

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

MIKULOV

II. DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP MIKULOV

ZHOTOVITEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.



URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



urbanistické středisko brno

e-mail: ciznerova@usbrno.cz

duchacek@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 896

+420 545 175 895

Akce:	ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULOV		VÝSLEDNÝ NÁVRH
Evidenční číslo:	223 – 001 – 033		
Pořizovatel:	Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura, dopravní infrastruktura:	Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý	
	energetika, veřejné komunikační sítě:		
	ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný	
	ochrana ZPF, PUPFL:		
Datum:	Srpen 2025		www.usbrno.cz

OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP MIKULOV

II. A) TEXTOVÁ ČÁST odůvodnění změny č. 1 ÚP Mikulov

ZÁKLADNÍ ÚDAJE	1
1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	8
3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	9
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	9
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	10
6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	10
7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	37
8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU	37
9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO	37
10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	37
11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	42
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM	43
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	48
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZÁBOR PŮDNÍHO FONDU (ZPF A PUPFL)	48
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	48
16. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK.....	63

II. B) GRAFICKÁ ČÁST odůvodnění změny č. 1 ÚP Mikulov

II.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
II.2 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

PŘÍLOHA:

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULOV S VYZNAČENÍM ZMĚN

II. A) TEXTOVÁ ČÁST odůvodnění změny č. 1 ÚP Mikulov

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

VZTAH VŮČI DOSUD PLATNÉ ÚPD

Závazným podkladem pro vypracování změny č. 1 územního plánu Mikulov (dále jen změna č. 1) je platný územní plán Mikulov (dále jen platný ÚP), který byl vydán dne 22. 12. 2020 formou opatření obecné povahy (OOP), s účinností ode dne 20. 01. 2021.

OBSAH ZMĚNY Č. 1

Změna č. 1 je zpracována dle požadavků uvedených v *Obsahu změny č. 1 ÚP Mikulov* (dále jen *Obsah změny*), schválených Zastupitelstvem města dne 29. 06. 2022.

Seznam a odůvodnění dílčích změn – viz textová část odůvodnění, kap. 12.

IDENTIFIKACE DÍLČÍCH ZMĚN

Dílčí změna je označena kódem **ZM** a číslem – první číslice označuje pořadové číslo změny územního plánu, další číslice v pořadí za tečkou označuje pořadové číslo dílčí změny, malé písmeno označuje další případné dělení dílčí změny (např. **ZM1.07a**).

IDENTIFIKACE PLOCH A KORIDORŮ

Zastavitelné plochy a plochy přestavby, vymezené změnou č. 1, jsou identifikovány písmenem **Z** a **P** a pokračující číselnou řadou z platného ÚP (např. **Z104, P28**).

Při úpravách rozsahu zastavitelných ploch nebo ploch přestavby, vymezených v platném ÚP je ponechána původní identifikace (např. **Z12, P5**).

Veřejně prospěšné stavby, vymezené změnou č. 1, jsou identifikovány příslušným kódem a pokračující číselnou řadou z platného ÚP (např. **VDT15**).

Při úpravě rozsahu veřejně prospěšné stavby, vymezené v platném ÚP, je ponechána původní identifikace dle platného ÚP (např. **VDT6**).

Při úpravě rozsahu veřejně prospěšného opatření, vymezeného v platném ÚP, je ponechána původní identifikace dle platného ÚP (např. **VU2**).

Srovnávací text ÚP Mikulov, s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 1, je zpracován v samostatném oddílu *Textová část územního plánu Mikulov s vyznačením změn*, jako příloha textové části odůvodnění změny č. 1, následujícím způsobem:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**,
2. zrušený text je uveden **přeškrtnutým modrým písmem**.

1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města schválilo dne 29.06.2022 v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a), za použití ustanovení § 44 písm. d) a § 55 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) obsah Změny č. 1 územního plánu Mikulov zkráceným postupem.

Pořizovatelem změny Územního plánu je Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, Irena Prochásková (čís. osvědčení 800017698).

Zpracovatelem: Ing. arch. Vanda Ciznerová, Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

Požadavek na posuzování vlivů změny na životní prostředí nebyl ze strany Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, uplatněn, proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

Určeným zastupitelem je pan místostarosta Ing. arch. Ivo Hrdlička.

Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na základě schváleného obsahu a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořídil v souladu s ustanovením §§ 55b odst. 1) stavebního zákona zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov.

Opatřením ze dne 24.06.2024 pod č.j. MUMI 24022335, oznámil dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím, oprávněným investorům a Městu Mikulov, pro které je změna ÚP pořizována, v souladu s ustanovením § 55b odst. 1) a 2) stavebního zákona a v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, že veřejné projednání návrhu se koná dne 25.07.2024.

Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 24.06.2024 pod č.j. MUMI 24022362 též zahájení řízení o územním plánu podle § 55b odst. 1) a 2) stavebního zákona v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Současně oznámil, že veřejné projednání návrhu se koná dne 25.07.2024.

Odborný výklad zajistil zpracovatel návrhu změny územního plánu.

Námítky proti návrhu územního plánu mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohli uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce předchozího odstavce námítky, ve kterých musel uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou.

Dotčené orgány uplatnili nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání svá stanoviska k návrhu změny.

Po tuto dobu byl vystaven návrh ÚP uvedeným orgánům k nahlédnutí na <https://www.mikulov.cz/obcan/v-soucasne-dobe-se-projednava> a dále v kanceláři úřadu územního plánování, odboru stavební a životního prostředí, Městského úřadu Mikulov.

Uplatněná stanoviska včetně jejich vypořádání viz. kapitola: 6.2 odůvodnění

Uplatněné námítky včetně rozhodnutí o jejich vypořádání viz. kapitola: 15. odůvodnění

Uplatněné připomínky včetně rozhodnutí o jejich vypořádání viz. kapitola: 16. odůvodnění

Opatřením ze dne 26.05.2025 zaslal pořizovatel všem dotčeným orgánům návrh vyhodnocení připomínek v souladu s § 98 odst. 5 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona dotčeným orgánům a vyzval je, aby k němu ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Kladné stanovisko bez připomínek zaslal:

- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje ze dne 04.06.2025 pod HSBM-180-28/2025
- Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava, ze dne 25.06.2025 pod č.j. SR/0273/JM/2024-5

Stanovisko krajského úřadu k „Návrhu změny č. 1 územního plánu Mikulov“ ze dne 25.07.2025 pod č.j. JMK 108971/2025:

„Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, požádal ve smyslu ustanovení § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění k 31.12.2023, ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně „stavební zákon“), o vydání stanoviska krajského úřadu k „Návrhu změny č. 1 územního plánu („ÚP“) Mikulov“ (dále také „návrh změny ÚP“). Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování („KrÚ“),

s d ě l u j e

po obdržení stanovisek a připomínek, po vzájemných konzultacích a po posouzení dle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona následující

s t a n o v i s k o:

1. Základní údaje o „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí

Projektant: Ing. arch. Vanda Ciznerová, Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 602 00 Brno

Datum zpracování: červen 2024

Řešené území: správní území města Mikulov

2. Posouzení „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy

Město Mikulov má platný územní plán zpracovaný Urbanistickým střediskem Brno, spol. s r. o., který byl vydán usnesením zastupitelstva města formou opatření obecné povahy dne 22.12.2020 a nabyl účinnosti dne 20.01.2021. Zastupitelstvo města Mikulov schválilo usnesením ZM28/2022/18/1 dne 29.06.2022 obsah změny č. 1 ÚP Mikulov s tím, že změna ÚP bude pořízena zkráceným postupem. Požadavek na posuzování vlivů změny na životní prostředí nebyl ze strany Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, uplatněn, proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

Návrhem změny ÚP byla provedena revize rozsahu a vymezení zastavitelných ploch platného ÚP dle účelnosti a aktuálního stavu území, dílčí plochy byly zrušeny, nově byly vymezeny plocha bydlení smíšeného obytného, veřejných prostranství, účelové komunikace, stezek pro pěší a cyklisty a dopravy v klidu. Byly doplněny plochy přestavby – bydlení smíšeného obytného, bydlení v bytových domech a smíšených výrobních. Byly upraveny a doplněny funkční a prostorové podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, byly upraveny definice pojmů. Byly zrevidovány veřejně prospěšné stavby (VPS). Bylo zaktualizováno zastavěné území města ke dni 31.05.2024. Dílčí změny nemají vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Dílčí změny „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“:

ozn.	popis dílčích změn
ZM1.04	• změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO)
ZM1.05	• změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) • související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) • související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI)
ZM1.06	• úprava rozsahu (posunutí) a změna využití zastavitelné plochy (Z25), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO) • vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV) včetně

související VPS (**VDT15**)

- ZM1.07a**
 - úprava rozsahu zastavitelné plochy (**Z26**) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (**RV**)
 - vymezení zastavitelné plochy (**Z105**) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (**DU**) včetně související VPS (**VD12**)
- ZM1.07b**
 - úprava rozsahu zastavitelné plochy (**Z27**) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (**RV**)
- ZM1.08**
 - úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro zastavitelnou plochu (**Z23**) rekreace hromadná (**RH**)
- ZM1.09**
 - úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro plochy vodní a vodohospodářské (**W**)
- ZM1.12**
 - změna části stabilizované plochy zahrádkářské osady (**RZ**) na stabilizovanou plochu bydlení – v rod. domech (**BI**) a stabilizovanou plochu zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**)
- ZM1.13**
 - změna části stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro průmyslovou výrobu (**VP**), na plochu přestavby (**P30**) pro plochu smíšenou výrobní (**VS**)
- ZM1.14**
 - úprava rozsahu VPS (**VDT6**), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury
 - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (**Z44**), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (**PV**)
- ZM1.15**
 - změna části zastavitelné plochy (**Z45**), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (**PV**), na zastavitelnou plochu (**Z106**) pro plochu dopravy v klidu (**DP**)
 - související úprava rozsahu VPS (**VDT5**), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury
 - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (**Z7**), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (**BI**)
- ZM1.16a**
 - aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (**BI**), občanské vybavení – komerční rozsáhlá (**OK**), veřejná prostranství (**PV**) a veř. zeleň ochrannou a izolační (**ZO**)
 - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (**Z35**), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční rozsáhlá (**OK**)
 - související zrušení zastavitelné plochy (**Z5**), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (**BI**)
 - související zrušení zastavitelné plochy (**Z46**), vymezené v platném ÚP pro veřejná prostranství (**PV**), včetně VPS (**VDT7**), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury
- ZM1.16b**
 - aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro rekreaci hromadnou (**RH**) a plochu smíšenou nezastavěného území – krajinnou zeleň (**NK**)
 - související zrušení zastavitelné plochy (**Z22**), vymezené v platném ÚP pro rekreaci hromadnou (**RH**)
- ZM1.16c**
 - aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (**BI**)
 - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (**Z12**), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (**BI**)
- ZM1.17a**
 - úprava rozsahu (zmenšení) plochy přestavby (**P5**), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (**SO**), včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (**BI**) a veřejná prostranství (**PV**) + související úprava rozsahu stabilizované plochy vymezené v platném ÚP pro bydlení – v bytových domech (**BH**)
 - související úprava rozsahu plochy přestavby (**P12**), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční malá (**OM**)
 - související úprava rozsahu plochy přestavby (**P16**), vymezené v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (**ZO**), včetně úpravy rozsahu prvku ÚSES (regionální biokoridor RK 124) a VPO (**VU2**), vymezeného v platném ÚP pro regionální biokoridor (RK 124)

- ZM1.17b** • zrušení zastav. plochy (**Z17**), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíš. obytné (**SO**), včetně souvisejícího vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíš. obytné (**SO**)
- ZM1.18** • revize regulativů v nezastavěném území (oplocení sadů a vinic, turistická infrastruktura a agroturistika § 18 odst. 5 stavebního zákona, např. „řešení území meruňkového sadu“)
- ZM1.19** • úprava rozsahu území řešeného Regulačním plánem Pod Novou v koordinačním výkrese
- ZM1.22** • úprava rozsahu (rozšíření) plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- ZM1.23** • zrušení plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním RP
- ZM1.24** • revize regulativu v zastavěném a zastavitelném území města
- ZM1.25** • revize vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
- aktualizace limitů využití území dle aktuálních ÚAP Mikulov a zastavěného území

V řešeném území budou prověřeny územní studií tyto plochy změn:

ozn. ploch	způsob využití území	rozvojové území
P5	bydlení – smíšené obytné	bývalá kasárna
Z40, Z53, P22	sport, veřejná zeleň ochranná a izolační, doprava v klidu	Na Hradbách
Z38 – Z39, Z54	lázeňství	podél silnice I/40
R3	zrušena	
P30	plochy smíšené výrobní	28.října, Průmyslová oblast
Z23, Z25 – Z27, Z104, Z105	rekreace hromadná, bydlení – smíšené obytné, vinné sklepy, plochy veřejných prostranství, účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty	Zlámalova

3. Posouzení „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

A) Z předloženého odůvodnění „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ je zřejmé, že jsou respektovány a řešeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle **Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“)** ve znění **Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 závazné od 01.03.2025.**

Z PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 vyplývá, že území města Mikulov neleží v žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové ose, ale nachází se ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Z toho vyplývající úkoly pro územní plánování jsou již územním plánem respektovány, řešeny a naplněny, koncepce zadržování vody v krajině není návrhem změny ÚP dotčena. Změna č. 9 PÚR ČR vymezila dvě nové specifické oblasti SOB10 a SOB11 (území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z OZE), ze kterých nyní nevyplývají pro „Návrh změny č. 3 ÚP Bezkov“ konkrétní požadavky. Řešené území leží v trase koridoru SD8 úsek Pohořelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko (–Drasenhofen); již v platném ÚP je zajištěna ochrana záměru vymezením koridoru pro silniční dopravu – dálnice D52, návrhem změny ÚP není dotčeno.

KrÚ z hlediska posouzení souladu „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ s PÚR ČR nemá připomínky.

B) Dne **28.08.2024 vydala vláda České republiky usnesením č. 581 první územní rozvojový plán.** Dle ustanovení § 319 odst. 1 stavebního zákona první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum. Dle ustanovení § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první územní rozvojový plán nepoužije ustanovení § 73 odst. 3

stavebního zákona (tj. nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace) do doby vydání jeho změny. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že **první rozvojový plán není závazný pro obsah územního a regulačního plánu.**

C) Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále „ZÚR JMK“) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 05.10.2016, účinnosti nabýly dne 03.11.2016. Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK, účinnosti nabýly dne 31.10.2020. Dne 25.04.2024 byla vydána Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024, a dne 05.09.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b ZÚR JMK s účinností od 26.10.2024. Aktualizace č. 4 ZÚR JMK nabyla účinnosti dne 18.04.2025 (aktuální znění).

„Návrhem změny č. 1 ÚP Mikulov“ je prověřen a vyhodnocen soulad ÚP Mikulov se **ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4.**

V ZÚR JMK stanovené priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou již v platném ÚP Mikulov respektovány a návrhem změny ÚP nejsou dotčeny, z odůvodnění návrhu změny ÚP je zřejmé, že „Návrh změny č. 1 ÚP Mikulov“ koncepci danou ÚP respektuje a dále naplňuje.

Z kapitoly B. aktuálních ZÚR JMK pro město Mikulov vyplývá, že správní území města není součástí rozvojové oblasti nadmístního významu, je součástí rozvojové osy nadmístního významu N-OS2 rozvojová osa Vídeňská a nižšího centra významné (kategorie E). Z toho vyplývající úkoly jsou řešeny již v platném ÚP, návrhem změny ÚP je respektováno.

Z kapitoly C. aktuálních ZÚR JMK pro město Mikulov vyplývá, že správní území města není součástí žádné specifické oblasti nadmístního významu.

Z kapitoly D. aktuálních ZÚR JMK pro město Mikulov vyplývají následující požadavky na vymezení ploch a koridorů nadmístního významu a prvků územního systému ekologické stability (ÚSES):

- koridor dálnice DS04 D52 Pohořelice–Mikulov–hranice ČR / Rakousko, včetně souvisejících staveb,
- koridor silnice I. třídy DS17 I/40 Mikulov – Sedlec, západ; homogenizace, včetně souvisejících staveb,
- koridor regionální železniční trati DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace,
- koridor TEE26 Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchbátka ve stávající trase,
- dálkové cyklistické koridory EuroVelo 9, EuroVelo 13 a cyklostezka Greenways Praha–Vídeň,
- NRBC 106 Milovický les – nadregionální biocentrum,
- K 159T, K 160T a KJM04T – nadregionální biokoridory,
- RBC 1535 (Nový rybník), RBC 10 (Skalky) a RBC 29 (Svatý kopeček) – regionální biocentra,
- RK 124, RK JMO39 a RK JMO40 – regionální biokoridory.

Vymezení uvedených ploch a koridorů je řešeno již v platném ÚP Mikulov v souladu se ZÚR JMK, návrhem změny ÚP je respektováno. Návrh změny ÚP respektuje požadavky vyplývající z kapitoly E. aktuálních ZÚR JMK Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

Požadavky vyplývající z kapitoly F. aktuálních ZÚR JMK Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení jsou respektovány již v platném ÚP Mikulov. Území města Mikulov spadá do krajinného celku 12. Lednicko-valtický, 14. Mikulovský a 19. Dunajovický.

Z kapitoly G. aktuálních ZÚR JMK Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření (VPS) vyplývá pro město Mikulov požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb – koridorů technické infrastruktury DS04, DS17, DZ07 a TEE26. Uvedené koridory byly jako VPS vymezeny již v platném ÚP Mikulov v souladu se ZÚR JMK, návrhem změny ÚP jsou respektovány.

V kapitole H. aktuálních ZÚR JMK jsou stanoveny požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezení ploch a koridorů uvedených v kap. D. textové části ZÚR JMK. Konkrétně jde o koordinaci koridorů technické infrastruktury DS04, DS17, DZ07 a TEE26, a koridorů krajských cyklistických tras. Koordinace koridorů je zajištěna a popsána již v platném ÚP, návrhem změny ÚP je respektováno. Řešení změny č. 1 ÚP se sousedních obcí, ve smyslu dopadu na využívání území z hlediska širších vztahů, nedotýká.

V kapitole I. aktuálních ZÚR JMK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií. Města Mikulov se prověření území studií netýká. KrÚ nemá z hlediska souladu „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ se ZÚR JMK připomínky.“

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE:

Zpracování změny č. 1 je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky** v úplném znění po aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a změně č. 9 (dále jen **PÚR ČR**), s účinností od 1. 3. 2025.

Správní území obce náleží k ORP Mikulov, nenachází se v žádné rozvojové oblasti a neprochází jím žádná rozvojová osa. Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkoly pro územní plánování, stanovené v **PÚR ČR**, byly řešeny již v platném ÚP – jednak vymezením ploch změn (**Z96**) pro zadržení vody v krajině v lokalitě u lomu, (**Z97**) pro vodní nádrž v lokalitě Šibeník a (**Z98, Z99**) pro vodní nádrže v rámci obnovy části komponované barokní krajiny v lokalitě Nového rybníka a dále stanovením koncepce ochrany a rozvoje hodnot, koncepce uspořádání krajiny a stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině. Změna č. 1 uvedené plochy, koncepce a podmínky respektuje. Řešené území leží v trase koridoru **SD8** úsek Pohořelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko (–Drasenhofen).

Změnou č. 9 **PÚR ČR** jsou vymezeny specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

- **SOB10** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- **SOB11** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Řešené území do těchto specifických oblastí nezasahuje, v **PÚR ČR** je ve vymezení uvedeno – území obcí z ORP Mikulov (bez obcí ve východní části).

Z **PÚR ČR** nevyplyvají pro řešení změny č. 1 žádné nové konkrétní požadavky; nejsou dotčeny podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území, podmínky udržitelného rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce krajiny, které byly již definovány v platném ÚP; obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedené v kap. 2.2. *Republikové priority*, a další republikové priority uvedené v čl. 14 – 31 **PÚR ČR**, byly řešeny již v platném ÚP a jsou respektovány, změnou č. 1 jsou řešeny a naplňovány zejména následující články:

- (14, 14a) *Dílčí změny, vymezené změnou č. 1, nemají negativní dopad na přírodní, civilizační i kulturní hodnoty území. Dochází jednak k úpravě zastavitelných ploch (zmenšení u ploch **Z3**, **Z12** a **Z35** a zvětšení u ploch **Z26** a **Z27**) a přestavbové plochy (zmenšení u plochy **P5**), vymezených v platném ÚP. Byly zrušeny zastavitelné plochy (**Z5**, **Z17**, **Z22** a **Z46**) vymezené v platném ÚP. Nově jsou vymezeny zastavitelné plochy **Z104**, **Z105**, **106** a přestavbové plochy **P28**, **P29** a **P30**. Je zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Dílčí změnou **ZM1.18** a **ZM1.24** jsou upraveny a doplněny podmínky prostorového uspořádání, stanovené v platném ÚP pro některé plochy s rozdílným způsobem využití.*
- (20) *Rozvojové záměry ÚP jsou umisťovány s ohledem na charakter krajiny, při respektování ochrany panorama města, prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Dílčí změna tuto koncepci respektuje a nemění.*

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

28. 8. 2024 byl usnesením vlády ČR schválen první **Územní rozvojový plán**; byly do něj převzaty záměry ze **ZÚR JmK** v souladu s čl. XXV zákona č.403/2020 Sb., ÚP je v souladu se **ZÚR JmK** a **PÚR ČR**, tudíž je v souladu i s tímto dokumentem.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

Zpracování změny č. 1 je v souladu se **Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje**, v úplném znění po Aktualizacích č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (dále jen **ZÚR JmK**), s účinností od 18. 4. 2025.

Soulad se ZÚR JmK byl řešen primárně v platném ÚP. Ze ZÚR JmK nevyplývají pro řešení změny č. 1 žádné nové konkrétní požadavky, úkoly stanovené pro územní plánování byly řešeny v platném ÚP a jsou změnou č. 1 respektovány. Priority územního plánování Jihomoravského kraje byly řešeny již v platném ÚP a jsou respektovány, změnou č. 1 jsou naplňovány zejména následující články:

- (14, 15) Změna č. 1 přispívá k ochraně hodnot území, charakteru krajiny a k ochraně zemědělské půdy respektováním koncepce územního plánu, kdy návrhem změny č.1 dochází ke zvětšení ploch Z26 a Z27 a nově jsou vymezeny zastavitelné plochy **Z104, Z105, 106** a přestavbové plochy **P28, P29 a P30**.
- Dílčí změnou **ZM1.18** a **ZM1.24** jsou upraveny a doplněny podmínky prostorového uspořádání, stanovené v platném ÚP pro některé plochy s rozdílným způsobem využití.

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

Řešení změny č. 1 se sousedních obcí, ve smyslu dopadu na využívání území z hlediska širších vztahů, nedotýká.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Soulad s cíli a úkoly územního plánování je primárně řešen v platném ÚP, změna č. 1 je zpracována dle stejných principů a zachovává kontinuitu s platným ÚP.

V rámci změny č. 1 jsou řešeny především požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v zastavěné části obce, nebo bezprostředně na ni navazujících plochách, dále uvedení stabilizovaných ploch do souladu se skutečným stavem. Byla provedena revize regulativů a doplnění regulativů. Z důvodu jednoznačnosti výkladu byly v kap.16 doplněny definice intenzity využití území, menších ubytovacích zařízení, rodinného domu, podkroví a výškové regulace zástavby.

Změna č. 1 nevytváří, svým rozsahem a charakterem dílčích změn, negativní dopad na udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro soudržnost společenství obyvatel, hospodářský rozvoj a příznivé životní prostředí.

- řešením změny č. 1 jsou respektovány priority územního plánování, formulované v rámci Politiky územního rozvoje ČR a ZÚR JmK (viz kap. 2.)
- ochrana veřejných zájmů, vyplývajících ze zvláštních předpisů, je respektována (viz kap. 6.)
- změnou č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné a přestavbové plochy
- při návrhu změny č. 1 byl zjišťován a posuzován stav území, kulturní, přírodní a civilizační hodnoty byly respektovány
- navrhované změny v území byly prověřeny a posouzeny z hlediska veřejného zájmu, přínosu, problémů, rizik a hospodářného využívání veřejné infrastruktury
- urbanistické, architektonické a estetické požadavky byly stanoveny koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v platném ÚP a dále podmínkami stanovenými v rámci změny č. 1 pro nově vymezené plochy změn (**Z104, Z105 a Z106**) a pro plochy přestavby (**P28, P29 a P30**).
- podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, byly stanoveny koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v platném ÚP a dále podmínkami stanovenými v rámci změny č. 1 pro nově vymezené plochy změn (**Z104, Z105 a Z106**) a pro plochy přestavby (**P28, P29 a P30**).

- změnou č. 1 nedochází k negativnímu zásahu do stávající sídelní struktury, navržený rozvoj je řešen na okrajích zastavěného území
- vymezením veřejně prospěšných staveb vytváří změna č. 1 podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků na změny v území
- podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou řešeny v platném ÚP
- změnou č. 1 nejsou vymezeny plochy pro asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území
- změnou č. 1 nejsou dotčeny plochy pro využívání přírodních zdrojů

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

- ochrana hodnot území, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny
- byla provedena revize regulativů a doplnění regulativů viz kap. 10.6. textové části změny č. 1; z důvodu jednoznačnosti výkladu byly v kap. 16. doplněny definice intenzity využití území, menších ubytovacích zařízení, rodinného domu, podkroví, výškové regulace zástavby a urbanizovaného území

POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ochrana nezastavěného území je primárně řešena v platném ÚP, změna č. 1 svým řešením přispívá k ochraně nezastavěného území:

- ve volné krajině nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy
- převážná část dílčích změn se nachází buď přímo v zastavěném území, kde doplňují stávající urbanistickou strukturu, nebo na něj bezprostředně navazuje
- zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území

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

Změna č. 1 je zpracována tak, aby byla provázána s textovou a grafickou částí platného ÚP.

Změna č. 1 je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu.

Textová část (výrok) změny č. 1 je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., část I, odstavec (1). Jednotlivé kapitoly výrokové části jsou měněny a doplňovány dle požadavků uvedených v *Obsahu změny* a tam, kde navrhované řešení vyvolalo jejich změnu nebo úpravu.

Textová část odůvodnění změny č. 1 je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II, odstavec (1) v kombinaci s § 53 stavebního zákona. Do textové části odůvodnění je dále vložena textová část platného ÚP (výrok) s vyznačenými změnami měněných částí jednotlivých kapitol.

6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

6.1. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

6.1.1. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

a) **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby** (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

Požadavek na stanovení podmínky umístění staveb, které negativně neovlivní zájmy Ministerstva obrany, byl řešen v platném ÚP ve výrokové části (kap. 6.17. *Stanovení podmínek prostorového uspořádání*), v grafické části Odůvodnění ÚP je území vymezeno ve výkrese II.1 *Koordinační výkres*.

b) **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb** podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., resp. §36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

6.1.2. POŽADAVKY OCHRANY

Požadavky řešené v platném ÚP zůstávají beze změny.

6.1.3. OCHRANA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Požadavky řešené v platném ÚP zůstávají beze změny.

6.1.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Požadavky řešené v platném ÚP zůstávají beze změny.

6.1.5. OCHRANA OVZDUŠÍ A VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Požadavky řešené v platném ÚP zůstávají beze změny.

6.2. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
1.	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje Ze dne 26.06.2024 pod č.j. HSBM-479-46/2024 Pod č. podacím MUMI 24022876 dne 26.06.2024 Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JHM“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedený návrh zadání, předložený oznámením č. j.: MUMI 24022335 ze dne 24. 6. 2024. K předmětné dokumentaci vydává HZS JHM <u>souhlasné stanovisko</u> . <u>Odůvodnění:</u> HZS JHM nepředpokládá potřebu řešení požadavku dle ustanovení § 20	Souhlasné stanovisko bez podmínek

	vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem HZS JHM rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.	
2.	Ministerstvo průmyslu a obchodu Ze dne 26.06.2024 pod č.j. MPO 58217/2024 Pod č. podacím MUMI 24022940 dne 26.06.2024 Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Mikulov pro veřejné projednání pořizované zkráceným postupem ZÁVAZNÁ ČÁST Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k návrhu Změny č. 1 územního plánu Mikulov toto stanovisko: S návrhem Změny č. 1 ÚP Mikulov souhlasíme za podmínky doplnění zákresu výhradního ložiska Mikulov-jih do Koordinačního výkresu. ODŮVODNĚNÍ Změna č. 1 ÚP respektuje nerostné bohatství na území města a do výhradních ložisek zemního plynu č. 3270100 Mikulov na Moravě a ropy č. 3271200 Mikulov-jih, vymezených západně a jihozápadně od města, ani do chráněného ložiskového území č. 40019000 Dolní Dunajovice 1-PZP (podzemní zásobník plynu), zasahujícího do severozápadního okraje katastru, ač. 27120000 Mikulov na Moravě I jižně od města nenavrhuje žádné rozvojové plochy (pouze ve výhradním ložisku Mikulov-jih ruší zastavitelnou plochu smíšenou obytnou ZI7 a v návaznosti na to vymezuje stabilizovanou plochu smíšenou obytnou). Upozorňujeme ovšem na chybějící zákres výhradního ložiska Mikulov-jih v Koordinačním výkrese – požadujeme doplnit. Jen pro informaci dodáváme, že prakticky celé území města se nachází v průzkumném území pro ropou a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu, které však již není limitem využití území.	Do koordinačního střediska bude proveden zákres výhradního ložiska Mikulov-Jih <u>Vyhodnocení:</u> Zákres výhradního ložiska do koordinačního výkresu byl proveden.
3.	Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského Ze dne 26.06.2024 pod č.j. SBS 30391/2024 Pod č. podacím MUMI 24022973 dne 27.06.2024 Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského jako místně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 38 odst. 1 písm. b) bodu 6. zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů a jako věcně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), k Vašemu oznámení SPIS. ZN.: STZI/2778/2021/PROI ze dne 24.06.2024 vydává <u>souhlasné stanovisko</u> k návrhu změny č. 1 Územního plánu Mikulov. <u>Odůvodnění:</u> Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského jako dotčený orgán při pořizení územního plánu vyhodnotil návrh změny č. 1 Územního plánu Mikulov (dokumentace k návrhu změny č. 1 Územního plánu Mikulov zveřejněná na internetových stránkách https://www.mikulov.cz/obcan/v-soucasne-dobe-se-projednava) ve smyslu ustanovení § 15 odstavce 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě uvedeného vyhodnocení, kdy návrhem změny č. 1 Územního plánu Mikulov nedojde k dotčení níže uvedeného dobývacího prostoru, s předloženým návrhem souhlasí. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského konstatuje:	Do koordinačního střediska bude proveden zákres výhradního ložiska Mikulov <u>Vyhodnocení:</u> Zákres výhradního ložiska do koordinačního výkresu byl proveden.

	Podle evidence dobývacích prostorů vedené Obvodním báňským úřadem pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, v souladu s ustanovením § 29 odst. 5 horního zákona, je v ploše základního členění Územního plánu Mikulov evidován dobývací prostor stanovený podle ustanovení § 27 odst. 1 horního zákona (dále jen „DP“), a to DP Mikulov na Moravě, ev. č. 4 0161. Dále dle veřejně dostupných informací je v ploše základního členění Územního plánu Mikulov evidováno výhradní ložisko Mikulov na Moravě suroviny: zemní plyn, identifikační číslo: 3270100, a výhradní ložisko Mikulov-jih suroviny: ropa, identifikační číslo: 3271200. Výše uvedené informace jsou dostupné na adrese: Surovinový informační systém (geology.cz)																																																																																																																
4.	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV Ze dne 27.06.2024 pod č.j. MZP/2024/240/1435, MZP/2024/240/1434 Pod č. podacím MUMI 24023155 dne 28.06.2024 Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV (dále jen „MŽP OVSS IV“), jako věcně příslušný správní orgán pro ochranu horninového prostředí a nerostných zdrojů, pro geologické práce a ekologický dohled nad těžbou, ve smyslu § 19 odst. 2 zákona ČNR č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, v platném znění, přijalo dne 24.06.2024 Oznámení o veřejném projednání Změny č. 1 a 2 Územního plánu Mikulov od Městského úřadu Mikulov, Náměstí 1, 692 01 Mikulov, které je na MŽP OVSS IV evidováno pod č. j.: MZP/2024/240/1435, MZP/2024/240/1434; ev. č.: ENV/2024/292801, ENV/2024/292772 (dále jen „Oznámení“). Po prostudování zaslaných podkladů vydává MŽP OVSS IV následující stanovisko: Ministerstvo životního prostředí vede v souladu s ustanovením § 29 zákona č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění evidenci výhradních ložisek a chráněných ložiskových území (dále jen „CHLÚ“). Na úseku <u>ochrany a využití nerostného bohatství</u> ve smyslu výše uvedeného ustanovení horního zákona MŽP OVSS IV konstatuje, že dle veřejně dostupných údajů v „Surovinovém informačním systému (SurlS)“, který je součástí Geologického informačního systému České geologické služby, zasahují do řešeného území výhradní ložiska se stanovenými dobývacími prostory a CHLÚ dle přiložené tabulky (příloha č.1). Pro informaci uvádíme, že v katastru Mikulova se na jeho severní části nacházejí plošné svahové deformace (sesouvání) dočasně uklidněné. V případě potřeby bližších informací se obraťte přímo na Českou geologickou službu, Klárov 131/3, 118 00 Praha 1. <table><tr><th colspan="9">Výhradní ložisko</th></tr><tr><th>Číslo</th><th>Název</th><th>Surovina</th><th>Charakteristik a suroviny</th><th>Číslo Suris</th><th>Subregistr</th><th>Těžba</th><th>Organizace</th><th>ICČ organizace</th><th>Signatura</th></tr><tr><td>3271200</td><td>Mikulov-jih</td><td>Ropa</td><td>ropa</td><td>327120001</td><td>B - Výhradní ložisko</td><td>dosud netěženo</td><td>MND a.s.</td><td>28483006</td><td>GF P182920</td></tr><tr><td>3270100</td><td>Mikulov na Moravě</td><td>Zemní plyn</td><td>zemní plyn</td><td>327010000</td><td>B - Výhradní ložisko</td><td>současná z vrtu</td><td>MND a.s.</td><td>28483006</td><td>GF F2007351</td></tr></table> <table><tr><th colspan="9">Průzkumné území</th></tr><tr><th>Číslo PÚ</th><th>Název</th><th>Suroviny</th><th>Stav</th><th>Vznik stavu</th><th>Ukončení</th><th>Prodoužení</th><th>ICČ</th><th>Žadatel</th></tr><tr><td>040008</td><td>Svahy Českého masívu</td><td>Ropa, Zemní plyn</td><td>1 - rozhodnutí</td><td>29-03-2004</td><td>20-06-2019</td><td>31-12-2028</td><td>28483006</td><td>MND a.s.</td></tr></table> <table><tr><th colspan="9">Dobývací prostory</th></tr><tr><th>ID</th><th>Kniha</th><th>Folio</th><th>Název</th><th>Nerost</th><th>Organizace</th><th>ICČ</th><th>Stav využití</th><th>Platnost</th></tr><tr><td>71463</td><td>4</td><td>0161</td><td>Mikulov na Moravě</td><td>ropa a hořlavý zemní plyn</td><td>MND a.s.</td><td>28483006</td><td>Ložisko těžené</td><td>Platný</td></tr></table> <table><tr><th colspan="3">CHLÚ/CHÚZZK</th></tr><tr><th>Číslo</th><th>Název</th><th>Surovina</th></tr><tr><td>06500000</td><td>Mikulov</td><td>Vápenec/vápence vysokoprocenční</td></tr><tr><td>27120000</td><td>Mikulov na Moravě I</td><td>Ropa</td></tr><tr><td>27010000</td><td>Mikulov na Moravě</td><td>Zemní plyn</td></tr><tr><td>40019000</td><td>Dolní Dunajovice I. - PZP</td><td>Zemní plyn, Podzemní zásobník plynu</td></tr></table>	Výhradní ložisko									Číslo	Název	Surovina	Charakteristik a suroviny	Číslo Suris	Subregistr	Těžba	Organizace	ICČ organizace	Signatura	3271200	Mikulov-jih	Ropa	ropa	327120001	B - Výhradní ložisko	dosud netěženo	MND a.s.	28483006	GF P182920	3270100	Mikulov na Moravě	Zemní plyn	zemní plyn	327010000	B - Výhradní ložisko	současná z vrtu	MND a.s.	28483006	GF F2007351	Průzkumné území									Číslo PÚ	Název	Suroviny	Stav	Vznik stavu	Ukončení	Prodoužení	ICČ	Žadatel	040008	Svahy Českého masívu	Ropa, Zemní plyn	1 - rozhodnutí	29-03-2004	20-06-2019	31-12-2028	28483006	MND a.s.	Dobývací prostory									ID	Kniha	Folio	Název	Nerost	Organizace	ICČ	Stav využití	Platnost	71463	4	0161	Mikulov na Moravě	ropa a hořlavý zemní plyn	MND a.s.	28483006	Ložisko těžené	Platný	CHLÚ/CHÚZZK			Číslo	Název	Surovina	06500000	Mikulov	Vápenec/vápence vysokoprocenční	27120000	Mikulov na Moravě I	Ropa	27010000	Mikulov na Moravě	Zemní plyn	40019000	Dolní Dunajovice I. - PZP	Zemní plyn, Podzemní zásobník plynu	Informace ohledně výhradního ložiska, průzkumného území a dobývacího prostoru budou zapracovány do Změny č.1 ÚP <u>Vyhodnocení:</u> Zákres výhradního ložiska, průzkumného území a dobývacího prostoru do koordinačního výkresu byl proveden, avšak vzhledem k situování mimo území řešené změnou č. 1, projeví se jejich vyznačení až v grafické části úplného znění po vydání změny č. 1.
Výhradní ložisko																																																																																																																	
Číslo	Název	Surovina	Charakteristik a suroviny	Číslo Suris	Subregistr	Těžba	Organizace	ICČ organizace	Signatura																																																																																																								
3271200	Mikulov-jih	Ropa	ropa	327120001	B - Výhradní ložisko	dosud netěženo	MND a.s.	28483006	GF P182920																																																																																																								
3270100	Mikulov na Moravě	Zemní plyn	zemní plyn	327010000	B - Výhradní ložisko	současná z vrtu	MND a.s.	28483006	GF F2007351																																																																																																								
Průzkumné území																																																																																																																	
Číslo PÚ	Název	Suroviny	Stav	Vznik stavu	Ukončení	Prodoužení	ICČ	Žadatel																																																																																																									
040008	Svahy Českého masívu	Ropa, Zemní plyn	1 - rozhodnutí	29-03-2004	20-06-2019	31-12-2028	28483006	MND a.s.																																																																																																									
Dobývací prostory																																																																																																																	
ID	Kniha	Folio	Název	Nerost	Organizace	ICČ	Stav využití	Platnost																																																																																																									
71463	4	0161	Mikulov na Moravě	ropa a hořlavý zemní plyn	MND a.s.	28483006	Ložisko těžené	Platný																																																																																																									
CHLÚ/CHÚZZK																																																																																																																	
Číslo	Název	Surovina																																																																																																															
06500000	Mikulov	Vápenec/vápence vysokoprocenční																																																																																																															
27120000	Mikulov na Moravě I	Ropa																																																																																																															
27010000	Mikulov na Moravě	Zemní plyn																																																																																																															
40019000	Dolní Dunajovice I. - PZP	Zemní plyn, Podzemní zásobník plynu																																																																																																															

5.	Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje Ze dne 28.06.2024 pod č.j. KHSJM 39768/2024/BV/HOK Pod č. podacím MUMI 24023203 dne 28.06.2024 Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 4 odst. 2 písm. b) a § 55b odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), vydává toto stanovisko: Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně souhlasí s návrhem změny č. 1 Územního plánu Mikulov. Odůvodnění: KHS JmK bylo dne 24.06.2024 doručeno oznámení pořizovatele územního plánu Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov o veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Mikulov (zkrácený postup pořizení). Současně byly dotčené orgány vyzvány k uplatnění svých stanovisek. Zpracovatelem návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov je společnost Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno, červen 2024. Předmět změny: V rámci změny č. 1 je (vlivem zrušení, nebo úpravy rozsahu) snížen celkový rozsah ploch změn, vymezených v platném ÚP, o 8,0620 ha (z toho zastavitelné plochy 6,3073 ha), přičemž úbytek disponibilních obytných ploch činí 5,8016 ha (z toho zastavitelné plochy 4,0159 ha). Změnou č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné plochy v rozsahu 1,3188 ha. Z uvedeného přehledu tedy vyplývá, že celkový rozsah zastavitelných ploch se snížil o 4,9885 ha. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze pro veřejné prostranství (Z104) a dopravní infrastrukturu (Z105, Z106), úbytek disponibilních obytných ploch je nahrazen vymezením ploch přestavby (P28, P29), čímž změna č. 1 vytváří podmínky pro účelné využití zastavěného území a přispívá k ochraně nezastavěného území. ZM1.04 - změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO) ZM1.05 - změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) - související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) - související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) ZM1.06 - vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV) včetně související VPS (VDT15) ZM1.07a – úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) - vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12) ZM1.07b – úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z27) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) ZM1.08 - úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro zastavitelnou plochu (Z23) rekreace hromadná (RH) ZM1.09 - úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro plochy vodní a vodohospodářské (W) ZM1.12 - změna části stabilizované plochy zahrádkářské osady (RZ) na	Souhlasné stanovisko bez podmínek
----	---	---

stabilizovanou plochu bydlení – v rodinných domech (BI) a stabilizovanou plochu zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) ZM1.13 - změna části stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro průmyslovou výrobu (VP), na plochu přestavby (P30) pro plochu smíšenou výrobní (VS) ZM1.14 - úprava rozsahu VPS (VDT6), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z44), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV) ZM1.15 - změna části zastavitelné plochy (Z45), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV), na zastavitelnou plochu (Z106) pro plochu dopravy v klidu (DP) - související úprava rozsahu VPS (VDT5), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z7), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI) ZM1.16a – aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (BI), občanské vybavení – komerční rozsáhlá (OK), veřejná prostranství (PV) a veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO) - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z35), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční rozsáhlá (OK) - související zrušení zastavitelné plochy (Z5), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI) - související zrušení zastavitelné plochy (Z46), vymezené v platném ÚP pro veřejná prostranství (PV), včetně VPS (VDT7), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury ZM1.16b - aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro rekreaci hromadnou (RH) a plochu smíšenou nezastavěného území – krajinnou zeleň (NK) - související zrušení zastavitelné plochy (Z22), vymezené v platném ÚP pro rekreaci hromadnou (RH) ZM1.16c - aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizované plochy pro bydlení – v rodinných domech (BI) - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z12), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI) ZM1.17a - úprava rozsahu (zmenšení) plochy přestavby (P5), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO), včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (BI) a veřejná prostranství (PV) + související úprava rozsahu stabilizované plochy vymezené v platném ÚP pro bydlení – v bytových domech (BH) o související úprava rozsahu plochy přestavby (P12), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční malá (OM) o související úprava rozsahu plochy přestavby (P16), vymezené v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO), včetně úpravy rozsahu prvku ÚSES (regionální biokoridor RK 124) a VPO (VU2), vymezeného v platném ÚP pro regionální biokoridor (RK 124) ZM1.17b – zrušení zastavitelné plochy (Z17), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO), včetně souvisejícího vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO) ZM1.18 - revize regulativů v nezastavěném území (oplocení sadů a vinic,	
---	--

	turistická infrastruktura a agroturistika § 18 odst. 5 stavebního zákona, např. „řešení území meruňkového sadu“) ZM1.19 - úprava rozsahu území řešeného Regulačním plánem Pod Novou v koordinačním výkrese ZM1.22 - úprava rozsahu (rozšíření) plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ZM1.23 - zrušení plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu ZM1.24 - revize regulativu v zastavěném a zastavitelném území města ZM1.25 - revize vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření Předmětný návrh změny č. 1 ÚP byl ze strany KHS JmK posouzen ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů. Při posuzování KHS JmK postupovala v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 a § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvážila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu ustanovení § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se KHS JmK předně zabývala otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP v podobě deklarované v projednávaném návrhu predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek. Dále bylo posouzení návrhu ze strany KHS JmK zaměřeno na zjištění, zda lze podmínky a požadavky uplatněné v upraveném návrhu ve vztahu k ochraně veřejného zdraví považovat za opatření směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. S odkazem na výše uvedené KHS JmK po zvážení všech aspektů dospěla k závěru, že změna č. 1 ÚP nepredikuje potenciální zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 77 odst. 1 a 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a proto KHS JmK v závazné části tohoto stanoviska vyslovila s návrhem změny č. 1 ÚP souhlas. Současně tímto KHS JmK omlouvá svoji účast na veřejném projednání návrhu.	
6.1	Ministerstvo kultury Ze dne 26.07.2024 pod č.j. MK 60769/2024 OPP Pod č. podacím MUMI 24026480 dne 29.07.2024 Stanovisko k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov ve fázi VP Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. MUMI 24022335 ze dne 24. 6. 2024 o zahájení řízení o změně č. 1 územního plánu Mikulov. Pořizovatel ÚPD: Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov Zpracovatel ÚPD: Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., projektanti: Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček a kolektiv specialistů; Datum zpracování: červen 2024 V dané věci byla prostudována dokumentace návrhu Změny č. 1 ÚP Mikulov, dostupná na webových stránkách města: https://www.mikulov.cz/obcan/v-soucasne-dobe-se-projednava	Na základě dohody bude výsledný návrh dle dohody s MK ČR viz. stanoviska 6.4 a 6.5 zapracovány do výsledného návrhu Změny č. 1 ÚP

