

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU
MIKULOV

II. DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 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: duchacek@usbrno.cz

ciznerova@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 895

+420 545 175 896

Akce:	ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULOV		NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ
Evidenční číslo:	223 – 001 – 034		
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. Pavel Ducháček, Ing. arch. Vanda Ciznerová	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý	
	energetika, veřejné komunikační sítě:	Mgr. Martin Novotný	
	ekologie, životní prostředí: ochrana ZPF, PUPFL:		
Datum:	Červen 2024	www.usbrno.cz	

OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚP MIKULOV

II. A) TEXTOVÁ ČÁST odůvodnění změny č. 2 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	3
3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	4
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.....	4
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	5
6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	5
7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	6
8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU	9
9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO	9
10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	9
11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	12
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNŮ PRO ÚPRAVU NÁVRHU	13
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	14
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZÁBOR PŮDNÍHO FONDU (ZPF A PUPFL).....	14
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ	16
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	16

II. B) GRAFICKÁ ČÁST odůvodnění změny č. 2 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. 2 ÚP Mikulov

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

VZTAH VŮČI DOSUD PLATNÉ ÚPD

Závazným podkladem pro vypracování změny č. 2 územního plánu Mikulov (dále jen změna č. 2) 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. 2

Změna č. 2 je zpracována dle požadavků uvedených v *Obsahu změny č. 2 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 (např. **ZM2.01**).

IDENTIFIKACE PLOCH A KORIDORŮ

Plochy přestavby, vymezené Změnou č. 2, jsou identifikovány písmenem **P** a pokračující číselnou řadou z platného ÚP (**P27a – P27h**).

Při úpravě rozsahu a rozdělení zastavitelné plochy, vymezené v platném ÚP, na více samostatných zastavitelných ploch, je ponechána původní identifikace doplněná o malé písmeno (**Z19a** a **Z19b**).

Veřejně prospěšná stavba, vymezená Změnou č. 2, je identifikována pokračující číselnou řadou z platného ÚP (**VDT14**).

Srovnávací text ÚP Mikulov, s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 2, je zpracován v samostatném oddílu *Textová část územního plánu Mikulov s vyznačením změn*, jako příloha textové části odůvodnění změny č. 2, následujícím způsobem:

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

1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno po projednání.

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE:

Zpracování změny č. 2 je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky** ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen **PÚR ČR**), s účinností od 1. 3. 2024.

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. 2 uvedené plochy, koncepce a podmínky respektuje. Řešené území leží v trase koridoru **SD8** úsek Pohofelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko (–Drasenhofen).

Z **PÚR ČR** nevyplývají pro řešení změny č. 2 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. 2 jsou řešeny a naplňovány zejména následující články:

- (14, 14a) *Dílčí změny, vymezené změnou č. 2, nemají negativní dopad na přírodní, civilizační i kulturní hodnoty území. Dílčí změnou **ZM2.01** dochází ke změně stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (VZ), na plochy přestavby (**P27a – P27c**) pro bydlení – smíšené obytné (SO), plochy přestavby (**P27d – P27g**) pro bydlení – v rodinných domech (BI) a plochu přestavby (**P27h**) pro veřejná prostranství (PV). Dílčí změnou **ZM2.02** dochází k uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území.*
- (19) *Změna č. 2 vytváří podmínky pro hospodárné využití zastavěného území vymezením ploch přestavby (**P27a – P27h**), které umožňují revitalizaci bývalého zemědělského areálu (brownfield) na obytné plochy (SO a BI) a plochu veřejných prostranství (PV).*
- (20, 20a) *Změna č. 2, byla posouzena v rámci SEA hodnocení. Na základě závěrů tohoto hodnocení byly u dílčí změny **ZM2.01**, v součinnosti se zpracovatelem SEA, stanoveny podmínky eliminující (příp. zmírňující) potenciální negativní dopady do území. Chráněná území a prvky ochrany přírody jsou respektovány. Podmínky pro implementaci ÚSES, zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině, podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny byly řešeny v platném ÚP a Změnou č. 2 jsou respektovány. Plochy změn (**P27a – P27h**) jsou situovány do zastavěného území, bez dopadu na prostupnost krajiny, nedochází ke srůstání sídel.*

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

Zpracování změny č. 2 je v souladu se **Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje**, v úplném znění po Aktualizaci č. 1 a 2 (dále jen **ZÚR JmK**), které byly vydány zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 17. 9. 2020 formou opatření obecné povahy (účinnosti nabyly dne 31. 10. 2020).

