



# MĚSTO MIKULOV

Náměstí 1, 692 01 Mikulov

IČ 00283347

Tel. + 420 519 444 666, Fax +420 519 444 566

Email: [podatelna@mikulov.cz](mailto:podatelna@mikulov.cz)

Internet: [www.mikulov.cz](http://www.mikulov.cz)

## ZMĚNA č. 4 - REGULAČNÍHO PLÁNU „MIKULOV, NA HRADBÁCH“

Zastupitelstvo města Mikulov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 61 odst. 4, § 69 odst. 2) a § 71 odst. 2) stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ustanovení §§ 171 a 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4) stavebního zákona na základě usnesení ZM č. 3/2015/H ze dne 18.2.2015 pod bodem 12)

**vydává**

### Změnu č. 4 regulačního plánu „MIKULOV, NA HRADBÁCH“

Regulační plán „MIKULOV, NA HRADBÁCH“ (dále jen „RP“) byl schválen usnesením Zastupitelstva města Mikulov dne 18.4.2005 a jeho závazná část byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou č. 2/2005 o závazných částech regulačního plánu. Změna č. 1 (část sport a rekreace) byla schválena usnesením ZM č. 21/2009/F ze dne 18.02.2009, změna č. 2 (část bydlení) schválena usnesením ZM č. 13/2008/F pod bodem 10 ze dne 27.02.2008 a změna č. 3(sport a rekreace) schválena usnesením ZM č. 6/2011/G ze dne 22.6.2011 pod bodem č. 7).

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

#### I. TEXTOVÁ ČÁST

##### A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území Změny č.4 Regulačního plánu „Mikulov, Na hradbách“ je shodné se zónou s funkčním využitím Br (bydlení v rodinných domech), identifikačním číslem 2 dle Změny č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Mikulov. Území je vymezeno na severu ulicí Na Hradbách, na východním okraji hranou lokality obytné zástavby ulic U Bažantnice a U Celnice, na jihu silnicí I/40, za západě zónou pro sport a rekreaci po identifikačním číslem 11B dle Změny č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Mikulov.

##### B. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Změna č. 4 regulačního plánu doplňuje článek č. 7 Funkční uspořádání, odstavec (5) Pozemky pro veřejnou zeleň, bod d) funkční regulativy, pod bod 2) o větu:

V části plochy 3.15-Z (dle Hlavního výkresu, regulativů plošného a prostorového uspořádání území) přilehlé k ulici U Celnice v úseku od křižovatky s ulicí Vídeňskou po následující křižovatku je podmíněně přípustné parkovací stání za podmínky, že zůstane zachováno minimálně 30% plochy zeleně. Řešení bude respektovat stávající vzrostlou zeleň a vjezdy k jednotlivým stavbám.

##### C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury se nemění.

##### D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území se nemění.

#### **E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí se nemění.

#### **F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu se nemění.

#### **G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM**

Regulační plán zůstává beze změny.

#### **H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

Regulační plán zůstává beze změny.

#### **I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ ZMĚNA Č.4 REGULAČNÍHO PLÁNU NAHRAZUJE**

Žádná.

#### **J. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, VZDÁLENOST STAVBY OD HRANIC POZEMKŮ A SOUSEDNÍCH STAVEB, PŮDORYSNOU VELIKOST STAVBY, NEJSOU-LI VYJÁDRĚNY KÓTAMI V GRAFICKÉ ČÁSTI, PODLAŽNOST, VÝŠKU, OBJEM A TVAR STAVBY, ZÁKLADNÍ ÚDAJE O KAPACITĚ STAVBY, URČENÍ ČÁSTÍ POZEMKU, KTERÉ MOHOU BÝT ZASTAVENY, ZASTAVITELNOST POZEMKU DALŠÍMI STAVBAMI)**

Změna č. 4 regulačního plánu doplňuje Územní podmínky pro prostorové uspořádání staveb stanovené Změnou č. 2, odstavec 2), bod a) prostorové řešení o pod bod 8), který zní:

- Podmíněně přípustné je předstoupení stavby s doplňkovou funkcí ke stavbám rodinných domů před stavební čáru k hranici pozemku s veřejným prostranstvím nebo pozemku pro veřejnou zeleň za splnění podmínky, že se jedná o stavbu neomezující průhledy, to znamená stavbu s transparentní hmotou konstrukce (například otevřené dřevěné nebo ocelové pergoly, přístřešky apod.)