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec: V rámci řešeného území se nachází: • Městská památková rezervace Mikulov, prohlášená Výnosem MK ČSR čj. 7.646/82-VI/1 ze dne 13. 4. 1982 o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci; vedená v ÚSKP pod číslem rejstř. 1044. • Ochranné pásmo historického jádra města Mikulov, určené rozhodnutím ONV v Břeclavi o určení ochranného pásma historického jádra města Mikulov čj. kult/42/87 ze dne 1. 9. 1987; vedené v ÚSKP pod číslem rejstř. 3274. Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší výzvy, uplatňuje k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov následující připomínky. PŘIPOMÍNKY ke zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Mikulov • ZM1.04 (P28) - změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO) Změna využití plochy umožňuje přestavbu stávajícího komerčního areálu na bydlení v bytových domech. Záměr je situován v zastavěném území a doplňuje funkční strukturu předmětné části sídla. Navržená kapacita a objem výstavby (kapacitní podzemní garáž, 4 apartmánové domy) s nastavenou regulací výšky zástavby a zastavitelností pozemku. Výrok: Ministerstvo kultury požaduje předložení záměru k předmětné ploše ke konzultaci. <u>Odůvodnění:</u> Plocha zasahuje do ochranného pásma, vymezeného územním plánem, které slouží pro ochranu panoramatu. MK vyžaduje předložení záměru k odsouhlasení pro vyloučení negativního pohledového působení nového stavebního souboru na terénních horizontech města, a vyloučení negativního vizuálního působení ve vztahu k městské památkové rezervaci. • ZM1.05 (P29) – změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI). Návrhem stanoveny pro plochu přestavby (P29) podmínky (regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku). Související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) vyplývá z vymezení plochy přestavby (P29) a z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) vyplývá z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území dle aktuální mapy KN. Výrok: Ministerstvo kultury požaduje předložení záměru k předmětné ploše ke konzultaci. <u>Odůvodnění:</u> Plocha zasahuje do ochranného pásma, vymezeného územním plánem, které slouží pro ochranu panoramatu. MK vyžaduje předložení záměru k odsouhlasení pro vyloučení negativního pohledového působení nového stavebního souboru na terénních horizontech města, a vyloučení negativního vizuálního působení ve vztahu k městské památkové rezervaci. • ZM1.06 (Z 26, Z104) - úprava rozsahu (posunutí) a změna využití zastavitelné plochy (Z25), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV), včetně související VPS (VDT15) pro rozšíření stávající účelové komunikace a pro realizaci související technické infrastruktury k zajištění obsluhy zastavitelné plochy
--

	(Z25), stávajících a navržených areálů vinných sklepů (zastavitelné plochy Z26 a Z27). Zastavitelná plocha (Z25) přesunuta na pozemek parc. č. 5104/2, čímž je zajištěna přímá prostorová návaznost na stávající obytnou zástavbu v západní části ul. Zlámalova. Také je provedena změna využití zastavitelné plochy (Z25) na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), která představuje přirozenou vazbu na sousední stabilizovanou obytnou plochu a umožňuje širší možnosti využití než původně vymezená plocha pro vinné sklepy (RV). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku. Návrhem je území regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z25) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově sjednocené struktury zástavby, která funkčně uzavře obytnou část ul. Zlámalova a vytvoří přechodový prvek k „vinařské“ části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.07a a ZM1.07b. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.07a a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámalova, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku. Je stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území. Výrok: Ministerstvo kultury požaduje předložení územní studie pro plochy, dotčené změnou ZM1.06 (Z 26, Z104) k projednání. Odůvodnění: Plocha zasahuje do ochranného pásma pro historické jádro města Mikulova, prohlášeného Rozhodnutím ONV v Břeclavi čj. Kult 42/87 – pam ze dne 1. 9. 1987. Uváděné podklady ÚS nebyly dosud poskytnuty MK k vyjádření a posouzení. MK vyžaduje předložení územní studie k odsouhlasení pro zabezpečení ochrany kulturně historických hodnot, které jsou nejen předmětem ochrany vyhlášeného ochranného pásma, ale i dle nastavených mezinárodních úmluv. • ZM1.07a (Z26, Z105) - úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) a vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12). Je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z26). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v ochranném pásmu panoramatu města (stanoveno v platném ÚP). Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z26) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově a funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na část lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07b. Pro zastavitelnou plochu (Z26) byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelné plochy (Z26 a Z105) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání. Výrok: Ministerstvo kultury požaduje předložení územní studie pro plochy dotčené změnou ZM1.07a (Z26, Z105) k projednání. Odůvodnění:	
--	---	--

6.3	Plocha zasahuje do ochranného pásma pro historické jádro města Mikulova, prohlášeného Rozhodnutím ONV v Břeclavi čj. Kult 42/87 – pam. ze dne 1. 9. 1987. Uváděné podklady ÚS nebyly dosud poskytnuty MK k vyjádření a posouzení. MK vyžaduje předložení územní studie k odsouhlasení pro zabezpečení ochrany kulturně historických hodnot, které jsou nejen předmětem ochrany vyhlášeného ochranného pásma, ale i dle nastavených mezinárodních úmluv. • ZM1.22 (P22, Z40) - Jedná se o zapracování již povolených staveb dopravní a technické infrastruktury, včetně začlenění jednotlivých ploch se stanovením funkčního a prostorového uspořádání, do ÚP Mikulov, v důsledku záměru zrušení regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“. Dílčí změnou je navrženo rozšíření plochy (vymezené v platném ÚP), ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Rozšíření je provedeno severním směrem tak, že nově zahrnuje část stávajícího sportovního areálu a plochu přestavby (P22), vymezenou v platném ÚP pro dopravu v klidu (DP), cca v rozsahu řešeného území v regulačním plánu. Důvodem je nutnost řešit v územní studii vazbu na stávající sportovní zařízení a parkování vozidel. Území je zásadní v pohledech od jihu vůči NKP Svatý kopeček. Výrok: Ministerstvo kultury požaduje předložení územní studie pro plochy dotčené změnou ZM1.22 (P22, Z40) k projednání. Odůvodnění: Plocha zasahuje do ochranného pásma pro historické jádro města Mikulova, prohlášeného Rozhodnutím ONV v Břeclavi čj. Kult 42/87 – pam ze dne 1. 9. 1987. Uváděné podklady ÚS nebyly dosud poskytnuty MK k vyjádření a posouzení. MK vyžaduje předložení územní studie k odsouhlasení pro zabezpečení ochrany kulturně historických hodnot, které jsou nejen předmětem ochrany vyhlášeného ochranného pásma, ale i dle nastavených mezinárodních úmluv. Ad) Výkres hodnot Výrok: Ministerstvo požaduje do ÚP zapracovat architektonicky hodnotné objekty, které nejsou KP, či součástí MPR. Jedná se o tyto objekty a areály: • objekt č. p. 191, Kapucínská 20, jedná o tzv. pozdě zapsanou památku, kterou lze považovat za významnou stavbu podle úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy a v ÚPD by jako taková měla být specifikována. Dále: • Piaristů 24, č. p. 990 • Piaristů 20, č. p. 992 • Piaristů 5, č. p. 295 • Koněvova 7, č. p. 250 Odůvodnění: Pro odpovídající zajištění ochrany kulturně-historických hodnot je třeba výše uvedené architektonické hodnoty zanést do výkresu hodnot. Ad) ZM1.01 - ZM1.03 Pozn.: Ministerstvo kultury vítá odstranění ploch, které byly situovány v pohledové vazbě s NKP Na Sv. Kopečku, a které byly v rozporu s dohodnutou koncepcí s MK. Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky. Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel") Ze dne 06.11.2024 pod č.j. MUMI 24037131 <u>Podal žádost o vydání stanoviska</u>	<u>Vyhodnocení:</u> Zákres architektonicky hodnotných objektů do Výkresu hodnot byl proveden.
-----	---	---

Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na základě schváleného obsahu a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořídil v souladu s ustanovením § 55a a § 55b odst. 1) stavebního zákona zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov. Pořizovatel oznámil dne 26.06.2024 zahájení řízení o územním plánu podle § 55b odst. 1) a 2) stavebního zákona v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Dotčené orgány mohli uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne konání ústního jednání. Návrh Změny č. 1 územního plánu Mikulov je zveřejněn v plném znění na adrese: https://www.mikulov.cz/obcan/v-soucasne-dobe-se-projednava Pořizovatel obdržel stanovisko Ministerstva Kultury podle § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ze dne 26.07.2024 pod zn.: MK 60769/2024 OPP. Ve svém stanovisku dotčený orgán požadoval předložení záměrů k předmětným plochám ZM1.04, ZM1.05 ke konzultaci a předložení územní studie pro plochy dotčené změnou ZM1.06, ZM1.07a, ZM 1.22 k projednání. Na základě výše uvedených požadavků bylo zajištěno osobní jednání v Mikulově dne 30.10.2024 za účasti zástupce Ministerstva kultury, Národního památkového ústavu, zpracovatele, pořizovatele a městského architekta. K jednotlivým změnám byli poskytnuty dostupné informace a bylo provedeno místní šetření pro každou požadovanou změnu vždy samostatně. Jako podklad pro některé dílčí změny územního plánu byla zpracována územní studie „Zlámalova, Mikulov“, kterou tímto zasíláme dotčenému orgánu na základě jeho požadavku. Odkaz ke stažení územní studie: www.uschovna.cz/zasilka/QXCLLCZGH868CM3P-YE2 Na základě předložených podkladů Vás tímto žádáme o přehodnocení Vašeho stanoviska orgánu ochrany z hledisek státní památkové péče a vydání souhlasu ke všem návrhovým plochám. Ministerstvo kultury Ze dne 03.12.2024 pod č.j. MK 93572/2024 OPP Ministerstvo kultury obdrželo Vaši žádost (č. j. MUMI 24037131) o vydání navazujícího stanoviska – dohodu k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov. <i>Pořizovatel ÚPD:</i> Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov <i>Zpracovatel ÚPD:</i> Ateliér Mimosa <i>Datum zpracování:</i> 2024 V dané věci byla prostudována dokumentace územní studie Změny č. 1 ÚP Mikulov, poskytnutá v elektronické podobě. Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec: V rámci řešeného území se nachází: • Ochranné pásmo historického jádra města Mikulov, určené rozhodnutím ONV v Břeclavi o určení ochranného pásma historického jádra města Mikulov č.j. kult/42/87 ze dne 1. 9. 1987; vedené v ÚSKP pod číslem rejstř. 3274. PŘÍPOMÍNKY k vypořádání stanoviska uplatněného k návrhu Změny č. 1 ÚP Mikulov AD) ZM1.04 (P 28), ZM 1.05 (P 29) ☐ ZM1.04 (P28) - změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO) Změna využití plochy umožňuje přestavbu stávajícího komerčního areálu na bydlení v bytových domech. Záměr je situován v zastavěném území a doplňuje funkční strukturu předmětné části sídla. Navržená kapacita a objem výstavby (kapacitní podzemní garáž, 4 apartmánové domy) s nastavenou regulací výšky zástavby a zastavitelností pozemku.	
---	--

6.4	□ ZM1.05 (P29) – změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI). Návrhem stanoveny pro plochu přestavby (P29) podmínky (regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku). Související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) vyplývá z vymezení plochy přestavby (P29) a z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) vyplývá z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území dle aktuální mapy KN. Výrok: Bez připomínek. Upozornění: Ministerstvo kultury upozorňuje, že v předložené studii je nutné přesně definovat pojmy k nastavení výškových regulací a konkrétně definovat výšky budoucí zástavby i s ohledem na stávající terénní konfiguraci, tak aby bylo dosaženo kontextuality v rámci charakteru přilehlé zástavby včetně zohlednění širších souvislostí. Odůvodnění: Plocha zasahuje do ochranného pásma, vymezeného územním plánem, které slouží pro ochranu panoramatu. Ad) ZM1.06 (Z 26, Z104), ZM1.07a (Z26, Z105) a ZM1.07b □ ZM1.06 (Z 26, Z104) - úprava rozsahu (posunutí) a změna využití zastavitelné plochy (Z25), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV), včetně související VPS (VDT15) pro rozšíření stávající účelové komunikace a pro realizaci související technické infrastruktury k zajištění obsluhy zastavitelné plochy (Z25), stávajících a navržených areálů vinných sklepů (zastavitelné plochy Z26 a Z27). Zastavitelná plocha (Z25) přesunuta na pozemek parc. č. 5104/2, čímž je zajištěna přímá prostorová návaznost na stávající obytnou zástavbu v západní části ul. Zlámalova. Také je provedena změna využití zastavitelné plochy (Z25) na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), která představuje přirozenou vazbu na sousední stabilizovanou obytnou plochu a umožňuje širší možnosti využití než původně vymezená plocha pro vinné sklepy (RV). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku. Návrhem je území regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z25) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově sjednocené struktury zástavby, která funkčně uzavře obytnou část ul. Zlámalova a vytvoří přechodový prvek k „vinařské“ části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.07a a ZM1.07b. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.07a a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámalova, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku. Je stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území. □ ZM1.07a (Z26, Z105) a ZM1.07 b - úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) a vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12). Je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z26). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v ochranném pásmu panoramatu města (stanoveno v platném ÚP). Území řešené touto dílčí změnou představuje	
-----	---	--

proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z26) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově a funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07b. Pro zastavitelnou plochu (Z26) byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelné plochy (Z26 a Z105) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání. Výrok: Ministerstvo kultury se změnami ZM1.06, ZM1.07 a, ZM1.07. b nesouhlasí Odůvodnění: Dílčí změny uvažované obytné zástavby jsou situovány v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku. Na základě analýzy (se kterou pracuje i výše zmiňovaná studie) a zjištěných skutečností na místě, je rozvoj a další nekonečně se rozrůstající forma obytné zástavby v této oblasti nežádoucí. Umísťování nových, pro bydlení navrhovaných staveb, úprav dosavadních staveb, apod. v tomto území, narušuje a zásadně mění estetický pohled na význačnou dominantu nejen Mikulova, ale i celé aglomerace. A to vždy, pokud se tak děje mimo historickou doložitelnou půdorysnou stopu a mimo historicky doložitelných situací prostorové skladby, které zde původní vinné sklepy vytvářely. Nová výstavba na obvodu rezervace v pohledově exponovaném území v rámci širších vztahů nesmí porušovat historický a výtvarný charakter vlastní rezervace, tj. území MPR. Pokud se tak stane, velmi často vnikají v územích nevratné škody díky zástavbě bez kompozičních souvislostí, bez formy odpovídající historickému území, bez odrazu kvalitní moderní architektonické tvorby – jak dokládají existující nevhodné objekty tzv. objekty z pozdních dob socialismu, nevhodné barevnosti a materiálové skladby. Zejména umísťování hmot do prvního a druhého plánu úpatí Svatého kopečku bez historického opodstatnění, včetně vymezení nové komunikace je s ohledem na ochranu kulturních hodnot v lokalitě nežádoucí. Lze důvodně předpokládat, že Výnos MK ČSR čj. 7.646/82-VI/1 ze dne 13. 4. 1982 o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci (dále jen "Výnos" a "MPR"), stanovil hranice MPR a jejího OP mimo výše uváděné plochy využívané pro vinné sklepy v přímé návaznosti na založené vinice na základě vyhodnocení aktuálního zastavěného území v době prohlašování. V té době za touto hranicí vymezené plošné ochrany a nastaveného OP na základě znalosti aplikace tehdejší výkonné moci v území bylo relativně snadné nepovolit zástavbu v plochách narušujících hodnoty; a lze předpokládat, že v případě existence předpokladu jiné (nyní požadované obytné) funkce v území, navíc pro zástavbu v tomto území vyžadující novou komunikaci, či další rozšíření zastavitelného území do úpatí Svatého kopečka, bylo by toto území nedílnou součástí nastavené plošné ochrany a podléhalo by jeho zvýšené legislativní ochraně. Dotčené území nezařazené do zastavitelných ploch není vhodné navrhopvat pro rozšíření zástavby a změnu funkčního využití zastavěných ploch dle doložené studie mj. z těchto důvodů: - Území se nachází v pohledově exponované lokalitě, v přímé pohledové souvislosti se Svatým kopečkem a jejími hodnotami, zejména s historickým reliéfem, pohledovými souvislostmi, které tvoří krajinnou scenérii nejen sídla, ale modelují celý ikonický krajinný rámec území MPR. - Vzhledem k přímé návaznosti na území MPR a vzhledem k pohledovým,	
--	--

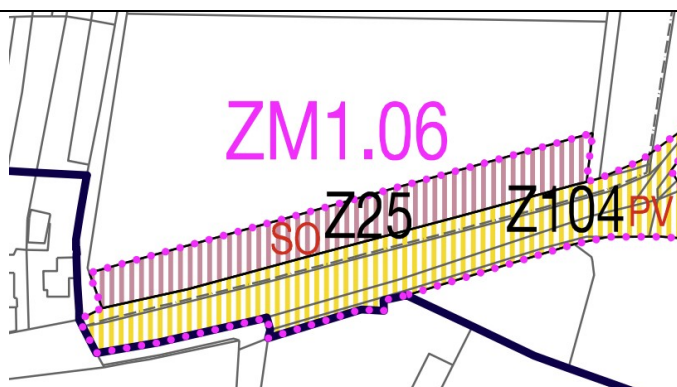
historickým a kompozičním souvislostem lze dotčené území považovat za prostředí kulturní památky, kterou bezesporu území je. Zde je nutné poukázat na skutečnost uvedenou v § 9 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v aktuálním znění, kde se uvádí: "Organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, jsou povinni si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek". Za nepříznivou změnu stavu kulturních památek lze bezesporu považovat také nedodržování historického půdorysu, umísťování nových staveb do kontrastu s historickou siluetou MPR, umísťování zástavby nad historicky doložitelné zastavěné, či zastavitelné území – zde je nutné vycházet ze znalosti faktu, že předmětem ochrany památkově chráněných sídel je i panorama sídla, jeho začlenění do okolní krajiny. Stejně tak je nutno posuzovat hodnoty a chráněny jsou dálkové i blízké pohledy jak na sídlo, tak i ze sídla do nejbližšího okolí. V části Z 017b by realizace prostorově sjednocené struktury obytné zástavby netypické pro „vinařskou“ část lokality navíc vyžadující samostatné vedení zvýšené nové vrchní komunikace po vrstevnici, vytvořila nežádoucí hmotovou bariéru - „liniovou hradbu staveb“, která by se zejména při pohledu od JV negativně vizuálně propisovala vůči siluetě Svatého kopečka s její charakteristickou přírodní podnoží. Poznámka: MK se při posuzování daného problému opíral o následující rozsudky: • rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 51 A 66/2020–91 ze dne 28. 10. 2021 ochrana širších vztahů kulturní památky („přes potok“) – obce nemusejí nutně přijímat regulaci směřující k vyšší ochraně či ke zlepšení stavu kulturních památek na svém území, zároveň však nesmějí přijímat takovou regulaci, která z hlediska budoucího vývoje povede (být třeba k postupnému) snižování hodnoty kulturních památek či ke zhoršení jejich stavu https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/ksph/51-a-66-2020-91?text=51+A+66%2F2020-91&sit=1 • rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 65 A 5/2017–186 ze dne 11. 11. 2020 ochranu nemovité kulturní památky a jejího okolí lze nepochybně považovat za jednu z významných hodnot – není podstatné, zda je kulturní památka ve vlastnictví veřejnoprávní korporace, či soukromého subjektu – pro tuto ochranu není nezbytné vymezit ochranné pásmo dané kulturní památky https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/ksbr/65-a-5-2017-186?text=65+A+5%2F2017+-+186&sit=1 • rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 10 As 100/2018–48 ze dne 9. 7. 2020 ochrana kulturní památky spojená s regulací širšího okolí památky nevyžaduje vymezení ochranného pásma, současně popisuje rozsudek omezení z titulu památkové péče, které shledal jako proporcionální https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/10-as-100-2018-48?text=10+As+100%2F2018-48&sit=1 AD) ZM 1.22 (P22, Z40) □ ZM1.22 (P22, Z40) - Jedná se o zapracování již povolených staveb dopravní a technické infrastruktury, včetně začlenění jednotlivých ploch se stanovením funkčního a prostorového uspořádání, do ÚP Mikulov, v důsledku záměru zrušení regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“. Dílčí změnou je navrženo rozšíření plochy (vymezené v platném ÚP), ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Rozšíření je provedeno severním směrem tak, že nově zahrnuje část stávajícího sportovního areálu a plochu přestavby (P22), vymezenou v platném ÚP pro dopravu v klidu (DP), cca v rozsahu řešeného území v regulačním plánu. Důvodem je nutnost řešit v územní studii vazbu na stávající sportovní zařízení a parkování vozidel. Území je zásadní v pohledech od jihu vůči NKP Svatý kopeček.

6.5	Výrok: Bez připomínek. Odůvodnění: Předmětná plocha není v rozporu se zásadami ochrany kulturně-historických hodnot v daném území. AD) Z38 a Z39 Rozvojové plochy Z 38 a Z 39, byly z návrhu změny odstraněny. Odstranění takových rozvojových lokalit umožní městu v rámci nastavené rozvojové koncepce odpovědný přístup k ochraně kulturních hodnot, což je společným sledovaným cílem. MK vítá toto řešení v rámci upřesňování koncepce trvale udržitelného rozvoje města Mikulova. Ad) Výkres hodnot Výrok: Ministerstvo nadále trvá na svém požadavku do ÚP zapracovat architektonicky hodnotné objekty, které nejsou KP, či součástí MPR. Jedná se o tyto objekty a areály: • objekt č. p. 191, Kapucínská 20, jedná o tzv. pozdě zapsanou památku, kterou lze považovat za významnou stavbu podle úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy a v ÚPD by jako taková měla být specifikována. Dále: • Piaristů 24, č. p. 990 • Piaristů 20, č. p. 992 • Piaristů 5, č. p. 295 • Koněvova 7, č. p. 250 Odůvodnění: Pro odpovídající zajištění ochrany kulturně-historických hodnot je třeba výše uvedené architektonické hodnoty zanést do výkresu hodnot. Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky. Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), Ze dne 28.01.2025 pod č.j. MUMI 25002671 Žádost o vydání stanoviska – dohoda k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na základě schváleného obsahu a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořídil v souladu s ustanovením § 55a a § 55b odst. 1) stavebního zákona zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov. Pořizovatel oznámil dne 26.06.2024 zahájení řízení o územním plánu podle § 55b odst. 1) a 2) stavebního zákona v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Ministerstvo kultury ze dne 03.12.2024 pod zn.: MK 93572/2024 OPP vydalo stanovisko ke Změně č. 1 ÚP Mikulov: K jednotlivým změnám bylo vydáno následující stanovisko: AD) ZM1.04 (P 28), ZM 1.05 (P 29) ZM1.04 (P28) - změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO) Změna využití plochy umožňuje přestavbu stávajícího komerčního areálu na bydlení v bytových domech. Záměr je situován v zastavěném území a doplňuje funkční strukturu předmětné části sídla. Navržená kapacita a objem výstavby (kapacitní podzemní garáž, 4 apartmánové domy) s nastavenou	
-----	--	--

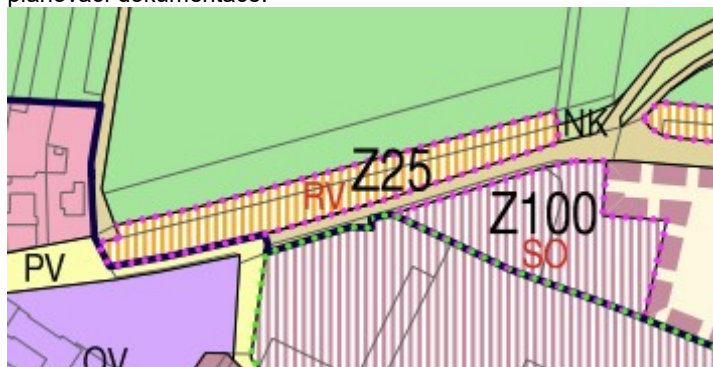
regulací výšky zástavby a zastavitelností pozemku. ZM1.05 (P29) – změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI). Návrhem stanoveny pro plochu přestavby (P29) podmínky (regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku). Související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) vyplývá z vymezení plochy přestavby (P29) a z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) vyplývá z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území dle aktuální mapy KN. Výrok: Bez připomínek. Upozornění: Ministerstvo kultury upozorňuje, že v předložené studii je nutné přesně definovat pojmy k nastavení výškových regulací a konkrétně definovat výšky budoucí zástavby i s ohledem na stávající terénní konfiguraci, tak aby bylo dosaženo kontextuality v rámci charakteru přilehlé zástavby včetně zohlednění širších souvislostí. Odůvodnění: Plocha zasahuje do ochranného pásma, vymezeného územním plánem, které slouží pro ochranu panoramatu. STANOVISKO POŘIZOVATELE: bez připomínek Ad) ZM1.06 (Z 26, Z104), ZM1.07a (Z26, Z105) a ZM1.07b ZM1.06 (Z 26, Z104) - úprava rozsahu (posunutí) a změna využití zastavitelné plochy (Z25), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV), včetně související VPS (VDT15) pro rozšíření stávající účelové komunikace a pro realizaci související technické infrastruktury k zajištění obsluhy zastavitelné plochy (Z25), stávajících a navržených areálů vinných sklepů (zastavitelné plochy Z26 a Z27). Zastavitelná plocha (Z25) přesunuta na pozemek parc. č. 5104/2, čímž je zajištěna přímá prostorová návaznost na stávající obytnou zástavbu v západní části ul. Zlámalova. Také je provedena změna využití zastavitelné plochy (Z25) na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), která představuje přirozenou vazbu na sousední stabilizovanou obytnou plochu a umožňuje širší možnosti využití než původně vymezená plocha pro vinné sklepy (RV). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku. Návrhem je území regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z25) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově sjednocené struktury zástavby, která funkčně uzavře obytnou část ul. Zlámalova a vytvoří přechodový prvek k „vinařské“ části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.07a a ZM1.07b. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.07a a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámalova, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku. Je stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území. ZM1.07a (Z26, Z105) a ZM1.07 b - úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) a vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12). Je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z26). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí	
--	--

Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v ochranném pásmu panoramatu města (stanoveno v platném ÚP). Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z26) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově a funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07b. Pro zastavitelnou plochu (Z26) byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07b, umožňuje rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelné plochy (Z26 a Z105) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání. Výrok: Ministerstvo kultury se změnami ZM1.06, ZM1.07 a, ZM1.07. b nesouhlasí Odůvodnění: Dílčí změny uvažované obytné zástavby jsou situovány v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku. Na základě analýzy (se kterou pracuje i výše zmiňovaná studie) a zjištěných skutečností na místě, je rozvoj a další nekonečně se rozrůstající forma obytné zástavby v této oblasti nežádoucí. Umísťování nových, pro bydlení navrhovaných staveb, úprav dosavadních staveb, apod. v tomto území, narušuje a zásadně mění estetický pohled na význačnou dominantu nejen Mikulova, ale i celé aglomerace. A to vždy, pokud se tak děje mimo historickou doložitelnou půdorysnou stopu a mimo historicky doložitelných situací prostorové skladby, které zde původní vinné sklepy vytvářely. Nová výstavba na obvodu rezervace v pohledově exponovaném území v rámci širších vztahů nesmí porušovat historický a výtvarný charakter vlastní rezervace, tj. území MPR. Pokud se tak stane, velmi často vnikají v územích nevratné škody díky zástavbě bez kompozičních souvislostí, bez formy odpovídající historickému území, bez odrazu kvalitní moderní architektonické tvorby – jak dokládají existující nevhodné objekty tzv. objekty z pozdních dob socialismu, nevhodné barevnosti a materiálové skladby. Zejména umísťování hmot do prvního a druhého plánu úpatí Svatého kopečku bez historického opodstatnění, včetně vymezení nové komunikace je s ohledem na ochranu kulturních hodnot v lokalitě nežádoucí. Lze důvodně předpokládat, že Výnos MK ČSR čj. 7.646/82-VI/1 ze dne 13. 4. 1982 o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci (dále jen "Výnos" a "MPR"), stanovil hranice MPR a jejího OP mimo výše uváděné plochy využívané pro vinné sklepy v přímé návaznosti na založené vinice na základě vyhodnocení aktuálního zastavěného území v době prohlašování. V té době za touto hranicí vymezené plošné ochrany a nastaveného OP na základě znalosti aplikace tehdejší výkonné moci v území bylo relativně snadné nepovolit zástavbu v plochách narušujících hodnoty; a lze předpokládat, že v případě existence předpokladu jiné (nyní požadované obytné) funkce v území, navíc pro zástavbu v tomto území vyžadující novou komunikaci, či další rozšíření zastavitelného území do úpatí Svatého kopečka, bylo by toto území nedílnou součástí nastavené plošné ochrany a podléhalo by jeho zvýšené legislativní ochraně. Dotčené území nezařazené do zastavitelných ploch není vhodné navrhopvat pro rozšíření zástavby a změnu funkčního využití zastavěných ploch dle doložené studie mj. z těchto důvodů: - Území se nachází v pohledově exponované lokalitě, v přímé pohledové souvislosti se Svatým kopečkem a jejími hodnotami, zejména s historickým reliéfem, pohledovými souvislostmi, které tvoří krajinnou scénérii nejen sídla,	
--	--

ale modelují celý ikonický krajinný rámec území MPR. - Vzhledem k přímé návaznosti na území MPR a vzhledem k pohledovým, historickým a kompozičním souvislostem lze dotčené území považovat za prostředí kulturní památky, kterou bezesporu území je. Zde je nutné poukázat na skutečnost uvedenou v § 9 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v aktuálním znění, kde se uvádí: "Organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, jsou povinni si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek". Za nepříznivou změnu stavu kulturních památek lze bezesporu považovat také nedodržování historického půdorysu, umísťování nových staveb do kontrastu s historickou siluetou MPR, umísťování zástavby nad historicky doložitelné zastavěné, či zastavitelné území – zde je nutné vycházet ze znalosti faktu, že předmětem ochrany památkově chráněných sídel je i panorama sídla, jeho začlenění do okolní krajiny. Stejně tak je nutno posuzovat hodnoty a chráněny jsou dálkové i blízké pohledy jak na sídlo, tak i ze sídla do nejbližšího okolí. V části Z 017b by realizace prostorově sjednocené struktury obytné zástavby netypické pro „vinařskou“ část lokality navíc vyžadující samostatné vedení zvýšené nové vrchní komunikace po vrstevnici, vytvořila nežádoucí hmotovou bariéru - „liniovou hradbu staveb“, která by se zejména při pohledu od JV negativně vizuálně propisovala vůči siluete Svatého kopečka s její charakteristickou přírodní podnoží. Poznámka: MK se při posuzování daného problému opíral o následující rozsudky: • rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 51 A 66/2020–91 ze dne 28. 10. 2021 ochrana širších vztahů kulturní památky („přes potok“) – obce nemusejí nutně přijímat regulaci směřující k vyšší ochraně či ke zlepšení stavu kulturních památek na svém území, zároveň však nesmějí přijímat takovou regulaci, která z hlediska budoucího vývoje povede (být třeba k postupnému) snižování hodnoty kulturních památek či ke zhoršení jejich stavu https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/ksph/51-a-66-2020-91?text=51+A+66%2F2020-91&sit=1 • rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 65 A 5/2017–186 ze dne 11. 11. 2020 ochranu nemovité kulturní památky a jejího okolí lze nepochybně považovat za jednu z významných hodnot – není podstatné, zda je kulturní památka ve vlastnictví veřejnoprávní korporace, či soukromého subjektu – pro tuto ochranu není nezbytné vymezit ochranné pásmo dané kulturní památky https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/ksbr/65-a-5-2017-186?text=65+A+5%2F2017+-+186&sit=1 • rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 10 As 100/2018–48 ze dne 9. 7. 2020 ochrana kulturní památky spojená s regulací širšího okolí památky nevyžaduje vymezení ochranného pásma, současně popisuje rozsudek omezení z titulu památkové péče, které shledal jako proporcionální https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/10-as-100-2018-48?text=10+As+100%2F2018-48&sit=1 STANOVISKO POŘIZOVATELE: Změna ZM1.06 bude vypuštěna pouze v rozsahu zastavitelné části plochy SO (smíšená obytná). Úprava plochy veřejného prostranství bude zachována dle návrhu Změny č. 1 ÚP.	<u>Vyhodnocení:</u> Návrhová plocha Z25 byla zrušena viz textová a grafická část dokumentace.
---	---



V případě že by tato změna měla být zrušena v celém rozsahu, zůstane v územním plánu dříve schválená zástavba vinných sklepů dle platné územně plánovací dokumentace:

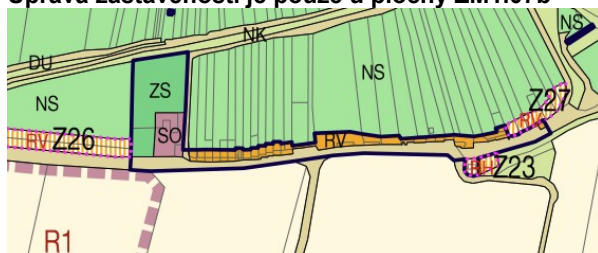


M1.07a, ZM1.07. b – rozsah zastavitelného území bude ponechán, jelikož se jedná z části o stav v území zdokumentovaný předloženou územní studií s doplněním proluk. Možnost jakýchkoliv nástaveb bude vypuštěno. Bude zachována historická stopa... stavební čára, výška zástavby zemních sklepů, bez možno nástaveb.



Případná výstavba – dostavba proluk se tímto řešením nebude uplatňovat jak z výhledů ze Sv. Kopečku, tak ani z dálkových pohledů na Sv. Kopeček. Dostavba bude ctít historický charakter původní vinařské uličky, původní hladinu zástavby zemních sklepů, kdy se pouze uplatňují z komunikace čela lisoven. Navíc Zm.1.07a bude beze změny v rozsahu původního platného územního plánu města.

Úprava zastavěnosti je pouze u plochy ZM1.07b



AD) ZM 1.22 (P22, Z40)

ZM1.22 (P22, Z40) - Jedná se o zapracování již povolených staveb dopravní a

technické infrastruktury, včetně začlenění jednotlivých ploch se stanovením funkčního a prostorového uspořádání, do ÚP Mikulov, v důsledku záměru zrušení regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“. Dílčí změnou je navrženo rozšíření plochy (vymezené v platném ÚP), ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Rozšíření je provedeno severním směrem tak, že nově zahrnuje část stávajícího sportovního areálu a plochu přestavby (P22), vymezenou v platném ÚP pro dopravu v klidu (DP), cca v rozsahu řešeného území v regulačním plánu. Důvodem je nutnost řešit v územní studii vazbu na stávající sportovní zařízení a parkování vozidel. Území je zásadní v pohledech od jihu vůči NKP Svatý kopeček. Výrok: Bez připomínek. Odůvodnění: Předmětná plocha není v rozporu se zásadami ochrany kulturně-historických hodnot v daném území. STANOVISKO POŘIZOVATELE: bez připomínek AD) Z38 a Z39 Rozvojové plochy Z 38 a Z 39, byly z návrhu změny odstraněny. Odstranění takových rozvojových lokalit umožní městu v rámci nastavené rozvojové koncepce odpovědný přístup k ochraně kulturních hodnot, což je společným sledovaným cílem. MK vítá toto řešení v rámci upřesňování koncepce trvale udržitelného rozvoje města Mikulova. Ad) Výkres hodnot Výrok: Ministerstvo nadále trvá na svém požadavku do ÚP zapracovat architektonicky hodnotné objekty, které nejsou KP, či součástí MPR. Jedná se o tyto objekty a areály: • objekt č. p. 191, Kapucínská 20, jedná o tzv. pozdě zapsanou památku, kterou lze považovat za významnou stavbu podle úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy a v ÚPD by jako taková měla být specifikována. Dále: • Piaristů 24, č. p. 990 • Piaristů 20, č. p. 992 • Piaristů 5, č. p. 295 • Koněvova 7, č. p. 250 Odůvodnění: Pro odpovídající zajištění ochrany kulturně-historických hodnot je třeba výše uvedené architektonické hodnoty zanést do výkresu hodnot. Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky. STANOVISKO POŘIZOVATELE: Do ÚP budou zapracovány architektonicky hodnotné objekty, které nejsou KP, či součástí MPR: Piaristů 24, č. p. 990, Piaristů 20, č. p. 992, Piaristů 5, č. p. 295 a Koněvova 7, č. p. 250. • Vypořádání bylo zpracováno v souladu s doporučením stavební komise dne 10.12.2024 Obsah návrhu dohody byl projednán • NPÚ ÚOP v Brně – Mgr. Zoja Matulíková dne 09.01.2025 • NPÚ v Praze – Ing. arch. Iveta Merunková, PhD dne 27.01.2025 Na základě předložených podkladů Vás tímto žádáme o přehodnocení Vašeho stanoviska orgánu ochrany z hledisek státní památkové péče a vydání souhlasu ke všem návrhovým plochám. Ministerstvo kultury	
---	--

	Ze dne 07.02.2025 pod č.j. MK 14890/2025 OPP Ministerstvo kultury (dále jen „Ministerstvo“) obdrželo Vaši žádost ze dne 28. 1. 2025 o vyjádření souhlasu s vypořádáním stanoviska MK č. j. MK 60769/2024 OPP, uplatněného dne 26. 7. 2024 k návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov ve fázi VP. Ministerstvo kultury souhlasí s navrženým vypořádáním stanoviska (s dohodou). Přílohou vyjádření souhlasu s vypořádáním stanoviska je pro informativní a archivační potřeby Ministerstva kultury a NPÚ, Gen. Ř. posouzený návrh vypořádání stanoviska, který byl zaslán zástupcem odboru stavebního a životního prostředí Městského úřadu Mikulov.	
7.	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava Ze dne 30.07.2024 pod č.j. SR/0273/JM/2023-3 Pod č. podacím MUMI 24026710 dne 30.07.2024 Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava (dále jen „Agentura“) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 75 odst. 1 písm. d) ve spojení s ust. § 78 odst. 1 a § 78 odst. 3 písm. p) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“) obdržela dne 24. 6. 2024 od Městského úřadu Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01, IČ: 00283347, jako úřadu územního plánování (dále jen „pořizovatel“), oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov. Pořizovatel oznámil dne 24. 6. 2024 zahájení řízení o územním plánu podle ust. § 55b odst. 1) a 2) (§§ 52 a 53 odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v souladu s ust. § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a oznámil veřejné projednání návrhu se schůzkou pozvaných. Agentura se dne 25. 7. 2024 zúčastnila veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov. V souladu s ust. § 78 odst. 3 písm. p) zákona o ochraně přírody a krajiny ve spojení s ust. § 55b odst. 2) stavebního zákona vydává Agentura jako dotčený orgán toto stanovisko k návrhu změny <u>Agentura souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 1 Územního plánu Mikulov a nemá k němu námitky ani připomínky.</u>	Souhlas, bez požadavků.
8.	Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a ŽP Ze dne 30.07.2024 pod č.j. MUMI 24026656 Doručeno pod č.p. MUMI 24026965 dne 30.07.2024 Městský úřad Mikulov, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 24.06.2024 podal Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, IČO 00283347, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě (dále jen "žadatel"), ve věci: Oznámení o veřejném projednání "Změna č. 1 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení (dále jen "záměr"), a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 4 odst. 2 a 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu toto koordinované stanovisko pro úseky, které jako dotčený orgán hájí: 1. ustanovení § 79 odst. 1 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny.	