Soulad se **ZÚR JmK** byl řešen primárně v platném ÚP. Ze **ZÚR JmK** nevyplývají pro řešení změny č. 2 žádné nové konkrétní požadavky, úkoly stanovené pro územní plánování byly řešeny v platném ÚP a jsou změnou č. 2 respektovány. Priority územního plánování Jihomoravského kraje byly řešeny již v platném ÚP a jsou respektovány, změnou č. 2 jsou naplňovány zejména následující články:

- (14, 15) *Změna č. 2 přispívá k ochraně hodnot území, charakteru krajiny a k ochraně kvalitní zemědělské půdy situováním ploch změn (**P27a – P27h**) do zastavěného území.*
- (16b) *Změna č. 2 vytváří, vymezením ploch přestavby (**P27a – P27h**), podmínky pro přednostní využití plochy v zastavěném území, s cílem podpořit přestavbu nevyužívaného zemědělského areálu před výstavbou ve volné krajině.*

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

Řešení změny č. 2 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. 2 je zpracována dle stejných principů a zachovává kontinuitu s platným ÚP.

V rámci změny č. 2 je řešen především požadavek na změnu stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (VZ), na plochy přestavby (P27a – P27c) pro bydlení – smíšené obytné (SO), plochy přestavby (P27d – P27g) pro bydlení – v rodinných domech (BI) a plochu přestavby (P27h) pro veřejná prostranství (PV). Plochy přestavby (P27a – P27h) jsou situovány do zastavěného území, bez dopadu na hodnoty území a volnou krajinu. Změna č. 2 tak nevytváří, svým rozsahem a charakterem negativní dopad na udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro soudržnost společenství obyvatel, hospodářský rozvoj a příznivé životní prostředí.

- řešením změny č. 2 jsou respektovány priority územního plánování, formulované v rámci Politiky územního rozvoje ČR a ZÚR JmK (viz kap. 2.)
- ochrana veřejných zájmů, vyplývající ze zvláštních předpisů, je respektována (viz kap. 6.)
- změnou č. 2 nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy
- při návrhu změny č. 2 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 hospodárného 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. 2 pro nově vymezené plochy přestavby (P27a – P27h)
- 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. 2 pro plochy přestavby (P27a – P27h)
- změna č. 2 vytváří podmínky pro obnovu sídelní struktury vymezením ploch přestavby (P27a – P27h), které umožňují revitalizaci bývalého zemědělského areálu (brownfield) na obytné plochy
- vymezením veřejně prospěšné stavby (VDT14) vytváří změna č. 2 podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků na změny v území
- podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou řešeny v platném ÚP
- změnou č. 2 nejsou vymezeny plochy pro asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území
- změnou č. 2 nejsou dotčeny plochy pro využívání přírodních zdrojů

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

- ochrana hodnot území, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny
- pro plochy přestavby (P27a – P27h), vymezené v rámci dílčí změny **ZM2.01**, jsou v součinnosti s hodnocením SEA stanoveny podmínky eliminující (příp. zmírňující) potenciální negativní dopady do území

POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ochrana nezastavěného území je primárně řešena v platném ÚP, změna č. 2 svým řešením přispívá k ochraně nezastavěného území:

- nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy
- plochy přestavby (P27a – P27h) jsou vymezeny v zastavěném území

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

Změna č. 2 je zpracována tak, aby byla provázána s textovou a grafickou částí platného ÚP.

Změna č. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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 umístování 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) **v celém území** lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem, stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny), výstavbu a změny vvn a vn, výstavbu a změny letišť všech druhů včetně zařízení z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

6.1.2. POŽADAVKY OCHRANY OBYVATELSTVA

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

Bude doplněno po projednání.