Změna č. 4 regulačního plánu upravuje Územní podmínky pro prostorové uspořádání staveb stanovené Změnou č. 2, odstavec 2), bod a) prostorové řešení, pod bod 3) tak, že ruší text:

- stavby, které lze umístit na pozemku rodinného domu dle § 21 odst. 6) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, svým umístěním nesmí překročit směrem do veřejného prostranství pomyslnou čáru vzniklou prodloužením linie stavební čáry nebo stavební hranice.

#### **K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část – 6 listů.

Grafická část – beze změn.

## **ODŮVODNĚNÍ**

Pro Město Mikulov platí schválený územní plán z roku 1996, vydaný ještě před novelou zákona o územním plánování. Změna č.1 územního plánu sídelního útvaru Mikulov schválená v roce 2001 řešila celé

administrativní území obce v měřítku 1:5000. Územní plán uložil povinnost zpracovat pro zónu „MIKULOV - NA HRADBÁCH“ pořízení regulačního plánu.

Pro lokalitu Na Hradbách platí schválený regulační plán „Mikulov, Na Hradbách“ (dále jen RP) jenž řeší území určené pro výstavbu rodinných domů v lokalitě pod i.č. 2 (Změny č.1 ÚP SÚ Mikulov) a i.č. 11A a 11B sport a rekreace, Změna č. 1 RP na část – lokalitu sport a rekreace, Změna č. 2 RP – úprava prostorové regulace na část – lokalita bydlení a Změna č. 3 RP nová koncepce ploch pro sport a rekreaci.

Zadání Změny č. 4 RP schválilo Zastupitelstvo města Mikulov dne 26.6.2013 pod č. usnesení 20/2013/G

Zpracování RP bylo zadáno Urbanistickému středisku Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno.

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný úřad územního plánování dle § 6 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako pořizovatel územně plánovací dokumentace Města Mikulov, v souladu s ustanovením § 65 odst. 3) stavebního zákona, zahájil opatřením ze dne 13.1.2014 společné jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a Městem Mikulov ve věci návrhu: Změna č. 4 regulačního plánu „MIKULOV, NA HRADBÁCH“ – bydlení. Zároveň veřejnou vyhláškou doručil návrhu změny RP.

Dle § 65 odst. 3) stavebního zákona, dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska k návrhu regulačního plánu nejpozději do 30 dnů ode dne jednání. Ostatní mohli uplatnit připomínky do 15 dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou. Po tuto dobu byl vystaven návrh změny regulačního plánu uvedeným orgánům k nahlédnutí, a to v kanceláři úřadu územního plánování dveře č. 227 Městského úřadu Mikulov, Náměstí 1, 692 01 Mikulov a na stránkách <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/samosprava-mesta/koncepcni-a-rozvojove-materialy/>

O prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska nepožádal žádný z dotčených orgánů.

Vyhodnocení projednání návrhu RP s dotčenými orgány:

dotčený orgán: - doručeno - stanovisko	stanovisko pořizovatele
1. <b>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, Brno</b> Ze dne 6.2.2014 pod č.j. KHSJM 04455/2014/BV/HOK Doručeno dne 7.2.2014 pod č.p. MUMI 14004501  Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a § 4 odst. 2 písm. b) a § 65 odst. 2 zák. č. 183 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), vydává toto stanovisko s návrhem Změny č.4 regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“ – část bydlení v RD souhlasí.	Souhlasné stanovisko, bez připomínek.
2. <b>Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ÚO Břeclav</b> Ze dne 11.2.2014 pod č.j. HSBM-81-13/2014 Doručeno dne 19.2.2014 pod č.p. MUMI 14005753  Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č.239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému	Bez připomínek, souhlasné stanovisko.