Stanovisko Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán odpadového hospodářství podle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zák. č. 128/200 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., (dále jen "zákon"), po předchozím posouzení žádosti podané žadatelem - Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí - úřad územního plánování, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, IČO 002 83 347, ve věci vydání stanoviska k oznámení o veřejném projednání podle § 55b odst. 1) stavebního zákona, "Změna č. 1 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení, vydává podle ustanovení § 146 odst. 1 písm. e) zákona následující stanovisko: orgán odpadové hospodářství souhlasí bez připomínek. Odůvodnění: Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán odpadové hospodářství podle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., (dále jen "zákon"), obdržel žádost podanou žadatelem - Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí - úřad územního plánování, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, IČO 002 83 347, ve věci vydání stanoviska k oznámení o veřejném projednání "Změna č. 1 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení podle § 55b odst. 1) a 2) (§§ 52 a 53 odst. 2) stavebního zákona v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Příloha řešené žádosti obsahovala: - Oznámení o veřejném projednání "Změna č. 1 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení. - Návrh Změny č. 1 územního plánu Mikulov. Orgán odpadového hospodářství posoudil návrh v souladu s ustanoveními zákona a zkoumal, zda je navržené řešení v souladu s nakládáním s odpady. Předmětem řešení je "Změna č. 1 Územního plánu Mikulov" zkrácený postup pořízení. Předložená změna č. 1 se týká dílčích změn. Orgán odpadového hospodářství usoudil, že návrh zadání nevyžaduje žádné požadavky na obsah ÚP, jelikož návrhem zadání nedochází ke změně koncepce odpadového hospodářství, stanovená v platném ÚP a není v kolizi se zákonem odpadového hospodářství. 2. ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“): Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky. <u>Odůvodnění koordinovaného stanoviska</u> Městský úřad Mikulov obdržel dne 24.06.2024 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. Podkladem pro vydání stanoviska byla předložená dokumentace záměru. Popis záměru: Jedná se o oznámení o veřejném projednání "Změny č. 1 Územního plánu Mikulov" ve zkráceném postupu pořízení. Dotčené orgány záměr posoudily a zjistily požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky na různých úsecích ochrany veřejných zájmů zkoordinoval a vydal toto koordinované stanovisko. Dále se k předložené žádosti vyjádřily orgány hájící zvláštní právní zájmy s následujícím vyhodnocením: • ustanovení § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny. • ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále	
--	--

	jen „zákon o lesích“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny. • ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny. • ustanovení § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. K vydání stanoviska k předmětné "Změně č.1 Územního plánu Mikulov" je příslušný Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí dle § 107, odst. 1., písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., Zákon o vodách a o změně některých zákonů. • ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny. Dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje Ministerstvo kultury ČR stanovisko při pořizování územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje, při pořizování další územně plánovací dokumentace a při vymezení zastavěného území, pokud je jimi řešeno území, ve kterém se nachází památková rezervace nebo nemovitá věc nebo soubor nemovitých věcí zapsaných na Seznamu světového dědictví, včetně pořizování změny takové územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území. Vzhledem k tomu, že se na území města Mikulov nachází památková rezervace, je dle výše uvedeného ustanovení věcně příslušným dotčeným orgánem na úseku státní památkové péče Ministerstvo kultury ČR.	
9.	Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování Ze dne 31.07.2024 pod č.j. JMK 110938/2024 Pod č. podacím MUMI 24026986 dne 01.08.2024 Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (dále také OÚP), obdržel dne 24.06.2024 oznámení o konání veřejného projednání (zkrácený postup pořizování) „Návrhu změny č. 1 územního plánu (ÚP) Mikulov“ (dále také návrh změny ÚP) ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném ke dni 31.12.2023, ve spojení s ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně „stavební zákon“), které se uskutečnilo dne 25.07.2024 od 15:00 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Mikulov. OÚP vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko: A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) Dne 25.06.2024 obdržel OŽP formou interního sdělení od OÚP výzvu k uplatnění stanoviska ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona k „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ předkládanému k veřejnému projednání. „Návrh změny č. 1 ÚP Mikulov“ navrhuje plochy, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou přílohou tohoto stanoviska. Zábory pozemků určených k plnění funkce lesa se nevymezují. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ následující stanoviska: <u>1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):</u> OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje s o u h l a s n é s t a n o v i s k o k předloženému „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“.	Souhlasné stanovisko, požadavek odboru dopravy bude zapracován do výrokové textové části změny ÚP <u>Vyhodnocení:</u> Požadavek odboru dopravy bude zapracován do výrokové textové části změny ÚP kap. 6.8.

Předmětem „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“ je „soubor jednotlivých dílčích změn. Kompletní seznam způsob řešení je uveden v kap. 12. odůvodnění. Z výčtu dílčích změn mají do ZPF dopad: - změna ZM1.05 - řešena v severovýchodní části zastavěného území. Navržena je změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH). - změna ZM1.06, ZM1.07a a ZM1.07b – řešena v jihovýchodní části města na ul. Zlámalova. Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021). - změna ZM1.15 - Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraničářů. Dílčí změna ZM1.05 ve své podstatě řeší enklávu zemědělské půdy v zastavěném území, které je třeba dle základní zásady plošné ochrany ZPF využívat přednostně pro nezemědělské účely. Dílčí změna ZM1.06 řeší změnu rozsahu (posunutí) a změnu využití zastavitelné plochy (Z25), vymezené v platném ÚP Mikulov pro vinné sklepy (RV), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO). Změny ZM1.07a a ZM1.07b řeší úpravu rozsahu plochy (Z26) a plochy (Z27) vymezených v ÚP pro vinné sklepy (RV). Dle zpracovatele v odůvodnění „Změna využití představuje přirozenou vazbu na sousední stabilizovanou obytnou plochu a umožňuje širší možnosti využití než původně vymezená plocha pro vinné sklepy (RV). Plocha (Z25) byla v platném územním plánu vymezena na nezemědělské půdě. Návrhem změny č.1 je vymezena severněji, na zemědělské půdě II. třídy ochrany... Upřesnění rozsahu ploch (Z25) a (Z26) pro přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku. Zastavitelná plocha (Z26) byla v platném územním plánu odsouhlasena v rozsahu 0,2368 ha. Po úpravě dle územní studie je východní část plochy vymezena pro část nové plochy pro dopravu (Z105). Výměra po aktualizaci plochy ve změně č. 1 je o to menší“. Předmětem dílčí změny ZM1.15 je změna „využití části odsouhlasené zastavitelné plochy (Z45), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV), na zastavitelnou plochu (Z106) pro plochu dopravy v klidu (DP). Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraničářů. Dotčena je enkláva zemědělské půdy IV. třídy ochrany na hranici zastavěného území, přímo navazující na areál garáží. Území je součástí zastavitelných ploch vymezených územním plánem k bydlení včetně souvisejících ploch veřejného prostranství a občanského vybavení. Z hlediska ZPF se jedná o využití zastavěného území, návrh je v souladu s §4 odst.1 písm. a), c).“ Návrhové plochy byly orgánem ochrany ZPF pečlivě posouzeny v kontextu zásad plošné ochrany ZPF se závěrem, že byla řádným způsobem prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití. Návrhové plochy svým tvarem, lokalizací dotváří kompaktní půdorys sídla. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, lze akceptovat dotčení zemědělské půdy II. třídy ochrany, která v řešeném území vykazuje majoritní zastoupení, a které se za respektování ostatních zásad plošné ochrany ZPF nedalo zcela vyhnout. Díkce ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF byla textovou částí odůvodnění vypořádána a lze ji ve smyslu zákona o ochraně ZPF považovat za řádně prokázanou. <u>2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:</u> OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ustanovení § 77a odst.

4 písm. z) výše uvedeného zákona sděluje, že k předloženému „Návru změny č. 1 ÚP Mikulov“ nemá žádné připomínky. Zdejší správní orgán konstatuje, že řešené území je z větší části lokalizováno na území CHKO Pálava a Ptačí oblasti (PO) Pálava, tzn. mimo působnost krajského úřadu jako orgánu ochrany přírody. Z tohoto důvodu se k této části řešeného území nevyjadřujeme. Věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody je v tomto konkrétním případě Správa Chráněné krajinné oblasti Pálava (viz § 78 ZOPK). <u>3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:</u> OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému „Návru změny č. 1 ÚP Mikulov“ v tom smyslu, že k němu nemá žádné připomínky. Předložená změna ÚP nevytváří podmínky pro umístění významnějších stacionárních zdrojů emisí, podstatného zvýšení koncentrací látek znečišťujících ovzduší, ani konfliktů vzhledem k možným pachovým vjemům. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro živočišnou výrobu nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší. <u>4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):</u> OŽP jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 107 odst. 1 písm. a) zákona o vodách k výše uvedenému „Návru změny č. 1 ÚP Mikulov“ nemá připomínky. <u>5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon):</u> OŽP jako věcně i místně příslušný orgán státní správy lesů podle ust. § 48a odst. 2 písm. b) lesního zákona nemá připomínky k předloženému „Návru změny č. 1 ÚP Mikulov“, jelikož předložený návrh nevyvolává potřebu záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa a navržené rozvojové plochy se nedotýkají lesních pozemků. <u>6.) Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií):</u> OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií příslušný dle ustanovení § 49 odst. 2 zákona o prevenci závažných havárií uplatňuje k „Návru změny č. 1 ÚP Mikulov“ stanovisko podle ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona v tom smyslu, že při posuzování návrhu změny ÚP není potřeba zohledňovat žádná plošná omezení. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny „A“ a ani do skupiny „B“. B) stanovisko odboru dopravy Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy uplatňuje za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a dále ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK) v řízení dle § 55b odst. 2 stavebního zákona následující stanovisko k návrhu změny ÚP a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky zohlednění následujícího požadavku: <u>1. Využití plochy přestavby P30 (VS) situované v Průmyslové oblasti bude z hlediska řešení dopravní obsluhy plochy podmíněno omezením nového dopravního napojení na silnici II/414.</u> <u>Odůvodnění:</u> KrÚ JMK OD podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a
--

§ 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy. 1. V návrhu změny ÚP je vymezena plocha přestavby P30 (VS) situovaná v severní části Průmyslové oblasti města. Vůči silniční síti je plocha přestavby situovaná v jihozápadním kvadrantu průsečné křižovatky silnic I/52 a II/414 a II/421. Z hlediska silniční sítě na území města Mikulov se jedná o nejvíce dopravně zatíženou křižovatku. Plocha přestavby P30 je zařazena mezi plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií. Součástí územní studie má dle návrhu změny ÚP být rovněž dopravní obsluha plochy. Využití plochy přestavby P30 (VS) situované v Průmyslové oblasti musí být z hlediska řešení dopravní obsluhy plochy podmíněno omezením nového dopravního napojení na silnici II/414. Dopravní obsluhu plochy přestavby P30 lze komfortně řešit ze stávající obslužné komunikace. KrÚ JMK OD souhlasí s návrhem změny územního plánu, ovšem pouze při respektování požadavku uvedeného ve výroku. Podle ustanovení § 4 odst. 2. písm. b) stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle stavebního zákona. C) stanovisko odboru kultury a památkové péče Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, jako dotčený orgán podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů neuplatňuje v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 a ve spojení s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona stanovisko k „Návrhu změny č. 1 ÚP Mikulov“. <u>Odůvodnění:</u> Z řady kulturních památek, které se na katastrálním území Města Mikulov nachází, se jedná především o městskou památkovou rezervaci Mikulov, národní kulturní památku Svatý Kopeček u Mikulova s poutní kaplí sv. Šebestiána a ochranné pásmo pro historické jádro města Mikulova. Změny řešené „Návrhem změny č. 1 ÚP Mikulov“ se nedotýkají městské památkové rezervace Mikulov. Z toho důvodu, dle komentáře k zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů není Ministerstvo kultury ČR příslušným orgánem k uplatnění stanoviska, nýbrž jím je Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče. Navržené změny jsou situovány především v ochranném pásmu pro historické jádro města Mikulova. Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Mikulov v kapitole 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU stanovuje podmínky pro využití jednotlivých ploch, ke kterým nemá Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, výhrady. Na jižním úpatí Svatého Kopečku, na němž se nachází národní kulturní památka Svatý Kopeček u Mikulova s poutní kaplí sv. Šebestiána, jsou navrženy následující dílčí změny: ZM1.06, ZM1.07a a ZM1.07b. Jedná se o pohledově exponované lokality, protože Svatý Kopeček je jednou z nejvýraznějších pohledových dominant Mikulova. Případná zástavba je „Návrhem změny č. 1 ÚP Mikulov“ podmíněna zpracováním územní studie, což je z hlediska zájmů sledovaných státní památkovou péčí žádoucí, protože bude možnost korigovat případnou zástavbu tak, aby měla co nejméně rušivé dopady na Svatý Kopeček u Mikulova s poutní kaplí sv. Šebestiána. „Návrh změny č. 1 ÚP Mikulov“ stanovuje i další podmínky týkající se podlažnosti, ke kterým nemá Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, výhrady. „Návrh změny č. 1 ÚP Mikulov“ zajišťuje ochranu kulturních, historických a archeologických hodnot. Konkrétní případy stavební činnosti prováděné v ochranném pásmu památkové rezervace podléhají na základě ust. § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění	
--	--

	pozdějších předpisů rozhodnutí příslušného orgánu státní památkové péče, tj. obecního úřadu obce s rozšířenou působností (MěÚ Mikulov).	
10.	Sekce majetková Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru Ze dne 01.08.2024 pod č.j. MO 620649/2024-1322 Pod č. podacím MUMI 24027013 dne 01.08.2024 Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, podle § 4 odst. 2 písm. a) a § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve znění účinném do 31. 12. 2023, ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 55b stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace. Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, resp. §36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb.), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. V textové části návrhu územního plánu v Odůvodnění, kapitole 6.1.1. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR je zájmové území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno. Do grafické části – výřezu koordináčního výkresu (území řešené změnou č. 1 územního plánu) toto zájmové území Ministerstva obrany nezasahuje. <u>Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., resp. §36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)</u> Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) V textové části návrhu územního plánu v Odůvodnění, kapitole 6.1.1. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR je výše uvedené zájmové území zapracováno obecným textem. Požadujeme text cit. „b) v celém území lze vydat jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.“	Souhlasné stanovisko, požadavky zapracovány v návrhu textové části ÚP

nahradit výše uvedeným podtrženým textem. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. V koordinačním výkrese platného územního plánu výše uvedené vymezené území není zapracováno. Za předpokladu správného zpracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 1 územního plánu Mikulov souhlasíme. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona, resp. §36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb. provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.	
--	--

7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Požadavek na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území nebyl uplatněn.

8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU

Vyhodnocení vlivu změny č. 1 na životní prostředí nebylo požadováno, proto nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

Dtto kap. 8. - stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo uplatněno.

10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

10.1.VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (AKTUALIZACE)

Řešené území změny č. 1 je dále vymezeno v rozsahu dílčích změn - viz grafická část.

Zastavěné území je aktualizováno k 31. 5. 2024, v souladu s ustanovením § 58 odst. 3 stavebního zákona, v platném znění, dle aktuálního stavu v evidenci KN a na základě vydaných platných

územních rozhodnutí. Do zastavěného území byly zahrnuty realizované záměry na okrajích částí sídla. Dále bylo, dle aktuálního stavu KN, aktualizováno zastavěné území u staveb ve volné krajině. Aktualizace je provedena v rámci dílčích změn **ZM1.16a – ZM1.16c**.

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

Beze změn.

10.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

10.3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Urbanistická koncepce, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována. Změnou č. 1 jsou řešeny především požadavky na úpravu řešení a organizace ploch s rozdílným způsobem využití na okrajích sídla (včetně rušení a úprav rozsahu zastavitelných ploch, vymezených v platném ÚP, a vymezení nových zastavitelných ploch a ploch přestavby – dílčí změny **ZM1.04, ZM1.05, ZM1.06 a ZM1.07a, b**).

PŘEHLED A ODŮVODNĚNÍ DÍLČÍCH ZMĚN

Viz textová část odůvodnění, kap. 12.

10.3.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Beze změn.

10.3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V rámci změny č. 1 byl upraven rozsah zastavitelných ploch (zmenšení u ploch **Z3, Z12 a Z35** a zvětšení u ploch **Z26 a Z27**) vymezených v platném ÚP, byla zrušena zastavitelná plocha **Z25** a byly zrušeny zastavitelné plochy (**Z5, Z17, Z22 a Z46**) vymezené v platném ÚP. Změnou č. 1 byly vymezeny tyto nové zastavitelné plochy:

Z104	plochy veřejných prostranství (PV)
Z105	účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU)
Z106	doprava v klidu (DP)

10.3.3. PLOCHY PŘESTAVBY

V rámci změny č. 1 byl upraven rozsah plochy přestavby **P5** vymezené v platném ÚP.

Změnou č. 1 byly vymezeny tyto nové plochy přestavby:

P28	bydlení – smíšené obytné (SO)
P29	bydlení – v bytových domech (BH)
P30	plochy smíšené výrobní (VS)

10.3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně, vymezený v platném ÚP, zůstává zachován. Změnou č. 1 nejsou vymezeny žádné návrhové plochy sídelní zeleně.

10.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

10.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny. Plochy změn, vymezené změnou č. 1, budou napojeny ze stávajících a navržených ploch veřejných prostranství.

V rámci dílčí změny **ZM1.07a** je vymezena zastavitelná plocha (**Z105**) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (**DU**), na základě zhotovené podrobnější dokumentace (*Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021*). Důvodem je zlepšení prostupnosti krajiny.

V rámci dílčí změny **ZM1.15** je na základě požadavku vymezena zastavitelná plocha (**Z106**) pro rozšíření areálu garáží při ul. Hraničářů.

10.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technické infrastruktury, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována. Plochy změn, vymezené změnou č. 1, budou napojeny na stávající a navržené inženýrské sítě.

V rámci změny č. 1 byla provedena aktualizace technické infrastruktury a limitů využití území dle aktuálních ÚAP.

10.4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny.

10.4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce rozvoje občanského vybavení, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

10.4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

V rámci dílčí změny **ZM1.06** je vymezena zastavitelná plocha **Z104** pro veřejné prostranství (**PV**), umožňující obsluhu navazujících zastavitelných ploch (**Z23, Z26, Z27**). Ruší se plocha změny **Z46**.

10.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

10.5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce uspořádání krajiny, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

10.5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Koncepce prostupnosti krajiny, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

10.5.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability, vymezený v platném ÚP, zůstává zachován.

10.5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI

Beze změn.

10.5.5. REKREACE

Koncepce rekreace, vymezená v platném ÚP zůstává zachována.

Aktualizuje se pouze stav v území, ruší se zastavitelná plocha **Z22**, která byla realizována. Ruší se zastavitelná plochy **Z25** dochází ke změně koncepce využití území.

10.5.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Beze změn.

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

Dílčí změnou **ZM1.24** je provedena revize regulativu v zastavěném a zastavitelném území města a jejich doplnění. Podrobněji – viz kap. 12., odůvodnění dílčí změny **ZM1.24**.

10.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Změnou č. 1 byla provedena revize veřejně prospěšných staveb vymezených v platném ÚP:

- v rámci dílčí změny **ZM1.14** byl upraven rozsah VPS (**VDT6**), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury; důvodem je požadavek, uvedený v *Obsahu změny*, na vymezení VPS na pozemcích neznámého vlastníka (parc. č. 3088/487, 3088/488) tak, aby byla zabezpečena realizace napojení dopravní a technické infrastruktury v lokalitě Pod Novou
- v rámci dílčí změny **ZM1.15** byl upraven rozsah VPS (**VDT5**), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury; důvodem je nutnost zachování nezbytného komunikačního (pěšího) propojení z ul. Hraničářů do lokality Pod Novou
- v rámci dílčí změny **ZM1.16a** byla zrušena VPS (**VDT7**), vymezená v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury; důvodem je realizace záměru

Změnou č. 1 byly vymezeny nové VPS:

- v rámci dílčí změny **ZM1.06** byla vymezena VPS (**VDT15**) pro stavbu komunikace a technické infrastruktury; důvodem je nutnost zabezpečit rozšíření stávající komunikace a realizaci související technické infrastruktury pro obsluhu stávajících vinných sklepů a navazujících zastavitelných ploch (**Z23**, **Z26**, **Z27**)
- v rámci dílčí změny **ZM1.07a** byla vymezena VPS (**VD12**) pro stavbu účelové komunikace; důvodem je umožnění realizace účelové komunikace pro zlepšení prostupnosti krajiny, na základě zhotovené podrobnější dokumentace (*Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021*)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Změnou č. 1 byla provedena revize veřejně prospěšných opatření vymezených v platném ÚP:

- v rámci dílčí změny **ZM1.17a** byl upraven rozsah VPO (**VU2**), vymezeného v platném ÚP pro regionální biokoridor (RK 124); důvodem je úprava rozsahu navazující plochy přestavby (**P5**) a navazujících stabilizovaných ploch (**BI** a **PV**)

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

Beze změn.

10.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Beze změn.

10.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Beze změn.

10.11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Beze změn.

10.12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V souladu se skutečností, kdy bylo vydáno stavební povolení č. 668/2023, je upraven rozsah plochy P5, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

V rámci dílčí změny **ZM1.13** je stanovena podmínka zpracování územní studie pro plochu přestavby (**P30**). Důvodem je především celkový rozsah lokality (cca 5,51 ha), pohledová exponovanost od silnice I/52 a potřeba stanovit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání.

V rámci dílčí změny **ZM1.22** je provedena úprava rozsahu (rozšíření) plochy (vymezené v platném ÚP v lokalitě Na Hradbách), ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Důvodem je nutnost řešit v územní studii vazbu na stávající sportovní zařízení a parkování vozidel. Podrobněji – viz textová část odůvodnění, kap. 12. (dílčí změna **ZM1.22**).

Na základě pokynů je aktualizována lhůta pořízení územních studií.

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

V rámci dílčí změny **ZM1.23** je provedeno zrušení plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu, dle požadavku uvedeného v *Obsahu změny*. Zrušení plochy je vyznačeno v grafické části ÚP (*I.1 Výkres základního členění území*).

10.14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Beze změn.

10.15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Beze změn.

10.16. DEFINICE POJMŮ

Z důvodu jednoznačného výkladu byly doplněny nebo upřesněny definice pojmů intenzita využití pozemku, manipulační plocha, menší ubytovací zařízení, podkroví, rodinný dům a výšková regulace zástavby.

11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Účelné využití zastavěného území je primárně řešeno v platném ÚP navrženými plochami přestavby, využitím proluk a umožněním intenzivnějšího využití zastavěného území v rámci vymezených smíšených ploch. Změna č. 1 vytváří podmínky pro účelné využití zastavěného území vymezením ploch přestavby:

ozn.	dílčí změna	využití plochy	výměra v ha	poznámka
P28	ZM1.04	SO	0,4999	
P29	ZM1.05	BH	0,3502	plocha P29 nahrazuje část zastavitelné plochy Z13 vymezené v platném ÚP
P30	ZM1.13	VS	5,5148	
celkem			6,3649	

Změnou č. 1 jsou vymezeny plochy přestavby o celkovém rozsahu **6,3649 ha**, z toho 0,8501 ha činí plochy pro obytnou výstavbu (plochy **SO** a **BH**).

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch vyplývá z konkrétních požadavků, uvedených v *Obsahu změny*, a z následující bilance ploch změn (zastavitelné plochy + plochy přestavby), vymezených v platném ÚP.

Během prací na změně č. 1 byl prověřen celkový rozsah a využitelnost ploch změn vymezených v platném ÚP. Na základě tohoto vyhodnocení byly zrušeny zastavitelné plochy, které již byly realizovány (převáděno do stabilizovaných ploch) – viz *Tab. 1*. Dále byl v rámci změny č. 1 upraven rozsah ploch změn, vymezených v platném ÚP, které byly realizovány částečně, příp. byl upraven rozsah dle požadavků uvedených v *Obsahu změny* – viz *Tab. 2*.

Přehled nově vymezených zastavitelných ploch je uveden v *Tab. 3*. Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je provedeno v textové části odůvodnění, kap. 12.

Tab. 1. Přehled zastavitelných ploch, vymezených v platném ÚP, které byly změnou č. 1 zrušeny

ozn.	dílčí změna	využití plochy	výměra v ha	poznámka
Z5	ZM1.16a	BI	3,2472	převáděno do stabilizované plochy BI
Z17	ZM1.17b	SO	0,1297	převáděno do stabilizované plochy SO
Z22	ZM1.16b	RH	0,9398	převáděno do stabilizované plochy RH
Z.25	ZM1.06	RV	0,3559	zrušeno
Z46	ZM1.16a	PV	0,3411	převáděno do stabilizované plochy PV
celkem			5,0137	

Z uvedeného přehledu je patrné, že v rámci změny č. 1 došlo ke zrušení **5,0137 ha** zastavitelných ploch, přičemž úbytek disponibilních obytných ploch (plochy **BI** a **SO**) činí 3,3769 ha.

Tab. 2. Přehled ploch změn, vymezených v platném ÚP, u kterých byl změnou č. 1 upraven rozsah

ozn.	dílčí změna	využití plochy	původní výměra v ha	upravená výměra v ha	poznámka
Z7	ZM1.15	BI	0,7194	0,7093	rozsah plochy snížen o 0,0101 ha
Z12	ZM1.16c	BI	0,5179	0,3510	rozsah plochy snížen o 0,1669 ha
Z13	ZM1.05	BI	0,7608	0,2929	rozsah plochy snížen o 0,4679 ha
Z26	ZM1.07a	RV	0,2368	0,2351	rozsah plochy snížen o 0,0017 ha
Z27	ZM1.07b	RV	0,0713	0,3812	rozsah plochy zvýšen o 0,3099 ha
Z35	ZM1.16a	OK	2,7003	1,8592	rozsah plochy snížen o 0,8411 ha

ozn.	dílčí změna	využití plochy	původní výměra v ha	upravená výměra v ha	poznámka
Z44	ZM1.14	PV	1,3281	0,9294	rozsah plochy snížen o 0,3987 ha
Z45	ZM1.15	PV	0,2636	0,1965	rozsah plochy snížen o 0,0671 ha
P5	ZM1.17a	SO	21,8495	20,0638	rozsah plochy snížen o 1,7857 ha
P12		OM	0,4266	0,4483	rozsah plochy zvýšen o 0,0217 ha
P16		ZO	2,2029	2,2122	rozsah plochy zvýšen o 0,0093 ha
celkem			31,4331	27,2657	celkový rozsah snížen o 3,3983 ha
zastavitelné plochy					rozsah snížen o 1,6495 ha
plochy přestavby					rozsah snížen o 1,7547 ha

Z uvedeného přehledu vyplývá, že v rámci změny č. 1 došlo k celkovému snížení rozsahu ploch změn, vymezených v platném ÚP, o **3,4042 ha**, z toho 2,4247 ha obytných ploch. Pokud nebudeme započítávat plochy přestavby, které nemusí mít přímý dopad na ZPF, došlo u zastavitelných ploch ke snížení celkového rozsahu o **1,6495 ha**, z toho 0,6390 ha obytných ploch.

Tab. 3. Přehled nově vymezených zastavitelných ploch

ozn.	dílčí změna	využití plochy	výměra v ha	poznámka
Z104	ZM1.06	PV	1,1855	vymezeno pro obsluhu zastavitelných ploch Z23, Z26, Z27
Z105	ZM1.07a	DU	0,0539	vymezeno pro zlepšení prostupnosti krajiny
Z106	ZM1.15	DP	0,0794	vymezeno pro rozšíření areálu garáží při ul. Hraničářů
celkem			1,3188	

Změnou č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné plochy o celkovém rozsahu **1,3188 ha**.

SHRNUTÍ

V rámci změny č. 1 je (vlivem zrušení, nebo úpravy rozsahu) snížen celkový rozsah ploch změn, vymezených v platném ÚP, o 8,0620 ha (z toho zastavitelné plochy 6,3073 ha), přičemž úbytek disponibilních obytných ploch činí 5,8016 ha (z toho zastavitelné plochy 4,0159 ha). Změnou č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné plochy v rozsahu 1,3188 ha. Z uvedeného přehledu tedy vyplývá, že **celkový rozsah zastavitelných ploch se snížil o 4,9885 ha**. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze pro veřejné prostranství (**Z104**) a dopravní infrastrukturu (**Z105, Z106**), úbytek disponibilních obytných ploch je nahrazen vymezením ploch přestavby (**P28, P29**), čímž změna č. 1 vytváří podmínky pro účelné využití zastavěného území a přispívá k ochraně nezastavěného území.

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

Změna č. 1 je zpracována dle požadavků uvedených v *Obsahu změny č. 1 ÚP Mikulov (dále jen Obsah změny)*, schválených Zastupitelstvem města dne 29. 06. 2022.

Požadavky byly v rámci řešení změny č. 1 prověřeny a zpracovány následovně:

PŘEHLED A ODŮVODNĚNÍ POŽADAVKŮ A DÍLČÍCH ZMĚN

Dílčí změny jsou vymezeny v pořadí a dle požadavků uvedených v *Obsahu změny*.

ozn.	popis dílčích změn
ZM1.01	dílčí změna byla po prověření vypuštěna
odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 6093), zařazeného v platném ÚP do stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské (NS), na umožnění přípustnosti stavby včelařství (zázemí pro zpracování produktu). Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v pohledově exponované lokalitě na severním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>území zásadního významu pro ochranu hodnot</i> , v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> a zejména ve vymezené <i>ploše nezastavitelné z hlediska obrazu města</i> (vše stanoveno v platném ÚP), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití. V případě umožnění realizace záměru hrozí riziko nevratného narušení hodnot území a „prolomení“

ozn.	popis dílčích změn
	doposud respektovaných zásad zachování nezastavěných území z hlediska ochrany hodnot území. Z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.
ZM1.02	dílčí změna byla po prověření vypuštěna
odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 6024), zařazeného v platném ÚP do stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské (NS), na umožnění přípustnosti terénních úprav, vybudování zpevněných ploch pro zemědělství. Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v pohledově exponované lokalitě na severním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>území zásadního významu pro ochranu hodnot</i> , v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> a zejména ve vymezené <i>ploše nezastavitelné z hlediska obrazu města</i> (vše stanoveno v platném ÚP), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití. V případě umožnění realizace záměru hrozí riziko nevratného narušení hodnot území a „prolomení“ doposud respektovaných zásad zachování nezastavěných území z hlediska ochrany hodnot území. Z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.
ZM1.03	dílčí změna byla po prověření vypuštěna
odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 7698), zařazeného v platném ÚP do stabilizované plochy zemědělské produkční (NZ), na umožnění realizace stavebních pozemků pro RD včetně potřebného komerčního vybavení. Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v pohledově exponované lokalitě na severním okraji města při příjezdu po silnici I/52, nachází se ve II. <i>třídě ochrany ZPF</i> , v <i>ochranném pásmu MPR</i> a zejména ve vymezené <i>ploše nezastavitelné z hlediska obrazu města</i> (stanoveno v platném ÚP), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití. V případě umožnění realizace záměru hrozí riziko nevratného narušení hodnot území a „prolomení“ doposud respektovaných zásad zachování nezastavěných území z hlediska ochrany hodnot území. Z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.
ZM1.04	o změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO)
odůvodnění	Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující přestavbu stávajícího komerčního areálu na bydlení v bytových domech. Záměr je situován v zastavěném území a vhodně doplňuje funkční strukturu předmětné části sídla. Problém ale představuje navržená kapacita a objem výstavby (kapacitní podzemní garáž, 4 apartmánové domy) a dále skutečnost, že se lokalita nachází v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP). Z těchto důvodů jsou změnou č. 1 stanoveny pro plochu přestavby (P28) podmínky tak, že byla regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku, aby nedošlo k narušení hodnot území.
ZM1.05	o změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) o související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) o související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI)
odůvodnění	Jedná se o záměr města, navazující na dílčí změnu ZM1.04 , vytvořit v předmětné ploše podmínky pro umožnění realizace nízkopodlažního hromadného bydlení (viladomy nebo bytové domy). Vzhledem ke skutečnosti, že se lokalita nachází v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP), jsou změnou č. 1 stanoveny pro plochu přestavby (P29) podmínky tak, že byla regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku, aby nedošlo k narušení hodnot území. Související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) vyplývá z vymezení plochy přestavby (P29) a z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) vyplývá z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území dle aktuální mapy KN.
ZM1.06	o vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV) včetně související VPS (VDT15)
odůvodnění	Na základě výsledků společného jednání a veřejného projednání byla zastavitelná plocha Z25 zrušena z důvodu vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství. Zrušení zastavitelné plochy (Z25) umožňuje vymezení navazující zastavitelnou plochu (Z104) pro veřejné prostranství (PV), včetně související VPS (VDT15), která je nezbytná pro rozšíření stávající účelové komunikace a pro realizaci související technické infrastruktury, čímž dojde k zajištění obsluhy stávajících a navržených areálů vinných sklepů (zastavitelné plochy Z26 a Z27) a k výraznému zvýšení komfortu celé lokality Zlámaloava.
ZM1.07a	o úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) o vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12)
odůvodnění	Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámaloava na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámaloava, atelier Mimosa, 11/2021</i>), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území. V souladu s územní studií je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z26). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve

ozn.	popis dílčích změn
	II. zóně CHKO, v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP). V souvislosti s nutností zachování jedinečných hodnot území byl záměr opětovně prověřován a na základě komplexního posouzení byl požadavek do změny č. 1 zpracován s podrobnými podmínkami. Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z26) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově a funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07b. S ohledem na zachování hodnot území jsou změnou č. 1 stanoveny pro zastavitelnou plochu (Z26) podmínky tak, že byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07b, umožňuje přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby, čímž zajišťuje ochranu hodnot území. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelné plochy (Z26 a Z105) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území. Vymezení zastavitelné plochy (Z105), včetně související VPS (VD12), je provedeno na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021</i>) a je nezbytné pro umožnění realizace účelové komunikace a zlepšení propustnosti krajiny.
ZM1.07b	o úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z27) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV)
odůvodnění	Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021</i>), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území. V souladu s územní studií je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z27). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP). V souvislosti s nutností zachování jedinečných hodnot území byl záměr opětovně prověřován a na základě komplexního posouzení byl požadavek do změny č. 1 zpracován s podrobnými podmínkami. Území řešené touto dílčí změnou zahrnuje východní část lokality Zlámalova se stávajícími vinnými sklepy. Vymezení zastavitelné plochy (Z27) umožňuje rozšíření (nebo doplnění zázemí) stávajících vinných sklepů, realizaci nových vinných sklepů v prolukách a na východním okraji plochy a vytváří podmínky pro realizaci prostorově a funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07a. S ohledem na zachování hodnot území jsou změnou č. 1 stanoveny pro zastavitelnou plochu (Z27) podmínky tak, že byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07a, umožňuje přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby, čímž zajišťuje ochranu hodnot území. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelnou plochu (Z27) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území.
ZM1.08	o úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro zastavitelnou plochu (Z23) rekreace hromadná (RH)
odůvodnění	Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021</i>), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území. V souladu s územní studií jsou upraveny a doplněny podmínky, stanovené v platném ÚP pro zastavitelnou plochu (Z23) tak, aby byla umožněna realizace objektu zázemí stávajícího „řopíku“ včetně zpevněných ploch. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06, ZM1.07a a ZM1.07b umožňuje přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámalova a přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře.
ZM1.09	o úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro plochy vodní a vodohospodářské (W)
odůvodnění	Jedná se o požadavek AOPK ČR, Správa CHKO Pálava se sídlem v Mikulově, na stanovení podmínek umožňujících vybudování zázemí pro přírodní koupaliště (zázemí pro obsluhu areálu, veřejná WC, převlékárny, přístupová mola, ...) v lokalitě „Janičův lom“ (pozemek parc. č. 5992). Podmínky jsou dílčí změnou doplněny do textové části ÚP (kap. 6.12. <i>Plochy vodní a vodohospodářské</i>) tak, aby byla umožněna přiměřená rekreace v předmětné lokalitě bez narušení hodnot území.
ZM1.10	dílčí změna byla po prověření vypuštěna
odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 7760), zařazeného v platném ÚP do zastavitelné plochy (Z67) smíšené výrobní (VS), na změnu využití části této zastavitelné plochy pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO). Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v území s rizikem negativních vlivů z ČOV, z navazujících výrobních ploch a navržené dálnice D52, vlivem zhoršené hygieny prostředí (hluk, prach, zápach...), a že středem předmětného pozemku prochází trasy technické infrastruktury

ozn.	popis dílčích změn
	(kanalizační sběrač, STL plynovod a elektronické komunikační vedení), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití a z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.
ZM1.11	dílčí změna byla zrušena
odůvodnění	Tato dílčí změna byla zrušena na základě zpět vzetí žádosti navrhovatele. Číslování je ponecháno z důvodu, aby bylo zachováno číslování uvedené ve stanovisku KÚ JMK, OŽP Brno a stanovisku AOPK ČR, Správy CHKO Pálava se sídlem v Mikulově.
ZM1.12	změna části stabilizované plochy zahrádkářské osady (RZ) na stabilizovanou plochu bydlení – v rodinných domech (BI) a stabilizovanou plochu zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
odůvodnění	Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem. Do stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) byla zařazena odpovídající část pozemku parc. č. 6333, kde se nachází (dle aktuálního stavu KN) rodinný dům. Zbytek pozemků pod společným oplocením byl zařazen do stabilizované plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS).
ZM1.13	změna části stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro průmyslovou výrobu (VP), na plochu přestavby (P30) pro plochu smíšenou výrobní (VS)
odůvodnění	Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující přestavbu stávajícího průmyslového areálu na plochu smíšenou výrobní s širokým spektrem aktivit (zámečnická výroba, skladovací prostory, samoobslužná myčka, prezentační a výstavní prostory, byt správce, ubytování zaměstnanců, prodejny výrobků, autoservis, prodejní plochy...). Vzhledem k rozsahu a pohledové exponovanosti lokality je pro nově vymezenou plochu přestavby (P30) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání. Tato dílčí změna přispívá k posílení hospodářského pilíře a vytváří podmínky pro vznik pracovních příležitostí.
ZM1.14	- úprava rozsahu VPS (VDT6), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z44), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV)
odůvodnění	Jedná se o požadavek společnosti Pod Novou s.r.o. na vymezení VPS na pozemcích neznámého vlastníka (parc. č. 3088/487, 3088/488) tak, aby byla zabezpečena realizace napojení dopravní a technické infrastruktury v lokalitě Pod Novou. Požadavek byl ve změně č. 1 řešen úpravou rozsahu VPS (VDT6) a související úpravou rozsahu zastavitelné plochy (Z44) na výše uvedené pozemky.
ZM1.15	- změna části zastavitelné plochy (Z45), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV), na zastavitelnou plochu (Z106) pro plochu dopravy v klidu (DP) - související úprava rozsahu VPS (VDT5), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z7), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI)
odůvodnění	Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraničářů a je řešen vymezením zastavitelné plochy (Z106) pro plochu dopravy v klidu (DP) na úkor části zastavitelné plochy (Z45) vymezené v platném ÚP. Rozsah zastavitelné plochy (Z45) a související VPS (VDT5) byl dále upraven (rozšířením na část pozemku parc. č. 5083) tak, aby bylo zachováno nezbytné komunikační (pěší) propojení z ul. Hraničářů do lokality Pod Novou. V této souvislosti byl také upraven rozsah navazující zastavitelné plochy (Z7) vymezené v platném ÚP.
ZM1.16a	- aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (BI), občanské vybavení – komerční rozsáhlá (OK), veřejná prostranství (PV) a veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO) - související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z35), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční rozsáhlá (OK) - související zrušení zastavitelné plochy (Z5), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI) - související zrušení zastavitelné plochy (Z46), vymezené v platném ÚP pro veřejná prostranství (PV), včetně VPS (VDT7), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury
odůvodnění	Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, podrobněji viz textová část odůvodnění, kap. 10.1. Související vymezení navazujících stabilizovaných ploch (BI , OK , PV a ZO) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN. Související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z35) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch (OK). Související zrušení zastavitelné plochy (Z5) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení stabilizovaných ploch (BI , PV a ZO). Související zrušení zastavitelné plochy (Z46), včetně VPS (VDT7), vyplývá z realizace záměru, aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení stabilizované plochy (PV).
ZM1.16b	aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro rekreaci hromadnou (RH) a plochu smíšenou nezastavěného území – krajinnou zeleň (NK)

ozn.	popis dílčích změn
odůvodnění	o související zrušení zastavitelné plochy (Z22), vymezené v platném ÚP pro rekreaci hromadnou (RH) Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, podrobněji viz textová část odůvodnění, kap. 10.1. Související vymezení navazujících stabilizovaných ploch (RH a NK) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území. Související zrušení zastavitelné plochy (Z22) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení stabilizované plochy (RH).
ZM1.16c	- o aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazující stabilizované plochy pro bydlení – v rodinných domech (BI) - o související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z12), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI)
odůvodnění	Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, podrobněji viz textová část odůvodnění, kap. 10.1. Související vymezení navazující stabilizované plochy (BI) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN. Související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z12) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení navazující stabilizované plochy (BI).
ZM1.17a	- o úprava rozsahu (zmenšení) plochy přestavby (P5), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO), včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (BI) a veřejná prostranství (PV) + související úprava rozsahu stabilizované plochy vymezené v platném ÚP pro bydlení – v bytových domech (BH) - o související úprava rozsahu plochy přestavby (P12), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční malá (OM) - o související úprava rozsahu plochy přestavby (P16), vymezené v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO), včetně úpravy rozsahu prvku ÚSES (regionální biokoridor RK 124) a VPO (VU2), vymezeného v platném ÚP pro regionální biokoridor (RK 124)
odůvodnění	Úprava rozsahu plochy přestavby (P5), včetně souvisejícího vymezení stabilizovaných ploch (BI a PV) a související úpravy rozsahu stabilizované plochy (BH), vyplývá z částečně realizovaného záměru, uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN. Související úprava rozsahu ploch přestavby (P12 a P16), včetně úpravy rozsahu prvku ÚSES (regionální biokoridor RK 124) a VPO (VU2), vyplývá z úpravy rozsahu navazující plochy přestavby (P5) a vymezení výše uvedených stabilizovaných ploch (BI a PV).
ZM1.17b	o zrušení zastavitelné plochy (Z17), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO), včetně souvisejícího vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO)
odůvodnění	Zrušení zastavitelné plochy (Z17), včetně souvisejícího vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO), vyplývá z již realizovaného záměru, uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN.
ZM1.18	o revize regulativů v nezastavěném území (oplocení sadů a vinic, turistická infrastruktura a agroturistika § 18 odst. 5 stavebního zákona, např. „řešení území meruňkového sadu“)
odůvodnění	Byly prověřeny regulativy oplocení sadů a vinic, vzhledem k charakteru území není vhodné je měnit. Regulativy byly stanoveny v úzké součinnosti se SEA hodnocením pro platný územní plán a podrobnou analýzou území. Z důvodu jednoznačnosti výkladu byla doplněna v kap.16 definice manipulační plochy.
ZM1.19	o úprava rozsahu <i>území řešeného Regulačním plánem Pod Novou</i> v koordinačním výkrese
odůvodnění	Jedná se o požadavek města na úpravu chybně vymezené hranice <i>území řešeného Regulačním plánem Pod Novou</i> v části pod ul. Bměnská. Požadavek byl splněn úpravou v grafické části odůvodnění ÚP (<i>II.1 Koordinační výkres</i>) tak, aby byl zajištěn soulad ÚP s Regulačním plánem Pod Novou.
ZM1.20	dílčí změna byla po prověření vypuštěna
odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek města na úpravu rozsahu vymezené plochy pro regulační plán „Mikulov, Valtická“ (dále jen RP), vymezené v platném ÚP, a související změnu zadání RP, uvedeného v textové části platného ÚP, s možností řešit část původně vymezené plochy pro RP územní studií (ÚS). Dílčí změna byla po prověření vypuštěna, neboť nebyla nalezena shoda na rozdělení předmětného území na část podmíněnou vydáním RP a část podmíněnou zpracováním ÚS, bylo konstatováno, že vymezení VPS a veřejných prostranství v ÚS nemá „závažnost“ srovnatelnou s RP a důvody pro podmínění plochy vydáním RP zůstávají stejné jako při zhotovení platného ÚP.
ZM1.21	dílčí změna byla po prověření vypuštěna
odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek na možnost přípustnosti nástaveb vinných sklepů v lokalitě Bezručova (směrem k lomu). Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o řadovou zástavbu přízemních vinných sklepů s ucelenou urbanistickou a architektonickou strukturou, došlo by umožněním realizace nástaveb k narušení jednotného charakteru a kvality vystavěného prostředí a k výraznému riziku narušení hodnot území vzhledem k bezprostřední návaznosti na <i>území zásadního významu pro ochranu hodnot</i>, vymezeného v platném ÚP. Z těchto důvodů byla dílčí změna vypuštěna.
ZM1.22	o úprava rozsahu (rozšíření) plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

ozn.	popis dílčích změn
odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek na zapracování již povolených staveb dopravní a technické infrastruktury, včetně začlenění jednotlivých ploch se stanovením funkčního a prostorového uspořádání, do ÚP Mikulov, v důsledku záměru zrušení regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“. Vzhledem k tomu, že navržené členění území dle regulačního plánu (včetně již povolených staveb dopravní a technické infrastruktury) není v souladu s aktuálními záměry stávajících vlastníků a dále vzhledem ke skutečnosti, že v platném ÚP byla převážná část území řešeného regulačním plánem podmíněna zpracováním územní studie, která podrobně stanoví nové řešení předmětného území (včetně obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou), bylo od původního požadavku upuštěno. Dílčí změnou je navrženo rozšíření plochy (vymezené v platném ÚP), ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Rozšíření je provedeno severním směrem tak, že nově zahrnuje část stávajícího sportovního areálu a plochu přestavby (P22), vymezenou v platném ÚP pro dopravu v klidu (DP), cca v rozsahu řešeného území v regulačním plánu. Důvodem je nutnost řešit v územní studii vazbu na stávající sportovní zařízení a parkování vozidel.
ZM1.23	o zrušení plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu
odůvodnění	Jedná se o požadavek města na zrušení <i>plochy, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu</i> v důsledku zrušení Regulačního plánu „Mikulov, MPR včetně ochranného pásma“. Zrušení plochy je vyznačeno v grafické části ÚP (<i>I.1 Výkres základního členění území</i>).
ZM1.24	o revize regulativu v zastavěném a zastavitelném území města
odůvodnění	Byla provedena revize regulativů. V plochách SO byly v přípustném využití zrušeny pozemky menších ubytovacích zařízení a vymezeny v podmíněně přípustném využití. Z důvodu jednoznačnosti výkladu byly v kap. 16. doplněny definice intenzity využití území, menších ubytovacích zařízení, rodinného domu, podkroví, výškové regulace zástavby a urbanizovaného území.
ZM1.25	o revize vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
odůvodnění	Změnou č. 1 byla provedena revize veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, vymezených v platném ÚP. V rámci dílčí změny ZM1.14 byl upraven rozsah VPS (VDT6), v rámci dílčí změny ZM1.15 byl upraven rozsah VPS (VDT5), v rámci dílčí změny ZM1.16a byla zrušena VPS (VDT7) a v rámci dílčí změny ZM1.17a byl upraven rozsah VPO (VU2). Změnou č. 1 byly dále vymezeny nové VPS. V rámci dílčí změny ZM1.06 byla vymezena VPS (VDT15) a v rámci dílčí změny ZM1.07a byla vymezena VPS (VD12). Podrobněji – viz textová část odůvodnění, kap. 10.7. a kap. 12. (viz odůvodnění jednotlivých dílčích změn).
popis ostatních dílčích změn (bez identifikace)	
–	o aktualizace limitů využití území dle aktuálních ÚAP o aktualizace zastavěného území

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

Změnou č. 1 nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v *ZÚR JmK*.