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

VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY Č. 2 ÚP MIKULOV NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (SEA)

Krajský úřad Jihomoravského kraje vydal prostřednictvím odboru životního prostředí stanovisko, ve kterém **uplatňuje** požadavek na *Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Mikulov na životní prostředí*.

Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Mikulov na životní prostředí bylo dokončeno v prosinci 2023 a aktualizováno v březnu 2024. Zhotovitelem je RNDr. Milan Macháček, EKOEX, Holíkova 3834/71, 586 01 JIHLAVA. Dokument je přílohou návrhu změny č. 2. Předmětem posouzení je návrh změny č. 2 (zpracovaný v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti).

V rámci vyhodnocení vlivů předkládaných záměrů dle obsahu Konceptu Změna č. 2 ÚP Mikulov byly přiměřeně rozsahu a poloze ploch identifikovány vlivy na veřejné zdraví, ovzduší, vody, půdy, přírodu, krajinu, horninové prostředí a přírodní zdroje, hmotné statky a kulturní dědictví, dědictví architektonické a archeologické, funkční uspořádání území v různé míře velikosti a významnosti.

Soubor ploch přestavby **P27a** až **P27h** je lokalizován v SV části zastavěného území v lokalitě Mušlov. Nachází se tedy uvnitř zastavěného území města. Nejsou tedy řešeny na úkor nezastavěných ploch v krajině, nevykazují nároky na zásah do prvků ÚSES. Soubor těchto ploch obecně z hlediska předpokládaného rozdílného způsobu využití nevytváří územní rámec pro aktivity, které by z podstaty vyvolávaly výraznou imisní nebo hlukovou zátěž pro okolí. Rovněž není územním rámcem pro záměry, produkující výrazné emise z hlediska produkce technologických odpadních vod.

Soubor ploch přestavby **P27a** až **P27h** generuje lokálně nepříznivé vlivy na mimolesní porosty dřevin, proto je nutno řešit dendrologický průzkum s cílem prověřit (a zajistit) ochranu nejkvalitnějších jedinců dřevin na ploše. Bude generovat dílčí změnu krajinného rázu ve vztahu k zásahům do porostů dřevin v pohledově exponovaném území, kladem je náhrada objektů většího měřítka a větších zpevněných ploch diferencovanější zástavbou objekty menšího měřítka rozptýleně v rámci plochy, včetně návrhu pásu průlehu s travními porosty a výsadbami.

Realizace náplně souboru ploch **P27a** až **P27h** přispěje k optimalizaci odtokových poměrů a řešení odpadních vod splaškových v lokalitě oproti současné situaci.

Generuje nevýznamný vliv na půdu uvnitř oploceného areálu, neznamená zásah do lesních pozemků.

Aktuální hlukovou studií bylo prověřeno, že lokalita pro bydlení v rodinných domech se nachází v území, které vykazuje dostatečnou rezervu z hlediska hluku z dopravy (silnice I/40, výhledová náplň koridoru dopravní infrastruktury **Z75** dle ÚP Mikulov pro optimalizaci trasy), a to jak pro úroveň stávající dopravy, tak pro úroveň výhledovou s provozem na D52.

Plocha dílčí změny **ZM2.02** je z hlediska environmentálních poměrů indiferentní, poněvadž jde o optimalizaci poměrů stabilních ploch do souladu s aktuálním stavem v území, bez předpokladu jakéhokoli zásahů do území této dílčí změny.

Pro území, řešeném plochami Změny č. 2 ÚP Mikulov na základě provedení SEA hodnocení vyplynul následující základní výstup, že soubor ploch přestavby **P27a až P27h** (dílčí změna **ZM2.01**) je možno pokládat za **podmíněně akceptovatelný** na základě individuálních regulativů.

Výstupy SEA hodnocení jsou dále promítnuty do návrhu stanoviska příslušnému úřadu pro posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel navrhuje zpracovatel SEA hodnocení **souhlasné stanovisko** za dodržení následujících podmínek:

A) Základní opatření

1. Soubor ploch přestavby **P27a až P27h** (dílčí změna **ZM2.01**) je možno pokládat za **podmíněně akceptovatelný** na základě individuálních regulativů, rozvedených v části **B**.