<p>dotčený orgán: - doručeno - stanovisko</p>	<p>stanovisko pořizovatele</p>
<p>a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a § 31 odst.1 písm. b) zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou územně plánovací dokumentaci Změny č. 4 Regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“, předloženou pod č.j. MUMI 14001043 ze dne 13.1.2014. K předmětné dokumentaci vydává souhlasné koordinované stanovisko. předloženou pod č.j.: MUMI 13020962 ze dne 5.8. 2013. K předmětné dokumentaci vydává souhlasné koordinované stanovisko.</p>	
<p><b>3.</b> <b>Krajský úřad Jihomoravského kraje, Brno</b> Ze dne 21.2.2014 pod č.j. JMK5013/2014 Doručeno dne 21.2.2014 pod č.p. MUMI 14006235</p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále OÚPSŘ) obdržel dne 13.01.2014 oznámení o konání společného jednání k návrhu změny č. 4 RP „Mikulov, Na hradbách“ ve smyslu § 65 odst. 3 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 30.01.2014 v 10.00 hod. na MěÚ Mikulov. OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko:</p> <p><b>A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)</b> OŽP, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu RP „Mikulov, Na hradbách“ uplatňuje následující stanoviska:</p> <p><u>1. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):</u> OŽP podle ustanovení § 107 odst. 1 písm. a) vodního zákona nemá připomínky k předloženému návrhu změny č. 4 RP „Mikulov, Na Hradbách“.</p> <p><u>2. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):</u> Kompetentním orgánem k vydání stanoviska k regulačnímu plánu podle ust. § 5 odst. 2 zákona je orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností (MěÚ Mikulov).</p> <p><u>3. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny):</u> Z předloženého návrhu změny č. 4 RP „Mikulov na Hradbách“ vyplývá, že záměr je lokalizován na území CHKO Pálava a Ptačí oblasti Pálava, tzn. mimo působnost OŽP jako orgánu ochrany přírody. Z tohoto důvodu se OŽP k záměru nevyjadřuje. Věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody je v tomto konkrétním případě Správa Chráněné krajinné oblasti Pálava viz § 78 zákona o ochraně přírody a krajiny.</p> <p><u>4. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:</u> OŽP jako orgán ochrany ovzduší, příslušný podle ustanovení § 11 odst. 2) písm. a) zákona o ochraně ovzduší, nemá připomínky k návrhu změny č. 4 RP „Mikulov, Na Hradbách“.</p> <p><b>B) stanovisko odboru dopravy (OD)</b> OD sděluje, že návrhem změny č. 4 RP „Mikulov, Na Hradbách“ není dotčeno řešení krajských silnic II. a III. třídy, a nebude tudíž uplatňovat stanovisko podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f), zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění a § 4 odst. 2 stavebního zákona.</p> <p><b>C) stanovisko odboru kultury a památkové péče (OK)</b> Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje OK stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní</p>	<p>Souhlasné koordinované stanovisko, bez připomínek.</p>

dotčený orgán: - doručeno - stanovisko	stanovisko pořizovatele
památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě tedy nejsou dotčeny zájmy v kompetenci OK. <b>D) stanovisko OÚPSŘ</b> OÚPSŘ, jako nadřízený orgán, vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. K regulačnímu plánu a jeho změnám se OÚPSŘ nevyjadřuje.	

Opatřením ze dne 9.3.2011 oznámil úřad územního plánování v souladu s ustanovením § 67 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zpracování návrhu opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č. 4 REGULAČNÍHO PLÁNU „MIKULOV, NA HRADBÁCH“ část bydlení.

Návrh opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č. 4 RP byla vystaven k veřejnému nahlédnutí v době od 2.6.2014 do 8.7.2014:

- ve zkráceném znění na obvyklém místě na úřední desce Městského úřadu Mikulov
- v plném znění v kanceláři č. 227 - oddělení stavební a ŽP Městského úřadu v Mikulově
- ve zkráceném znění na elektronické úřední desce Městského úřadu Mikulov
- v plném znění na webových stránkách Města Mikulov: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/samosprava-mesta/koncepcni-a-rozvojove-materialy/>

Dne 8.7.2014 proběhlo k návrhu Změny č. 4 RP veřejné projednání s odborným výkladem, které se uskutečnilo v budově Městského úřadu v Mikulově, ve velké zasedací místnosti, Náměstí 1.

Námítky proti návrhu na vydání změny regulačního plánu mohli podávat dotčené osoby. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý podat své připomínky. K námítkám a připomínkám uplatněným k věcem, o kterých bylo rozhodnuto v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje, se nepřihlíží.

Dotčené osoby (vlastníci pozemku nebo stavby v území řešeného regulačním plánem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám a nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být regulačním plánem přímo dotčeno a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis) se tímto opatřením vyzvali k uplatnění připomínek nebo námitek k návrhu opatření obecné povahy.

K veřejnému projednání přizval i Město Mikulov a dotčené orgány.