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZÁBOR PŮDNÍHO FONDU (ZPF A PUPFL)

14.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond je provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., vyhlášky č. 271 /2019 Sb. a přílohy k vyhlášce – tabulky č. 2 této vyhlášky. Přiřazení jednotlivých tříd ochrany kódům BPEJ respektuje vyhlášku č. 48/2011 Sb, v platném znění.

Při vyhodnocení jednotlivých lokalit byla použita katastrální mapa. Kvalita zemědělské půdy byla určena dle podkladu BPEJ poskytnutých z územně analytických podkladů ORP Mikulov.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany (I. a II. třída) jsou v území zastoupeny i v rámci území řešené změnou č. 1.

Předmět změny územního plánu a jeho dopad do ZPF

Předmětem změny č. 1 je soubor jednotlivých dílčích změn. Kompletní seznam způsobů řešení je uveden v kap. 12. odůvodnění. Z výčtu dílčích změn mají do ZPF dopad:

změna **ZM1.05** - řešena v severovýchodní části zastavěného území. Navržena je změna části zastavitelné plochy (**Z13**), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (**BI**), na plochu přestavby (**P29**) pro plochu bydlení – v bytových domech (**BH**).

změna **ZM1.06**, **ZM1.07a** a **ZM1.07b** – řešena v jihovýchodní části města na ul. Zlámalova. Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (*Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021*). Pozn.: Na základě projednání návrhu změny č.1 byla vyřazena a zrušena zastavitelná plocha (**Z.25**). Dílčí změna **1.06** tak řeší pouze zastavitelnou plochu Z.104, která nemá dopad do ZPF.

změna **ZM1.15** - Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraničářů.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Změna č. 1 nemá dopad na areály a objekty zemědělské prvovýroby.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

Navržené řešení nemá negativní dopad na uspořádání zemědělského půdního fondu nebo na organizaci ploch řešenou pozemkovými úpravami. Změna řeší zejména úpravy již odsouhlasených ploch.

Opatření k zajištění ekologické stability, erozní ohrožení zemědělské půdy

Navržené řešení nenaruší ekologickou stabilitu území, nezvyšuje erozní ohrožení území.

Síť zemědělských účelových komunikací

Navržené řešení nenarušuje síť zemědělských komunikací.

Investice do půdy

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

Údaje o využití ploch, které byly orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území, vyhodnocení lokalit, které již byly orgánem ochrany ZPF a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je provedeno v kap. 11.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami

Navržené změny nebyly řešeny variantně. Vycházejí z konkrétního zadání a požadavků vztažených na jednotlivé parcely.

Dílčí změna **ZM1.05**

Dílčí změna řeší změnu části zastavitelné plochy (**Z13**), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (**BI**), na plochu přestavby (**P29**) pro plochu bydlení – v bytových domech (**BH**) související. Změna zachovává způsob využití (bydlení) a návrhem bytových domů zvyšuje intenzitu využití pozemku oproti rodinnému bydlení. Z hlediska ZPF se jedná o využití zastavěného území, návrh je v souladu s §4 odst.1 písm. a), c). Plocha využívá enklávu zemědělské půdy v zastavěném území.

Plocha je plně obestavěna stabilizovanými plochami zastavěného území. Převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany chráněných půd (I. nebo II. třídy ochrany) se od odsouhlasení v platném územním plánu nezměnil.

Dílčí změny ZM1.06 a ZM1.07a, ZM1.07b

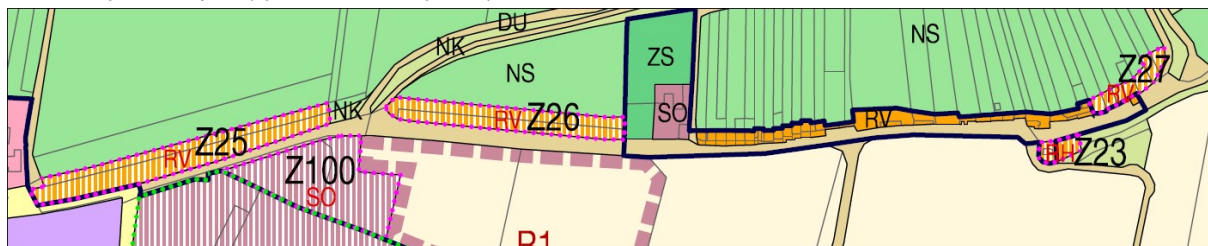
Dílčí změna **ZM1.06** řeší změnu využití zastavitelné plochy (**Z25**), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (**RV**). Po projednání návrhu změny č. 1 nebyl odsouhlasen původní záměr na rozšíření plochy a její změnu vymezení pro bydlení – smíšené obytné (**SO**). Po této úpravě je plocha návrhem změny č. 1 plocha (**Z.25**) zrušena. Změny **ZM1.07a** a **ZM1.07b** řeší úpravu rozsahu plochy (**Z26**) a plochy (**Z27**) vymezených v ÚP pro vinné sklepy (**RV**).

Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámaloва na základě zhotovené podrobnější dokumentace (*Územní studie Zlámaloва, atelier Mimosa, 11/2021*), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území.

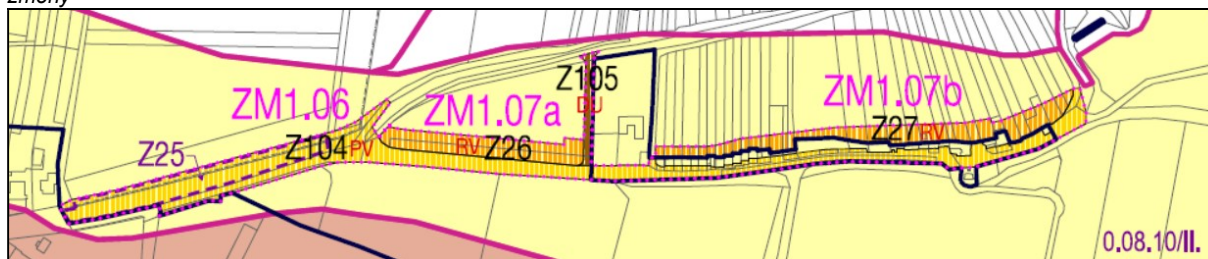
Nově je návrhem změny č. 1 vymezena plocha pro veřejné prostranství (**Z104**). Ta je vymezena v ose stávajícího veřejného prostranství a navazujících nezemědělských plochách. Nemá tedy dopad do záboru ZPF. Zastavitelná plocha (**Z26**) byla v platném územním plánu odsouhlasena v rozsahu 0,2368 ha. Po úpravě dle územní studie je východní část plochy vymezena pro část nové plochy pro dopravu (**Z105**). Výměra po aktualizaci plochy ve změně č. 1 je o to menší. Činí 0,2351 ha. Z tohoto důvodu není plocha vyhodnocena jako nový zábor ZPF a není vyčíslena v tabelární bilanci ploch záboru ZPF. Plocha pro účelovou komunikaci (**Z105**) je vymezena v souladu s řešením územní studie, důvodem je zlepšení propustnosti a obsluhy území.

Upřesnění rozsahu plochy (**Z26**) pro přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámaloва, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku.

Obr.: Platný územní plán (výřez z hlavního výkresu)



Obr.: návrh změny č.1 územního plánu (výřez z výkresu předpokládaných záborů půdního fondu) – úpravapo projednání návrhu změny



Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámaloва a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Řešení vytváří podmínky pro realizaci prostorově sjednocené struktury zástavby ul. Zlámaloва a vytvoří přechodový prvek s kapacitním veřejným prostranstvím k „vinařské“ části lokality, řešené v rámci dílčích změn **ZM1.07a** a **ZM1.07b**. Převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany chráněných půd představuje podpora kulturně historického charakteristického prvku vinařství, na který je vázána i podstatná část ekonomického zázemí regionu.

Dílčí změna ZM1.15

Navržená změna využití části odsouhlasené zastavitelné plochy (**Z45**), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (**PV**), na zastavitelnou plochu (**Z106**) pro plochu dopravy v klidu (**DP**). Jedná se o

požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraníčářů. Dotčena je enkláva zemědělské půdy IV. třídy ochrany na hranici zastavěného území, přímo navazující na areál garáží. Území je součástí zastavitelných ploch vymezených územním plánem k bydlení včetně souvisejících ploch veřejného prostranství a občanského vybavení. Z hlediska ZPF se jedná o využití zastavěného území, návrh je v souladu s §4 odst.1 písm. a), c).

Tabelární vyhodnocení:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah/odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení 3 odst. 1 písm. g)	vazba na platný ÚP / úpravy po projednání
			I.	II.	III.	IV.	V.					
P29	BH	0,3502		0,2255		0,1247						v platném ÚP odsouhlaseno pro bydlení v rodinných domech (BI)
Z25												Na základě projednání návrhu změny č. 1 byla plocha zrušena.
Z26	RV	Nevyčísleno jako nový zábor ZPF V platném ÚP je plocha Z25 odsouhlasena rozsahu 0,2368 ha,. Po úpravě dle územní studie je východní část plochy vymezena pro část nové plochy pro dopravu Z105. Výměra Z26 je ve změně č. 1 o to menší. Činí 0,2351 ha.										
Z27	RV	0,3812		0,3812				0	ne/ne	ne	ne	V platném ÚP odsouhlaseno v rozsahu 0,0713 ha, rozšířeno o 0,3099 ha
Z104	PV	0										nezemědělská půda
Z105	DU	0,0494		0,0494				0	ne/ne	ne	ne	nová plocha
Z106	DS	0,0794				0,0794		0	ne/ne	ne	ne	změna způsobu využití odsouhlasené plochy Z45
CELKEM		0,8602		0,6561		0,2041		0				

14.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

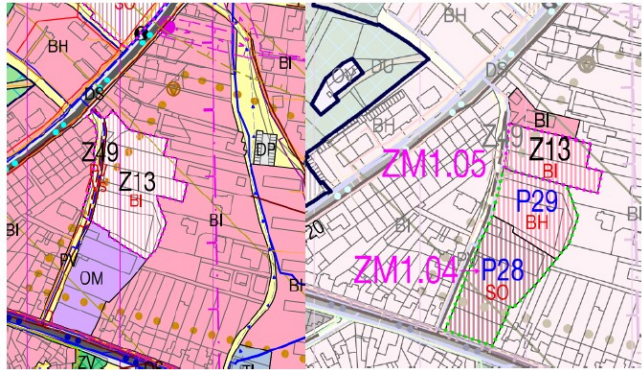
Změna č. 1 nemá dopad do ploch PUPFL.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

POŘ. ČÍS.	NÁMITKY	Návrh na vypořádání námitek
1.N	XX Ze dne 26.07.2024 Pod č. podacím MUMI 24026312 ze dne 26.07.2024 Uplatněné námitky při veřejném projednání včetně odůvodnění <u>Námítka:</u> proti navrhované změně územního plánu v území úpatí Svatého kopečku z důvodu nesprávného dvojího přístupu dotčených orgánů při hodnocení této lokality. V jedné části Svatého kopečku umožňují výstavbu, zatímco v jiné části totožného území odmítají stavby pro včelařství a zemědělství. Nesprávný dvojí přístup Dotčené orgány vykazují nesoulad v přístupu k hodnocení lokality úpatí Svatého kopečku: 1.Jedna část úpatí Svatého kopečku umožňuje výstavbu: o Na této části je povolena výstavba obytných budov a jiných stavebních projektů, což svědčí o tom, že daná lokalita je vhodná pro stavební činnost a neexistují zde zásadní překážky pro realizaci staveb. 2.Druhá část úpatí Svatého kopečku odmítá stavby pro včelařství a zemědělství: o Navzdory tomu, že se jedná o totožné území, dotčené	1.N Námitce se nevyhovuje <u>Odůvodnění:</u> Pozemek se nachází ve II. Zóně krajinné oblasti Pálava. Včelařství je zde přípustné, nikoliv výroba a zpracování produktu. Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 6093), zařazeného v platném ÚP do stabilizované plochy smíšené

	orgány zde odmítají povolit stavby pro včelařství a zemědělství, přestože současný územní plán tyto zemědělské stavby v krajině umístit umožňuje. Tento postoj je v rozporu s přístupem v první části území a vykazuje nesoulad, který je třeba vysvětlit a opravit. 3. Ekologické zemědělství a včelařství přispívají k udržování krajiny a biodiverzity, což je v souladu s cíli udržitelného rozvoje. Ekologické zemědělství a včelařství jsou klíčovými sektory místního hospodářství, které poskytují pracovní místa a podporují ekonomickou stabilitu regionu. Ekologické zemědělství a včelařství přispívají k udržení zdravého a kvalitního životního prostředí, což je důležité pro kvalitu života místních obyvatel. <u>Odůvodnění:</u> Tato námitka se opírá o následující zákony a paragrafy: 1. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon): - o § 18 - Cíle územního plánování: Cílem územního plánování je zajišťovat udržitelný rozvoj území, který spočívá v vyváženém vztahu mezi podmínkami pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Nesoulad v přístupu dotčených orgánů k úpatí Svatého kopečku je v rozporu s těmito cíli. - o § 19 - Územní plánování: Územní plánování musí být transparentní a předvídatelné, což v tomto případě není zajištěno, jelikož existují odlišné přístupy k totožnému území. 2. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád: - o § 2 - Zásady činnosti správních orgánů: Správní orgány jsou povinny postupovat v souladu se zásadami legality, ochrany veřejného zájmu a ochrany práv a oprávněných zájmů účastníků řízení. Dvojí přístup v hodnocení území narušuje princip rovnosti a předvídatelnosti správního řízení. - o § 3 - Zásada rovnosti: Správní orgány musí dbát, aby při rozhodování nedocházelo k diskriminaci a nerovnému zacházení s účastníky řízení. Dvojí přístup v hodnocení území úpatí Svatého kopečku porušuje tuto zásadu. Žádám tímto o přezkoumání navrhované změny územního plánu v oblasti úpatí Svatého kopečku a zajištění jednotného a spravedlivého přístupu při hodnocení této lokality. Nesprávný dvojí přístup dotčených orgánů je v rozporu s výše uvedenými zákony a paragrafy, a proto by měla být tato situace náležitě řešena.	nezastavěného území – zemědělské (NS), na umožnění přípustnosti stavby včelařství (zázemí pro zpracování produktu). Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v pohledově exponované lokalitě na severním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v území zásadního významu pro ochranu hodnot, v ochranném pásmu panoramatu města a zejména ve vymezené ploše nezastavitelné z hlediska obrazu města (vše stanoveno v platném ÚP), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití. V případě umožnění realizace záměru hrozí riziko nevratného narušení hodnot území a „prolomení“ doposud respektovaných zásad zachování nezastavěných území z hlediska ochrany hodnot území. Z uvedených důvodů byla tato dílčí změna zpracovatelem vypuštěna. Ke dvojímu přístupu dotčeného orgánu: navrhovaná zástavba na jižním svahu Sv. Kopečku včetně nástaveb nad vinnými sklepy, byla vyřazena z návrhu ÚP na základě nesouhlasu Ministerstva kultury ČR.
2.N	XX Pod č. podacím MUMI 24026923 ze dne 31.07.2024 Ve změně č.1 ÚP Mikulov, v textové části 1 je v kapitole 6.2 Definovaná	Námítce se

	plocha BH, P29 zástavba ze severní strany je definovaná jako 1.NP a podkroví (výška v metrech podlaží je def. také.) Jelikož se jedná o svažitý pozemek, rád bych do regulace zanesl i geograf. Výškový limit střechy nebo staveb. Výšky vstupu do 1.NP („0“) Odůvodnění: Jedná se o svažitý pozemek a tímto regulativem bych rád předešel umělému navyšování terénu (navezení zeminy) čím by se narušila současná okolní zástavba. Projektanti mi potvrdili, že geogr. výška lze zanechat do ÚP.	nevyhovuje: <u>Odůvodnění:</u> V celém územním plánu je jednotně definovaná výšková regulace zástavby v počtu nadzemních podlaží. Samostatně definovaná výška v metrech pro jednu lokalitu je nesystémová a je nad rámec podrobnosti územního plánu, jehož aktuálně zhotovovaná změna nebyla požadována v podrobnosti regulačního plánu.						
3.N	Bottling Printing, s.r.o., sídlem Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 25869078, v zastoupení advokátem Mgr. Ing. Ondřej Dlouhý, ev.č. ČAK 19066 Ze dne 30.07.2024 Pod č. podacím MUMI 24026925 ze dne 31.07.2024 Na základě přiložené plné moci jsem převzal právní zastoupení klienta, společnosti Bottling Printing, s.r.o., sídlem Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 25869078. Klient je mj. vlastníkem níže uvedených pozemků zapsaných na LV č. 3185 v kat. území Mikulov na Moravě. V zastoupení klienta jakožto vlastníka nemovitých věcí v kat. území Mikulov na Moravě tímto ve stanovené lhůtě podávám v námitky proti návrhu na změnu územního plánu města Mikulov č. 1., jehož znění je zveřejněno zde: https://www.mikulov.cz/obcan/vsoucasne-dobe-se-projednav Tyto námitky se konkrétně týkají níže uvedených pozemků ve vlastnictví klienta: <table><tr><th>Pozemek parc. č.</th><th>Návrh využití plochy dle návrhu</th></tr><tr><td>1230/1</td><td>Bydlení – smíšené obytné</td></tr><tr><td>1230/3</td><td>Bydlení – smíšené obytné</td></tr></table> II. V první řadě shrnuji podstatné závěry správních soudů, které se uplatní v případě každé změny územního plánu, a musí být tedy zohledněny rovněž v případě změny č. 1 územního plánu města Mikulov. Odkazuji na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 9. 2021, č. j. 10 As 305/2020 – 76, podle kterého <i>územní plánování by mělo být kontinuální, a změny územně právní regulace by tak měly být vyvolány (a zdůvodněny) buď tím, že původně přijaté řešení je věcně nesprávné, nebo tím, že se v mezidobí změnilo právní prostředí.</i> Dále je významné usnesení Nejvyššího správního soudu, č. j. 1 Ao 1/2009–120, podle kterého: <i>územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich</i>	Pozemek parc. č.	Návrh využití plochy dle návrhu	1230/1	Bydlení – smíšené obytné	1230/3	Bydlení – smíšené obytné	Námitka k ploše SO se nevyhovuje: <u>Odůvodnění:</u> V žádosti je uvedeno, že vlastník pozemků požaduje bydlení v bytových domech. Současně se projednal návrh na zástavbu apartmánových domů pro ubytování (stavba občanského vybavení – stavby pro ubytování „APARTMANY ALTERBERG“). V současné době jsou tyto stavby již povoleny, stavební povolení je v právní moci). V rámci vyhodnocení zpracování návrhu bylo přesnější pro danou lokalitu zařazení do funkční ploch SO – stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení s přípustnou funkcí bydlení v bytových domech. Na
Pozemek parc. č.	Návrh využití plochy dle návrhu							
1230/1	Bydlení – smíšené obytné							
1230/3	Bydlení – smíšené obytné							

nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Dále poukazují na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 15.3.2021, č.j. 1 As 337/2018-48, které stanoví, že I „politické“ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonnosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci. Zejména za situace, kdy v předchozím ÚP byly pozemky stěžovatelů vymezeny jako zastavitelné s funkcí pro bydlení a je tedy zřejmé, že stěžovatelům novým funkčním zařazením jejich pozemků mohla vzniknout citelná újma, je na místě, aby se krajský soud pečlivě vypořádal s námitkami, které stěžovatelé v návrhu vznesli. Nelze se spokojit s pouhým odkazem na odůvodnění územního plánu, případně rozhodnutí o námitkách, neboť právě závěry v nich uvedené stěžovatelé svými námitkami napadají. ... Nemůže obstat závěr KS, že ...neshledal nedostatek důvodů pro volbu dané regulace a že se nejedná ze strany odpůrce o zjevný exces či projev libovůle. ...Úkolem soudu při přezkumu zásahu do práv stěžovatelů je zjistit, zda si pořizovatel ÚP nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem.” V neposlední řadě je relevantní rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2020, č.j. 6 As 141/2019-64, dle kterého je třeba posuzovat stávající regulaci pozemku na úrovni stávajícího územního plánu a porovnat ji vůči územnímu plánu novému. Po prostudování návrhu změny č. 1 územního plánu města Mikulov má klient za to, že tento návrh znění nesplňuje výše popsané požadavky či principy správních soudů, což bude podrobněji popsáno níže. III. Pozemky parc. č. 1230/1 a 1230/3  Výše uvedené pozemky dle aktuálně účinného územního plánu spadají do ploch občanského vybavení komerčních malých. Dle navrhované změny č. 1 jsou v celém rozsahu zařazeny do plochy smíšené obytné a plochy změny P28. Podle textové části návrhu změny č. 1 územního plánu jsou navrženy tyto regulativy: • Hlavní je využití pro pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech • Přípustné využití je pro pozemky stávajících bytových domů, pozemky	rozhodování v tomto případě nemá vliv, zda bytový dům umístujeme v ploše BH bytové domy, nebo v ploše SO smíšená obytná funkce, stavby občanského vybavení s přípustností bydle v bytových domech. Námitce k regulaci této plochy se vyhovuje <u>Odůvodnění:</u> V současné době je na celé ploše povolen záměr APARTMANY ALTERBERG“. Není již podstatné nastavovat regulaci pro danou plochu.
--	---

	dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, bazény, přístřešky, altány...), rekreační domy a chalupy do velikosti 200 m², pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky vinných sklepů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura • Do přípustného využití nově nespádají pozemky menších ubytovacích zařízení, které nově spadají do využití podmíněně přípustného • Podmíněně přípustné je dále využití pro: - o pozemky bytových domů v plochách změn Z15, P4, P5, P6, P28 - o Pozemky stavby a zařízení (např. pozemky staveb občanského vybavení - komerčního malého do velikosti 200 m² prodejní plochy, pozemky menších ubytovacích zařízení, turistické infrastruktury, nerušící drobné a řemeslné výroby, chovatelství a pěstitelství...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity • Nepřípustné využití je využití, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a využití které narušuje kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolává druhotně. IV. Zařazení do plochy SO Klientovi není v prvním případě zjevné, z jakého důvodu pořizovatel změny územního plánu navrhuje pozemky parc. č. 1230/1 a parc. č. 1230/3 k zařazení do plochy P28 s využitím SO, tj. ploch pro bydlení – smíšené obytné, a nikoliv do plochy s využitím BH, tj. ploch pro bydlení v bytových domech. Odůvodnění uvedené pořizovatelem změny územního plánu je dle názoru klienta nesprávné a nedostatečné. Důvodem, pro který nebylo možné změnit využití plochy na plochu BH, je údajná problematika kapacity a objemu výstavby, jakož i existence ochranného pásma panoramatu města. V tomto směru má klient za to, že posuzování konkrétního záměru z hlediska objemu či kapacity je předmětem dotčených orgánů státní správy v rámci povolení řízení, a územní plán nemůže být účelově měněn v závislosti na plánovaných projektech. Takový postup je zjevně nesprávný a účelový, vykazující znaky libovůle. Ostatně pokud se týká tvrzené problematiky objemu, tak objem našeho záměru vychází plně z objemu stávajících objektů nacházejících se na pozemcích. Je patrné, že cílem a úkolem územního plánování není a z povahy věcí nemůže být účelové omezování konkrétních již projektovaných záměrů na konkrétních pozemcích, a to za účelem znemožnění jejich realizace v podobě, která již byla mj. odsouhlasena orgánem územního plánování (souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování Mikulov ze dne 5. 1. 2023, sp. zn. STZI/52629/2022/PROI, Č. J.: MUMI 23000850). Totožná argumentace se poté uplatní také v případě stanovených regulativů pro plochu P28, když tyto dle našeho názoru mají za cíl znemožnit realizaci výše popsaného projektu. To mj. v kombinaci se změnou pozemků menších ubytovacích zařízení z přípustného využití na využití podmíněně přípustné v rámci obecných regulativů ploch SO. Tím spíše je toto odůvodnění nedostatečné a nesprávné, že v rámci sousedního pozemku parc. č. 2514/1, který je vlastnictvím pořizovatele územního plánu, je navrženo zařazení do plochy BH. Klientovi není známo, čím se tyto pozemky fakticky liší takovým způsobem, aby byly zařazeny do rozdílných ploch využití. Z jakého důvodu má být plocha BH na pozemku pořizovatele územního plánu v souladu s územním plánem, zatímco na pozemcích klienta nikoliv? Podle názoru klienta je takový postup ve zjevném rozporu s výše popsanou	
--	---	--

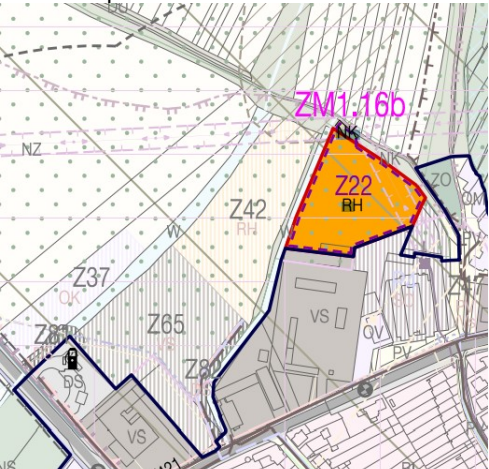
judikaturou správních soudů, když navrhované řešení není účelné, a není ani přiměřené či nezbytné. Dochází k významnému zásahu do ústavně zaručených práv klienta, jehož vlastnické právo je (mj. k již vydanému souhlasnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a existujícímu projektu) klíčovým způsobem zasaženo – to jak zařazením pozemků do funkční plochy SO, tak případně rovněž změnou v přípustnosti využití pozemků SO. S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby byly výše popsání pozemky parc. č. 1230/1 a parc. č. 1230/3 zařazeny do plochy BH. Alternativně, pokud by z relevantních důvodů, které budou řádně odůvodněny a budou účelné či nutné v souladu s cíli a úkoly územního plánování, nebylo možné zařadit pozemky do plochy BH (což však klient v tomto případě neshledává), navrhuje klient, aby byly alespoň v ploše P28 pozemky bytových domů přípustné, nikoliv – jak je nyní uvedeno v návrhu změny č. 1 územního plánu – podmíněně přípustné. V. Obecné regulativy výškového uspořádání Návrh změny č. 1 územního plánu stanovuje výškovou regulaci zástavby tímto způsobem: „<i>nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží (NP). Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustupující podlaží. U staveb pro bydlení, ubytování a rekreaci bude výška stavby odvozena od konstrukční výšky podlaží cca 3 m, max. však 4 m po římsu (atiku) u 1 NP, max. 7 m po římsu (atiku) u 2 NP, max. 10 m po římsu (atiku) u 3 NP.</i>“ Návrh změny č. 1 územního plánu však již zcela opomíjí podrobnou úpravu a regulaci toho aspektu, zda se v případě, kdy je stanoveno výškové omezení, užije takovéto výškové omezení pouze na shora uvedené stavby přilehlé k veřejnému prostranství, nebo na veškeré stavby. Návrh územního plánu ani nijak nekomentuje situaci, kdy by byla výškově omezena stavba nesousedící s veřejným prostranstvím, a jak bude případně výška takové stavby měřena, což zapříčiňuje právní nejistotu vlastníků pozemků v kat. území města Mikulov. V tomto směru je tedy návrh změny č. 1 územního plánu neurčitý a zmatečný. Současně klient upozorňuje na skutečnost, že v rámci aktuálně účinného územního plánu města Mikulov je výšková regulace řešena prostřednictvím maximální přípustné podlažnosti. Takový způsob stanovení výškové regulace je zcela standardním způsobem regulace v rámci územních plánů, a lze jej z hlediska následných povolenacích procesů považovat za neefektivnější variantu. Výše popsání návrh změny č. 1 územního plánu však nedůvodně a nekonceptně zavádí zcela konkrétní požadavky z hlediska počtu metrů výšky staveb. Dle názoru klienta se jedná o příliš konkrétní regulaci, která nemá být obsažena v územním plánu, ale má být případně řešena v rámci plánu regulačního či územního plánu s prvky regulačního – taková územně plánovací dokumentace však není předmětem projednání. Ostatně takový způsob stanovení výškové regulace je (bez ohledu na jeho popsanou zmatečnost a konkrétnost) nevhodný – tento paušálně stanovený regulativ žádným způsobem nereflektuje rozdíly v území a jednotlivých lokalitách, stejně jako nebere v potaz například svažitosť lokality, přilehlé terény atp. Klient dále považuje za zcela neopodstatněný a nesprávný názor, že by ustupující podlaží mělo být považováno za podlaží plné, zvláště když zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, staví ve svých definicích ustupující podlaží na úroveň podkroví. Například v § 13 písm. c) stavební zákon stanovuje, že „<i>rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí</i>

<i>nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry“.</i> Stejně tak je tomu u definice jednoduchých staveb dle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, dle které <i>„stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží.“</i> Aktuální právní úprava tedy nepovažuje ustupující podlaží za podlaží plnohodnotné a návrh změny č. 1 územního plánu se v tomto nekonceptně a nedůvodně odchyľuje od kompletního směřování právního řádu. Klient proto navrhuje, aby bylo ustupující podlaží postaveno naroveň podkroví. Tj. aby bylo v rámci územního plánu stanovena výšková regulace vyjádřením maximální výškové regulace stran počtu podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží, tj. například 1 NP + podkroví nebo ustupující podlaží. Výše popsanými regulativy mj. obecné výškové regulace, která nezohledňuje charakter a svažitost terénu, jsou vlastnická práva klienta jakožto vlastníka výše popsaných pozemků v kat. území Mikulov přímo dotčena a krácena. Tato výšková regulace nevyhovuje požadavkům správních soudů s tím, že není ani účelná, ani vhodná, když nepřiměřeně žádným způsobem nezohledňuje charakter zástavby a svažitost či výšky terénu. S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby byla výšková regulace nadále řešena pouze na úrovni číselné maximální podlažnosti, a aby byla zcela vypuštěna navrhovaná výšková regulace <i>„zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustupující podlaží. U staveb pro bydlení, ubytování a rekreaci bude výška stavby odvozena od konstrukční výšky podlaží cca 3 m, max. však 4 m po římsu (atiku) u 1 NP, max. 7 m po římsu (atiku) u 2 NP, max. 10 m po římsu (atiku) u 3 NP.“</i> A současně aby Klient zdůrazňuje, že takové řešení je rovněž vhodnější s ohledem pro povolovací procesy v rámci kat. území Mikulov, neboť orgány územního plánování budou výšku záměru oprávněny nadále posuzovat s ohledem na charakter okolní zástavby a specifika přilehlého terénu (svažitost apod). VI. Plocha P28 Jak již bylo uvedeno, dotčené pozemky jsou v rámci návrhu změny územního plánu č. 1 navrženy k zařazení do plochy P28. Pro plochu P28 platí dle navrhovaných změn v rámci návrhu změny č. 1 územního plánu následující: dopravní obsluhu řešit z ulice Bezručovy a Nerudovy • řešit napojení na stávající infrastrukturu • výšková regulace zástavby: § zástavba při ulici Bezručova 1 NP + podkroví, respektovat charakter okolní zástavby o zástavba v ostatní části plochy 2 NP, při pohledu z jižní strany bude podlažnost hlavní stavby max. 2 podlaží s podkrovím; při pohledu ze severní strany bude podlažnost hlavní stavby vnímaná 1 NP a podkroví • integrování parkování v objektu • intenzita využití pozemku: 60% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava Klient má však za to, že valná část výše zmíněných navrhovaných regulativů neodpovídá charakteru lokality, stejně jako neodpovídá aktuální zástavbě v této ploše. Takto navržené regulativy jsou rovněž v rozporu se stavebním záměrem klienta v rámci dané plochy, ohledně kterého již bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování Mikulov ze dne 5. 1. 2023, sp. zn. STZI/52629/2022/PROI, Č. J.: MUMI 23000850. Podle názoru klienta je takový postup ve zjevném rozporu s výše popsanou judikaturou správních soudů, když navrhované řešení není účelné, a není ani přiměřené či nezbytné. Dochází k významnému zásahu do ústavně zaručených práv klienta, jehož

	vlastnické právo je (mj. k již vydanému souhlasnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a existujícímu projektu) klíčovým způsobem zasaženo. V první řadě se jedná o požadavek intenzity využití pozemku, který je navržen na 60 %. Toto je však v rozporu s dosavadní intenzitou využití pozemku, jež je v současné době dána již existující zástavbou na pozemcích. Dle názoru klienta není účelně ani vhodné, aby návrh změny územního plánu č. 1 stanovoval číselně vyjádřenou intenzitu využití pozemků v ploše P28, když stávající intenzita využití pozemků této hodnotě již nyní neodpovídá. Takový návrh zcela ignoruje stávající charakter území. Klient současně podotýká, že v rámci jeho záměru nebude intenzita využití pozemku přesahovat dosavadní intenzitu využití pozemku danou již existujícími stavbami – případné posouzení takového záměru z tohoto hlediska je však v gesci orgánu územního plánování (k čemuž také došlo s pozitivním závěrem), přičemž není důvodné, aby návrh změny územního plánu č. 1 pro tuto plochu stanovil jinak. S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby pro plochu P28 nebyla intenzita využití pozemku stanovena. Pokud se týká výškové regulace pro plochu P28, tak tato je dle názoru klienta stanovena zmatečně, nekonkrétně a opětovně nerespektuje dosavadní charakter lokality. Dle názoru klienta není dán žádný legitimní důvod, pro který by v rámci plochy P28 nemohla být stanovena obecná výšková regulace 2NP + podkroví nebo ustupující podlaží. Klient opětovně odkazuje na souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování Mikulov ze dne 5. 1. 2023, sp. zn. STZI/52629/2022/PROI, Č. J.: MUMI 23000850, a jeho aktuální záměr v lokalitě. Je patrné, že výška záměru nepřevyšuje výše naznačenou požadovanou regulaci, a taková výška záměru je dle orgánu územního plánování souladná s cíli a úkoly územního plánování, jakož i charakter lokality a řešeného území. Naopak výšková regulace plochy navržená v rámci změny územního plánu č. 1 je nedůvodně zasahující do ústavně zaručených práv klienta, jehož vlastnické právo je klíčovým způsobem zasaženo. Taková regulace není účelná, není ani nezbytná, přičemž nesplňuje ani požadavek na minimální zásah do soukromých práv. Takto navržená výšková regulace je navíc zmatečná a neurčitá, když činí jakýkoliv záměr na této ploše fakticky nerealizovatelným, neboť pro záměr stanovuje hned několik výškových hladin. S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby pro plochu P28 byla stanovena výšková regulace jako 2NP + podkroví nebo ustupující podlaží.	
4.N	XX, v zastoupení advokátem Mgr. Ing. Ondřej Dlouhý, ev.č. ČAK 19066 Ze dne 30.07.2024 Pod č. podacím MUMI 24026926 ze dne 31.07.2024 Na základě přiložené plné moci jsem převzal právní zastoupení klienta, Miroslava Volaříka, MBA, narozeného dne 25. 12. 1979, bytem Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno. Klient je mj. vlastníkem níže uvedených pozemků zapsaných na LV č. 2552 a LV č. 4603 v kat. území Mikulov na Moravě. V zastoupení klienta jakožto vlastníka nemovitých věcí v kat. území Mikulov na Moravě tímto ve stanovené lhůtě podávám v námitky proti návrhu na změnu územního plánu města Mikulov č. 1., jehož znění je zveřejněno zde: https://www.mikulov.cz/obcan/vsocasne-dobe-se-projednava Tyto námitky se konkrétně týkají níže uvedených pozemků ve vlastnictví klienta:	Námitce vztahující se k výkladu pojmů výšky římsy objektů, se vyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Tato část uvedená v pojmech změny č. 1 územního plánu bude vypuštěna. Bude zachován původní

Pozemek parc. č.	Návrh využití plochy dle návrhu ÚP	text v územním plánu.
8996	Plocha smíšená výrobní a plocha hromadné rekreace	Vyhodnocení:
6937 (klientovi náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2)	Plocha občanského vybavení - lázeň	Splněno viz kap. 16 textové části dokumentace.
II. V první řadě shrnuji podstatné závěry správních soudů, které se uplatní v případě každé změny územního plánu, a musí být tedy zohledněny rovněž v případě změny č. 1 územního plánu města Mikulov. Odkazuji na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 9. 2021, č. j. 10 As 305/2020 – 76, podle kterého <i>územní plánování by mělo být kontinuální, a změny územněprávní regulace by tak měly být vyvolány (a zdůvodněny) buď tím, že původně přijaté řešení je věcně nesprávné, nebo tím, že se v mezidobí změnilo právní prostředí.</i> Dále je významné usnesení Nejvyššího správního soudu, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, podle kterého: <i>územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj.</i> <i>Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.</i> <i>Dále poukazují na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 15.3.2021, č.j. 1 As 337/2018-48, které stanoví, že i „politické“ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonnosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci. Zejména za situace, kdy v předchozím ÚP byly pozemky stěžovatelů vymezeny jako zastavitelné s funkcí pro bydlení a je tedy zřejmé, že stěžovatelům novým funkčním zařazením jejich pozemků mohla vzniknout citelná újma, je na místě, aby se krajský soud pečlivě vypořádal s námitkami, které stěžovatelé v návrhu vznesli. Nelze se spokojit s pouhým odkazem na odůvodnění územního plánu, případně rozhodnutí o námitkách, neboť právě závěry v nich uvedené stěžovatelé svými námitkami napadají. ... Nemůže obstát závěr KS, že ...neshledal nedostatek důvodů pro volbu dané regulace a že se nejedná ze strany odpůrce o zjevný exces či projev libovůle.</i> <i>...Úkolem soudu při přezkumu zásahu do práv stěžovatelů je zjistit, zda si pořizovatel ÚP nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem.”</i> V neposlední řadě je relevantní rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2020, č.j. 6 As 141/2019-64, dle kterého <i>je třeba posuzovat stávající regulaci pozemku na úrovni stávajícího územního plánu a porovnat ji vůči územnímu plánu novému.</i> Po prostudování návrhu změny č. 1 územního plánu města Mikulov má klient za to, že tento návrh znění nesplňuje výše popsané požadavky či principy správních soudů, což bude podrobněji popsáno níže.		Námítka k prodloužení lhůty pro zpracování územní studie se nevyhovuje. <u>Odůvodnění</u> Dne 8.11.2021 bylo na základě žádosti investora vypracováno zadání územní studie Mikulov, Lázeňství, lokalita Z38, Z39 a Z54, s tím že pořizovatelem jsou vlastníci pozemků v dané lokalitě. V zadání je uvedeno, že úřadu územního plánování bude doložen Zpracovatel této územní studie. Jelikož nebyl vybrán zpracovatel této územní studie, Město Mikulov si dalo do rozpočtového opatření pro rok 2024/2025 zpracování této územní studie s tím, že pořizovatelem bude Město Mikulov (tato povinnost je nově ukořetvena stavebním zákonem). Bohužel zatím není ukončen výběr zpracovatele a hrozí propadnutí lhůty stanovené územním plánem. Studie je nutná pro zachování charakteru území a kvality vystavěného prostředí. Jedná se o lokalitu, jež je pod ochranou dálkových pohledů na panorama

	III. Pozemek parc. č. 6937  Pokud se týká pozemku parc. č. 6937, jehož je klientem spoluvlastník se spoluvlastnickým podílem o velikosti, pak tento je dle návrhu změny č. 1, zařazen mezi plochy občanského vybavení, konkrétně do plochy pro lázeňství – nedochází tedy ke změně. Tento pozemek se taktéž dle návrhu změny č. 1 nadále nachází v ploše změn Z38. Co je však v případě tohoto pozemku zcela zásadní skutečností, kterou je pozemek návrhem změny č. 1 dotčen, tak to, že je navržena další lhůta pro vypracování územní studie v rámci dané lokality. Konkrétně je navrženo: „<i>lhůta pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti – do 4 let od vydání změny č. 1 ÚP Mikulov, nebo do jednoho roku od vstupu prvního investora do vymezeného území</i>“. V této souvislosti klient zdůrazňuje, že totožná lhůta již byla uvedena v rámci aktuálně účinného územního plánu města Mikulov, který byl vydán dne 22. 12. 2020. Fakticky tedy tímto návrhem změny č. 1 dochází k dalšímu prodloužení této lhůty. Z právní věty II. rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 23. 9. 2015, č. j. 40 A /2015–131, se podává, že „<i>doba stanovená pro vypracování územní studie by neměla přesahovat dobu, ve které dochází k vyhodnocování územního plánu ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona, neboť k vyhodnocení by měly být již shromážděny dostupné podklady, ke kterým patří právě i územní studie. Je tak nutno konstatovat, že lhůta stanovená v územním plánu pro pořízení územní studie, resp. pro její zápis do systému evidence územně plánovací činnosti, by měla být stanovena maximálně v jednotkách let</i>“. Jestliže původní čtyřletá lhůta pro vypracování územní studie k lokalitám Z38 – 38, Z54 počala běžet od 22. 12. 2020 a uplynula by 22. 12. 2024, tak její další prodloužení o následující čtyři roky lze považovat za rozporné s výše uvedeným názorem správního soudu. Z odborné literatury i rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 8 As 152/2015–103 (publ. pod č. 3588/2017 Sb. NSS) plyne, že lhůta by neměla přesahovat dobu čtyř let, ve které dochází k vyhodnocování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona. Nemělo by docházet k jejímu opakovanému prodlužování. Taková lhůta je v rozporu s hmotným právem ve smyslu čtvrtého kroku algoritmu přezkumu opatření obecné povahy vytvořeného v rozsudku NSS ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao	města... <u>Nově stavební zákon stanovuje lhůtu pro zpracování územních studií max.6 let. Lhůta bude upravena tak, aby v součtu nepřekročila tuto maximální dobu od vydání územního plánu.</u>
--	---	--

	1/2005–98 (publ. pod č. 740/2006 Sb. NSS), neboť podle § 43 odst. 2 stavebního zákona musí být přiměřená. K tomu srov. závěry Krajského soudu v Praze ze dne 20. 6. 2019, č. j. č. j. 43 A 155/2018–104, který na tuto situaci skutkově dopadá, a podle kterého z odůvodnění změny č. 1 územního plánu není zřejmé, proč se pořizovatel územního plánu rozhodl, že je nutné prodloužit lhůtu k pořízení územních studií pro lokality, jejichž využití je jimi podmíněno, ale není v něm dokonce ani zmínka o tom, že se tato lhůta mění. S ohledem na to, o jak závažný zásah do vlastnických práv se jedná (až na další čtyři roky je na dotčených pozemcích prakticky vyloučena jakákoliv výstavba, ledaže dojde k pořízení územní studie), bylo povinností alespoň obecně (ideálně ve vztahu ke každé lokalitě) uvést, proč bylo potřeba lhůtu k pořízení územních studií prodloužit, proč byla prodloužena shodně pro všechny dotčené lokality (proč by nebylo vhodné lhůty pro jednotlivé lokality odstupňovat), a proč se rozhodl, že má být tato lhůta automaticky prodloužována s každou poslední změnou územního plánu. Jakákoliv úvaha týkající se těchto otázek v odůvodnění změny č. 1 územního plánu chybí. Proto nelze než uzavřít, že napadená část změny č. 1 územního plánu je v tomto rozsahu nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů. Jen pro úplnost soud připomíná, že nedostatky odůvodnění není možné podle ustálené judikatury NSS nahradit vyjádřením k návrhu (srov. obdobně např. bod 11 rozsudku NSS ze dne 28. 11. 2018, č. j. 9 As 245/2017–32). Nad rámec výše uvedeného klient považuje znění návrhu č. 1 změny územního plánu v tomto směru za zmatečné. Jestliže je uvedeno, že lhůta pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti – do 4 let od vydání změny č. 1 ÚP Mikulov, nebo do jednoho roku od vstupu prvního investora do vymezeného území, pak se jedná o nejednoznačnou podmínku. Z takto formulovaného ohraničení lhůty zřejmé, co pořizovatel „vstupem prvního investora do vymezeného území“ zamýšlí, stejně jako z této formulace neplyne, jestli je lhůta 4 let lhůtou konečnou bez ohledu na pozdější vstup investora, či je možné tuto lhůtu vstupem investora do území prodloužit. Jedná se přitom o významný zásah do vlastnického práva a tyto podmínky by měly být vymezeny zřetelným způsobem tak, aby se fakticky nejednalo o lhůtu nekonečnou. S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby z tohoto návrhu bylo vypuštěno prodloužení lhůty k vypracování územní studie pro lokalitu Z38. IV. Pozemek parc. č. 8996 	
--	--	--



Pozemek parc. č. 8996 je dle návrhu zařazen zčásti mezi plochy smíšené výrobní a zčásti, mezi plochy hromadné rekreace, přičemž v tomto aspektu nedochází tedy ke změně.