B) Konkrétní regulativy pro řešení jednotlivých lokalit

1. Pro plochy přestavby **P27a až P27c (SO)** v lokalitě Mušlov uplatnit následující regulativy:
 - koeficient zastavění na jednotlivých nově vymezených pozemcích nepřekročí 50%, KZP = 0,5
 - k ozelenění míst veřejného prostranství budou použity geograficky původní druhy rostlin a dřevin
 - výšková regulace 1NP s možností podkroví
 - v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny
2. Pro plochy přestavby **P27d až P27g (BI)** v lokalitě Mušlov uplatnit následující regulativy:
 - koeficient zastavění na jednotlivých nově vymezených pozemcích nepřekročí 50%, KZP = 0,5
 - k ozelenění míst veřejného prostranství budou použity geograficky původní druhy rostlin a dřevin
 - výšková regulace 1NP s možností podkroví
 - v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny

Výše uvedené podmínky byly Změnou č. 2 zahrnuty do textové části ÚP, do příslušné části tabulky v kap. 6.1. Plochy smíšené obytné, kap. 6.2. Plochy bydlení a kap. 6.5. Plochy veřejných prostranství. Formulace podmínek byla upravena tak, aby byla zachována kontinuita s textovou částí platného ÚP.

C) Podpůrná a ostatní opatření

Nejsou navrhována.

D) Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska prevence, eliminace či minimalizace negativních vlivů na životní prostředí:

*Ostatní doporučení a podmínky, uvedené v části **D** návrhu stanoviska, jako podmínky pro navazující rozhodování v plochách a koridorech, jsou nad rámec podrobnosti ÚPD.*

HODNOCENÍ VLIVŮ NA LOKALITY SOUSTAVY NATURA 2000

Naturové hodnocení nebylo požadováno.

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY Č. 2 ÚP MIKULOV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení bylo vypracováno podle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Dle vyhodnocení stavu územních podmínek jednotlivých obcí SO ORP Mikulov podle pilířů udržitelného rozvoje území, provedení v rámci aktuálních ÚAP, je město Mikulov zařazeno do kategorie 1, tzn. s kladným hodnocením všech tří pilířů.

Podmínky pro příznivé životní prostředí

V řešeném území se nachází řada cenných přírodních lokalit (např. CHKO Pálava, ptačí oblast Pálava, maloplošná zvláště chráněná území, lokality evropské soustavy Natura 2000, biosférická oblast UNESCO...) a z hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území, provedeného v rámci ÚAP, vyplývá kladné hodnocení environmentálního pilíře.

Změna č. 2 řeší především dílčí změnu **ZM2.01**, umožňující realizaci ploch přestavby (**P27a – P27h**) bývalého zemědělského areálu (brownfield) na plochy pro bydlení – smíšené obytné, bydlení – v rodinných domech a plochu veřejných prostranství. Dílčí změna je situována do zastavěného území, na severovýchodním okraji části Mušlov, a nachází se ve IV. zóně CHKO Pálava. Záměr byl předem prověřován v rámci zhotovené územní studie (*ÚS plochy pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Mušlov*, BERNarch, 02/2021), která byla projednána s AOPK ČR, Správou CHKO Pálava se sídlem v Mikulově. Pro tuto dílčí změnu byl dále prostřednictvím Odboru životního prostředí KÚ JmK uplatněn požadavek na zhotovení *Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Mikulov na životní prostředí* se zaměřením zejména na problematiku ochrany přírody a krajiny, ochranu krajinného rázu a na další možné negativní dopady na životní prostředí. Na základě závěrů tohoto hodnocení byly pro plochy přestavby (**P27a – P27h**) stanoveny podmínky eliminující (příp. zmírňující) potenciální negativní dopady do území.

Součástí požadavku na SEA hodnocení bylo i zhotovení *hlukové studie*, související s relativně blízko situovanou zastavitelnou plochou pro dopravu (**Z75**), vymezenou v platném ÚP pro umožnění homogenizace silnice I/40. Hlukovou studií bylo prověřeno, že lokalita pro bydlení v rodinných domech se nachází v území, které vykazuje dostatečnou rezervu z hlediska hluku z dopravy, a to jak pro úroveň stávající dopravy, tak pro úroveň výhledovou s provozem na D52.