#### **NÁMITKY:**

Námítky v průběhu řízení nebyly uplatněny

#### **PŘIPOMÍNKY:**

##### **Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.**

ze dne 14.2.2014 pod čís. podacím MUMI 14005238

*1/ V zájmovém území „Na Hradbách“ se nachází vodovod a kanalizace pro veřejnou potřebu, jejíž vlastníkem je Město Mikulov. Naše akciová společnost zajišťuje jejich provozování.*

Stanovisko pořizovatele:

Bere na vědomí, tato skutečnost je mu známa.

*2/ Při situování staveb či jiným účelům využití ploch v blízkosti vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu je nutno respektovat trasy těchto sítí včetně jejich ochranného pásma. Rozsah ochranných pásem je stanoven zákonem č. 274/2001 Sb., v platném znění.*

**Stanovisko pořizovatele:**

Návrhem Změny č. 4 nejsou dotčeny trasy výše uvedených inženýrských sítí, ani jejich ochranná pásma.

*3/ Vzhledem k významnosti vodovodních řádů a kanalizačních stok, které se v zájmovém území nacházejí, je nutno k těmto zařízením zajistit volný přístup a příjezd mechanizací a dostatečný manipulační prostor pro zajišťování provozuschopnosti uvedených sítí.*

**Stanovisko pořizovatele:**

Návrhem Změny č. 4 nejsou dotčeny trasy výše uvedených inženýrských sítí, ani jejich ochranná pásma. Dle vydaného regulačního plánu jsou inženýrské sítě umístěny v plochách veřejných prostranství a zeleně tak, aby k nim byl zabezpečen volný přístup a příjezd mechanizací a dostatečný manipulační prostor pro zajišťování provozuschopnosti uvedených sítí.

**Stanoviska dotčených orgánů k veřejnému projednání:**

Nebyla uplatněna.

Pořizovatel opatřením ze dne 6.8.2014 zaslal dotčeným orgánům „Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek“. Zároveň je vyzval k uplatnění stanovisek k předloženému návrhu rozhodnutí a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy. V stanovené lhůtě nebyly uplatněny žádné požadavky či připomínky.

Zastupitelstvo města Mikulov bere na vědomí připomínky společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. ze dne 14.2.2014 pod čís. podacím MUMI 14005238 a souhlasí s návrhem jejich vypořádání.

**TEXTOVÁ ČÁST**

**A. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU**

Změna č. 4 regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“ – část bydlení je vyhotovena na základě zadání Změny č. 4 regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“ z června 2013 s číslem usnesení 20/2013/6.

**PODKLADY**

- Územní plán sídelního útvaru Mikulov včetně změn.
- Regulační plán „Mikulov, Na Hradbách“
- Doplnující průzkum v terénu

**B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE, U OSTATNÍCH REGULAČNÍCH PLÁNŮ TÉŽ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

Změna č.4 regulačního plánu je v souladu s nadřazenou územně – plánovací dokumentací v platném znění – Územním plánem sídelního útvaru Mikulov včetně jeho změn. Respektuje plochy s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky využití. Změna č.4 regulačního plánu nemůže mít vliv na záměry vyplývající z Politiky územního rozvoje.

**C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO PŘEPRACOVÁNÍ (§ 69 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA)**

**a) Vymezení řešeného území:**

Řešením se nepředpokládá změna zastavitelného území navrženého v územním plánu a ve schváleném regulačním plánu „Mikulov, Na Hradbách“.

- *Změna č. 4 nemění zastavitelné území.*

**b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití:**

Regulační plán „Mikulov, Na Hradbách“ již vymezil stavební pozemky včetně jejich využití. Změnou č. 4 regulačního plánu nedojde ke změně.

- *Změna č. 4 regulačního plánu vymezení pozemků nemění.*

V případě veřejné zeleně bude prověřeno, zda by zde bylo podmíněně přípustné využití parkového stání a stanovení případného možného rozsahu v procentech.

- *Po průzkumu v terénu a upřesnění reálných požadavků s pořizovatelem byl požadavek omezen pouze na plochu 3.15-Z a to na její část přilehlou k ulici U Celnice. Stanovení možného rozsahu v procentech není účelné, je uvedena podmínka respektování stávající vzrostlé zeleně a jednotlivých vjezdů ke stavbám, což určuje logickou a přiměřenou míru využití určené plochy k parkovému stání.*

Respektovat v co možná největší míře požadavek orgánu ochrany přírody, aby byla zachována zeleň v zástavbě v rozsahu, který zajistí odclonění jednotlivých urbanizovaných bloků lokality a opticky rozmělní hustotu navržené zástavby na okraji sídla. Zeleň by měla být zachována v rozsahu, který zajistí výsadbu a optimální vývoj stromů a keřů daného druhu a současně umožní její dlouhodobou perspektivu.