Návrh změny č. 1 územního plánu však stanovuje výškovou regulaci zástavby tímto způsobem: „*nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží (NP). Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustupující podlaží. U staveb pro bydlení, ubytování a rekreaci bude výška stavby odvozena od konstrukční výšky podlaží cca 3 m, max. však 4 m po římsu (atiku) u 1 NP, max. 7 m po římsu (atiku) u 2 NP, max. 10 m po římsu (atiku) u 3 NP.*“

Návrh změny č. 1 územního plánu však již zcela opomíjí podrobnou úpravu a regulaci toho aspektu, zda se v případě, kdy je stanoveno výškové omezení, užije takovéto výškové omezení pouze na shora uvedené stavby přilehlé k veřejnému prostranství, nebo na veškeré stavby. Návrh územního plánu ani nijak nekommentuje situaci, kdy by byla výškově omezena stavba nesousedící s veřejným prostranstvím, a jak bude případně výška takové stavby měřena, což zapříčiňuje právní nejistotu vlastníků pozemků v kat. území města Mikulov. V tomto směru je tedy návrh změny č. 1 územního plánu neurčitý a zmatečný.

Současně klient upozorňuje na skutečnost, že v rámci aktuálně účinného územního plánu města Mikulov je výšková regulace řešena prostřednictvím maximální přípustné podlažnosti. Takový způsob stanovení výškové regulace je zcela standardním způsobem regulace v rámci územních plánů, a lze jej z hlediska následných povolovacích procesů považovat za nejefektivnější variantu. Výše popsaný návrh změny č. 1 územního plánu však nedůvodně a nekonceptně zavádí zcela konkrétní požadavky z hlediska počtu metrů výšky staveb. Dle názoru klienta se jedná o příliš konkrétní regulaci, která nemá být obsažena v územním plánu, ale má být případně řešena v rámci plánu regulačního či územního plánu s prvky regulačního – taková územně plánovací dokumentace však není předmětem projednání. Ostatně takový způsob stanovení výškové regulace je (bez ohledu na jeho popsanou zmatečnost a konkrétnost) nevhodný – tento paušálně stanovený regulativ žádným způsobem nereflektuje rozdíly v území a jednotlivých lokalitách, stejně jako nebere v potaz například svažitosť lokality, přilehlé terény atp.

Klient dále považuje za zcela neopodstatněny a nesprávný názor, že by ustupující podlaží mělo být považováno za podlaží plné, zvláště když zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, staví ve svých definicích ustupující podlaží na úroveň podkroví. Například v § 13 písm. c) stavební zákon stanovuje, že „*rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí*

	<i>nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry“.</i> Stejně tak je tomu u definice jednoduchých staveb dle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, dle které „stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží.“ Aktuální právní úprava tedy nepovažuje ustupující podlaží za podlaží plnohodnotné a návrh změny č. 1 územního plánu se v tomto nekonceptně a nedůvodně odchyľuje od kompletního směřování právního řádu. Klient proto navrhuje, aby bylo ustupující podlaží postaveno naroveň podkroví. Tj. aby bylo v rámci územního plánu stanovena výšková regulace vyjádřením maximální výškové regulace stran počtu podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží, tj. například 1 NP + podkroví nebo ustupující podlaží. Výše popsanými regulativy mj. obecné výškové regulace, která nezohledňuje charakter a svažitost terénu, jsou vlastnická práva klienta jakožto vlastníka pozemků v kat. území Mikulov přímo dotčena a krácena. Tato výšková regulace nevyhovuje požadavkům správních soudů s tím, že není ani účelná, ani vhodná, když nepřiměřeně žádným způsobem nezohledňuje charakter zástavby a svažitost či výšky terénu. S ohledem na výše uvedené klient podává námitky proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mikulov a navrhuje, aby byla výšková regulace nadále řešena pouze na úrovni číselné maximální podlažnosti, a aby byla zcela vypuštěna navrhovaná výšková regulace „zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustupující podlaží. U staveb pro bydlení, ubytování a rekreaci bude výška stavby odvozena od konstrukční výšky podlaží cca 3 m, max. však 4 m po římsu (atiku) u 1 NP, max. 7 m po římsu (atiku) u 2 NP, max. 10 m po římsu (atiku) u 3 NP.“ A současně aby Klient zdůrazňuje, že takové řešení je rovněž vhodnější s ohledem pro povolovací procesy v rámci kat. území Mikulov, neboť orgány územního plánování budou výšku záměru oprávněny nadále posuzovat s ohledem na charakter okolní zástavby a specifika přilehlého terénu (svažitost apod).	
--	---	--

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

POŘ. ČÍS.	OPRÁVNĚNÝ INVESTOR	Návrh vypořádání NÁMITKY na
1.OI	Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. Ze dne 10.07.2024 pod č.j. POZ-2024-001843 Pod č. podacím MUMI 24024602 dne 11.07.2024 Městský úřad Mikulov, Odbor stavebního a životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování, oznámil veřejné projednání, v souladu s ustanovením stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, jako pořizovatel návrhů změny č. 1 a 2 územního plánu Mikulov (ÚP) zkráceným postupem. Závazným podkladem pro vypracování Změny č. 1 územního plánu Mikulov a Změny č. 2 územního plánu Mikulov je platný Územní plán Mikulov, který byl vydán dne 22. 12. 2020 formou opatření obecné povahy, s účinností ode dne 20. 01. 2021 Změny č. 1 a č. 2 jsou zpracovány dle požadavků uvedených v Obsahu změny č. 1 a č. 2 ÚP Mikulov, schválených Zastupitelstvem města dne 29. 06. 2022. Návrh ÚP změny č. 1 definuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, předmětem řešení –	Připomínky oprávněného investora vyplývají ze zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, a přináležejí do navazujícího řízení povolení jednotlivých staveb. Územní studie budou projednány se

POŘ. Čís.	OPRÁVNĚNÝ INVESTOR	Návrh na vypořádání NÁMITKY
	technická infrastruktura: PS bydlení – smíšené obytné, bývalá kasárna Z40, Z53, P22 sport, veřejná zeleň ochranná a izolační, doprava v klidu, ul. Na Hradbách Z38 – Z39, Z54 lázeňství, podél silnice 1/40 Z23, Z25 – Z27, Z104, ZIOS rekreace hromadná, bydlení – smíšené obytné, vinné sklepy, plochy veřejných prostranství, účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, ul. Zlámalova Návrh ÚP změny č. 2 vymezuje plochy: P27a – P27h – plochy přestavby, bydlení smíšené obytné, lokalita Mušlov Z19b – zastavitelné plochy, bydlení, smíšené obytné, lokalita Mušlov VDT14 – veřejně prospěšná stavba, stavba komunikací, technické infrastruktury a vsakovacího zařízení K projednávanému návrhu změny č. 1 a 2 ÚP má společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s. následující požadavky: 1. Při situování staveb v blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok pro veřejnou potřebu je nutno respektovat trasy těchto sítí včetně jejich ochranných pásem. Rozsah ochranných pásem je stanoven v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. 2. Dle zákona č. 274/2001 Sb. v aktuálním znění se dle §1, odst. 2 vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu zřizují a provozují ve veřejném zájmu. 3. K technickému řešení zásobování vodou a odvádění odpadních vod pro rozvojové plochy, kde bude změna využití území podmíněná vypracováním územní studie se vyjádříme až po jejím předložení.	správci inženýrských sítí.
2.OI	MND a.s., Hodonín Ze dne 12.07.2024 pod č.j. 610/24 V/2024/343 Pod č. podacím MUMI 24025088 dne 16.07.2024 k Vašemu oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Mikulov, sdělujeme následující: Do žádné z dílčích změn změny č. 1 ÚP Mikulov nezasahují technická zařízení MND a.s. Naše společnost MND a.s. má, v souladu se zákonem č. 62/1988 Sb. (zákon o geologických pracích), stanoveno průzkumné území Svahy Českého masívu, v jehož ploše je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum ložisek vyhrazených kritických nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše průzkumného území je i umístování průzkumných vrtů, resp. pracovních ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10 000 m². V případě pozitivního výsledku (nálezu ložiska) je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5 000 m². Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobývací prostor, který je současně rozhodnutím o využití území. Společnost MND a.s. při vyhledávání, průzkumu a těžbě výhradních kritických nerostů na stanovených průzkumných územích a ve stanovených dobývacích prostorech realizuje státní, resp. veřejný zájem.¹ Celé katastrální území města Mikulov leží v průzkumném území Svahy Českého masívu. Konstatujeme, že aktuální znění ÚP města Mikulov, v textové části – stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – nevylučuje v plochách nezastavěného území povolování záměrů pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů. Rovněž ani v Návrhu změny č. 1 územního plánu Mikulov se neuvažuje s vyloučením možnosti povolovat záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů v plochách nezastavěného území, což, jakožto oprávněný investor	Změna územního plánu se nedotkla zájmů oprávněného investora

POŘ. ČÍS.	OPRÁVNĚNÝ INVESTOR	Návrh vypořádání NÁMITKY na
	realizující veřejný zájem na vyhledávání, průzkumu a dobývání ložisek vyhrazených kritických nerostů, velmi kvitujeme. S odkazem na výše uvedené si však dovoluujeme požádat, aby i v dalších fázích zpracování změny č. 1 ÚP města Mikulov, jakož i při případných pozdějších změnách ÚP zůstala i nadále zachována možnost umisťovat záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu v plochách nezastavěného území, podle § 122 (nového) stavebního zákona. V případě potřeby jakéhokoliv upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro zaslání digitálních podkladů je Ing. Milan Krmíček, T: 518 315 297, E: krmicek@mnd.cz	
3.OI	GasNet, s.r.o. Ústí nad Labem Ze dne 16.07.2024 pod č.j. 5003123087 Pod č. podacím MUMI 24025091 dne 16.07.2024 K návrhu změny územního plánu nemáme žádné námitky. Pozn.: Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska. Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby. V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5003123087 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na https://www.gasnet.cz/cs/kontakti-system/.	Bez připomínek.

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULOV S VYZNAČENÍM ZMĚN

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je v grafické části vyznačeno ve výkresech I. 1 Výkres základního členění území a I. 2 Hlavní výkres.

Zastavěné území je **vymezeno** **aktualizováno** k **31. 7. 2018** **31. 5. 2024**.

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

2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

- ☐ vytvořit územně technické podmínky pro zachování image města – symbióza osídlení s přírodou a nenarušený obraz města, který je jeho hlavní atraktivitou
- ☐ vytvořit územně technické podmínky pro udržitelný rozvoj města, formou komplexního návrhu uspořádání a využití území, s důrazem na vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek
- ☐ vytvořit územně technické podmínky pro rozvoj bydlení
- ☐ vytvořit územně technické podmínky pro rozvoj podnikání v primárním, sekundárním a terciálním sektoru a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, vytvořit atraktivní podmínky pro obyvatele města i jeho návštěvníky
- ☐ vytvořit územně technické podmínky pro rozvoj nadmístní dopravní infrastruktury a zajistit dobrou obslužnost území – vytvářet podmínky pro bezkonfliktní obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou
- ☐ navrhnout podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území, vytvářet územně technické podmínky pro dotváření krajiny a ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí
- ☐ upřesnit územní systém ekologické stability

2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

2.2.1. OCHRANA KULTURNÍCH, PŘÍRODNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese I. 6 Výkres hodnot území

Obecné podmínky ochrany a rozvoje hodnot:

- respektovat vymezené hodnoty území, veškeré plochy a zařízení musí zachovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídel a krajiny
- řešení ploch veřejných prostranství, zeleně a dopravní infrastruktury bude odpovídat významu a charakteru území
- respektovat drobnou architekturu (např. kříže, boží muka, památníky, pomníky a sochy...) včetně jejich okolí a přístupových komunikací; přemístění objektů na vhodnější místo je přípustné v případě, že novým umístěním nedojde k narušení hodnoty stavby a jejího působení v sídle nebo krajině

OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

Ochranu panoramatu města, prostorového uspořádání a ochranu krajinného rázu považovat za prioritní při rozvoji města.

- **území zásadního významu pro ochranu hodnot** představuje městská památková rezervace se zámeckým vrchem, Kozím vrškem s architektonickými dominantami (zámek s věží, věž kostela a Kozí hrádek), Svatým kopečkem a částí Turoldu

Podmínky ochrany:

- využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich významu, kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou daného území, která je dána legislativou
- veškeré úpravy nemovitých kulturních památek musí být provedeny se zřetelem k trvalému zabezpečení jejich hmotné podstaty, přiměřenému společenskému využití a k dalšímu zhodnocování jejich výtvarných a dokumentárních funkcí
- speciální podmínky ochrany - veškeré činnosti, děje a zařízení nesmí narušit dané historické prostorové vazby, které je třeba respektovat a které jsou vyjádřeny následujícími podmínkami:
 - 1) *charakter prostoru*, který svým uspořádáním je charakterizován stupněm uzavřenosti a celkovým působením na člověka:
 - nesmí být porušena urbanistická struktura daná historickým vývojem – respektovat druh zástavby (řadová, případně bodová výstavba u jednotlivých objektů, soubory budov či areály funkčně sjednocené lze uplatnit pouze v případě, že jde o historický či tradiční způsob zástavby) a stávající parcelaci
 - respektovat měřítko prostoru
 - respektovat stávající koeficient zastavění (na jedné parcele možnost výstavby jedné drobné stavby ke stavbě hlavní)
 - 2) *struktura prostoru* - hmotové uspořádání zástavby (její výšková gradace, tvary a orientace střech k uličním prostorům):
 - respektovat historickou stopu pro kompaktní zástavbu,
 - u areálové zástavby, která je charakterizována volným uspořádáním objektů uvnitř vyhrazeného pozemku je třeba respektovat hranici zastavění vůči uličnímu prostoru
 - vytváření nových areálů je nepřípustné jen v případě, že jde o tradiční stavební typ příslušný k dané funkci
 - respektovat maximální přípustnou výšku zástavby, v případě přestavby a je-li přípustná dostavba objektů, je třeba dokladovat výškové začlenění z míst exponovaných pohledů
 - drobné stavby ke stavbě hlavní budou posuzovány individuálně, nesmí působit negativně v pohledech z vyhlídkových bodů a průhledech v interieru města
 - 3) *obraz prostoru* – styl, materiály, barevnost, urbanistický mobiliář...
 - v území nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností celé stavby nebo částmi staveb, není dovoleno umisťovat prvky technické povahy (antény a pod), na pohledově exponovaných místech objektu

- **území doprovodného významu pro ochranu hodnot** představuje okolní prostředí v návaznosti na území zásadního významu - prostory a zástavba těch částí MPR, které patří do původní urbanistické struktury města, avšak nedosahují kvalitativních parametrů zástavby území zásadního významu území (západní část – novější zástavba kolem ulice 22. dubna a ul. Nová (ochrana zástavby poválečné architektury, 60-tá léta, architekt Otakar Oplatek), plochy s historickou stopou zástavby v ul. Na jámě, 1. května, Pavlovská, Komenského, Piaristů a Pod Platanem)

Podmínky ochrany:

- využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich významu, kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou daného území, která je dána legislativou
- při terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při realizaci nové zástavby a výsadbě zeleně musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko stávající zástavby

- speciální podmínky ochrany - veškeré činnosti, děje a zařízení nesmí narušit dané historické prostorové vazby, které je třeba respektovat a které jsou vyjádřeny následujícími podmínkami:
 - 1) *charakter prostoru*, který svým uspořádáním je charakterizován stupněm uzavřenosti a celkovým působením na člověka:
 - nesmí být porušena urbanistická struktura daná historickým vývojem – respektovat druh zástavby (kompaktní, areálová)
 - měřítko prostoru nesmí být narušeno nad přípustnou míru
 - využití území nesmí přesáhnout stávající koeficient zastavění nad přípustnou míru
 - 2) *struktura prostoru* - hmotové uspořádání zástavby (její výšková gradace, tvary a orientace střech k uličním prostorům)
 - respektovat způsob zástavby: kompaktní zástavbu, volnou zástavbu (individuální rodinné domky, bytová zástavba) a areálovou zástavbu (ta musí respektovat danou hranici zastavění vůči uličnímu prostoru)
 - respektovat maximální přípustnou výšku zástavby danou výškou římsy, a to v metrech nad původním (rostlým) terénem anebo určenou výškou okolní zástavby
- **plochy nezastavitelné z hlediska obrazu města**

Podmínky ochrany:

 - nelze realizovat žádnou zástavbu
- **ochranné pásmo panoramatu města**

Podmínky ochrany:

 - respektovat hlavní pohledové prostory, ve kterých je výška zástavby regulována územním plánem,
 - chránit dominanty města a potlačit rušivé objekty v obrazu města
 - zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území města musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku, doplňkové stavby ke stavbě hlavní se v nezastavěné části tohoto stavebního pozemku nepřipouštějí, realizovat lze pouze drobnou zahradní architekturu, na vnějších okrajích města nelze realizovat zástavbu, která má celý pozemek zastavěný (např. atriové domy apod.), koeficient zastavění v těchto částech města je max. 0,35.
 - všechny navržené zastavitelné plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny veřejnou zelení, rozsah a funkční typ bude upřesněn podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územním rozhodnutím.
 - zachovat kvalitu panoramatických pohledů z vyhlídkových bodů – pěších cest – především ze Sv. Kopečku, Tuoldu
 - potlačit rušivé objekty v panoramatu města úpravou, popř. ozeleněním: síla, panelové domy s rovnou střechou a hmotami neodpovídajícími měřítku města, objekt sportovní haly, apod.
 - neumisťovat viditelné části konstrukcí vysílačů v ochranném pásmu panoramatu města
 - neumisťovat žádné bodové výškové dominanty v ochranném pásmu panoramatu města
 - urbanisticky ucelenou část nové zástavby (velké plochy změn) lze realizovat pouze na základě podrobnějšího regulačního plánu

Podmínky ochrany v krajině:

 - zákaz scelování jednotlivých pozemků, zejména vinic na úpatí Sv. Kopečku do větších ploch
 - zákaz umisťování nových staveb, zákaz zvyšování kapacity stávajících zařízení; v případě veřejného zájmu je přípustná pouze rekonstrukce stávajících objektů
 - nepřípustnost záměny kultur, skladby porostů a využití území bez souhlasu orgánu ochrany přírody
 - zákaz provádění terénních úprav - zejména terasování a podobné úpravy narušující stávající strukturu pozemků
 - zákaz rozšiřování geograficky nepůvodních druhů zeleně

- **zachovalé prvky komponované krajiny**

Podmínky ochrany:

- nepřipustit snižování podílu zeleně, naopak podporovat zvýšení jejich podílu
- respektovat určující linie krajiny, mající historický odkaz v území

- **architektonické dominanty:**

stavba	ulice, nám./umístění
zámek Mikulov	-
kostel sv. Václava	Kostelní nám.
Kozí hrádek	Vinohrady
kaple sv. Šebestiána	Svatý kopeček

Podmínky ochrany:

- nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly narušit působení architektonických dominant

- **rušivé dominanty:**

stavba	ulice, nám./umístění
zemědělské silo	ul. 28. října
komín	ul. 28. října

Podmínky ochrany:

- potlačit působení negativních dominant

- **přírodní dominanty:**

název
Svatý kopeček
Kozí hrádek
Tuold
Šibeniční vrch
Kienberg

Podmínky ochrany:

- nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly narušit působení přírodních dominant

- **objekty přispívající k identitě území**

Podmínky ochrany:

- respektovat objekty přispívající k identitě území
- v okolí objektů nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení v prostoru sídla a krajiny
- přemístění objektů na vhodnější místo je podmíněně přípustné v případě, že novým umístěním nedojde k narušení hodnoty objektu a jeho působení v sídle nebo krajině

- **hlavní pohledy, významné vyhlídkové body**

Podmínky ochrany:

- respektovat místa jedinečných výhledů, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tato místa a výhledy narušit
- místa výhledů podpořit odpočívadly

- **významné průhledy (na dominanty města)**

Podmínky ochrany:

- zachovat vnitřní průhledy na zámeckou věž z Pavlovské ulice, z Větrné ulice, z křižovatky Brněnská a ulice Husova, z ulice Kozí hrádek, z náměstí
- zachovat identitu rozhodujících vnitřních prostor města – Náměstí, Komenského, Kostelního náměstí, částí Husovy ulice a ulice Alfonse Muchy a uliček pod Kozím vrškem

- **významné plochy sídelní zeleně**

Podmínky ochrany:

- respektovat významné plochy sídelní zeleně, dotvářející základní urbanistickou kostru v urbanizovaném území
- nepřípustné je zmenšování plošného rozsahu, odstranění vzrostlé zeleně je přípustné v případě její náhrady za zeleň vhodné druhové skladby a vhodného umístění
- nepřípustné je měnit využívání území způsobem, který by narušil hlavní funkci území – okrasnou, pietní a oddychovou

- **významná soliterní zeleň, alej**

Podmínky ochrany:

- respektovat významnou soliterní zeleň a aleje
- nepřípustné je rušení alejí, odstranění vzrostlé zeleně je přípustné v případě její náhrady za zeleň vhodné druhové skladby

- **pietní pásmo okolo veřejného pohřebiště** – je vymezeno ve vzdálenosti 25 m od stávajícího areálu

Podmínky ochrany:

- respektovat navržené pietní pásmo, ve vymezeném území nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly pietu hřbitova narušit

- **místa krajinného rázu**

Podmínky ochrany:

- viz. kap. 6.17. (odst. Podmínky ochrany krajinného rázu)

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU

- rozvíjet harmonii prostředí s osídlením ochrannou základního krajinného rámce tvořeného lesy a krajinnou zelení, jeho doplněním (břehové porosty podél vodních ploch a toků...) včetně prolínání krajinné a sídelní zeleně a koordinací s územním systémem ekologické stability
- chránit linie vodních toků (včetně toků občasných a údolnic) před zastavěním
- vytvářet podmínky pro využití genia loci vodních ploch a vodních toků pro krátkodobou rekreaci - začlenit do sítě tras a stezek pro pěší a cyklisty, ve vhodných místech pro koupání zpřístupnit břehy
- neumisťovat novou zástavbu ani zásadní rozšíření stávající zástavby v krajině (včetně drobných staveb) kromě ploch navržených pro zahrádkářskou kolonii trvalou
- neumisťovat nové stavby na vymezené přírodní dominanty, které by narušily nebo změnily jejich stávající charakter
- další podmínky – viz. kap. 6.17. Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT

- stávající civilizační hodnoty jsou respektovány
- podporovat rozvoj veřejné infrastruktury včetně rozvoje a revitalizace míst sociálních kontaktů (veřejná prostranství, veřejná sídelní zeleň)
- podporovat rozvoj turistické infrastruktury

2.2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Územní plán stanovuje zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí:

- **maximální dopad negativních vlivů** z ploch občanského vybavení – komerční rozsáhlá (**OK**), sportu (**OS**), ploch smíšených výrobních (**VS**), ploch výroby a skladování (**VP**, **VZ**) a ploch technické infrastruktury (**TI**):
 - pro tyto plochy (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do sousedních ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb; dopad negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude v takovém případě max. na hranici této plochy s rozdílným způsobem využití
- u hlavních dopravních tepen (dálnice II. tř., silnice I. - III. tř.) preferovat umístění dějů, činností a zařízení nevyžadujících zvýšenou ochranu proti hluku (např. výroba, občanské vybavení komerční...)
- nepřípustná je obsluha a zásobování ploch smíšených výrobních (**VS**) a ploch výroby a skladování (**VP**, **VZ**) kapacitní nákladní dopravou z ulic s převažujícím využitím obsluhy pro bydlení (jsou součástí ploch veřejných prostranství **PV**)
- záměr na umístění dopravní stavby u stávající obytné zástavby bude posouzen z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení s tím, že nejpozději v rámci územního řízení dopravní stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření
- záměr na souběžné umístění dopravní stavby a stavby pro bydlení bude posouzen z hlediska předpokládané hlukové zátěže na navrhované stavby bydlení s tím, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb
- záměr na umístění stavby pro bydlení u stávajících dopravních staveb bude posouzen z hlediska hlukové zátěže ze stávající plochy dopravy s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření
- záměr na umístění stavby pro výrobu u stávajících ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných bude posouzen z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení a plochy smíšené obytné s tím, že nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umístěvané na plochy výroby bude prokázáno, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorech staveb
- pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí výrobní, občanského vybavení je nutno splnit podmínku – na plochách pro výrobu, komerční aktivity apod. lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy
- záměr na umístění stavby pro bydlení a jiných chráněných venkovních prostor (např. plocha pro sport a rekreaci) u stávající výrobní zóny bude posouzen z hlediska předpokládané hlukové zátěže ze stávající plochy výroby s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy pro výrobu navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb
- pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí bydlení (plochy smíšené obytné...) bude s odkazem na platné právní předpisy respektována podmínka: nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují

nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)

- u zastavěných ploch (stávající zařízení, děje a činnosti) nesmí emise, resp. imise škodlivin překračovat limity stanovené platnou legislativou, případně limity stanovené příslušným správním orgánem
- nově vymezené chráněné prostory, definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů
- při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené, chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví
- Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to vč. zátěže ze záměrů, které budou uvedeny v platné územně plánovací dokumentaci, u nich lze důvodně předjímat, že budou zdrojem hluku a vibrací po uvedení do provozu, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).
- Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací. Nejpozději v rámci projednávání regulačního plánu (územního řízení) pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.
- chov hospodářských zvířat je možný pouze v takové koncentraci, která nevytvoří riziko obtěžování obyvatelstva vyššími koncentracemi páchnoucích látek; posouzení, zda je tato podmínka splněna, je nutno provést nejpozději v rámci územního řízení
- ochrana proti radonovému riziku - řešené území se dle map radonového indexu nachází v oblasti středního až vysokého rizika výskytu radonu z geologického podloží.
 - při realizaci staveb pro bydlení stanovit, na základě měření, nutnou ochranu
- likvidace odpadních vod – realizace navrhované zástavby je podmíněna předchozí realizací kanalizace se zaústěním na čistírnu odpadních vod, do doby realizace řádného odkanalizování je možná likvidace odpadních vod žumpami na vyvážení
 - ve městě je realizována kanalizace zakončená čistírnou odpadních vod

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese I. 2 Hlavní výkres.

3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

- ❑ ÚP zachovává kontinuitu se stávající urbanistickou koncepcí (*přitažlivé město, zdravé město, prosperující město*)
- ❑ ÚP stabilizuje sídlo jako souvisle urbanizovaný celek ve vazbě na původní jádro, které tvoří přirozené centrum sídla s charakteristickou kompaktní zástavbou, respektuje specifickou urbanistickou strukturu, danou terénní konfigurací, krajinným rázem a hodnotami území.
- ❑ Rozvíjí urbanistickou strukturu sídla v návaznosti na stabilizované plochy zastavěného území.
- ❑ ÚP vymezuje plochy bydlení pro zajištění kvalitního bydlení, jsou situované:
 - pod dominantou zámku - největší plochy změn v prostoru pod Novou a lokalita Valtická, které dotvářejí prstenec zástavby od západu na jih v „podhradí“
 - menší plochy změn jsou zejména v severní části města a v Mušlově
 - v ploše bývalých kasáren a bývalého areálu výroby v ulici Valtická je navržena revitalizace a nový způsob využití formou ploch přestavby na plochu smíšenou obytnou
- ❑ ÚP vymezuje plochy občanského vybavení komerčního, plochy lázeňství a plochy, které vytváří podmínky pro umísťování a rozvoj občanského vybavení. Jsou situované zejména podél ulice 28. října a silnice I/40.
- ❑ ÚP vymezuje plochy se smíšeným využitím (plochy smíšené obytné a smíšené výrobní), které umožňují široké spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídla a vytváří podmínky pro umísťování a rozvoj souvisejícího občanského vybavení.
- ❑ ÚP vymezuje plochy umožňující rozvoj pracovních příležitostí v sekundárním sektoru (plochy výroby a plochy smíšené výrobní), zejména v návaznosti na stávající průmyslovou zónu za nádražím.
- ❑ ÚP vymezuje plochy (veřejná prostranství, plochy sídelní zeleně), umožňující rozvoj a revitalizaci míst sociálních kontaktů, jednak v částech sídla s intenzivní zástavbou (např. ul. 28. října, centrální část) a dále ve vazbě na nové plochy bydlení (lokalita Pod Novou).
- ❑ ÚP vytváří podmínky pro rozvoj nadmístní dopravní a technické infrastruktury:
 - jsou vymezeny zastavitelné plochy pro realizaci dopravního záměru dálnice D52 včetně propojení na silnici I/40 a homogenizace silnice I/40 Mikulov – Sedlec, včetně souvisejících staveb
 - je vymezen koridor pro dopravní infrastrukturu – (regionální železniční trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace)
- ❑ ÚP navrhuje koncepční zásady pro obsluhu stabilizovaných částí sídla a ploch změn dopravní a technickou infrastrukturou, vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny a vedení cyklistických tras.
- ❑ Navrženým uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití omezuje ÚP riziko negativních vlivů na prostředí (exhalace, hluk...), podporuje zásady zdravého sídla a vytváří územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí.

3.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

• PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Bydlení – smíšené centrální – důvodem vymezení ploch smíšených centrálních je zachování pestrosti a mnohostrannosti funkčního využití centra jako jedné z priorit fungování města a zachování nadmístní významu tohoto území. Stabilizované plochy zahrnují území jádra města, rozvojové plochy jsou navrženy z důvodu doplnění urbanistické struktury a zvelebení centra města.

Bydlení – smíšené obytné – vymezením ploch smíšených obytných je podpořena možnost variabilnějšího způsobu využití území pro bydlení a různé formy občanského vybavení, služeb, řemesel, turistické infrastruktury, zemědělství apod.

Stabilizované plochy jsou vymezeny ve vazbách na městské centrum a nadřazený dopravní skelet v částech s převládajícím původním charakterem zástavby (v severní části např. Brněnská, Pavlovská, na Jámě, část ulice u lomu, Kozí hrádek, Wolkerova, Erbenova, Venušina, část 1. května... Ve východní části např. část Koněvovy. V jižní části např. část ulic Vídeňská, Valtická, U Celnice, ulice U Bažantnice, Pod platanem, Piaristů, část ulice Republikánské obrany, 28.října, Čs. červeného kříže a Nádražní. Samostatnou část tvoří Mušlov). Hlavní rozvoj je navržen, v rámci plochy přestavby bývalých kasáren v severní části města a bývalého výrobního areálu podél ulice Valtická, menší plochy jsou situovány např. podél ulice Gagarinova (u Finančního úřadu), Dukelská, Valtická, Republikánské obrany a na Mušlově.

Plocha rezervy je navržena ve východní části v návaznosti na přestavbovou plochu na ulici Valtická.

• PLOCHY BYDLENÍ

Bydlení – v bytových domech – převážná část stabilizovaných ploch je vymezena v západní části města (např. ulice 22. dubna, Nová, Větrná, zástavba bytových domů mezi ulicemi Hraničářů a 28.října, další plocha se nachází v severní části na začátku areálu bývalých kasáren a podél ulice Dukelská. Plochy změn jsou navrženy v západní části města v lokalitě Pod Novou.

Bydlení – v rodinných domech – stabilizované plochy jsou vymezeny v severní části převážně v ulicích Sadová, Gorkého, Majakovského a Pod Hádkem, v části ulice Gagarinova, Dukelská, U lomu, Na Jámě, Lidická, Růžová a 4. května. Ve východní části se jsou plochy zejména v ulici Pod Novou. V jižní části jsou to např. ulice U Bažantnice, Rudolfa Gajdoše, část ulice U Celnice. Plochy změn jsou navrženy ve vazbě na stabilizované plochy bydlení v hlavních lokalitách Pod Novou a v ploše mezi ulicemi Valtickou, Vídeňskou a silnicí I/40. Dále jsou v rámci vymezeny drobné plochy např. v prodloužení ulice Hliniště.

• PLOCHY REKREACE

Stávající plochy (**rekreace hromadná, zahrádkářské osady, vinné sklepy**) jsou respektovány a stabilizovány. Rozvojové plochy pro **zahrádkářské osady** nejsou navrženy, pro **vinné sklepy** jsou vymezeny v návaznosti na stávající plochy v lokalitách Zlámalova a Bezručova. Rozvoj ploch **rekreace hromadné** je situován především do lokality Nad Brněnskou silnicí (**za finančním úřadem**), menší **plochy jsou vymezeny** **plocha je vymezena** ve vazbě na areál vinných sklepů v lokalitě Zlámalova **a u Nového rybníka**. Podrobněji viz. **kap. 10.5.6. 5.5. Rekreace**.

• PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Stávající plochy (**občanské vybavení veřejné, občanské vybavení komerční rozsáhlé, občanské vybavení komerční malé, lázeňství, veřejná pohřebiště, sport**) jsou respektovány a stabilizovány. Pro rozvoj **sportu** je navrženo rozšíření stávajícího sportovního areálu formou plochy změny jižně od stávající plochy. Podrobněji viz. **kap. 4.4. Koncepce občanského vybavení** textové části územního plánu.

• PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Stávající veřejná prostranství jsou maximálně respektována, pro jejich zachování, regeneraci a rozvoj jsou v rámci ÚP stanoveny podmínky. ÚP dále stanovuje podmínky pro zachování a ochranu stávající sídelní (veřejné) zeleně v rámci veřejných prostranství a umožňuje, stanovením

podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, umístování a rozvoj sídelní (veřejné) zeleně v rámci ploch veřejných prostranství.

V rámci ÚP jsou navrženy rozvojové plochy veřejných prostranství pro umožnění obsluhy rozvojových ploch dopravní a technickou infrastrukturou, pro realizaci místních komunikací a pěších propojení. Podrobněji viz *kap. 4.5. Koncepce veřejných prostranství* textové části územního plánu.

- **PLOCHY SÍDELNÍ ZELEŇ**

Stávající plochy (**veřejná zeleň parková, zeleň soukromá a vyhrazená, veřejná zeleň ochranná a izolační**) jsou respektovány a stabilizovány. ÚP vymezuje plochy změn a plochy přestavby pro veřejnou zeleň parkovou a veřejnou zeleň ochrannou a izolační. Podmínky využití území, stanovené územním plánem, umožňují umístování sídelní zeleně i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití. Podrobněji – viz *kap. 3.3-4. Vymezení systému sídelní zeleně* textové části územního plánu.

- **PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ**

Stabilizované plochy se nachází zejména v lokalitě na místě bývalé mikulovské cihelny (nyní stále Jezdeckého klubu Mikulov, ve východní části katastru a severně od Mušlova. Navržená plocha změn doplňuje stabilizované plochy Jezdeckého klubu Mikulov. Další plochy změn jsou navrženy v jižní části města v lokalitě pod Bažantnicí a v ulici Valtická. V ulici Valtická je navržena i plocha přestavby.

- **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

Stabilizované plochy se nachází zejména podél silnice 28.října (průmyslový areál), další areál je vymezen za ČOV a podél ulice Gagarinova. Plochy změn doplňují stabilizované plochy za ČOV a na ulici Gagarinova, nově jsou navrženy podél ulice Republikánské obrany. Další plochy jsou navrženy v lokalitě podél ulice Jiráskova, **28. října** a K Vápence.

- **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

Průmyslová výroba

Stávající areály jsou stabilizovány zejména podél ulice 28. října, k Vápence a Jiráskova (průmyslový areál). Plochy změn jsou navrženy severně a západně od stabilizovaných ploch na ulici Jiráskova. Plocha u nádraží doplňuje možnosti využití území.

Zemědělská výroba

Stávající areály jsou stabilizovány v Mušlově. Plochy změn nejsou navrhovány.

Fotovoltaické elektrárny

Stávající areál je stabilizován podél ulice K vápence (průmyslový areál). Plochy změn nejsou vymezeny.

- **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Stabilizované plochy jsou respektovány. Plochy změn jsou navrženy pro realizaci nadmístních dopravních záměrů (dálnice D52, včetně propojení na silnici I/40, silnice I/40 Mikulov – Sedlec, západ homogenizace) a pro zlepšení dopravní obsluhy v průmyslovém areálu západně od železniční tratě. Pro zajištění prostupnosti území jsou navrženy účelové cesty ve vazbě na poloostrov Insel, dále podél Mušlovského potoka. Dále je vymezen koridor pro dopravní infrastrukturu – (regionální železniční trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace – ŽÚR JMK). Podrobněji viz *kap. 4.1. Koncepce dopravní infrastruktury*.

- **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Stabilizované plochy jsou respektovány. Plochy změn jsou navrženy za ČOV, u rozvodny, u bývalých kasáren a pod Mušlovem. Podrobněji viz *kap. 4.2. Koncepce technické infrastruktury*.

