Změny ÚP.**

Úprava požadavků na základě projednání Zprávy o uplatňování a Zadání:

Ke Zprávě a Zadání bylo 24.06.2026 uplatněno stanovisko AOPK ČR, odd. Správa CHKO Jeseníky (č.j. SR/0451/OM/2026-4), jako orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Ze stanoviska vyplývá, že na základě zařazení požadavku č. 30 (část pozemku parc. č. 648/1 v k.ú. Široký Brod) **nelze vyloučit významný vliv na příznivý stav ochrany lokalit soustavy NATURA 2000 – ptačí oblast**. Dále bylo ke Zprávě a Zadání dne 30.06.2026 (doručeno pořizovateli dne 07.07.2026) uplatněno stanovisko Krajského úřadu Olomouckého hraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného úřadu, který v souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **uplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů** Změny č. 2 ÚP Mikulovice na životní prostředí. Důvodem je zařazení požadavku Zadání č. 43 (části pozemků parc. č. 4754 a 4747 v k.ú. Mikulovice) na rozšíření plochy letecké dopravy.

Na základě výše uvedených skutečností požádala obec Mikulovice o úpravu Zadání Změny č. 2 ÚP Mikulovice v rozsahu vyřazení požadavků č. 30 a 43. Pořizovatel Zprávu o uplatňování a Zadání upravil a požádal o nové stanovisko AOPK a KÚOK. Ve stanovisku AOPK ČR, odd. Správa CHKO Jeseníky (č.j. SR/0451/OM/2026-6) ze dne 21.08.2026, jako orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je konstatováno, že po úpravě Zadání lze vyloučit významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačí oblasti Jeseníky. Ze stanoviska Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství (Č. j.: KUOK 101717/2026 ze dne 24.08.2026), jako orgánu ochrany přírody, koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry a koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (v souladu s §45i zákona o ochraně přírody a krajiny). V tomto stanovisku krajský úřad, jako dotčený orgán ve smyslu stavebního zákona, v souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů „Změny č. 2 Územního plánu Mikulovice“ na životní prostředí.

V době projednání Zprávy o uplatňování byl uplatněn další požadavek, který obce Mikulovice požaduje zařadit k prověření ve Změně č. 2 ÚP. Je možné vymezit zast. plochu mimo záplavové území.

| P. č. | Lokalita – parc.č. k.ú. | Specifikace požadavku | Výměr $m^2$ | Vyhodnocení, limity využití území |
|---|---|---|---|---|
| 55. | části pozemků 4091, 4090, Mikulovice | Souč. využití – ZK– plochy zeleně krajinné, požadavek - změna na bydlení (SU) mimo zápl. území | cca 12 000 | nez. území, ZPF – 3. a 4.tř., navazuje na zast. území, část zápl. území, OP silnice I/44, CHKOJ **možné prověřit Změnou ÚP** |

## G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Ze zpracovaného vyhodnocení uplatňování ÚP Mikulovice nevyplynula potřeba na aktualizaci Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje ani Politiky územního rozvoje ČR.

**Závěr**

Tento návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Mikulovice za uplynulé období od jeho vydání až doposud byl ve smyslu ustanovení § 106 a 107 a za použití § 88 až 90 stavebního zákona projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem a veřejností.

**Zpráva** o uplatňování Územního plánu Mikulovice za uplynulé období **obsahuje návrh Zadání Změny č. 2 Územního plánu Mikulovice** (viz příloha č. 1).

Návrh Zprávy, doplněný a upravený na základě projednání, bude předložen Zastupitelstvu obce Mikulovice k projednání a ke schválení dle § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

**Seznam stanovisek a vyjádření uplatněných v rámci projednání návrhu Zprávy o uplatňování:**

Vyjádření - DO:

- Krajský úřad OK – OSRK – odd. územního plánování
- Krajská hygienická stanice
- Ministerstvo obrany – Sekce majetková
- Ministerstvo průmyslu a obchodu
- Krajský úřad OK – ODSH
- Ministerstvo životního prostředí
- Ministerstvo dopravy
- Státní pozemkový úřad Jeseník
- Státní pozemkový úřad Olomouc
- AOPK – RP Olomoucko, Správa CHKO Jeseníky

Stanoviska (nepoužijí se):

- AOPK AOPK – RP Olomoucko, Správa CHKO Jeseníky
- Krajský úřad OK – OŽPZ – stanovisko (včetně SEA)

Nová stanoviska k upravenému Zadání (bez požadavků č. 30 a 43):

- AOPK AOPK – RP Olomoucko, Správa CHKO Jeseníky
- Krajský úřad OK – OŽPZ – stanovisko (včetně SEA)

**Příloha:**

Návrh Zadání Změny č. 2 Územního plánu Mikulovice (upravené)