Územní systém ekologické stability je vymezen mimo území řešené změnou č. 2.

Změna č. 2 využívá účelně a hospodárně zastavěné území, čímž přispívá k ochraně nezastavěného území a tím i k zachování podmínek pro příznivé životní prostředí.

Podmínky pro hospodářský rozvoj

Hospodářský pilíř je, v rámci vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území, hodnocen kladně. Město těží z výhodné polohy na hlavní dopravní tepně spojující region města Brna s regionem Vídně. Přestože se nachází v oblasti zaměřené tradičně na zemědělství (zejména vinařství), jsou v rámci struktury zaměstnanosti významně zastoupeny i sekundární a především terciální sektor. Město má, díky svým architektonickým a přírodním hodnotám, významný potenciál v oblasti rekreace a cestovního ruchu. Napojení města na nadmístní dopravní a technickou infrastrukturu je na dobré úrovni.

Koncepce rozvoje **dopravní infrastruktury**, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny. Plochy změn, řešené změnou č. 2, budou napojeny ze stávajících a navržených ploch veřejných prostranství. V rámci dílčí změny **ZM2.02** je provedena úprava rozsahu stabilizované plochy silniční dopravy (**DS**) dle skutečného stavu území.

Koncepce rozvoje **technické infrastruktury**, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny. Plochy změn, řešené změnou č. 2, budou napojeny na stávající a navržené inženýrské sítě. V rámci změny č. 2 byla provedena aktualizace technické infrastruktury a limitů využití území dle aktuálních ÚAP.

Změna č. 2 vytváří podmínky pro přestavbu bývalého zemědělského areálu (brownfield) na plochu pro bydlení v rodinných domech, čímž přispívá k účelnému a hospodárnému využití zastavěného území.

Podmínky pro soudržnost společenství obyvatel

Z vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území, provedeného v rámci ÚAP, vyplývá kladné hodnocení sociálního pilíře. Důvodem jsou zejména sociodemografické podmínky (příznivý trend růstu počtu obyvatel), kvalitní a dostupná občanská vybavenost, vysoký rekreační potenciál a dobrá obslužnost dopravní a technickou infrastrukturou. Problémy se vyskytují v nepříznivé věkové struktuře obyvatelstva a vyšší míře nezaměstnanosti.

Platný ÚP vytváří podmínky pro soudržnost společenství obyvatel v řešeném území především stanovenou koncepcí rozvoje území s cílem zachovat symbiózu osídlení s přírodními hodnotami,

rozvojem obytné výstavby, vytvářením územně technických podmínek pro rozvoj pracovních příležitostí a podporou rozvoje a revitalizace míst sociálních kontaktů (veřejná prostranství, sídelní zeleň). Změna č. 2 tuto koncepci respektuje.

Změna č. 2 řeší především dílčí změnu **ZM2.01**, umožňující realizaci ploch přestavby (**P27a – P27h**) bývalého zemědělského areálu (brownfield) na plochy pro bydlení – smíšené obytné, bydlení v rodinných domech a plochu veřejných prostranství. Pro plochy přestavby (**P27a – P27g**) jsou stanoveny podmínky, které regulují rozsah, a výškovou hladinu budoucí zástavby tak, aby byla zajištěna ochrana hodnot území, charakteru území a kvality vystavěného prostředí. Dílčí změnou **ZM2.02** je pak řešeno uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území v části Mušlov.

Koncepce rozvoje občanského vybavení a koncepce rozvoje rekreace, stanovené v platném ÚP, zůstávají beze změny.

Změna č. 2 vytváří podmínky pro oživení (revitalizaci) bývalého zemědělského areálu (brownfield) s vazbou na původní strukturu zástavby v části Mušlov, čímž přispívá ke zlepšení navazujícího prostředí a tím i posílení sociálního pilíře.