3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

3.3.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita
Z1	Bydlení – v bytových domech	BH	pod Novou
Z2	Bydlení – v bytových domech	BH	pod Novou
Z3	Bydlení – v bytových domech	BH	pod Novou
Z4	Bydlení – v rodinných domech	BI	pod Novou
Z5	Bydlení – v rodinných domech	BI	pod Novou Zrušeno
Z6	Bydlení – v rodinných domech	BI	pod Novou
Z7	Bydlení – v rodinných domech	BI	pod Novou
Z8	Bydlení – v rodinných domech	BI	Pod Valtickou silnicí
Z9	Bydlení – v rodinných domech	BI	Hliniště
Z10	Bydlení – v rodinných domech	BI	Hliniště
Z11	Bydlení – v rodinných domech	BI	Hliniště
Z12	Bydlení – v rodinných domech	BI	Hliniště
Z13	Bydlení – v rodinných domech	BI	Nerudova
Z14	Bydlení – smíšené obytné	SO	Dukelská
Z15	Bydlení – smíšené obytné	SO	Dukelská
Z16	Bydlení – smíšené obytné	SO	Valtická
Z17	Bydlení – smíšené obytné	SO	Republikánské obrany Zrušeno
Z18	Bydlení – smíšené obytné	SO	Republikánské obrany
Z19	Bydlení – smíšené obytné	SO	Mušlov
Z20	Bydlení – smíšené obytné	SO	Mušlov
Z21	Bydlení – smíšené obytné	SO	Mušlov
Z22	Rekreace hromadná	RH	u Finančního úřadu Zrušeno
Z23	Rekreace hromadná	RH	Zlámalova
Z24	Vinné sklepy	RV	Bezručova
Z25	Vinné sklepy	RV	Zlámalova Zrušeno
Z26	Vinné sklepy	RV	Zlámalova
Z27	Vinné sklepy	RV	Zlámalova
Z28	Silniční doprava	DS	28. října
Z29	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	u Bažantnice
Z30	Zrušeno		
Z31	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	u Bažantnice
Z32	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	pod Novou
Z33	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	pod Novou
Z34	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	K Vápence
Z35	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	K Vápence
Z36	Zrušeno		
Z37	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	Brněnská
Z38	Lázeňství	OL	Bažantnice
Z39	Lázeňství	OL	Bažantnice
Z40	Sport	OS	Na Hradbách
Z41	Sport	OS	býv. cvičiště
Z42	Rekreace hromadná	RH	nad Brněnskou silnicí
Z43	Sport	OS	Šibeník
Z44	Plochy veřejných prostranství	PV	pod Novou
Z45	Plochy veřejných prostranství	PV	pod Novou
Z46	Plochy veřejných prostranství	PV	pod Novou Zrušeno

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita
Z47	Plochy veřejných prostranství	PV	Gagarinova
Z48	Plochy veřejných prostranství	PV	Hliniště
Z49	Plochy veřejných prostranství	PV	Nerudova
Z50	Doprava v klidu	DP	K Vápence
Z51	Veřejná zeleň parková	ZV	28. října
Z52	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	K Vápence
Z53	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	Na Hradbách
Z54	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	Bažantnice
Z55	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	Republikánské obrany
Z56	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	Pískoviště
Z57	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	Mušlov
Z58	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	Mušlov
Z59	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	Mušlov
Z60	Plochy smíšené rekreační	SR	Valtická
Z61	<i>Zrušeno</i>		
Z62	Plochy smíšené rekreační	SR	Cihelna
Z63	Plochy smíšené rekreační	SR	pod Bažantnicí
Z64	Plochy smíšené rekreační	SR	Portz Insel
Z65	Plochy smíšené výrobní	VS	nad Brněnskou silnicí
Z66	Plochy smíšené výrobní	VS	za ČOV
Z67	Plochy smíšené výrobní	VS	Republikánské obrany
Z68	Průmyslová výroba	VP	Za Jatkami
Z69	Průmyslová výroba	VP	Za Jatkami
Z70	Průmyslová výroba	VP	Za Jatkami
Z71	Průmyslová výroba	VP	Pískoviště
Z72	Drážní doprava	DZ	Pískoviště
Z73	Drážní doprava	DZ	za Celním skladem
Z74	Silniční doprava	DS	západní segment
Z75	Silniční doprava	DS	jihovýchodní segment
Z76	Silniční doprava	DS	Pískoviště, Za Jatkami
Z77	Silniční doprava	DS	Pískoviště, Za Jatkami
Z78	Silniční doprava	DS	za Celním skladem
Z79	Silniční doprava	DS	za ČOV
Z80	Silniční doprava	DS	za Celním skladem
Z81	Silniční doprava	DS	Brněnská
Z82	Silniční doprava	DS	nad Brněnskou silnicí
Z83	Silniční doprava	DS	Valtická
Z84	Doprava v klidu	DP	Valtická
Z85	Doprava v klidu	DP	28. října
Z86	Doprava v klidu	DP	Turold
Z87	Doprava v klidu	DP	U Mýdlárny
Z88	Účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty	DU	Portz Insel
Z89	Účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty	DU	Portz Insel
Z90	Účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty	DU	Portz Insel
Z91	Účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty	DU	pod Kienbergem
Z92	Plochy technické infrastruktury	TI	za ČOV
Z93	Plochy technické infrastruktury	TI	u rozvodny
Z94	Plochy technické infrastruktury	TI	u býv. kasáren
Z95	<i>Zrušeno</i>		

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita
Z96	Plochy vodní a vodohospodářské	W	u lomu
Z97	Plochy vodní a vodohospodářské	W	Šibeník
Z98	Plochy vodní a vodohospodářské	W	Portz Insel
Z99	Plochy vodní a vodohospodářské	W	Portz Insel
Z100	Bydlení – smíšené obytné	SO	Valtická
Z101	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	28.října (za hřištěm)
Z102	Účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty	DU	Ve stržích
Z103	Drážní doprava	DZ	u býv. vlečky
Z104	Plochy veřejných prostranství	PV	Zlámalova
Z105	Účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty	DU	Zlámalova
Z106	Doprava v klidu	DP	Hraničářů

3.3.2. PLOCHY PŘESTAVBY

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita
P1	Bydlení – smíšené centrální	SC	Alfonze Muchy
P2	Bydlení – smíšené centrální	SC	Alfonze Muchy
P3	Bydlení – smíšené centrální	SC	Kostelní nám.
P4	Bydlení – smíšené obytné	SO	u Finančního úřadu
P5	Bydlení – smíšené obytné	SO	býv. kasárna
P6	Bydlení – smíšené obytné	SO	Valtická
P7	<i>Zrušeno</i>		
P8	Vinné sklepy	RV	Bezručova
P9	Občanské vybavení veřejné	OV	Bezručova
P10	Občanské vybavení veřejné	OV	Nádražní
P11	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	u býv. vlečky
P12	Občanské vybavení – komerční malá	OM	býv. kasárna
P13	Plochy veřejných prostranství	PV	Vrchlického (u tenisových kurtů)
P14	Plochy veřejných prostranství	PV	nádraží
P15	Veřejná zeleň parková	ZV	Svobody (u tenisových kurtů)
P16	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	býv. kasárna
P17	Plochy smíšené rekreační	SR	Valtická
P18	Plochy smíšené výrobní	VS	u býv. vlečky
P19	Plochy smíšené výrobní	VS	Jiráskova
P20	Průmyslová výroba	VP	za nádražím
P21	Doprava v klidu	DP	Pod Strání
P22	Doprava v klidu	DP	Na Hradbách
P23	Občanské vybavení – komerční malá	OM	Hraničářů
P24	Silniční doprava	DS	Hraničářů
P25	Plochy veřejných prostranství	PV	Republikánské obrany
P26	Bydlení – smíšené centrální	SC	Zámecká
P28	Bydlení – smíšené obytné	SO	Bezručova
P29	Bydlení – v bytových domech	BH	Nerudova
P30	Plochy smíšené výrobní	VS	28.října, Průmyslová oblast

3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP vymezuje plochy sídelní zeleně (**veřejná zeleň parková, veřejná zeleň ochranná a izolační**), které tvoří systém, propojený vzájemně plochami veřejných prostranství a plochami dopravní infrastruktury.

Plochy **zeleně soukromé a vyhrazené** tvoří zázemí obytných ploch (plochy smíšené obytné, plochy bydlení) a ploch občanského vybavení.

VEŘEJNÁ ZELEŇ PARKOVÁ (ZV)

- jsou respektovány stabilizované plochy veřejné zeleně parkové (park zámku, Kozí hrádek, upravená plocha zeleně u hřbitova, amfiteátru,...)
- plocha změny (**Z51**) je vymezena pro realizaci odpočinkové a rekreační plochy (místo sociálních kontaktů) v části sídla s intenzivní obytnou zástavbou v návaznosti na ulici 28.října
- plocha změny (**P15**) je vymezena pro realizaci parku v centrální části města

ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ (ZS)

- jsou respektovány stabilizované plochy zeleně soukromé a vyhrazené
- plocha změny ani plochy přestavby nejsou navrhovány

VEŘEJNÁ ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO)

- jsou respektovány stabilizované plochy veřejné zeleně ochranné a izolační
- plochy změn (**Z52, Z53, Z54, Z55, Z56, Z57, Z58, Z59**) jsou vymezeny zejména na západním a jihozápadním okraji města pro dotvoření systému ochranné zeleně ve městě a v prostorech průmyslové zóny

Plochy sídelní zeleně lze realizovat také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (např. ploch veřejných prostranství, ploch bydlení, ploch smíšených obytných...).

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkresech I. 2 Hlavní výkres, I. 4 Koncepce technické infrastruktury – zásobování vodou, odkanalizování, I. 5 Koncepce technické infrastruktury – zásobování plynem, el. energií, spoje.

4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.1.1. KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Zásady pro využití území koridorů:

- koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby dopravní infrastruktury
- podmínky využití koridoru pro dopravní infrastrukturu platí do doby vydání územního rozhodnutí na konkrétní záměr; pokud není územním plánem navrženo jiné využití území, zůstává stávající využití území

Podmínky pro využití území koridorů:

Přípustné využití

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury, pro které je toto území chráněno včetně souvisejících staveb dopravní a technické infrastruktury
- vedení veřejné technické infrastruktury a s nimi provozně související zařízení technického vybavení
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- ochranná a izolační zeleň, ÚSES

Nepřípustné využití

- stavby, které by znemožnili realizaci požadovaného záměru

Podmíněně přípustné využití

- křížení s dopravní a technickou infrastrukturou, pěšími a cyklistickými trasami, účelovými komunikacemi za podmínky, že neznemožní realizaci záměru, pro který je toto území chráněno
- stavby, které odpovídají vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití, po dohodě se SŽDC

V rámci ÚP je vymezen **koridor pro dopravní infrastrukturu**:

ozn.	účel koridoru
KD 1	optimalizace trati č. 246 Znojmo – Břeclav

4.1.2. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury – **dražní doprava (DZ)**:

- je respektována stabilizovaná plocha, vymezená pro průchod železniční trati č. 246 Břeclav – Znojmo
- je navržen koridor pro dopravní infrastrukturu **KD1** pro optimalizaci trati č. 246 Znojmo – Břeclav
- pro rozvoj dražní dopravy jsou navrženy plochy **Z72, Z73 a Z103**

4.1.3. SILNIČNÍ DOPRAVA

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury – **silniční doprava (DS)**:

Dálnice, silnice

- jsou respektovány stabilizované plochy, vymezené pro průchod silnic I., II. a III. třídy
- plocha změny **Z74** je vymezena pro realizaci nadmístního dopravního záměru dálnice D52 Pohořelice – Mikulov – hranice ČR /Rakousko, včetně MÚK Mikulov – sever, MÚK Mikulov – jih a souvisejících staveb
- plocha změny **Z75** je vymezena pro realizaci nadmístního dopravního záměru homogenizace silnice I/40 Mikulov – Sedlec a propojení dálnice D52 a silnice I/40, včetně souvisejících staveb
- pro realizaci dopravního vybavení (dálniční policie) je vymezena plocha **Z28**
- pro zajištění dopravní obsluhy území v lokalitě Pískoviště a Za Jatkami jsou navrženy plochy **Z76** a **Z77**
- pro zajištění dopravní obsluhy území v lokalitě za Celním skladem jsou navrženy plochy **Z78** a **Z79**
- pro zajištění dopravní obsluhy území v lokalitě nad ulicí Brněnskou jsou navrženy plochy **Z81** a **Z82**
- pro zajištění dopravního napojení navrhovaného parkoviště je navržena plocha **Z83**
- pro dopravní napojení území ve východní části města při ulici Hraničářů je navržena plocha **P24**
- pro dopravní napojení území návrhové plochy **Z40** je navržena plocha **P25**

Místní komunikace

- jsou respektovány stabilizované plochy, vymezené pro dopravní obsluhu stabilizovaného území
- pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou navrženy plochy veřejného prostranství **Z44, Z45, Z46, Z47, Z48 a Z49, Z104**
- místní komunikace, vymezené pro obsluhu stabilizovaného území a ploch změn, jsou rovněž součástí stabilizovaných a navržených **ploch veřejných prostranství (PV)**; podrobněji viz. *kap. 4.5. Koncepce rozvoje veřejných prostranství*

Účelové komunikace

- jsou respektovány stabilizované plochy, vymezené pro obsluhu nezastavěného území
- pro část cyklotrasy Za kasárnami je navržena plocha **Z102**
- pro zajištění průchodnosti krajiny jsou navrženy plochy **Z88, Z89, Z90, Z105**

Obecné podmínky pro umístování komunikací:

- v plochách dopravní infrastruktury (**DS, DU**) a plochách veřejných prostranství (**PV**) umožnit vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace
- v plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné umísťovat nové komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace jako související dopravní infrastrukturu
- u ploch změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) řešit obsluhu v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury (**DS**) nebo ploch veřejných prostranství (**PV**), odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na ploše změny (vlastním pozemku)

4.1.4. VEŘEJNÁ DOPRAVA

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury – **silniční doprava (DS)**:

- stávající koncepce veřejné dopravy, spočívající v zajištění dopravy autobusovými a vlakovými linkami, je zachována; jsou respektovány stávající zastávky veřejné dopravy
- budování zastávek a zálivů veřejné dopravy (silniční linkové) je přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití jako související dopravní infrastruktura

4.1.5. STATICKÁ DOPRAVA

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury – **doprava v klidu (DP)**:

- jsou respektovány stabilizované plochy pro řadové garáže a parkoviště
- pro zlepšení kapacity parkovacích míst je navržena plocha **Z47**
- plochy **Z50, Z84 a Z85** jsou navrženy pro záchytná parkoviště města
- pro parkoviště u přírodní památky Turola je navržena plocha **Z86**
- pro parkoviště pro golfový areál je navržena plocha **Z87**
- pro řešení parkování v centrální části města je navržena plocha přestavby **P21**
- pro řešení parkování podél ulice Na Hradbách je navržena plocha přestavby **P22**
- **pro realizaci garáží v ul. Hraničářů je vymezena zastavitelná plocha Z106**
- další plochy pro parkování a odstavení vozidel řešit v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství (dle příslušných norem) a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které plochy pro parkování a odstavení vozidel připouštějí jako související dopravní infrastrukturu
- kapacity dopravy v klidu pro nově navrhovanou zástavbu řešit vždy v těsné vazbě na tyto objekty, pokud možno na pozemku stavby
- v řešeném území budou chybějící parkovací stání navrhovány podle potřeby na stupeň automobilizace 1: 2,5
- nepřipustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v plochách pro bydlení

4.1.6. DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury – **silniční doprava (DS)**:

- jsou respektovány stabilizované plochy čerpacích stanic pohonných hmot

4.1.7. NEMOTOROVÁ DOPRAVA, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury - **účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU)**:

- jsou respektovány stabilizované plochy, vymezené pro zemědělskou dopravu, přístup na pozemky, prostupnost krajiny a průchod tras pro pěší a cyklisty
- pro účelové komunikace v lokalitě Portz Insel jsou navrženy plochy **Z88, Z89 a Z90**
- pro účelovou komunikaci v lokalitě pod Kienbergem je navržena plocha **Z91**
- v rámci vymezených ploch **silniční dopravy (DS)**, ploch **veřejných prostranství (PV)** a ploch **účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU)** jsou trasovány stávající a navržené cyklostezky a cyklotrasy:
 - Mezinárodní cyklotrasa EuroVelo 9 (Balt – Jadran v koridoru (Polsko –) Olomouc – Blansko – Brno – Mikulov – Břeclav – Rakousko)
 - Mezinárodní cyklotrasa EuroVelo 13 (Barentsovo moře – Bospor v koridoru (Německo –) Cheb – Slavonice – Znojmo – Mikulov – Břeclav – Rakousko))
 - Greenway P-W (Praha – Vratěšín – Vranov nad Dyjí – Hevlín – Lednice (- Wien))
 - regionální cyklotrasa č. 41 (Nový Přerov – Mikulov – Břeclav)
 - regionální cyklotrasa „Mikulovská“
 - regionální cyklotrasa „Stará hora“
 - regionální cyklotrasa „Moravská vinná“
 - regionální cyklotrasa „Valtická“
 - místní cyklotrasa č. 5044 (Mikulov – Dolní Věstonice)
 - místní cyklotrasa č. 5236 (Brod nad Dyjí – Mikulov)
 - cyklostezka Mikulov – Valtice

- navržená cyklotrasa Za Kasárnami směr Klentnice v rámci stávajících ploch **DU** a navržené plochy **Z102**
- navržená cyklotrasa z Mušlova přes Mušlovské rybníky, Cihelnu, Mariánský mlýn po křižovatku ul. Bezručova a Pavlovská v rámci stávajících ploch **PV**, **DS** a **DU** a navržené plochy **Z91**

4.1.8. LETECKÁ DOPRAVA

- v řešeném území není zařízení letecké dopravy

4.1.9. VODNÍ DOPRAVA

- v řešeném území není zařízení vodní dopravy

4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- respektovat navržené koridory pro technickou infrastrukturu, zásady a podmínky využívání koridorů a koridory územních rezerv
- inženýrské sítě v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby budou řešeny převážně v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury; další průběh sítí v rozvojových plochách bude řešen následnou dokumentací
- u ploch změn (zastavitelné plochy) zajistit napojení na technickou infrastrukturu
- u stabilizovaných ploch a ploch změn řešit hospodaření s dešťovými vodami (HDV)

4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Zásady pro využití území koridorů:

- koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby technické infrastruktury
- podmínky využití koridoru pro technickou infrastrukturu platí do doby vydání územního rozhodnutí na konkrétní záměr; pokud není územním plánem navrženo jiné využití území, zůstává stávající využití území

Podmínky pro využití území koridorů:

Přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení tech. infrastruktury, včetně dílčích úprav a napojení na stávající zařízení
- ochranná a izolační zeleň, ÚSES
- nutné asanační úpravy

Podmíněně přípustné využití

- budování inženýrských sítí, silnic, propojení pěších a cyklistických tras, účelových komunikací před realizací záměru za podmínky kolmému, příp. nejkratšího možného křížení s navrženou plochou

Nepřípustné využití

- v těchto plochách není dovoleno takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru
- není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb tech. infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno

V rámci ÚP jsou vymezeny tyto **koridory pro technickou infrastrukturu**:

ozn.	účel koridoru
KT 1	přeložka nadzemního vedení vvn 110 kV
KT 2	nadzemní vedení vvn 110 kV
KT 3	přeložka VTL plynovodu do 40 baru

4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

4.2.2.1. Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována. Město bude i nadále zásobováno ze skupinového vodovodu Mikulov.

- rozvody pro zastavitelné plochy a plochy přestavby budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- je navržena plocha (**Z94**) pro umístění vodojemu
- je navrženo rozšíření vodojemů Tuold a Amfiteátr
- v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury budou stávající vodovodní řady v maximální možné míře zaokrouhovány

4.2.2.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

Odkanalizování včetně zneškodňování odpadních vod je stabilizované. Město bude i nadále odkanalizováno jednotnou kanalizací, odpadní vody budou likvidovány na stávající čistírně odpadních vod v Mikulově.

- kanalizační sběrače v zastavěném území, pro zastavitelné plochy a plochy přestavby budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- je navrženo doplnění kanalizace jednotného a oddílného systému
- v místní části Mušlov je navržena splašková kanalizace
- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem – jednotná kanalizace, povrchový odtok, u oddílného systému navrženou dešťovou kanalizací
- u zastavitelných ploch bude hospodařeno s dešťovými vodami (HDV) dle platné legislativy – přednostně bude řešeno vsakování, následně zadržování a regulované odvádění do stávající jednotné kanalizace – nezhoršovat odtokové podmínky území
- je navržena plocha (**Z92**) pro rozšíření čistírny odpadních vod

4.2.2.3. Protierozní opatření

ÚP vymezuje plochy, na nichž je nutno provést opatření na eliminaci účinků vodní eroze; opatření budou řešena podrobnější dokumentací.

Jsou vymezeny tyto **plochy pro protierozní opatření**:

ozn.	lokalizace	opatření, další podmínky
Y1	Zadní viničné stráně	• řešit realizaci protierozních opatření
Y2	U Tuoldu	
Y3	Mušlov	

Podmínky pro využívání ploch pro protierozní opatření:

Přípustné využití:

- činnosti, opatření a využití, které je možno považovat za preventivní proti vodní erozi a které zvyšují retenční schopnosti krajiny (například zatravnění, protierozní osevní postupy, realizace mezí, průlehů, vsakovacích pásů, agrotechnická opatření typu hrázkování, vrstevnicové obdělávání ploch, střídání vrstevnicových pásů plodin, agrotechnická a technická protierozní opatření)
- zařízení pro zadržení vody v krajině a eliminaci extravilánových vod (např. poldry, retenční prostory, odvodňovací příkopy...)
- revitalizace vodních toků
- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- činnosti, opatření a funkční využití, které by zrychlily odtokové poměry, nebo by k tomu mohly druhotně vést

4.2.3. ENERGETIKA

4.2.3.1. Zásobování elektrickou energií

Zásobování el. energií je v řešeném území stabilizováno; město bude i nadále připojeno ze stávajících nadzemních a podzemních vedení 22 kV a stávající rozvodnu TR 110 Mikulov.

- je navržena plocha (**Z93**) pro rozšíření stávající rozvodny TR 110 kV
- je navržen koridor **KT1** pro přeložku nadzemního vedení vvn 110 kV
- je navržen koridor **KT2** pro nadzemní vedení vvn 110 kV
- pro zajištění výhledových potřeb dodávky el. energie bude využito výkonu stávajících trafostanic; v případě nutnosti je možno stávající transformátory vyměnit za výkonnější, pokud je to technicky možné nebo stávající trafostanici přestavět
- síť nízkého napětí bude rozšířena a zahuštěna novými vývody v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny nejsou navrhovány.

4.2.3.2. Zásobování plynem

Zásobování plynem je v řešeném území stabilizováno; město bude i nadále připojeno na stávající VTL regulační stanice.

- pro zajištění výhledových potřeb dodávky plynu bude využito výkonu stávajících regulačních stanic
- plynovody pro zastavitelné plochy a plochy přestavby budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- je navržen koridor **KT3** pro přeložku VTL plynovodu do 40 barů

4.2.3.3. Zásobování teplem

Zásobování teplem je v řešeném území stabilizováno; město bude i nadále využívat zemní plyn.

- pro zajištění výhledových potřeb dodávky tepla (pro vytápění a ohřev teplé vody) bude využito výkonu stávajících zařízení

4.2.4. VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Elektronické komunikační sítě a zařízení

- území je stabilizováno, nejsou nároky na nové plochy
- v rámci veřejných ploch a ploch pro dopravu realizovat kabelovou síť v návaznosti na stávající síť

4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- stávající sběrný dvůr se nachází na ulici Brněnské
- umístování *sběrných míst komunálního odpadu* je přípustné v plochách smíšených výrobních (**VS**), v plochách výroby (**VP**) a v plochách technické infrastruktury (**TI**)
- komunální odpad bude tříděn, v maximální míře bude dále využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou sváženy oprávněnou osobou na řízené skládky
- plochy pro *tříděný odpad*, včetně odpadu biologického (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) se připouštějí v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická infrastruktura
- nejsou navrhovány nové plochy technické infrastruktury pro nakládání s odpady

4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)

- jsou respektovány stabilizované plochy veřejného občanského vybavení
- jsou vymezeny plochy změn **P9** a **P10**
- případné požadavky na veřejné občanské vybavení (např. zařízení školství, zdravotnictví, domy s pečovatelskou službou, apod.) řešit v rámci ploch smíšených obytných (**SC**, **SO**) a ploch bydlení (**BH**, **BI**), které situování zařízení občanského vybavení připouštějí

OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – ROZSÁHLÁ (OK)

- jsou respektovány stabilizované plochy komerčního občanského vybavení – rozsáhlá
- jsou vymezeny plochy změn **Z29**, **Z31**, **Z32**, **Z33**, **Z34**, **Z35**, **Z37**

OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – MALÁ (OM)

- jsou respektovány stabilizované plochy komerčního občanského vybavení – malá
- jsou vymezeny plochy změn **P12** a **P23**
- umístování komerčního občanského vybavení – malého je *přípustné* v rámci ploch bydlení – smíšené centrální (**SC**), ploch smíšených výrobních (**VS**) a *podmíněně přípustné* v rámci ploch bydlení (**BH**, **BI**), ploch bydlení – smíšené obytné (**SO**) a ploch občanské vybavení veřejné (**OV**)

LÁZEŇSTVÍ (OL)

- stabilizované plochy nejsou vymezovány
- jsou vymezeny plochy změn **Z38**, **Z39**

VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ (OH)

- je respektována stabilizovaná plocha veřejného pohřebiště
- plochy změn nejsou vymezeny

SPORT (OS)

- jsou respektovány stabilizované plochy sportu
- plocha změny **Z40** je vymezena v lokalitě Na hradbách pro rozšíření stávajícího sportovního areálu.
- plocha změny **Z41** je vymezena v lokalitě bývalého cvičiště pro rozšíření možností sportu a rekreace
- plocha změny **Z43** je vymezena v lokalitě Šibeník pro rozšíření možností sportu a rekreace (zázemí golfu)
- víceúčelová a dětská hřiště lze situovat i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití, např. ploch smíšených obytných, bydlení, občanského vybavení, ploch veřejných prostranství, sídelní zeleně...

4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚP vymezuje **plochy veřejných prostranství (PV)**:

- jsou respektovány stabilizované plochy veřejných prostranství:
 - řešit regeneraci veřejných prostranství, především v území s předpokladem sociálních kontaktů – náměstí, ulice, stezky pro pěší a cyklisty, zastávky veřejné dopravy...
 - ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství maximálně respektovat stávající plochy zeleně (včetně vzrostlé zeleně)
- plocha změny **Z45** je vymezena v lokalitě Pod Novou, umožňuje příjezd k navrhované ploše dopravy v klidu (parkoviště) a zajištění pěšího ve směru jih – sever (mezi plochami **Z32** a **Z7**)

- plocha změny **Z46** je vymezena v lokalitě Pod Novou pro obsluhu zastavitelných ploch (**Z3, Z5 a Z6**)
- plocha změny **Z47** je vymezena v severní části města na křižovatce ulic Gagarinova a Gorkého pro umožnění obsluhy plochy přestavby **P4** a pro zajištění parkovacích míst v této oblasti
- plocha změny **Z48** je vymezena nad ulicí Hliniště pro umožnění obsluhy zastavitelných ploch **Z9, Z10, Z11 a Z12**
- plocha změny **Z49** je vymezena v prodloužení ul. Nerudova pro umožnění obsluhy zastavitelné plochy **Z13**
- plocha změny **Z104** je vymezena v lokalitě Zlámalova pro obsluhu zastavitelných ploch (**Z23, Z26 a Z27**)
- plocha přestavby **P13** je vymezena v centrální části u tenisových kurtů, je vymezena jako pěší propojení a zajištění prostupnosti území
- plocha přestavby **P14** je vymezena v blízkosti nádraží, je vymezena jako pěší propojení a zajištění prostupnosti území mezi nádražím a novou plochou silniční dopravy **Z80**.
- ve stabilizovaných a navržených plochách veřejných prostranství umožnit doplnění vzrostlé zeleně podél komunikací na základě podrobnější dokumentace, se znalostí průběhu inženýrských sítí; při výsadbě preferovat domácí dřeviny
- ve veřejných prostranstvích je nepřípustné zmenšování a rušení významných ploch sídelní zeleně a předzahrádek na úkor realizace parkovacích stání

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese I. 2 Hlavní výkres.

5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

5.1.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- v krajině je nepřípustné vytvářet nová sídla nebo samoty a umisťovat nové stavby mimo kontakt se zastavěným územím, kromě staveb přípustných a podmíněně přípustných v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- pro udržení a posílení ekologické stability území je vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES) včetně návrhu na změnu využití území ploch a zásad využívání krajiny
- ÚP respektuje přírodní hodnoty území a stanovuje základní podmínky pro ochranu krajinného rázu – viz. kap. 2.2.1. *Ochrana a rozvoj hodnot území* a kap. 6.17. *Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*

Zásady pro uspořádání krajiny:

- při realizaci veškerých záměrů zachovat stávající účelové komunikace, zajišťující přístup k pozemkům a prostupnost krajiny
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch
- chránit stávající solitérní stromy a aleje (stromořadí) v sídlech i v krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit na vhodnějším místě)
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod.
- posilovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v uličních prostorech (plochách veřejných prostranství, dopravní infrastruktury...) s propojením na okolní krajinu

- podporovat zvyšování podílu zeleně v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území a podpořit tak přechodovou zónu mezi zastavěným územím a intenzivně obhospodařovanou krajinou
- realizovat územní systém ekologické stability
- nerozšiřovat ornou půdu, posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES
- v krajině je přípustné umisťovat drobnou architekturu (kříže, pomníky, pamětní desky...) za podmínky, že mají přímou návaznost na přístupovou komunikaci

5.1.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V KRAJINĚ

Koncepce rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

- jsou respektovány stabilizované plochy
- plochy změn jsou vymezeny v součinnosti s obnovou části komponované barokní krajiny v lokalitě Nového rybníka (**Z98, Z99**), jako součást komplexu rekreačních aktivit v návaznosti na lokalitu Šibeník (**Z97**) a plocha pro zadržení vody v krajině (**Z96**)
- umisťování vodních nádrží se připouští i v rámci dalších ploch v krajině, např. ploch zemědělských (**NZ, NX**), ploch smíšených nezastavěného území (**NK, NS**) apod. (viz. kap. 6.)

PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)

- vymezeny jako stabilizované plochy biocenter
- plochy změn jsou vymezeny pro realizaci a zajištění funkčnosti biocenter, jako plochy změn v krajině (**K1 – K15, K50**)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PRODUKČNÍ (NZ)

- jsou respektovány stabilizované plochy
- plochy změn nejsou vymezeny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ – REKREAČNÍ (NX)

- jsou respektovány stabilizované plochy
- plochy změn nejsou vymezeny

PLOCHY LESNÍ (NL)

- jsou respektovány stabilizované plochy
- plochy změn nejsou vymezeny, zalesnění menšího rozsahu lze realizovat i v rámci dalších ploch v krajině – ploch zemědělských (**NZ**), ploch smíšených nezastavěného území (**NS**) (viz. kap. 6.)

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – KRAJINNÁ ZELENĚ (NK)

- jsou respektovány stabilizované plochy krajinné zeleně v krajině
- plochy změn jsou vymezeny pro realizaci a zajištění funkčnosti biokoridorů, jako plochy změn v krajině (**K16 – K29**)

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (NS)

- jsou respektovány stabilizované plochy
- plocha změny je vymezena v lokalitě Portz Insel (**K30**)

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – REKREAČNÍ (NR)

- jsou vymezeny jako plochy změn v krajině pro zajištění rekreace v krajině.
- jsou vymezeny plochy změn (**K31 – K46**)

5.1.3. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita
K1	plochy přírodní	NP	Nový rybník
K2	plochy přírodní	NP	Nový rybník
K3	plochy přírodní	NP	Ostrov
K4	plochy přírodní	NP	Pod Bažantnicí
K5	plochy přírodní	NP	Šibeniční vrch
K6	plochy přírodní	NP	Šibeniční vrch
K7	plochy přírodní	NP	Kóta
K8	plochy přírodní	NP	Kóta
K9	plochy přírodní	NP	u Mikulovky
K10	plochy přírodní	NP	u Mikulovky
K11	plochy přírodní	NP	Dunajovický potok
K12	plochy přírodní	NP	Dunajovický potok
K13	plochy přírodní	NP	u býv. kasáren
K14	plochy přírodní	NP	Cihelna
K15	plochy přírodní	NP	Cihelna
K16	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	za Mariánským mlýnem
K17	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	U Cihelny
K18	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	Rybníky
K19	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	u Dunajovického potoka
K20	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	u Dunajovického potoka
K21	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	u Dunajovického potoka
K22	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	u Dunajovického potoka
K23	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	u Šibeníku
K24	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	u Šibeníku
K25	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	u Šibeníku
K26	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	u Šibeníku
K27	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	u Šibeníku
K28	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	u obory
K29	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň	NK	u obory
K30	plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské	NS	Portz Insel
K31	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	u Šibeníku
K32	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	u Šibeníku
K33	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	u Šibeníku
K34	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	u Šibeníku
K35	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	u Šibeníku
K36	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	u Šibeníku
K37	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	u Šibeníku
K38	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	u Šibeníku
K39	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	u Šibeníku
K40	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	Mezi Silnicemi
K41	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	U Dřevěného kříže

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita
K42	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	U Mydlárny
K43	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	U Mydlárny
K44	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	U Mydlárny
K45	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	U Mydlárny
K46	plochy smíšené nezastavěného území – rekreační	NR	býv. cvičiště
K47	zrušeno		
K48	zrušeno		
K49	zrušeno		
K50	plochy přírodní	NP	u Cihelny

5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je řešena vymezením hlavních stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury – **úcelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU)**, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu samot a vedení pěších a cyklistických tras. Podrobněji viz. *kap. 4.1.6. Nemotorová doprava, účelové komunikace*.

5.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

5.3.1. KONCEPCE ROZVOJE

V řešeném území jsou vymezeny prvky nadregionálního a regionálního ÚSES v souladu s koncepcí vymezenou v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje. Územní plán upřesňuje prvky nadregionálního a regionálního ÚSES a koordinuje jejich vymezení se skladebnými částmi ÚSES místního (lokálního) významu.

Územní systém ekologické stability je koncepčně stabilizován. Biocentra a biokoridory místního významu jsou převážně existující. Neexistující prvky ÚSES jsou navrženy k realizaci formou návrhu na změnu využití území, a to dle místních podmínek, jako plochy krajinné zeleně (**NK**) a plochy přírodní (**NP**). Koncepce řešení zohledňuje i funkci protierozní, krajinnotvornou a ekologickou.

Vymezená biocentra nadregionálního významu:

označení	význam
NRBC 106 – Milovický les	nadregionální biocentrum funkční, existující

Vymezené biokoridory nadregionálního významu:

označení	význam
K JM04T	biokoridor nadregionálního významu, existující, funkční
K 160T	biokoridor nadregionálního významu, existující, funkční

Vymezená biocentra regionálního významu:

označení	význam
RBC 1535 – Nový rybník	regionální biocentrum funkční, existující
RBC 29 – Svatý kopeček	regionální biocentrum funkční, existující

Vymezené biokoridory regionálního významu:

označení	význam
RK 124	biokoridor regionálního významu, částečně existující, částečně funkční
RK JM039	biokoridor regionálního významu, částečně existující, částečně funkční

Vymezená biocentra místního (lokálního) významu:

označení	význam
LBC 1	lokální biocentrum funkční, existující
LBC 2	lokální biocentrum funkční, existující
LBC 3	lokální biocentrum funkční, existující
LBC 4	lokální biocentrum funkční, existující, vložené do regionálního biokoridoru RK 124
LBC 5	lokální biocentrum funkční, existující, vložené do regionálního biokoridoru RK JM039
LBC 6	lokální biocentrum neexistující, nefunkční
LBC 7	lokální biocentrum nefunkční, neexistující, vložené do regionálního biokoridoru RK 124
LBC 8	lokální biocentrum funkční, existující, vložené do nadregionálního biokoridoru KJM04T
LBC 9	lokální biocentrum funkční, existující, vložené do nadregionálního biokoridoru K 160T
LBC 10	lokální biocentrum neexistující, nefunkční
LBC 11	lokální biocentrum funkční, existující, vložené do nadregionálního biokoridoru K 160T
LBC 12	lokální biocentrum funkční, existující
LBC 13	lokální biocentrum funkční, existující
LBC 14	lokální biocentrum funkční, existující
LBC 15	lokální biocentrum neexistující, nefunkční
LBC 16	lokální biocentrum částečně existující, částečně funkční
LBC 17	lokální biocentrum částečně existující, částečně funkční
LBC 18	lokální biocentrum neexistující, nefunkční
LBC 19	lokální biocentrum neexistující, nefunkční
LBC 20	lokální biocentrum funkční, existující, vložené do regionálního biokoridoru RK JM039

Vymezené biokoridory místního (lokálního) významu:

označení	význam
LBK 1	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 2	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 3	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 4	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 5	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 6	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 7	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 8	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 9	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 10	lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční
LBK 11	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 12	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 13	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 14	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 15	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 16	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 17	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 18	biokoridor lokálního významu existující, funkční
LBK 19	biokoridor lokálního významu existující, funkční

5.3.2. PLOCHY BIOCENTER

Plochy biocenter viz kap. 6.13. *Plochy přírodní*

5.3.3. PLOCHY BIOKORIDORŮ

Přípustné využití:

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), vodní plochy a toky, případně rekreační plochy přírodního charakteru a plochy sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury křížící biokoridor v co nejkratším směru, vodohospodářská zařízení, ČOV atd; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

Nepřípustné využití:

- změny využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoli změny využití území, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod.

5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI

OCHRANA PŘED EROZÍ

Plochy s potenciálním rizikem vodní eroze jsou navrženy k řešení formou opatření snižujících erozi půdy, zadržení vody v krajině a eliminaci projevů extravilánových vod. Územní rozsah je vymezen plochami **Y1 – Y3**.

Umístění a realizace opatření (např. zatravnovacích a odvodňovacích průlehů) je umožněno i v rámci stanovených podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině.

Vymezení ploch pro protierozní opatření a stanovení podmínek pro změny v jejich využití:

Viz. kap. 4.2.2.3. *Protierozní opatření*.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

- v řešeném území je vymezeno záplavové území Q₁₀₀ na vodním toku Polní potok
- nejsou navrhována protipovodňová opatření
- v rámci ploch změn bude řešeno hospodaření s dešťovými vodami (HDV) dle platné legislativy
- dešťové vody v zastavěném území budou odváděny stávajícím systémem

5.5. REKREACE

Koncepce rekreace navazuje na historickou tradici vinařství a turistický zájem o město.

- ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití – rekreace hromadná (**RH**), zahrádkářské osady (**RZ**), vinné sklepy (**RV**), plochy smíšené rekreační (**SR**), plochy zemědělské specifické – rekreační (**NX**) a plochy smíšené nezastavěného území – rekreační (**NR**)

- ÚP vytváří územně technické podmínky pro rozvoj rekreace:
 - jsou vymezeny zastavitelné plochy (**Z22** a **Z42**) rekreace hromadná pro realizaci rekreačních areálů na severním okraji města (za Finančním úřadem) je vymezena zastavitelná plocha (**Z42**) rekreace hromadná pro realizaci rekreačního areálu na severním okraji města
 - je vymezena zastavitelná plocha (**Z23**) rekreace hromadná pro realizaci zázemí vinných sklepů stávajících i návrhové plochy (**Z27**) v lokalitě Zlámalova
 - jsou vymezeny zastavitelné plochy (**Z24**, **Z25**, **Z26** a **Z27**) vinné sklepy pro umožnění realizace vinných sklepů na ulici Bezručova a Zlámalova
 - je vymezena plocha přestavby (**P8**) vinné sklepy pro umožnění realizace vinných sklepů na ulici Bezručova
 - je vymezena zastavitelná plocha (**Z60**) a plocha přestavby (**P17**) smíšené rekreační pro realizaci areálu agroturistiky v lokalitě Valtická
 - je vymezena zastavitelná plocha (**Z62**) smíšená rekreační v lokalitě Cihelna pro rozšíření stávajícího jezdeckého areálu
 - je vymezena zastavitelná plocha (**Z63**) smíšená rekreační v lokalitě pod Bažantnicí pro realizaci vinařského areálu
 - je vymezena zastavitelná plocha (**Z64**) smíšená rekreační pro realizaci areálu agroturistiky v lokalitě Portz Insel
 - jsou vymezeny plochy změn v krajině (**K31 – K45**) smíšené nezastavěného území – rekreační pro umožnění realizace golfového areálu v lokalitě u Šibeníku
 - je vymezena plocha změny v krajině (**K46**) smíšené nezastavěného území – rekreační pro umožnění realizace rekreačních aktivit (trialové sporty, fotbalgolf...) na severním okraji města za býv. areálem kasáren
- umístování staveb a zařízení turistické infrastruktury je přípustné v rámci ploch bydlení – smíšené centrální (**SC**), rekreace hromadná (**RH**), občanské vybavení komerční – malé (**OM**), ploch smíšených rekreačních (**SR**) a podmíněně přípustné v rámci ploch bydlení (**BH**, **BI**), ploch bydlení – smíšené obytné (**SO**), občanské vybavení veřejné (**OV**), sport (**OS**) a plochy smíšené výrobní (**VS**)
- pro pohybovou rekreaci (pěší turistiku, cykloturistiku a hipoturistiku) budou využity stávající a navržené plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury
- podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v krajině připouští budování drobné architektury, zahrnující stavby a opatření pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu (např. odpočívadla, mobiliář...)

5.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN

Plochy pro dobývání nerostných surovin nejsou v ÚP vymezeny.

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

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 2 Hlavní výkres.

Vymezení hranic ploch s rozdílným způsobem využití:

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat na základě územního řízení. Za přiměřené zpřesnění hranice ploch se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností...), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporci ploch.