- *Změna č. 4 regulačního plánu zasahuje do ploch zeleně v minimální míře. Požadavek na podmíněně přípustné parkové stání v plochách veřejné zeleně je omezen na část plochy 3.15-Z s podmínkou, že vzrostlá zeleň bude respektována. Požadavek na možnost umístování doplňkových staveb k rodinným domům při hranici pozemku s veřejným prostranstvím vzhledem k zachování indexu zastavitelnosti míru zeleně neovlivňuje.*

#### c) **Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:**

Regulativy plošného řešení – umístění staveb rodinných domů nebudou měněny (stavební čáry a stavební hranice pro umístění staveb rodinných domů, index zastavitelnosti pozemku bude zachován)

- *Regulativy plošného řešení nejsou měněny, mezi podmínky pro prostorové řešení jednotlivých objektů je však přidáno podmíněně přípustné předstoupení stavby s doplňkovou funkcí ke stavbám rodinných domů před stavební čárou, a to na základě splnění následujícího požadavku ze zadání bez možnosti zásahu do grafické části regulačního plánu.*

Bude prověřena možnost umístování stavby s doplňkovou funkcí ke stavbám rodinných domů při hranici pozemku s veřejným prostranstvím.

- *Možnost umístovat stavby s doplňkovou funkcí ke stavbám rodinných domů při hranici pozemku s veřejným prostranstvím byla prověřena a posouzena jako nevhodná. Vzhledem k významné kulturně-urbanistické hodnotě území není potenciální narušení významných průhledů v lokalitě případnými stavbami překračujícími stavební čáru odůvodnitelné. Změna č. 4 regulačního plánu však připouští alespoň možnost takových staveb, které tyto průhledy neomezuji.*

Bude prověřeno, zda v některých plochách veřejné zeleně je možné umístit parkovací stání, aniž by nedošlo ke změně grafického výstupu regulačního plánu.

- *Viz bod b). Ve Změně č. 4 nedochází k úpravě grafické části.*

#### d) **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:**

Lokalita „Na Hradbách“ je celek vytvářející druhou podnož zámku a MPR, z hlediska urbanistické kompozice města nesmí být potlačeny hlavní dominanty města, zóna je pohledově exponovaná z komunikace I/40 a I/52 (směrem z příjezdu od Rakouska).

- *Hlavní dominanty města nejsou změnou potlačeny, požadavky změny jsou řešeny tak, aby nedošlo k potenciálnímu ohrožení významných průhledů.*

Lokalita „Na Hradbách“ sousedí s obytným celkem navazující na původní zástavbu města, která je tvořena převážně rodinnými domky postavenými po druhé světové válce (převážně dvoupodlažní zástavba rovné i sedlové střechy)

- *Na sousední obytný celek nemá Změna č. 4 regulačního plánu vliv.*

Nutno zachovat a chránit hlavní kompoziční osy. V plochách pohledových a kompozičních os je velmi důležité zachování měřítko nové zástavby, historické zástavby a kulturně historických dominant města.

- *Změna č. 4 regulačního plánu chrání hlavní kompoziční osy, měřítko zástavby neovlivňuje, do pohledových a kompozičních os zasahuje povolením takových doplňkových staveb které neomezuji tyto průhledy.*

#### e) **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:**

Navrhovanou změnou není dotčeno současné řešení veřejné infrastruktury.

Všechna opatření týkající se místních komunikací musí být v souladu s příslušnými ČSN, zejména ČSN 73 6101, ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110.

- *Změna č. 4 je v souladu s příslušnými normami.*

Budou respektovány stávající trasy vedení inženýrských sítí včetně jejich ochranného pásma.

- *Stávající trasy s ochrannými pásmy jsou respektovány.*

#### f) **Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření:**

Navrhovanou změnou není dotčen výčet veřejně prospěšných staveb uvedených v regulačním plánu.

Nedochází k rozšíření návrhu.

#### g) **Požadavky na asanace:**

Změnou nejsou vyvolány požadavky na asanace.

- h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy):**

Změnou nejsou vyvolány požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy.