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	Bydlení – smíšené centrální	SC
	Bydlení – smíšené obytné	SO
PLOCHY BYDLENÍ	Bydlení – v bytových domech	BH
	Bydlení – v rodinných domech	BI
PLOCHY REKREACE	Rekreace hromadná	RH
	Zahrádkářské osady	RZ
	Vinné sklepy	RV
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	Občanské vybavení veřejné	OV
	Občanské vybavení komerční rozsáhlá	OK
	Občanské vybavení komerční malá	OM
	Lázeňství	OL
	Veřejná pohřebiště	OH
	Plochy pro obranu státu	OX
	Sport	OS
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		PV
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ	Veřejná zeleň parková	ZV
	Zeleň soukromá a vyhrazená	ZS
	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO
PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ		SR
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ		VS
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	Průmyslová výroba	VP
	Zemědělská výroba	VZ
	Fotovoltaické elektrárny	VF
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	Drážní doprava	DZ
	Silniční doprava	DS
	Doprava v klidu	DP
	Účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty	DU
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		TI
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		W
PLOCHY PŘÍRODNÍ		NP
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	Plochy zemědělské produkční	NZ
	Plochy zemědělské specifické – rekreační	NX
PLOCHY LESNÍ		NL
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	Plochy SNÚ – krajinná zeleň	NK
	Plochy SNÚ – zemědělské	NS
	Plochy SNÚ – rekreační	NR

- podmínky využití ploch se vztahují ke stabilizovaným plochám, plochám změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) a plochám změn v krajině
- stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality (plochy) anebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí; navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona a příslušných vyhlášek
- dosavadní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití, který neodpovídá vymezenému využití území podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví
- podmínky prostorového uspořádání jsou řešeny vč. podmínek ochrany krajinného rázu

6.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SC	BYDLENÍ – SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ
Hlavní využití	Není stanoveno.
Přípustné	– pozemky staveb pro bydlení, – pozemky staveb veřejného občanského vybavení – pozemky vinných sklepů – pozemky staveb občanského vybavení komerčního malého (obchodní zařízení do velikosti 800 m² prodejní plochy, ubytovací zařízení – hotely, hotel garni, penzion...), turistické infrastruktury, nerušící drobné a řemeslné výroby – pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, přístřešky, altány...) – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
Nepřípustné	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– obchodní zařízení do velikosti 1200 m² prodejní plochy ve vícepodlažním objektu odpovídajícímu charakteru území současně se zajištěním parkování v objektu – pozemky stávajících staveb pro bydlení je možno změnit na smíšené využití za podmínky, že minimálně v jednom podlaží nebo podkroví bude zachováno bydlení
Podmínky prostorového uspořádání	U ploch, které se nachází v <u>území zásadního nebo doprovodného významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1 Stabilizované plochy: ○ řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu ○ výšková regulace zástavby: není stanovena, na území MPR se řídí Výnosem MK ČSR čj. 7.646/82-VI/1 ze dne 13. 4. 1982 o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci ○ intenzita využití pozemku: není stanovena, na území MPR se řídí Výnosem MK ČSR čj. 7.646/82-VI/1 ze dne 13. 4. 1982 o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci Plochy změn a přestaveb: ○ plochy změn nejsou navrhovány ○ plochy přestaveb viz. <i>Další podmínky pro plochy přestaveb</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy přestaveb
P1	• dopravní obsluhu řešit z ulice Alfonze Muchy • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 2NP + podkroví • intenzita využití pozemku: není stanovena • řešit podmínky ochrany MPR • v prostoru MPR Mikulov budou stavby realizovány na původním půdoryse a v původních objemech • zamýšlené stavební záměry konzultovat s dostatečným předstihem (již ve fázi jejich návrhu) s orgány archeologického památkového dohledu • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P2	• dopravní obsluhu řešit z ulice Alfonze Muchy • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 2 NP • intenzita využití pozemku: není stanovena • řešit podmínky ochrany MPR • v prostoru MPR Mikulov budou stavby realizovány na původním půdoryse a v původních objemech • zamýšlené stavební záměry konzultovat s dostatečným předstihem (již ve fázi jejich návrhu) s orgány archeologického památkového dohledu • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P3	• dopravní obsluhu řešit z Kostelního náměstí • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu

i.č.	Další podmínky pro plochy přestaveb
	• výšková regulace zástavby: 2NP + podkroví • intenzita využití pozemku: není stanovena • řešit podmínky ochrany MPR • v prostoru MPR Mikulov budou stavby realizovány na původním půdoryse a v původních objemech • zamýšlené stavební záměry konzultovat s dostatečným předstihem (již ve fázi jejich návrhu) s orgány archeologického památkového dohledu • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP elektronického komunikačního zařízení
P26	• dopravní obsluhu řešit z ulice Zámecká • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví • intenzita využití pozemku: není stanovena • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

SO	BYDLENÍ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.
<i>Přípustné</i>	– pozemky stávajících bytových domů – pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, bazény, přístřešky, altány...) – rekreační domy a chalupy do velikosti 200 m² – pozemky staveb veřejného občanského vybavení – pozemky menších ubytovacích zařízení – pozemky vinných sklepů – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky bytových domů v plochách změn Z15, P4, P5, P6, P28 – Pozemky stavby a zařízení (např. pozemky staveb občanského vybavení - komerčního malého do velikosti 200 m² prodejní plochy, menších ubytovacích zařízení, turistické infrastruktury, nerušící drobné a řemeslné výroby, chovatelství a pěstitelství...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	U ploch, které se nachází v <u>území zásadního nebo doprovodného významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1 <i>Stabilizované plochy:</i> ○ výšková regulace zástavby: není stanovena ○ intenzita využití pozemku: není stanovena s výjimkou přilehlé zástavby ke Svatému kopečku (ulice Vídeňská, Koněvova, 1. května) a zástavby přilehlé k Turoidu (ulice Gagarinova), kde je stanovena intenzita využití pozemku do 50% <i>Plochy změn:</i> ○ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn a přestaveb</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn a přestaveb
Z14	• dopravní obsluhu řešit z ulice Dukelská • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: 50% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP vodovodu • řešit podmínky OP elektronického komunikačního zařízení

i.č.	Další podmínky pro plochy změn a přestaveb
Z15	- dopravní obsluhu řešit z ulice Dukelská nebo Bardějovská - řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - výšková regulace zástavby: 2NP + podkroví - intenzita využití pozemku: 50%, zástavbu umisťovat k ulici Dukelská a Bardějovská - do volného území (krajiny) musí být orientována nezastavěná část plochy, v maximální možné míře respektovat kvalitní prvky dřevin - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP nadzemního vedení vn - řešit podmínky OP jednotné kanalizace
Z16	- dopravní obsluhu řešit z ulice Valtická - řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně - řešit riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: totožná s okolní zástavbou - intenzita využití pozemku: 50% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP silnice I. třídy
Z17	- dopravní obsluhu řešit z ulice Republikánské obrany - řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 - řešit riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví - intenzita využití pozemku: 50% - řešit podmínky ochrany OP MPR - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z18	- dopravní obsluhu řešit z ulice Republikánské obrany - řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 - řešit riziko negativních vlivů z dopravy a výroby – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví nebo 2 NP - intenzita využití pozemku: 50% - řešit podmínky ochrany OP MPR - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP STL plynovodu - řešit podmínky OP jednotné kanalizace - řešit podmínky OP elektronického komunikačního zařízení - řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z19	- dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v Mušlově - řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu - řešit riziko negativních vlivů z výroby – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví - intenzita využití pozemku: 50%, v maximální možné míře respektovat kvalitní zeleň - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP elektronického komunikačního zařízení
Z20	- dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v Mušlově - řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu - řešit riziko negativních vlivů z výroby – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví - intenzita využití pozemku: 50% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z21	- dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v Mušlově - řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu - výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví - intenzita využití pozemku: 50% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP nadzemního vedení vn

i.č.	Další podmínky pro plochy změn a přestaveb
Z25	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z104 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • při pohledu od veřejného prostranství bude podlažnost hlavní stavby max. 1 podlaží s podkrovím; při pohledu od severu bude podlažnost hlavní stavby vnímaná jako podkroví • intenzita využití pozemku: max 60% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit nad horní hranou svahu dosadbu zeleně • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
Z100	• dopravní obsluhu řešit z přestavbové plochy P6 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví • intenzita využití pozemku: 60% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P4	• dopravní obsluhu řešit z ulice Gagarinova a z navržené plochy veřejného prostranství Z47 • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • řešit riziko negativních vlivů z výroby – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví (2 NP) • intenzita využití pozemku: 50% • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP podzemního vedení včetně zděné trafostanice • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
P5	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • dopravní obsluhu řešit v územní studii • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu v územní studii • výšková regulace zástavby: řešit v územní studii • intenzita využití pozemku: řešit v územní studii, v návaznosti na stávající zástavbu (jižní část plochy) navrhnout intenzivnější zastavitelnost, směrem do krajiny (severní část) potenciální zástavbu rozvolnit • v maximální možné míře respektovat kvalitní zeleň • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP vodovodu – bude řešeno přeložkou v rámci územní studie • řešit podmínky OP STL plynovodu • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn
P6	• dopravní obsluhu řešit ulice Valtická • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: totožná s okolní zástavbou • intenzita využití pozemku: 70% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P28	• dopravní obsluhu řešit z ulice Bezručovy a Nerudovy • řešit napojení na stávající infrastrukturu • výšková regulace zástavby: ◦ zástavba při ulici Bezručova 1 NP + podkroví, respektovat charakter okolní zástavby ◦ zástavba v ostatní části plochy 2 NP, při pohledu z jižní strany bude podlažnost hlavní stavby max. 2 podlaží s podkrovím; při pohledu ze severní strany bude podlažnost hlavní stavby vnímaná 1 NP a podkroví • integrování parkování v objektu • intenzita využití pozemku: 60% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

6.2. PLOCHY BYDLENÍ

BH	BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH
Hlavní využití	Pozemky staveb pro bydlení v bytových domech.
Přípustné	– pozemky staveb veřejného občanského vybavení – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura – pozemky vinných sklepů
Nepřípustné	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– pozemky komerčního občanského vybavení, turistická infrastruktura za podmínky, že nedojde k narušení pohody bydlení a 70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku – pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení doplňujících funkci bydlení (např. přístřešky, altány...) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
Podmínky prostorového uspořádání	U ploch, které se nachází v <u>území doprovodného významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1 Stabilizované plochy: - o u bytových domů v ulici 22.dubna a Nová jsou nepřípustné úpravy výškové hladiny zástavby ani prostorové změny zástavby (např. střešní nástavby, přístavby atd.) - o výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - o intenzita využití pozemku: u hlavních staveb bude zachována stávající, jsou přípustné pouze pozemky staveb souvisejících staveb a zařízení doplňujících funkci bydlení Plochy změn: - o viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z1	• řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z44 • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: řešit v RP • intenzita využití pozemku: řešit v RP • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn
Z2	• řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z44 • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: řešit v RP • intenzita využití pozemku: řešit v RP • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z3	• řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z44 a Z46 • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: řešit v RP • intenzita využití pozemku: řešit v RP • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky OP navrženého podzemního vedení vn
P29	• dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z49 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 2 NP + podkrovní

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
	- při pohledu z jižní strany bude podlažnost hlavní stavby max. 2 podlaží s podkrovím; při pohledu ze severní strany bude podlažnost hlavní stavby 1 NP a podkroví - integrování parkování v objektu - intenzita využití pozemku: 50% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

BI	BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH
Hlavní využití	Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.
Přípustné	- pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, bazény, přístřešky, altány...) - pozemky vinných sklepů - pozemky staveb veřejného občanského vybavení - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
Nepřípustné	- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím - pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	- pozemky komerčního občanského vybavení, turistická infrastruktura za podmínky, že nedojde k narušení pohody bydlení a 70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku - pozemky menších ubytovacích zařízení
Podmínky prostorového uspořádání	U ploch, které se nachází v <u>území zásadního nebo doprovodného významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1 Stabilizované plochy: - výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví - intenzita využití pozemku: není stanovena s výjimkou přilehlé zástavby ke Svatému kopečku (ulice 1. května), kde je stanovena intenzita využití pozemku do 50% Plochy změn: - viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z4	- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z79 - řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu - řešit riziko negativních vlivů z komerčního OV – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: řešit v RP - intenzita využití pozemku: řešit v RP - řešit podmínky ochrany OP MPR - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení - řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z5	- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z79 - řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu - řešit riziko negativních vlivů z komerčního OV – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: řešit v RP - intenzita využití pozemku: řešit v RP - řešit podmínky ochrany OP MPR - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně - řešit podmínky OP vodovodu - řešit podmínky OP navrženého podzemního vedení vn - řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z6	- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z79 - řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu - výšková regulace zástavby: řešit v RP - intenzita využití pozemku: řešit v RP - řešit podmínky ochrany OP MPR - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně - řešit podmínky OP vodovodu
Z7	- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z79 - řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu - řešit riziko negativních vlivů z komerčního OV – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: řešit v RP - intenzita využití pozemku: řešit v RP - řešit podmínky ochrany OP MPR - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP vodovodu
Z8	plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu - řešit hledisko nenarušení krajinného rázu, v jižní části plochy umístit zeleň ochrannou a izolační - řešit napojení na technickou infrastrukturu regulačním plánem - řešit riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - v maximální možné míře respektovat kvalitní prvky zeleně - dopravní obsluhu řešit v regulačním plánu - výšková regulace zástavby: řešit v RP - intenzita využití pozemku: řešit v RP - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP nadzemního vedení vn - řešit podmínky OP jednotné kanalizace
Z9	- řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu - dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z48 - řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví - intenzita využití pozemku: 50% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně - řešit podmínky ochrany OP PR Turoid
Z10	- řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu - dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z48 - řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu - výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví - intenzita využití pozemku: 50% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně - řešit podmínky ochrany OP PR Turoid
Z11	- řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu - dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z48 - řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu - výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví - intenzita využití pozemku: 50% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z12	- řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu - dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z48 - řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví - intenzita využití pozemku: 50% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP vodovodu - řešit podmínky OP jednotné kanalizace
Z13	- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z49 - řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu - výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví - intenzita využití pozemku: 50% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

6.3. PLOCHY REKREACE

RH	REKREACE HROMADNÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb hromadné rekreace.
<i>Přípustné</i>	- stavby a zařízení hromadné rekreace - rekreační areály se stavbami pro ubytování vč. chat, stravování, sport, odpočinek,.... - další stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, např. občanské vybavení, turistická infrastruktura, služby, agroturistika, veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, autokempink, rekreační louky,..... - pozemky řopíků - veřejná prostranství, sídelní zeleň - drobná architektura - související dopravní a technická infrastruktura - chodníky pro pěší, cyklistické trasy a stezky
<i>Nepřípustné</i>	- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím - pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	bydlení za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<i>Stabilizované plochy:</i> nejsou vymezeny <i>Plochy změn:</i> viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z22	- řešit hledisko nenarušení krajinného rázu, respektovat zeleň v severovýchodní části plochy - dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace - v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu přípojkami - řešit riziko negativních vlivů z výroby respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví - intenzita využití pozemku: 30%, v návaznosti na stávající zástavbu (jižní část plochy) navrhnout intenzivnější zastavitelnost směrem do krajiny (severní část) potenciální zástavbu rozvolnit; v severní části navrhnout plochu ochranné a izolační zeleně - řešit podmínky ochrany MPR - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP nadzemního vedení vn - řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku - řešit problematiku sesuvného území

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z23	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace a plochy rekreace hromadné • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • výšková regulace zástavby: ○ ponechat stávající zástavbu (řopík), bez možnosti dostavby a přestavby umožnit terénní úpravy (navýšení terénu) s přístupem na jeho střechu ○ nová zástavba: 1 NP, při pohledu od veřejného prostranství bude podlažnost vnímána jako střecha, při pohledu z plochy rekreace hromadné bude vnímána jako 1 NP • intenzita využití pozemku: není řešena max. 60% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z42	• řešit hledisko nenarušení krajinného rázu, respektovat dřeviny podél obou vodotečí (západní a východní část plochy) • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy dopravní infrastruktury Z82 • řešit riziko negativních vlivů z výroby – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: 30%, v návaznosti na stávající zástavbu (jižní část plochy) navrhovat intenzivnější zastavitelnost, směrem do krajiny (severní část) potenciální zástavbu rozvolnit; • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku • řešit problematiku sesuvného území
P7	<i>zrušeno</i>

RZ	ZAHŘÁDKÁŘSKÉ OSADY
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky zahrádkářské osady.
<i>Přípustné</i>	– pozemky rekreačních objektů sloužících jen krátkodobé příměstské rekreaci spojené s prací na zahradě do velikosti 25 m² a maximální výšce zástavby 1 NP (výška římsy max. 3 m nad původním (rostlým) terénem) – na jednom pozemku pouze jedna stavba – stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím, např.: skleníky, studny, hřiště – drobné vodní plochy – oplocení zahrad – související dopravní infrastruktura, z technické infrastruktury pouze elektrické přípojky – odstavné stání max. pro 1 osobní auto – související elektrické vedení a zařízení
<i>Nepřípustné</i>	– dělení pozemků – pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – garáže – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – nakládání s odpadními vodami
<i>Podmíněně přípustné</i>	– nejsou stanoveny
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<i>Stabilizované plochy:</i> ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena <i>Plochy změn:</i> ○ nejsou navrhovány

RV	VINNÉ SKLEPY
Hlavní využití	Pozemky vinných sklepů.
Přípustné	– stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slčitelné s hlavním využitím – související dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– nejsou stanoveny
Podmínky prostorového uspořádání	Stabilizované plochy: - o výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - o intenzita využití pozemku: není stanovena Plochy změn: - o viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z24	• dopravní obsluhu řešit ze stávající ulice Bezručova • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • výšková regulace zástavby: totožná se stávajícími vinnými sklepy v ulici Bezručova a plochou P8 • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky EVL Svatý kopeček u Mikulova
Z25	• dopravní obsluhu řešit ze stávající ulice Bezručova • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit nad horní hranou svahu dosadbu zeleně • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
Z26	• dopravní obsluhu řešit ze stávající ulice Bezručova • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: max 70 60% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit nad horní hranou svahu dosadbu keřů • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
Z27	• dopravní obsluhu řešit ze stávající ulice Bezručova • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • výšková regulace zástavby: výškový a architektonický soulad s okolními sklepy • intenzita využití pozemku: max 60% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P8	• dopravní obsluhu řešit ze stávající ulice Bezručova • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • výšková regulace zástavby: totožná se stávajícími vinnými sklepy v ulici Bezručova a plochou Z24 • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

6.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb veřejného občanského vybavení (např. staveb a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum...).
<i>Přípustné</i>	– pozemky vinných sklepů – pozemky řopíků – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení (např. obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, sport, turistická infrastruktura...) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Stabilizované plochy: ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena Plochy změn: ○ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
P9	• řešit hledisko nenarušení krajinného rázu a obrazu města • intenzita využití pozemku: max 20% • řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně • dopravní obsluhu řešit z ulkice Bezručova • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P10	• řešit hledisko nenarušení krajinného rázu a obrazu města • řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně • dopravní obsluhu řešit ze stávajícího areálu, příp. ul. Nádražní • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ ROZSÁHLÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb komerčního občanského vybavení rozsáhlého (např. staveb a zařízení pro obchodní prodej, služby, turistickou infrastrukturu...).
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb pro tělovýchovu a sport – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení skladování a dále výroby netovárního charakteru (např. drobná a řemeslná výroba, výrobní služby...) za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a budou dodrženy hygienické limity – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ ROZSÁHLÁ
Podmínky prostorového uspořádání	<i>Stabilizované plochy:</i> - o výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - o intenzita využití pozemku: není stanovena <i>Plochy změn:</i> - o viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z29	• dopravní obsluhu řešit ze stávající ulice 28. října • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • výšková regulace zástavby: 1 NP • intenzita využití pozemku: max 50% • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení • řešit koordinaci s koridorem drážní dopravy
Z31	• dopravní obsluhu řešit z navržené plochy dopravní infrastruktury Z79, příp. ze stávající plochy OK • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • výšková regulace zástavby: 1 NP • intenzita využití pozemku: max 40% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit BP pásmo VTL plynovodu • podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z32	• dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: max výška římsy 7 m nad původním (rostlým) terénem • intenzita využití pozemku: max 40% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn
Z33	• dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulici K Vápence a místní slepé komunikace • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu v navaznosti na stávající komerční plochu • řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z34	• řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulice K vápence • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: 1NP (max výška zástavby do 6 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 50% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • respektovat porosty zeleně podél západní hranice • řešit podmínky OP silnice I. třídy • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky ochrany meliorací
Z35	• stavby v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu • do volného území (krajiny) musí být orientována nezastavěná část plochy, která bude doplněna vzrostlou zelení o minimální šířce 10 m • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulice K Vápence • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 6 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 50% • přípustné jsou nákupní centra a služby-pouze do 700 m², nepřípustné jsou čerpací stanice pohonných hmot • respektovat kvalitní prvky dřevin • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky OP silnice I. třídy • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky OP navržené dešťové kanalizace • řešit podmínky ochrany meliorací • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z37	• stavby v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu, respektovat doprovodnou zeleň podél vodního toku (jihovýchodní část) • do volného území (krajiny) musí být orientována nezastavěná část plochy, která bude doplněna vzrostlou zelení o minimální šířce 10 m • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulici Brněnská • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 6 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 60% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
P11	• řešit hledisko nenarušení krajinného rázu a obrazu města • intenzita využití pozemku: max 80% • dopravní obsluhu řešit z ulice K Vápence • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit ochranu zeleně západně podél vlečky • řešit podmínky ochrany meliorací

OM	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ MALÁ
Hlavní využití	Pozemky staveb komerčního občanského vybavení (např. staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, turistickou infrastrukturu, vinné sklepy...).
Přípustné	– pozemky staveb pro tělovýchovu a sport – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
Nepřípustné	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
Podmínky prostorového uspořádání	<i>Stabilizované plochy:</i> - o výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - o intenzita využití pozemku: není stanovena <i>Plochy změn:</i> nejsou vymezovány <i>Plochy přestaveb:</i> viz. <i>Další podmínky pro plochy přestaveb</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
P12	• dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulici Bezručova • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 2 NP • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P23	• plocha je vymezena pro architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace k stávající ploše OK • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: max 2 NP • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

OL	LÁZEŇSTVÍ
Hlavní využití	Pozemky staveb lázeňství a souvisejících služeb (např. zdravotnická zařízení, ubytování, stravování, kulturní a sportovní zařízení)
Přípustné	– pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, drobná architektura
Nepřípustné	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
Podmínky prostorového uspořádání	<i>Stabilizované plochy:</i> nejsou vymezovány <i>Plochy změn:</i> o viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z38	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií • stavby v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit ze silnice I/40 • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu podrobnější dokumentací • řešit riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • do volného území (krajiny) musí být orientována nezastavěná část plochy • výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 6 m od upraveného terénu po římsu • intenzita využití pozemku: max 60% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • OP silnice I. a III. třídy • řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn • řešit podmínky OP kanalizace • řešit podmínky OP a BP VTL plynovod do 40 barů • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z39	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií • stavby v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu • do volného území (krajiny) musí být orientována nezastavěná část plochy, která bude doplněna vzrostlou zelení o minimální šířce 10 m • dopravní obsluhu řešit ze silnice I/40 • řešit napojení na technickou infrastrukturu podrobnější dokumentací • řešit riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 6 m od upraveného terénu po římsu • intenzita využití pozemku: max 60% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • OP silnice I. třídy • řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn • řešit podmínky OP a BP VTL plynovod do 40 barů

OX	PLOCHY PRO OBRANU STÁTU
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení pro obranu státu.
<i>Přípustné</i>	– pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<i>Stabilizované plochy:</i> ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena <i>Plochy změn: nejsou vymezovány</i>

OS	SPORT
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport (např. sportovní areály, haly, hřiště, koupaliště...) a souvisejících služeb.
<i>Přípustné</i>	– pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které mají víceúčelové využití a tvoří doplňkovou funkci např. turistická infrastruktura, ubytování, (s výjimkou plochy Z43), stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<i>Stabilizované plochy:</i> - o výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - o intenzita využití pozemku: není stanovena <i>Plochy změn:</i> viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z40	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulici Na hradbách • v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu (dle ÚPNSÚ) • intenzita využití pozemku: max 40% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního a podzemního vedení vvn • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
Z41	• pozemky zástavby a zařízení pro trial a tenis • dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně, v případě potřeby napojit na navrženou technickou infrastrukturu • zachování prostupnosti do krajiny, účelová komunikace • výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 10 m od upraveného terénu • intenzita využití pozemku: max 50%, zástavbu umisťovat jen v jižní části plochy • ze západní strany bude plocha podél celé délky hranice doplněna vzrostlou zelení o minimální šířce 10 m • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP vodního zdroje

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z43	- stavby v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt - řešit hledisko nenarušení krajinného rázu - dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace, parkování s výjimkou obsluhy objektu provozního zázemí areálu golfu řešit na ploše Z87 - řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně s tím, že jako zdroj vody bude využit závlahový kanál Brod-Bulhary-Valtice - výšková regulace zástavby: 1 NP - intenzita využití pozemku: max 30%, navržená intenzita využití pozemku je maximální, může být ještě upravena v rámci projektové EIA na areál golfu včetně vhodného řešení prvků zeleně - ze západní strany podél komunikace bude plocha podél celé délky hranice doplněna vzrostlou zelení o minimální šířce 10 m - řešit podmínky ochrany MPR - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

OH	VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb sloužících k provozování veřejného pohřebiště včetně souvisejících služeb.
<i>Přípustné</i>	- pozemky staveb pro služby s doplňkovou funkcí související s hlavním využitím - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím a které narušují pietu hřbitova
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	- výšková regulace zástavby: není stanovena - intenzita využití pozemku: není stanovena

6.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejných prostranství
<i>Přípustné</i>	- náměstí, návsi, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky stávajících vinných sklepů - zastávky a zálivy hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery - pěší stezky, cyklostezky, odpočinkové plochy - pozemky sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím - pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, pergoly, vodní prvky a plochy, veřejná WC, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	- u ploch, které se nachází v <u>území zásadního významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1. - u ploch, které se nachází v <u>území doprovodného významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1. - výšková regulace zástavby: není stanovena - intenzita využití pozemku: není stanovena

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z44	• nejsou stanoveny
Z45	• nejsou stanoveny
Z46	• nejsou stanoveny
Z47	• řešit dopravní napojení plochy P4 • řešit umístění dopravy v klidu • maximálně respektovat stávající zeleň podél západního okraje plochy
Z48	• řešit prodloužení ulice M. Majerové
Z49	• řešit rozšíření stávajícího uličního prostoru
Z104	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • řešit obsluhu zastavitelných ploch Z23, Z26, Z27
P13	• řešit pěšího propojení a zajištění prostupnosti území
P14	• řešit pěší propojení a zajištění prostupnosti území mezi nádražím a novou plochou silniční dopravy Z80 • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1
P25	• řešit dopravní napojení plochy Z40

6.6. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

ZV	VEŘEJNÁ ZELENĚ PARKOVÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejně přístupné zeleně.
<i>Přípustné</i>	– parky, vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci parku – pěší komunikace, naučné stezky – objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, drobná architektura – ekologická a informační centra – pozemky určené k plnění funkce lesa v zastavěném území
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, cyklostezky, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami – sezónní zahrádky za podmínky, že navazují na stávající stavby pro stravování a nedojde k narušení hlavního využití
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Stabilizované plochy: ○ u ploch, které se nachází v <u>území zásadního významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1. ○ výšková regulace zástavby: max 1 NP ○ intenzita využití pozemku: max 10% Plochy změn: viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z51	• řešit realizaci odpočinkové a rekreační plochy – fitness park • dopravní obsluhu řešit ze stávajících ulic Nádražní • výšková regulace zástavby: max 1 NP • intenzita využití pozemku pro zástavbu: max 10% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P15	• dopravní obsluhu řešit ze stávajících ulic Svobodova • výšková regulace zástavby: max 1 NP • intenzita využití pozemku pro zástavbu: max 10% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

ZS	ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky zeleně zahrad rodinných domů.
<i>Přípustné</i>	– zahrady a záhumenky sloužící pro oddych a samozásobitelské hospodaření – vyhrazená zeleň u bytových domů a areálů občanského vybavení – parky, vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci parku – pozemky stávajících vinných sklepů – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – další související stavby (např. doplňkové stavby ke stavbám bydlení, bazény, přístřešky, altány, seníky, kůlny, skleníky...), – drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky zařízení a staveb (např. stavby pro nerušící drobnou a řemeslnou výrobu, pěstitelství, chovatelství...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	– nejsou stanoveny

ZO	VEŘEJNÁ ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejně přístupné zeleně.
<i>Přípustné</i>	– pozemky veřejné, ochranné, izolační a kompoziční zeleně – pozemky zeleně přírodního charakteru – pozemky související technické infrastruktury – vodní toky a plochy, protipovodňová opatření – víceúčelová hřiště, dětská hřiště, odpočinkové plochy, vodní prvky a plochy, drobná architektura – pozemky stávajících vinných sklepů
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky dopravní infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Nejsou stanoveny.

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z52	• řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn
Z53	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií (zároveň s plochou Z40) • lze upřesnit rozsah plochy Z53 v návaznosti na územní studii • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky OP jednotné kanalizace

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z54	• řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn • řešit podmínky OP VTL plynovod do 40 barů.
Z55	• řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z56	• řešit podmínky OP nadzemního vedení vn
Z57	• řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z58	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z59	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z101	• řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P16	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn

6.7. PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ

SR	PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Není stanoveno
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení hromadné rekreace - rekreační areály se stavbami pro ubytování vč. chat, stravování, sport, odpočinek,... – pozemky staveb a zařízení pro drobnou výrobu, zemědělskou výrobu (např. chov hospodářských zvířat) – pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, např. občanské vybavení, turistická infrastruktura, služby, agroturistika, autokempy, rekreační louky,... – veřejná prostranství, sídelní zeleň – drobná architektura – pozemky řopíků – související dopravní a technická infrastruktura – chodníky pro pěší, cyklistické trasy a stezky
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<i>Stabilizované plochy:</i> ○ nejsou vymezeny <i>Plochy změn:</i> ○ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z60	- dopravní obsluhu řešit z ulice Valtická - řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně - výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu - intenzita využití pozemku: max 50% - respektovat plochy zeleně podél ve východní části - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky ochrany silnice I. třídy - řešit podmínky OP nadzemního a podzemního vedení vvn - řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení - podél jižní strany vymezit zeleň o šířce 10 m
Z61	<i>zrušeno</i>
Z62	- dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace - řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně - výšková regulace zástavby: max výška totožná s navazující zástavbou ve stabilizované ploše SR - intenzita využití pozemku: max 10% , umístění zástavby při západní hranici plochy - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - respektovat hraniční polohu EVL Milovický les od východu - řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z63	plocha je zařazena mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt - dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace - řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně - výšková regulace zástavby: podmíněně přípustná za podmínkym, že zastavitelnost navrhované plochy bude do 30%, zástavbu realizovat v horní polovině plochy (využití terénní konfigurace v depresi, zástavbu realizovat jako podzemní, pouze s viditelným nástupním prostorem (1 NP), orientovaným k jihu, při hranicích plochy a nad plochou ponechat stávající zeleň. - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - respektovat zeleň v severní části
Z64	Hl. využití: Pozemky zemědělských staveb – hospodářské zázemí plochy pro kulturu, vzdělávání (letohrádku na pozemcích p.č. 8395 a 8396) Přípustné: - související dopravní infrastruktura (parkování, přístupové komunikace a odstavné plochy) - související technická infrastruktura (např. trafostanice, čistírna odpadních vod, čistící zařízení vinařství a chovu) - chov ovcí a chov koní (do 5 a 20 kusů) - příležitostné ubytování do kapacity 20 osob - vinařství a ukázkami historického zpracování vína - uskladnění vína - obchodní maloprodej vína a produktů alternativního zemědělství - v případě, že dojde k záměru rozšíření podzemní části, která je součástí plochy Z64 bude pro podzemní stavby uložena podmínka hydrogeologické studie, která prokáže, zda bude ohrožen vodní režim v území RBC Skalky - Insel Podmínky prostorového uspořádání - výšková regulace zástavby: obnovená zástavba bude částečně dvoupodlažní s podmínkou, že dvoupodlažní bude pouze středová část, 1 PP do 800 m² - intenzita využití pozemku: 1/3 celkové výměry plochy, první patro bude zastavitelné do 800 m², druhé patro (středová část) do 400 m² zastavěné plochy - dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace - řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky ochrany RBC Skalka - Insel

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
P17	- dopravní obsluhu řešit z ulice Valtická - řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně - výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu - intenzita využití pozemku: max 50% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky ochrany silnice I. třídy - řešit podmínky OP nadzemního a podzemního vedení vvn - řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení - podél jižní strany vymezit zeleň o šířce 10 m

6.8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Není stanoveno.
<i>Přípustné</i>	- pozemky staveb a zařízení smíšeného charakteru – zejména lehké výroby, výroby netovárního charakteru (např. řemeslná drobná výroba, výrobní služby...), skladování, komerčního občanského vybavení - přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemků, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav, popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky sběrných míst odpadu, sběrný surovin - pozemky staveb pro ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice...) - pozemky sídelní zeleně, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím - pozemky zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
<i>Podmíněně přípustné</i>	- pozemky staveb průmyslové výroby a zemědělské výroby za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obslužnost nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území - pozemky staveb občanského vybavení s vazbou na funkční využití výroby (např. výzkumných, školských, kulturních zařízení, veřejné správy, turistické infrastruktury, stravování, ubytování...) za podmínky, že se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav, popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení - bydlení a ubytování za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Stabilizované plochy: - výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - intenzita využití pozemku: není stanovena Plochy změn: - viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z65	- dopravní obsluhu řešit z navržených ploch silniční dopravy Z81 a Z82 - řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu - řešit riziko negativních vlivů výroby na sousední plochu rekreace Z42 – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) - intenzita využití pozemku: max 60%, maximální zastavěná plocha jednotlivé části stavby nesmí přesáhnout 800 m², podzemní podlaží se nezapočítávají. - řešit podmínky OP MPR

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
	- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - respektovat porosty dřevin při západní i východní hranici - řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
Z66	- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z79 - řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu - řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 - výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) - intenzita využití pozemku: zastavitelnost max. 80%, podél jižní strany ponechat plochu pro izolační zeleň, maximální zastavěná plocha jednotlivé stavby, nesmí přesáhnout 800 m². - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z67	- dopravní obsluhu řešit z ulice Republikánské obrany - řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - řešit riziko negativních vlivů výroby na sousední obytnou plochu Z18 – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) - intenzita využití pozemku: max 70% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP jednotné kanalizace - řešit podmínky OP STL plynovodu - řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení - řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
P18	- dopravní obsluhu řešit z ulice K vápence - řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu - řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 - výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) - intenzita využití pozemku: max 60% , zástavbu přednostně umisťovat na rozpadající nebo stávající zpevněné plochy - maximálně respektovat stávající zeleň - řešit podmínky ochrany Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky bezpečnostního a ochranného pásma VTL plynovodu do 40 barů
P19	- dopravní obsluhu řešit z ulice Jiráskovy - řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 - řešit riziko negativních vlivů výroby na sousední obytnou plochu Z18 – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) - intenzita využití pozemku: max 70% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky nadzemního vedení vn - řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení - řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
P30	plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií dopravní obsluhu řešit v územní studii, napojení plochy pouze ze stávající obslužné komunikace, řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu v územní studii výšková regulace zástavby: řešit v územní studii intenzita využití pozemku: řešit v územní studii

6.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VP	PRŮMYSLOVA VÝROBA
Hlavní využití	Pozemky staveb pro průmyslovou výrobu a kapacitní sklady.
Přípustné	- pozemky staveb pro výrobu netovárního charakteru (řemeslnou a jinou výrobu), služby a skladování - sběrná místa komunálního odpadu, sběrný surovin - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky sídelní zeleně, drobná architektura

VP	PRŮMYŠLOVA VÝROBA
Nepřípustné	– stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
Podmíněně přípustné	– pozemky staveb zemědělské výroby za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obslužnost nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území – pozemky staveb pro výzkumné ústavy – bydlení a ubytování za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
Podmínky prostorového uspořádání	<i>Stabilizované plochy:</i> - o výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - o intenzita využití pozemku: není stanovena <i>Plochy změn:</i> - o viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z68	• dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z76 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 10 m od upraveného terénu po římsu), nutno prokázat panaromatickými pohledy • intenzita využití pozemku: max 70% • podél západní strany řešit pás zeleně • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky ochrany meliorací
Z69	• dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z76 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 70% • podél západní strany řešit pás zeleně • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky ochrany meliorací • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z70	• dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z77 • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z71	• dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z76 a Z77 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 10 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku • koordinovat koridor drážní dopravy
P20	• dopravní obsluhu řešit z ulice K vápence • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • výšková regulace zástavby: 1 NP • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP jednotné kanalizace a dešťové kanalizace • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku

VZ	ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
<i>Hlavní využití</i>	zemědělská výroba
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb pro výrobu netovárního charakteru (řemeslnou a jinou výrobu), služby a skladování – pozemky sběrných míst komunálního odpadu a sběren surovin – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky sídelní zeleně, drobná architektura – garáže a dílny pro techniku
<i>Nepřípustné</i>	– stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení a ubytování za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<i>Stabilizované plochy:</i> - o výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - o intenzita využití pozemku: není stanovena <i>Plochy změn:</i> - o viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

VF	FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNY
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaické elektrárny.
<i>Přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s fotovoltaickými elektrárnami – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace – zeleň různých forem (např. izolační, krajinná)
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání a účel těchto ploch, popř. snižují kvalitu prostředí souvisejícího území – činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Nejsou stanoveny.

6.10. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DZ	DRÁŽNÍ DOPRAVA
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení drážní dopravy.
<i>Přípustné</i>	– pozemky dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí – stavby a zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště, provozní a správní budovy, depa, opravny, vozovny, překladiště... – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, nadchody a podchody – protihluková opatření – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které narušují plynulost dopravy
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení pro komerční občanské vybavení s vazbou na funkční využití drážní dopravy (např. stravování, ubytování, služby, obchodní prodej...) za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a bezpečnosti provozu a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity – pozemky staveb a zařízení výroby a skladování a dále výroby netovárního charakteru (např. řemeslná drobná výroba, výrobní služby...) za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a bezpečnosti provozu – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<i>Stabilizované plochy:</i> - o výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - o intenzita využití pozemku: není stanovena <i>Plochy změn:</i> - o nejsou vymezeny

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z72	- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z77 - výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) - maximálně respektovat stávající zeleň - intenzita využití pozemku: max 60% - řešit podmínky OP nadzemního vedení vn - řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku - koordinovat koridor drážní dopravy
Z73	- dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z78 - výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) - intenzita využití pozemku: max 60% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z103	- dopravní obsluhu řešit z navazující stabilizované plochy DZ - výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) - intenzita využití pozemku: max 60% - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - respektovat ochranné pásmo městské památkové rezervace - řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku

DS	SILNIČNÍ DOPRAVA
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb silniční dopravy.
<i>Přípustné</i>	- činnosti, děje a zařízení dopravní povahy, včetně dílčích úprav a napojení na stávající komunikace – silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, další terénní úpravy, protihluková opatření, opatření proti přívalovým deštům apod. - dopravní vybavení – dopravní terminály, dálniční policie, motely, zálivy zastávek hromadné dopravy, odstavná a parkovací stání, odpočívadla a dále stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. zastávky, veřejná WC, kiosky... - pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí - účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty - pozemky a zařízení technické infrastruktury - pozemky sídelní zeleně - ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím a které narušují plynulost dopravy
<i>Podmíněně přípustné</i>	pozemky dráhy včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť v plochách změn Z74, Z75, Z76, Z77, Z78, Z79 a Z80
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	- u ploch, které se nachází v <u>území zásadního a doprovodného významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1. - výšková regulace zástavby: není stanovena - intenzita využití pozemku: není stanovena

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z28	- dopravní obsluhu řešit ze stávající ulice K Vápence, příp. z ul. 28. října - řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu - výšková regulace zástavby: 2 NP - řešit podmínky ochrany OP MPR - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky OP STL plynovodu - řešit podmínky ochrany meliorací

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z74	- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 - řešit riziko negativních vlivů – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - řešit koordinaci se sítěmi technické infrastruktury - řešit manipulační pruh podél vodního toku
Z75	- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 - řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy a plochy lázeňství – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) - řešit koordinaci se sítěmi technické infrastruktury - řešit manipulační pruh podél vodního toku
Z76	řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1
Z77	- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1
Z78	- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 - řešit manipulační pruh podél vodního toku
Z79	- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 - řešit manipulační pruh podél vodního toku
Z80	- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 - řešit koordinaci s jednotnou kanalizací
Z81	řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z82	řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z83	řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

DP	DOPRAVA V KLIDU
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb hromadných a řadových garáží, parkoviště, parkovací stání pro osobní automobily.
<i>Přípustné</i>	- stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. veřejná WC, kiosky... - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	- výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - intenzita využití pozemku: není stanovena

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z84	- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - zpracovat biologický a dendrologický průzkum před realizací záměru
Z85	řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z86	- řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - ochranné pásmo přírodní rezervace Turolď - pro navazující rozhodování je plocha podmíněna dendrologických a zoologickým průzkumem
Z87	řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z106	nejsou stanoveny
P21	- řešit podmínky významného průhledu, umístit pouze parkoviště v úrovni terénu a podzemní stání - řešit dopravní napojení podzemních stání - řešit podmínky ochrany IV. zóna CHKO, Natura 2000 – ptačí oblast Pálava. - řešit podmínky území doprovodného významu pro ochranu hodnot
P22	plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií - řešit podmínky ochrany III. a IV. zóna CHKO, Natura 2000 – ptačí oblast Pálava.

DU	ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, STEZKY PRO PĚŠÍ A CYKLISTY
Hlavní využití	Pozemky účelových komunikací.
Přípustné	– cyklistické a pěší stezky a trasy, odpočívadla, manipulační plochy, mosty, lávky, drobná architektura – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň
Nepřípustné	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	Nejsou stanoveny.