- i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí:**

Požadavek na výčet druhů územních rozhodnutí není uplatněn.

- j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují:**

Pro uvedené území je schválena územně plánovací dokumentace – Změna č. 1 ÚP SÚ Mikulov a regulační plán „Mikulov, Na Hradbách“.

V řešeném území není vyhlášena žádná ochrana přírodních zdrojů – zdrojů pitné vody nebo lokalit nerostných surovin.

*Vzhledem k daným okolnostem neproběhlo žádné zjišťovací řízení.*

- k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci:**

Nejsou uplatňovány požadavky na plánovací smlouvu. Parcelace není změnou dotčena.

- l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:**

Změna č. 4 regulačního plánu je vypracována pouze v textové části, v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn, příloha č. 11) a to v rozsahu přiměřeném měně č. 4 regulačního plánu, zejména vymezení řešeného území, podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků (parková stání ve veřejné zeleni), podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, a dále odůvodnění v rozsahu přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb.,

Změna č.4 regulačního plánu se neprojevuje v grafické části. Grafická část není zpracována.

- m) Zadání regulačního plánu z podnětu obsahuje též požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů v případě, že regulační plán vydává zastupitelstvo obce a není-li jeho zadání součástí územního plánu:**

Město Mikulov má schválený územní plán z r. 1996 a schválenou změnu č. 1 z r. 2001, která s ohledem na novelu zákona o územním plánování řeší celé katastrální území města v měřítku 1:5000. Z územního plánu pro dané území nevyplývají požadavky pro změnu č. 4 regulačního plánu.

Z územního plánu Změny č. 1 ÚP SÚ vyplývají požadavky na prostorovou regulaci v dotčeném území. Tuto regulaci je třeba respektovat.

- *Řešení Změny č. 4 respektuje požadavky z územního plánu Změny č. 1 ÚP SÚ.*

#### **D. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ**

Změna č. 4 regulačního plánu neovlivňuje koncepci řešení regulačního plánu.

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

Změnou nedochází k záboru ZPF a pozemky s funkčním využitím PUPFL se v řešeném území nenachází.

#### **F. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ**

Není předmětem změny.

#### **G. VÝSLEDEK POSOUZENÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE ODSTAVCE 4 §68 SZ**

Posouzení změny regulačního plánu podle odstavce 4 § 68 SZ nebylo požadováno.

#### **H. ZPRÁVA O ZÁVĚRECH VYPLÝVAJÍCÍCH Z DOKUMENTACE VLIVŮ**

Posouzení vlivů nebylo požadováno.



## I. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ÚŘADU K POSOUZENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Posouzení vlivů návrhu změny regulačního plánu na životní prostředí nebylo požadováno.

## J. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ÚŘADU K POSOUZENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

viz bod I.

## K. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č. 4 regulačního plánu upřesňuje podmínky pro prostorové uspořádání staveb, a to umožnění podmíněného předstoupení staveb s doplňkovou funkcí ke stavbám rodinných domů před stavební čarou k hranici pozemku s veřejným prostranstvím nebo pozemku pro veřejnou zeleň. Podmínečně přípustná podmínka umožňuje větší volnost v možnostech dispozičního řešení zástavby při uchování dostatečné regulace nezbytné pro ochranu hodnot území. Při průzkumu v terénu bylo zjištěno, že ochrana kompozičních os a průhledů v lokalitě je zásadní vzhledem k významným hodnotám v území. Ty kladou na řešené území vysoké nároky na kvalitu zástavby, především na její architektonicko-urbanistické řešení. Proto byla stanovena taková podmínka, která umožňuje naplnění zadání do té míry, aby neohrozila hodnoty v území.

Změna č. 4 regulačního plánu upravuje regulativy funkčního uspořádání pro pozemky veřejné zeleně. Umožňuje využití části plochy 3.15-Z k parkovému stání. Změnu iniciuje potřeba řešit nedostatek parkovacích míst v této lokalitě. Funkce parkování v části této plochy je podmíněna respektováním stávající vzrostlé zeleně a vjezdů k jednotlivých stavbám. To zajišťuje dostatečnou ochranu stávající vzrostlé zeleně a určuje přiměřenou míru intenzity zastavění.

## POUČENÍ

Proti Změně č. 4 regulačního plánu „MIKULOV, NA HRADBÁCH“ vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).



Rostislav Košťál  
starosta města

Datum nabytí účinnosti: .....