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z88	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky ochrany RBC Skalka – Insel • vyloučeny jsou manipulační plochy, odpočívadla, čistírny odpadních vod a zařízení pro nakládání s odpady • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1
Z89	• řešit podmínky ochrany RBC Skalka – Insel
Z90	• žádné podmínky
Z91	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z102	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z105	• plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

6.11. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Hlavní využití	Pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.
Přípustné	– vodovody, kanalizace, energetická zařízení a vedení, čistírny odpadních vod, vodojemy, plynovody, vedení veřejné komunikační sítě, transformovny, trafostanice, regulační stanice – pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady, sběrná místa komunálního odpadu – pozemky související dopravní infrastruktury – pozemky sídelní zeleně – liniová zeleň, drobná architektura
Nepřípustné	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z92	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z93	• řešit podmínky ochrany meliorací
Z94	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z95	<i>zrušeno</i>

6.12. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
Hlavní využití	Pozemky vodních ploch a toků, vodohospodářské využití.
Přípustné	– pozemky staveb a zařízení pro převažující vodohospodářské využití (např. jezy, náhony, malé vodní elektrárny...) – protipovodňová opatření, hráze, protierozní opatření – pozemky staveb a opatření sloužících pro udržení vody v krajině a revitalizaci vodních toků, rybí přechody – pozemky dopravní a technické infrastruktury – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň – přírodní koupaliště, pláže, odpočívadla, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky, lávky, drobná architektura
Nepřípustné	– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodní režim – pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných
Podmíněně přípustné	– pozemky staveb a opatření související s rybářstvím nebo rekreací a vodními sporty v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu – čistoty vod – v lokalitě „Janičův lom“ (pozemek parc. č. 5992) pozemky zázemí pro přírodní koupaliště (zázemí pro obsluhu areálu, veřejná WC, převlékárny, přístupová mola, ...) za podmínky respektování podmínek přírodní památky a charakteru území
Podmínky prostorového uspořádání	○ výšková regulace zástavby: max 1 NP ○ další prostorová regulace, viz kap. 16. Definice pojmů (stavby v krajině)

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z96	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • v ploše je nepřípustné umísťovat stavby pro dopravu v klidu
Z97	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z98	• respektovat Studii obnovy komponované historické krajiny Portz-Insel
Z99	• respektovat Studii obnovy komponované historické krajiny Portz-Insel

6.13. PLOCHY PŘÍRODNÍ

NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
Hlavní využití	Pozemky biocenter, ÚSES.
Přípustné	– využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám – pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky určené k plnění funkcí lesa, vodní plochy a toky – pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice), krajinná zeleň, podmaččené lokality, louky – drobná architektura – pozemky řopíků
Nepřípustné	– pozemky staveb, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch (hygienická zařízení, ekologická a informační centra) – mimo přípustných a podmíněně přípustných – změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES – změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich včetně rušivých činností jako je např. odvodňování pozemků – umísťovat stavby hygienických zařízení, ekologických a informačních center

NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb, zařízení a jiných opatření dopravní a technické infrastruktury jen v případě nezbytného a co nejkratšího křížení ploch NP za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...) za podmínky, že nenaruší funkčnost prvků ÚSES – oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody, nenaruší funkčnost prvků ÚSES, bude umístěno mimo záplavové území Q₁₀₀, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům
Na plochy PUPFL, nacházející se v plochách přírodních (NP), platí i podmínky platné pro plochy lesní (NL).	
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Nejsou stanoveny.

6.14. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PRODUKČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky pro intenzivní hospodaření na zemědělské půdě.
<i>Přípustné</i>	– pozemky zemědělského půdního fondu – pozemky staveb lehkých přístřešků pro zemědělství, lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny – výběhy a ohrady pro dobytek, koně... – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, manipulační plochy, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – drobná architektura – pozemky řopíků – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, větrolamy – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných
<i>Podmíněně přípustné</i>	– realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívané (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství), bez oplocení a ohrazení a nedojde k narušení prostupnosti krajiny – změna druhu pozemku (např. výsadba sadu) – oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro zemědělské účely nebo pro potřeby ochrany přírody, bude umístěno mimo záplavové území Q₁₀₀, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům – zalesnění menšího rozsahu za předpokladu, že bude splněna alespoň jedna z podmínek, že: ○ zalesnění bude plnit i funkci protierozní, ○ nebudou zalesněny plochy s vyšší ekologickou hodnotou a druhovou rozmanitostí (sady, postagrární lada) s významem pro ochranu přírody ○ nevytváří překážky v obdělávání ZPF nebo prostupnosti krajiny ○ průzkumné a těžební zařízení (tzn. pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám za podmínky max. výměry průzkumného vrtu max. 10 000 m² a u těžební plochy max. 5 000 m².
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	○ výšková regulace zástavby: max 1 NP ○ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)

NX	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ – REKREAČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky pro rekreační hospodaření na zemědělské půdě.
<i>Přípustné</i>	– pozemky rekreačního hospodaření – zahrady, sady, orná půda, pastviny, louky... – pozemky související dopravní infrastruktury, z technické infrastruktury pouze elektrické přípojky – účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – drobná architektura – pozemky řopíků – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň – vodní plochy a toky, realizace menších vodních nádrží – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...) – změna druhu pozemku (např. výsadba sadu) – pouze jeden objekt na pozemku – zahrádkářská osada „Pod Mušlovem“ je určena pouze pro krátkodobou příměstskou rekreaci
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných – slučování pozemků, dělení pozemků – pozemky zařízení snižující ekologickou hodnotu území
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení souvisejících s aktivitami rekreačního hospodaření (např. zahrádkářské chaty, stavby pro chovatelství a pěstitelství, přístřešky, seníky, kůlny, altány, včelíny...) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše – oplocení nebo ohrazení v případě, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	– výšková regulace zástavby: max 1 NP (výška římsy max. 3 m nad původním rostlým terénem) - o intenzita využití pozemku: pozemky staveb a zařízení do velikosti 16 m² - o další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)

6.15. PLOCHY LESNÍ

NL	PLOCHY LESNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky určené k plnění funkcí lesa.
<i>Přípustné</i>	– pozemky určené k plnění funkcí lesa, bažantnice – pozemky staveb lehkých přístřešků pro lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – ÚSES, krajinná zeleň, trvalé travní porosty – vodní plochy a toky – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...) – drobná architektura – pozemky řopíků
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných – činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území
<i>Podmíněně přípustné</i>	– realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívané (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství), bez oplocení a ohrazení a nedojde k narušení prostupnosti krajiny – oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro lesnické účely nebo pro potřeby ochrany přírody, bude umístěno mimo záplavové území Q₁₀₀, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům – průzkumné a těžební zařízení (tzn. pracovní plochy, vrtý/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám za podmínky max. výměry průzkumného vrtu max. 10 000 m² a u těžební plochy max. 5 000 m²

NL	PLOCHY LESNÍ
Podmínky prostorového uspořádání	- o výšková regulace zástavby: max 1 NP - o další prostorová regulace, viz kap. 16. Definice pojmů (stavby v krajině)

6.16. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NK	PLOCHY SNÚ – KRAJINNÁ ZELENĚ
Hlavní využití	Pozemky krajinné zeleně.
Přípustné	– pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice), podmáčené lokality, louky – ÚSES, liniová zeleň, větrolamy – vodní plochy a toky – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, manipulační plochy, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – stavby lehkých přístřešků pro lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny – drobná architektura – pozemky řopíků
Nepřípustné	– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných – činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území
Podmíněně přípustné	– pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...) za podmínky, že nenaruší funkčnost prvků ÚSES – realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívány (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství), bez oplocení a ohrazení a nedojde k narušení prostupnosti krajiny – průzkumné a těžební zařízení (tzn. pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám za podmínky max. výměry průzkumného vrtu max. 10 000 m² a u těžební plochy max. 5 000 m². – na pozemku p.č. 5987 kulturní akce, za podmínky lokalizace aktivit ve vzdálenosti 25 m od paty stěny
Podmínky prostorového uspořádání	o další prostorová regulace, viz kap. 16. Definice pojmů (stavby v krajině)

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
K24-27	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

NS	PLOCHY SNÚ – ZEMĚDĚLSKÉ
Hlavní využití	Pozemky pro extenzivní hospodaření na zemědělské půdě
Přípustné	– pozemky neintenzivní zemědělské výroby – orná půda, sady, zahrady, pastviny, louky, neintenzivní vinice... – stavby lehkých přístřešků pro zemědělství, lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny – výběhy a ohrady pro dobytek, koně... – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, manipulační plochy, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – drobná architektura – pozemky řopíků – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, větrolamy – vodní plochy a toky, realizace menších vodních nádrží – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)

NS	PLOCHY SNÚ – ZEMĚDĚLSKÉ
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných – činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území
<i>Podmíněně přípustné</i>	– oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro zemědělské účely nebo pro potřeby ochrany přírody, bude umístěno mimo záplavové území Q₁₀₀, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům – průzkumné a těžební zařízení (tzn. pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám za podmínky max. výměry průzkumného vrtu max. 10 000 m² a u těžební plochy max. 5 000 m². – zalesnění menšího rozsahu za podmínky, že: - o budou využity pozemky erozně ohrožené, s nízkou hodnotou pro ochranu přírody, pozemky nižší kvality ZPF
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	- o výšková regulace zástavby: max 1 NP - o na pozemcích parc.č. 6270/1, st. 6270/2, st. 6271, 9023, 9024 jsou přípustné pouze stavby související s produkčním zemědělstvím, intenzita zástavby (bez st. 6270/2 a st. 6271) max. 20% - o další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)

NR	PLOCHY SNÚ - REKREAČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky pro rekreační aktivity v krajině.
<i>Přípustné</i>	– výletišť, rekreační louky – stavby sezónního charakteru, hygienická zařízení, ekologická a informační centra – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – drobná architektura – pozemky řopíků – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných – činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<i>Stabilizované plochy:</i> - o výšková regulace zástavby: max 1 NP - o další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině) <i>Plochy změn:</i> - o viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
K31-39	• řešit jako součást plochy areálu golfu • řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • u plochy K30 je vyloučeno umístování staveb a opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, stavby ke zlepšení podmínek pro účely rekreace a cestovního ruchu jako jsou hygienická zařízení, informační centra • u plochy K34 řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn a elektr. komunikačního vedení • u plochy K35 řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn a vn a elektronického komunikačního vedení • u plochy K37 řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • parkování pro areál s výjimkou obsluhy objektu provozního zázemí areálu golfu na ploše Z43 řešit na ploše Z87

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
	- řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně s tím, že jako zdroj vody pro golfový areál bude využit závlahový kanál Brod-Bulhary-Valtice - řešit podzemní zásobník vody - řešit ochranu vodního režimu v území - prvky modelace terénu do výše max. 2 m řešit max. na 5% výměry hřiště - zajistit minimální výměru extenzivně udržované plochy jako louky, popř. pastviny na 75% z celkové výměry hřiště. - respektovat liniové prvky zeleně v rámci areálu, především prvky podél polních cest, v alejích a podél vodotečí - řešit ekologicky příznivější systém hospodaření na pozemcích přiléhajících k rybníku a ke strouhám
K40-45	- řešit jako součást plochy areálu golfu - řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - u plochy K40 řešit střet se záplavovým územím Q₁₀₀ - u plochy K41 řešit střet melioračním zařízením - parkování pro areál s výjimkou obsluhy objektu provozního zázemí areálu golfu na ploše Z43 řešit na ploše Z87 - řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně s tím, že jako zdroj vody pro golfový areál bude využit závlahový kanál Brod-Bulhary-Valtice - řešit podzemní zásobník vody - řešit ochranu vodního režimu v území - u plochy K42, K43, K44 řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn, vn a elektronického komunikačního vedení - prvky modelace terénu do výše max. 2 m řešit max. na 5% výměry hřiště - zajistit minimální výměru extenzivně udržované plochy jako louky, popř. pastviny na 75% z celkové výměry hřiště - respektovat liniové prvky zeleně v rámci areálu, především prvky podél polních cest, v alejích a podél vodotečí
K46	Přípustné: - plochy pro trialové sporty, fotbalgolf, apod. - stezky pro pěší, drobná architektura, přístřešky, odpočinkové plochy - pouze drobné terenní úpravy bez dopadu na krajinný ráz - řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava - řešit podmínky ochrany vodních zdrojů - v maximální možné míře respektovat kvalitní prvky zeleně
K47	<i>zrušeno</i>

6.17. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Podmínky prostorového uspořádání

- respektovat stanovené podmínky prostorového uspořádání; místo podkroví je *podmíněně přípustné* další podlaží za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území a charakteru okolní zástavby
- není přípustná výstavba nových staveb pro bydlení v zahradách stabilizovaných ploch smíšených obytných (**SC**, **SO**) a ploch bydlení (**BH**, **BI**) bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- stavby pro bydlení situovat v minimální vzdálenosti 25 m od lesních pozemků
- ve všech plochách lze umisťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy Ministerstva obrany

Podmínky ochrany krajinného rázu

- respektovat podmínky ochrany hodnot a ochrany krajinného rázu, viz. *kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území*
- přechod zástavby do krajiny musí být řešen tak, že zástavba realizovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním

- stavby pro občanské vybavení komerčního charakteru (**OM, OK**), výrobu a skladování (**VP, VS, VF**) a zemědělské stavby (**VZ**) nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; plochy smíšené výrobní a plochy výroby a skladování, situované ve vazbě na krajinu, odclonit po obvodu izolační zelení
- Územní plán respektuje vymezení míst krajinného rázu dle dokumentace Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Pálava (2011) stanovuje podmínky využití pro místa krajinného rázu:

0.1 – Nivy

- podporovat mozaikovitost a strukturovanost využití zemědělské krajiny
- při výsadbě dřevin (doprovodná zeleň cest, toků, ÚSES) prověřit možnost zakomponování průhledů a pohledových os na hlavní architektonické a přírodní dominanty

1.2 – U Mikulova

- stavby realizovat s maximálním respektováním stávající parcelace a reliéfu terénu
- při úpravách parcelace v zastavitelných plochách zohlednit průhledy v území na architektonické a přírodní dominanty, a to zejména ve vazbě na navazující síť komunikací a cest
- stavby realizovat ve výškové hladině navazující na sousední zastavěné plochy a ve vazbě na terén
- zachovat a podporovat význam přírodních dominant v území

1.4 – U Bavor

- zachovat a podporovat mozaikovitost a strukturovanost využití zemědělské krajiny

2.4 - Obory

- zachovat charakter lesních porostů, zejména kombinaci lesních proostů a drobných ploch bezlesí, které se uplatňují ve vazbě na chov zvěře (políčka, louky)
- zachovat horizontální členitost a strukturovanost lesních okrajů

2.5 – U Mušlova

- zachovat výhledy na dominantu Svatého kopečku ze silnice Mikulov - Lednice

2.6 – Za Mlýnem

- respektovat a rozvíjet prvky komponované krajiny
- zachovat a podporovat mozaikovitost a strukturovanost využití zemědělské krajiny

2.7 – Stará Hora

- zachovat a podporovat mozaikovitost a strukturovanost využití zemědělské krajiny
- zachovat a podporovat význam přírodních dominant v území
- při výsadbě dřevin (doprovodná zeleň cest, toků, ÚSES) prověřit možnost zakomponování průhledů a pohledových os na hlavní architektonické a přírodní dominanty

3.1 – U Sedlece

- zachovat břehovou hranu rybníka bez výstavby objektů
- zachovat výhledy z hráze rybníka na dominantu zámku Mikulov a Svatého kopečku

3.2 - Šibeničník

- respektovat a rozvíjet prvky komponované krajiny
- zachovat a podporovat mozaikovitost a strukturovanost využití zemědělské krajiny
- zachovat a podporovat význam přírodních dominant v území
- při výsadbě dřevin (doprovodná zeleň cest, toků, ÚSES) prověřit možnost zakomponování průhledů a pohledových os na hlavní architektonické a přírodní dominanty

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Vymezeno v grafické části dokumentace ve výkrese č. I. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DLE ZÚR JIHOMORAVSKÉHO KRAJE:

ozn.	název VPS	katastrální území
ZD 1	dálnice D52 Pohořelice – Mikulov – hranice ČR / Rakousko	Mikulov
ZD 2	homogenizace silnice I/40 Mikulov – Sedlec, západ	
ZD 3	optimalizace trati č. 246 Znojmo – Břeclav	
ZT 1	rekonstrukce a zdvojení nadzemního vedení vvn 110 kV Mikulov – Hrušovany n/J. - Suchohrdly	

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

ozn.	účel VPS	katastrální území
DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VDT 1	stavba komunikace a technické infrastruktury	Mikulov
VDT 2	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 3	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 4	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 5	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 6	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 7	stavba komunikace a technické infrastruktury, zrušeno	
VDT 8	stavba komunikace a technické infrastruktury, parkoviště	
VDT 9	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 10	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 11	stavba chodníku a technické infrastruktury	
VDT 12	stavba chodníku a technické infrastruktury	
VDT 13	stavba komunikace a technické infrastruktury	
VDT 15	stavba komunikace a technické infrastruktury	
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
VD 1	stavba komunikace – propojení dálnice D52 a silnice I/40	Mikulov
VD 2	stavba záchytného parkoviště	
VD 3	stavba záchytného parkoviště	
VD 4	stavba komunikace	
VD 5	zrušeno	
VD 6	stavba komunikace – propojení do ul. Hraničářů	
VD 7	stavba účelové komunikace	
VD 8	stavba účelové komunikace	
VD 9	stavba účelové komunikace	
VD 10	stavba účelové komunikace	
VD 11	stavba dopravního vybavení (dálniční policie)	
VD 12	stavba účelové komunikace	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VT 1	rozšíření ČOV Mikulov	Mikulov
VT 2	rozšíření rozvodny TR 110 kV	
VT 3	stavba vodojemu	
VT 4	zrušeno	
VT 5	stavba přeložky nadzemního vedení vvn 110 kV	
VT 6	stavba přeložky VTL plynovodu do 40 barů	

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ:

ozn.	účel VPO	katastrální území
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
VU 1a	regionální biocentrum (RBC 1535)	Mikulov
VU 1b	regionální biocentrum (RBC 1535)	
VU 1c	regionální biocentrum (RBC 1535)	
VU 2	regionální biokoridor (RK 124)	
VU 3a	regionální biokoridor (RK JM039)	
VU 3b	regionální biokoridor (RK JM039)	
VU 3c	regionální biokoridor (RK JM039)	
VU 4a	lokální biocentrum (LBC 6)	
VU 4b	lokální biocentrum (LBC 6)	
VU 5	lokální biocentrum (LBC 7)	
VU 6a	lokální biocentrum (LBC 10)	
VU 6b	lokální biocentrum (LBC 10)	
VU 7a	lokální biocentrum (LBC 15)	
VU 7b	lokální biocentrum (LBC 15)	
VU 8	lokální biocentrum (LBC 16)	
VU 9a	lokální biocentrum (LBC 17)	
VU 9b	lokální biocentrum (LBC 17)	
VU 10a	lokální biocentrum (LBC 19)	
VU 10b	lokální biocentrum (LBC 19)	
VU 11a	lokální biokoridor (LBK 10)	
VU 11b	lokální biokoridor (LBK 10)	
VU 11c	lokální biokoridor (LBK 10)	
VU 11d	lokální biokoridor (LBK 10)	
VU 12	lokální biocentrum (LBC 20)	
OPATŘENÍ KE ZVÝŠENÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI A DIVERZITY PLOCH V KRAJINĚ		
VN 1	zrušeno	Mikulov
VN 2	vodní nádrž	
VN 3	vodní nádrž	
VN 4	vodní nádrž	

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

Plochy ani koridory, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Je vyznačeno v grafické části ve výkresech I. 1 Výkres základního členění území a I. 2 Hlavní výkres. V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy a koridory územních rezerv:

ozn.	způsob budoucího využití území	podmínky pro prověření budoucího využití plochy
R1	bydlení – smíšené obytné	• plochu řešit tak, aby uzavírala strukturu zástavby na východním okraji sídla • řešení koordinovat s navrženou plochou bydlení smíšeného obytného P6 a Z100
R2	plochy smíšené rekreační	• plochu řešit tak, aby uzavírala strukturu zástavby na východním okraji sídla • řešení koordinovat s navrženou plochou Z60
R3	zrušena	

Ve vymezených plochách nelze umístit žádné stavby, které by v budoucnu znemožnily realizaci navržených záměrů.

11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Nejsou vymezeny.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese č. I. 1 Výkres základního členění území.

V řešeném území budou prověřeny územní studií tyto plochy změn:

ozn. ploch	způsob využití území	rozvojové území
P5 (část)	bydlení – smíšené obytné	bývalá kasárna
Z40, Z53, P22	sport, veřejná zeleň ochranná a izolační, doprava v klidu	Na Hradbách
Z38 – Z39, Z54	lázeňství	podél silnice I/40
R3	zrušena	
P30	plochy smíšené výrobní	28.října, Průmyslová oblast

- u vymezené plochy **P5 (část)** bude předmětem řešení:
 - rozsah ploch bydlení (poměr mezi pozemky rodinných domů, bytových domů, veřejného občanského vybavení a občanského vybavení komerčního)
 - rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání a etapizace
 - obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou
- u vymezených ploch **Z38 – Z39, Z54** bude předmětem řešení:
 - poměr mezi pozemky lázeňství a veřejných prostranství a sídelní zeleně
 - způsob uspořádání zástavby, zejména prostorové uspořádání
 - obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou
 - koncepční včlenění plochy **Z54** (lokální biokoridor LBK14)
- u vymezených ploch **Z40, Z53 a P22** bude předmětem řešení:
 - rozsah a způsob uspořádání zástavby, **vazba na stávající sportovní zařízení**
 - obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou
- u vymezené plochy **P30** bude předmětem řešení:
 - rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání (intenzita využití pozemků, výšková regulace zástavby (nebude překročena stávající výšková hladina zástavby), min. rozsah ozelenění, max. půdorysná velikost jednotlivých staveb, stanovení stavební čáry podél silnice I/52...)

Ihůta pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti — do 4 let od vydání ÚP Mikulov, nebo do jednoho roku od vstupu prvního investora do vymezeného území národního geoportálu územního plánování:

- plochy P5, Z40, Z53, P22, Z38 -Z39 a Z54 do dvou let od nabytí účinnosti Změny č.1 ÚP
- plocha P30 do 6 let od nabytí účinnosti Změny č.1

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

Je vyznačeno v grafické části ve výkresech I. 1 Výkres základního členění území.

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy.

ozn.	způsob budoucího využití území	podmínky pro prověření budoucího využití plochy
	Městská památková rezervace	zadání RP MPR – řešeno samostatně – zadání bylo projednáno a schváleno Zastupitelstvem města Mikulov dne 22.2.2017 pod usnesením č. 16/2017/4
Z8	Bydlení – v rodinných domech	zadání Regulačního plánu plochy Z8 „Pod Valtickou“.

Ve vymezených plochách nelze umístit žádné stavby, které by v budoucnu znemožnily realizaci navržených záměrů.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PLOCHY Z8 „POD VALTICKOU“

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území regulačního plánu „plocha Z8 pod Valtickou ulicí“ se nachází v jižní části města a je tvořeno pozemky za zastavbou v ulici Valtická a Vídeňská, jižní hranici tvoří koridor silnice I/40. Řešené území je vymezeno v grafické části tohoto zadání.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Stanovit v ploše bydlení v rodinných domech optimální poměr mezi zastavěnými plochami, plochami soukromé zeleně (ZS) a plochami veřejných prostranství (PV).

Do řešení budou zahrnuty všechny funkčně a prostorově související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

C. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Bude provedena koordinace s koridorem silniční dopravy – koridor silnice I. třídy I/40 Mikulov – Sedlec, západ; homogenizace, včetně souvisejících staveb.

Budou stanoveny podrobné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb rodinných domů (hlavní stavby) a doplňkových staveb ke stavbě hlavní.

Budou stanoveny uliční čáry, vzdálenosti staveb od hranic pozemků a sousedních staveb, maximální půdorysné velikosti staveb, podlažnost, výšky, objemy a tvary staveb, sklony a tvary střech, určení zastavěné části pozemku a zastavitelnosti pozemku doplňkovými stavbami.

S ohledem na charakter řešeného území budou stanoveny sklony a tvary střech, výšek hřebenů střech, možnosti půdních vestaveb, fasády, fasádních prvků, oplocení.

Budou uvedeny architektonické podmínky, které bude nutné dodržet při následném zpracování projektové dokumentace staveb.

D. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Respektovat podmínky ochranného pásma panoramatu města.

Respektovat stávající kvalitní dřeviny, do jižní části řešeného území navrhnout plochu veřejné zeleně, jako pokračování zeleného prstence „v podhradí“.

Před vydáním regulačního plánu na zastavitelnou plochu Z8 „Pod Valtickou“ (bydlení v rodinných domech) musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi. Žadatel, v případě situování stavby do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku provedené podle § 32a zákona č. 258/2000 Sb. a návrh opatření k ochraně před hlukem.

E. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Bude řešeno napojení hlavních objektů na dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a veřejná prostranství. Bude prověřeno případné umístění plochy občanského vybavení veřejného.

Budou stanoveny kapacitní nároky na technickou infrastrukturu. Bude prověřena potřeba odstavných a parkovacích stání a dle toho budou stání vymezena.

F. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

V případě nutnosti budou vymezeny nové veřejně prospěšné stavby a opatření nad rámec územního plánu.

G. POŽADAVKY NA ASANACE

Nepředpokládají se 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)**4. Aktualizace Územně analytických podkladů ORP Mikulov**

Nevyplyvají žádné další požadavky.

Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny

Respektovat podmínky využití v území:

- Chráněná krajinná oblast Pálava byla zřízena výnosem MK ČSR č.j. 5790/1976 ze dne 19. 3. 1976. Dne 16. 4. 1999 byla ministerstvem životního prostředí na základě protokolu Č.j. OOP/2516/99 vymezena a schválena nová zonace. Řešené území se nachází v IV. zóně CHKO Pálava.
- Biosférická rezervace UNESCO
- NATURA 2000 - ptačí oblasti

CZ0621029 Ptačí oblast Pálava - ptačí oblast je totožná s CHKO Pálava

Zájmy obrany státu

Do řešeného území nezasahuje zájmovém území Ministerstva obrany:

Poddolovaná území, sesuvná území

V řešeném území nejsou.

Záplavová území, ochrany před povodněmi

V řešeném území nejsou.

Případné požadavky dotčených orgánů veřejné správy budou doplněny po projednání.

I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Nebudou nahrazena žádná územní rozhodnutí.

J. POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘÍZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

Nejsou žádné požadavky.

K. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Nebudou uplatněny žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci

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

Dokumentace bude v jednotlivých fázích předána pořizovateli v elektronické podobě pro možnost zveřejnění na internetu ve formátu PDF. Návrh regulačního plánu bude ve všech fázích zpracován nad vektorovými katastrálními mapami v digitální podobě.

Počet vyhotovení dokumentace regulačního plánu:

- 1 vyhotovení pro společné jednání + 1 CD,
- 1 vyhotovení pro veřejné projednání územního plánu + 1 CD,
- 4 vyhotovení po vydání zastupitelstvem města + 1 CD.

OBSAH NÁVRHU RP:

textová část v rozsahu přílohy č. 11 části I odst. 1 a přiměřeně podle odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

grafická část v rozsahu přílohy č. 11 části I odst. 3 a přiměřeně podle odst. 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- Hlavní výkres měř. 1 : 1 000
- Výkres koncepce dopravní infrastruktury měř. 1 : 1 000
- Výkres koncepce technické infrastruktury měř. 1 : 1 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1 : 1 000

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚP:

textová část v rozsahu § 68 odst. 5 stavebního zákona a přílohy č. 11 části II odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,

grafická část v rozsahu přílohy č. 11 části II odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- Koordinační výkres měř. 1 : 1 000
- Výkres širších vztahů měř. 1 : 5 000

Data budou dále předána i v elektronické podobě na DVD nosiči:

- a) odevzdání dat požadujeme ve formátech "shp + dgn"[1] nebo "vyk"[2] (co téma to shp+dgn/vyk)
- b) podkladem pro zpracování bude aktuální katastrální mapa (u regulačního plánu navíc polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území),
- c) objekty a jevy plošného charakteru se zpracují jako uzavřené plochy a to i v případě, že se v grafické prezentaci ÚPD použijí pouze jejich obrysové čáry,
- d) liniové objekty znázorňované lomenou čarou se fyzicky rozdělují jen v bodech odpovídajících změnám vlastností znázorňovaného objektu (např. kategorie komunikace, průřez potrubí,...), nebo jinak významných (např. křižovatky),
- e) grafická data musejí být topologicky čistá[3],
- f) negrafická atributová (popisná) data budou odevzdána ve formátu *.DBF nebo *.MDB,
- g) součástí předávací dokumentace bude rovněž popis datového modelu, tj. min. fyzická struktura všech předávaných dat, struktury jednotlivých výkresů a dokumentace postupů použitých při vizualizaci,
- h) výkresy grafické části budou exportovány do rastrového formátu *.TIFF v georeferencované podobě (příp. GeoTIFF)

POZNÁMKA:

[1]

- a) Negrafická atributová (popisná) data budou odevzdána ve formátu *.DBF nebo *.MDB,
- b) výkresová dokumentace bude odevzdána ve formátu *.MXD včetně všech příslušných souborů souvisejících s vizualizací (*.LYR, *.TTF, *.STYLE, apod.)

[2] Výkresová dokumentace bude odevzdána ve formátu *.REF včetně všech příslušných souborů souvisejících s vizualizací (*.COL, *.CAR, *.LRS, *.ARE, apod.)

[3] Topologická čistota představuje určitá pravidla při zpracování dat, a to zejména:

- a) obecně je třeba kreslit zásadně s využitím přichycení (Snap),

b) u polygonů nesmí docházet k překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony (např. vymezení funkčních ploch), plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozdělené části území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat,

c) u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb a nesmí obsahovat pseudouzly (např. silniční síť, sítě technické infrastruktury),

d) vyvarovat se duplicitě dat pokud k tomu není důvod (požadavek prezentace stejných objektů s odlišnou symbolikou nebo při značně rozdílných měřítcích map, kdy již není možné použít ke generalizaci symboliku).

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace je stanovena u ploch smíšených nezastavěného území – rekreačních:

1. etapa (**K31 – K39**)

2. etapa (**K40 – K45**)

U ostatních ploch změn není etapizace stanovena.

15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

ÚP vymezuje významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt a které jsou nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení:

Významné stavby:

stavba	ulice, nám./umístění
stavby v městské památkové rezervaci	MPR
stavby v zastavitelné ploše Z35	K vápence
stavby v zastavitelné ploše Z37	Brněnská
stavby v zastavitelné ploše Z38	u silnice I/40
stavby v zastavitelné ploše Z39	u silnice I/40
stavby v zastavitelné ploše Z43	lokalita Šibeník
stavby v zastavitelné ploše Z63	lokalita pod Bažantnicí
stavby v ploše přestavby P23	ulice Hraničářů

16. DEFINICE POJMŮ

pojem	definice
agroturistika	rekreační pobyty na venkově na rodinných farmách, jehož hlavní náplní je poznávání alternativního způsobu života v blízkém kontaktu s přírodou.
drobná architektura	<i>v urbanizovaném území</i> – např. sochy, plastiky, kašny, studny, jezírka, pomníky, pamětní desky, kapličky, kříže, zvonice, altány, herní zařízení pro děti, mobiliář (např. lavičky, koše na odpadky, stojany na kola...) <i>v krajině</i> – např. sochy, plastiky, kašny, studny, studánky, pomníky, pamětní desky, kapličky, boží muka, kříže, zvonice, hraniční kameny, mohyly, turistické přístřešky, altány, herní zařízení pro děti, mobiliář (např. lavičky, koše na odpadky, stojany na kola, tematické informační tabule...).
drobná a řemeslná výroba	Výroba netovárního charakteru, tj. malého rozsahu co do výměry pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy.
EV 9, EV 13	Dálková cyklistická trasa EuroVelo a její pořadové číslo.
hipoturistika	Druh turistiky, kdy turista převážně cestuje na koni.
hotel	Ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených (zejména stravovací). Hotel garni má vybavení jen pro omezený rozsah stravování.
motel	Ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty poskytující přechodné ubytování a služby s tím spojené zejména pro motoristy. Zařízení se nachází v blízkosti pozemních komunikací s možností parkování. Recepce a restaurace může být mimo ubytovací část.

pojem	definice
hřiště	<i>Víceúčelové hřiště</i> - veřejně přístupné otevřené plochy sloužící pro sportovní využití rekreačního charakteru (basketbal, volejbal, fotbal, dětské hřiště, venkovní tělocvična,...) sloužící různým věkovým skupinám. <i>Dětské hřiště</i> - venkovní hrací plocha vybavená hracími prvky a mobiliářem, určená pro hry dětí, která k tomuto účelu byla zkolaudována a má svého provozovatele.
hygienické limity	Limitní hodnoty škodlivých faktorů životního prostředí (hluk, vibrace, zápach...) při jejich dodržení by občan neměl být ohrožen na zdraví po celou dobu života.
hygienická zařízení	Veřejná WC vybavená zdravotně technickými zařízeními a předměty.
charakter a struktura zástavby	Vzhled stavby (velikost, půdorys, sklon střech, materiálové řešení), který by měl typologicky vycházet z charakteru staveb typických pro danou oblast; struktura zástavby – rozmístění staveb v rámci sídla, hustota zastavění, umístění domu.
intenzita využití pozemku	Stanovení maximálního využití příslušného stavebního pozemku zastavitelné plochy; je dáno podílem celkové zastavěné plochy nadzemními stavbami nadzemních podlaží staveb (stavbou hlavní, stavbami doplňkovými) a zpevněnými plochami, které neumožní vsakování, k celkové ploše stavebního pozemku – vyjádření v %. Podepřené předsazené konstrukce se do zastavěné plochy nezapočítávají.
kiosky (prodejní stánky)	Je drobná užitková stavba sloužící k maloobchodnímu prodeji novin, časopisů, tabákových výrobků, balených nápojů a jídla.
manipulační plocha	Pro potřeby ÚP Mikulov je manipulační plocha v nezastavěném území pouze určité ztvárnění či zpracování (zejména stavební činnosti např. zpevnění, zhutnění) povrchu pozemku, který může být podle okolností buď součástí pozemku nebo může být tvořen samostatnými věcmi movitými (panely volně položenými na pozemku), pokud nedojde k narušení charakteru území.
menší ubytovací zařízení	Pro potřeby ÚP Mikulov se jedná o ubytovací zařízení s max. 10 lůžky.
menší vodní nádrž	Vodní nádrž s plochou max. do 0,5 ha.
nadmístní dopravní a technická infrastruktura	Železnice, dálnice, silnice I. - III. třídy a trasy technické infrastruktury krajského a celostátního významu.
nadmístní záměr	Požadavek na realizaci záměru krajského nebo celostátního významu, vyplývá zpravidla z nadřazené ÚPD.
nadřazený dopravní skelet	Tvoří dálnice, silnice I. - III. třídy a komunikace celoměstského významu. V řešeném území jsou vyjádřené v hlavním výkresu plochami s rozdílným způsobem využití jako plochy dopravní infrastruktury.
negativní vlivy	Míní se účinky, které zhoršují hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území, mikroklima, (hluk, prašnost, zápach), čistotu povrchových nebo podzemních vod, půdu a horninové prostředí anebo životní podmínky pro biotu nad přípustnou mez stanovenou právními předpisy.
nerušící drobná a řemeslná výroba	Stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad míru obvyklou; za řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny a provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území.
občanské vybavení veřejné	Stavby a zařízení občanského vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu jako součást veřejné infrastruktury zcela nebo částečně podporované státem, nebo samosprávou na úrovni obce, kraje (např. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, sociální služby a péči o rodiny, pro kulturu, veřejnou správu, ochranu a bezpečnost obyvatelstva...).
občanské vybavení komerční	Stavby a zařízení občanského vybavení obvykle provozované soukromými subjekty (např. stavby a zařízení pro obchod, tělovýchovu a sport, hotel, motel, penzion, veřejné stravování, administrativu, služby, vědu a výzkum...).
odpočinkové a rekreační plochy (místa sociálních kontaktů)	Veřejně přístupné plochy, sloužící obyvatelům navazujícího území pro setkávání a odpočinek, hry dětí, jsou doplněny mobiliářem souvisejícím s hlavním využitím plochy, tj. zejména lavičkami a zelení pro posezení ve stínu, dále herními prvky pro děti, přístřešky proti nepohodě...
odpočívadlo	Místo v zahradě, parku nebo ve volné krajině určené pro odpočinek, vybaveno mobiliářem (např. lavičky, koše na odpady, stojany na kola...).
penzion	Ubytovací zařízení s nejméně 5 maximálně 20 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb. Omezené služby stravování spočívají v absenci restaurace. Penzion musí disponovat minimálně místností pro stravování, která zároveň může sloužit k dennímu odpočinku hostů.
plochy změn (rozvojové plochy)	Plochy (lokality), jejichž využití se územním plánem mění - zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině.

pojem		definice
plochy stabilizované		Plochy stávajícího stavu, soubor převážně zastavěných pozemků, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
plocha přestavby		Plocha vymezená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
podlaží		Podlažím se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
nadzemní podlaží		Nadzemním podlažím se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší částí níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
počet nadzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
podkroví		Je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška v místě nadezdívky přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží. Podkrovím není využíván prostor pod vazníkovou, pultovou nebo plochou střechou nad posledním plným podlažím.
předzahrádky		Pozemky charakteru zahrad před rodinnými domy nebo vila domy, orientované do veřejných prostranství, jejichž úpravy včetně oplocení vyžadují soulad s charakterem navazujícího veřejného prostranství. Mohou být i součástí veřejného prostranství.
rekreace hromadná		Plochy sloužící k uspokojování rekreačních potřeb obyvatel, zpravidla v rekreačních areálech.
rostlý terén		Rostlý terén je plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod.
samozásobitelské hospodaření		Činnosti spojené s chovem drobných domácích užitkových zvířat a pěstování plodin v míře, která nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí.
sezónní zahrádky		Jsou významnou součástí veřejných prostranství, zpravidla na pozemcích ve vlastnictví města, jedná se o dočasné stavby sloužící pro občerstvení, které funkčně navazují na stavby pro stravování.
služby		kadeřnické, krejčovské, masérské, instalatérské, reklamní, informační, lázeňské, prádelny, projekční, servisní (servisní (za servisní služby nelze považovat autoservis a pneuservis, které vyžadují vstup nákladové dopravy do území), údržba zeleně apod.
související občanské vybavení		Stavby a zařízení občanského vybavení, které slouží obyvatelům ve vymezené ploše a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením (např. stavby pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní a sociální služby, kulturu, veřejnou správu, církev, tělovýchovu a sport, střediska mládeže pro mimoškolní činnost a centra pohybových aktivit...).
související dopravní infrastruktura		Dopravní infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazujících částí sídla a zajišťující její provozování (např. komunikace, obřadní, parkování, odstavení vozidel, stezky a trasy pro pěší a cyklisty...). Související DI nepřenáší nadmístní dopravní vztahy.
související technická infrastruktura		Technická infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazujících částí sídla (např. liniové trasy vodovodu, kanalizace, plynu, elektrického vedení...).
Stavby v urbanizovaném území:	stavby hlavní	Stavba hlavní vždy souvisí s funkčním využitím stavebního pozemku.
	stavby doplňkové ke stavbě hlavní	Jedná se o stavby, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí a zabezpečují její funkčnost (užitelnost), nebo doplňují základní funkci stavby hlavní (např. garáže, zimní zahrady, skleníky, bazény...).
	rodinný dům	Stavba pro bydlení, která má nejvýše tři samostatné byty; Max 2 NP + podkroví, max. 1 podzemní podlaží. Jedná o dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
	bytový dům	Stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení, počet samostatných bytů je 4 a více.
	stavby pro chovatelství a pěstitelství	Stavby sloužící chovu drobných domácích užitkových zvířat a k uskladnění nářadí a plodin, které splňují příslušné hygienické předpisy a normy a nemají negativní vliv (hluk, zápach, obtěžování hmyzem apod.) na užívání staveb ve svém okolí. Max. 1 NP, bez podkroví, do 20 m ² zastavěné plochy, max. 1 stavba na pozemku.

pojem		definice
stavby v krajině:	stavby lehkých přístřešků - pro zemědělství	– otevřené přístřešky pro volné ustájení dobytka – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, max. 50 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky – stavby pro ukládání krmiva a steliva (sena, slámy apod.) – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky – včelíny – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 15 m² zastavěné plochy a do 3 m výšky
	stavby lehkých přístřešků - pro lesnictví a myslivost	– stavby k zajištění provozu lesních školek, k provozování myslivosti (např. krmelce, stavby pro skladování krmiva, sazenic stromů...) – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky – posedy, kazatelny – zařízení pro chov, např. voliéry
	stavby lehkých přístřešků - pro ochranu přírody a krajiny	– stavby k zajištění ochrany přírody a krajiny – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 25 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky
	stavby a zařízení související s aktivitami rekreačního hospodaření	– zahrádkářské chaty (stavby sloužící pro příměstskou rekreaci, uskladňování výpěstků a pracovního nářadí. Stavby neslouží k trvalému bydlení, nejedná se o rekreační chalupy) – stavby pro chovatelství a pěstitelství, přístřešky, seníky, kůlny, altány – max. 1NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 20 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky – včelíny – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 15 m² zastavěné plochy a do 3 m výšky
	hygienická zařízení	Veřejná WC vybavená zdravotně technickými zařízeními předměty. Max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 20 m ² zastavěné plochy a do 3 m výšky.
	stavby sezónního charakteru	Vstupní objekty (recepce) sportovně – rekreačních areálů, kiosky, přístřešky, půjčovny sportovních potřeb... Max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 30 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky.
	ekologická a informační centra	Stavby pro osvětu a informaci návštěvníků území se zaměřením např. na ochranu přírody a krajiny, prezentaci kulturních a přírodních hodnot území... Max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 30 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky.
	turistický přístřešek	zastřešené odpočívadlo do 10 m ² , výška max 4 m
STG		Skupina typu geobiocenu.
SŽDC		Správa železniční dopravní cesty
turistická infrastruktura		Vybavenost typu ubytování, stravování, služeb, ekologická a informační centra a dále zařízení pro agroturistiku, hipoturistiku apod.
urbanistická struktura		Výsledek prostorového uspořádání souborů staveb, lokalit a města. Rozumí se jím navzájem se ovlivňující prostorové prvky, které tvoří např. bloky, ulice, stavební čáry, budovy nebo veřejná prostranství.
urbanizované území		Stabilizované (stávající) plochy v zastavěném území. Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře, stávajícím hodnotám výškové hladiny a stávající intenzitě využití území. Stejně tak nebude docházet k nepřiměřenému navyšování stávajících kapacit objektů.
ustupující podlaží		Podlaží ustupuje směrem od veřejného prostranství (ulice, náměstí,...), a jeho výměra je max. 80% půdorysné plochy předcházejícího podlaží.
vinné sklepy		Jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní části objektu nepřesahuje 80m ² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m ² . Vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování, ale nikoliv trvalé bydlení. Dále mohou vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.

pojem	definice
výšková hladina zástavby	Výška staveb nad přilehlým terénem, dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě.
výšková regulace zástavby	Maximální přípustná výška zástavby vyjádřená číslovkou udávající max. počet podlaží.
zalesnění menšího rozsahu	Zalesnění max. do 1 ha souvislé plochy.
zahrádkářské chaty	stavby sloužící jen krátkodobé příměstské rekreaci spojené s prací na zahradě (např. sklady na zahradní nářadí, kůlny, altány, přístřešky k posezení...)
zastavitelná plocha	Plocha vymezená územním plánem k zastavění.

17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů textové části územního plánu: 38 (75 stránek)

Počet výkresů: 6

I.1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2	Hlavní výkres	1 : 5 000
I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
I.4	Výkres technické infrastruktury - zásobování vodou, odkanalizování	1 : 5 000
I.5	Výkres technické infrastruktury - zásobování plynem, el. energií, spoje	1 : 5 000
I.6	Výkres hodnot území	1 : 5 000