SHRNUTÍ

Zpracovatel hodnocení SEA navrhuje v závěru *Vyhodnocení vlivu Změny č. 2 Územního plánu Mikulov na životní prostředí* **souhlasné stanovisko** při dodržení navržených opatření a podmínek. Řešení změny č. 2 je v souladu se závěry dokumentace SEA, navrhovaná opatření (akceptovatelná v podrobnosti územního plánu) byla zahrnuta formou podmínek do výrokové části ÚP.

Návrh změny č. 2 vychází ze zjištěného současného stavu území podle přírodních, demografických i ekonomických charakteristik, které odpovídají sledovaným oblastem v rámci ÚAP a vytváří podmínky pro rozvoj jejich dílčí části, konkrétně bydlení v rodinných domech. V platném ÚP byly stanoveny podmínky a zásady pro ochranu a rozvoj hodnot a pro ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí. Tyto podmínky jsou změnou č. 2 respektovány. Změna č. 2 tak vytváří předpoklady pro trvalý soulad přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Závady a střety byly řešeny, příp. zohledněny, v platném ÚP a území řešeného změnou č. 2 se nedotýkají.

Změna č. 2 řeší požadavky na umožnění realizace přestavby bývalého zemědělského areálu (brownfield) v části Mušlov. Dílčí změna **ZM2.01** vytváří podmínky pro kultivaci prostředí a oživení (revitalizaci) lokality situované na severovýchodním okraji zastavěného území, v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu, přispívá k ochraně nezastavěného území a vytváří podmínky pro přestavbu a zhodnocení nevyužívané plochy, čímž naplňuje vybrané priority územního plánování, stanovené v *PÚR ČR* a v *ZÚR JmK*. Změna č. 2 vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území účelným a hospodárným využitím předmětné lokality, s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dílčí změnou **ZM2.02** je řešeno uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území v části Mušlov.

Řešení změny č. 2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU

Bude doplněno po projednání.

9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

Bude doplněno po projednání.

10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

10.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (AKTUALIZACE)

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území změny č. 2 je vymezeno v rozsahu dílčích změn – viz grafická část.

AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vzhledem k charakteru změny č. 2 (jedná se pouze o řešení dílčích změn v lokalitě Mušlov, kde nedochází k úpravě hranice zastavěného území) je aktualizace zastavěného území provedena v rámci souběžně probíhající změny č. 1.

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. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Urbanistická koncepce, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

V rámci dílčí změny **ZM2.01** je řešen konkrétní požadavek na změnu stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (**VZ**), na plochy přestavby (**P27a – P27c**) pro bydlení – smíšené obytné (**SO**), plochy přestavby (**P27d – P27g**) pro bydlení – v rodinných domech (**BI**) a plochu přestavby (**P27h**) pro veřejná prostranství (**PV**). Tato dílčí změna vytváří podmínky pro revitalizaci bývalého zemědělského areálu (brownfield) na plochu bydlení. Dílčí změnou **ZM2.02** je pak řešeno uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území v části Mušlov.

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 A PLOCH PŘESTAVBY

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V rámci dílčí změny **ZM2.01** je provedeno zrušení zastavitelných ploch (**Z57** a **Z59**), vymezených v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (**ZO**).

V rámci dílčí změny **ZM2.02** je provedena úprava rozsahu a rozdělení zastavitelné plochy (**Z19**), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (**SO**), na dvě zastavitelné plochy (**Z19a** + **Z19b**).

PLOCHY PŘESTAVBY

V rámci dílčí změny **ZM2.01** jsou vymezeny plochy přestavby (**P27a – P27c**) pro bydlení – smíšené obytné (**SO**), plochy přestavby (**P27d – P27g**) pro bydlení – v rodinných domech (**BI**) a plochu přestavby (**P27h**) pro veřejná prostranství (**PV**).

10.3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně, vymezený v platném ÚP, zůstává zachován.

V rámci dílčí změny **ZM2.01** je provedeno zrušení zastavitelných ploch (**Z57** a **Z59**), vymezených v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (**ZO**).

10.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, 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 zachována. Plochy změn, řešené změnou č. 2, budou napojeny ze stávajících a navržených ploch veřejných prostranství.

V rámci dílčí změny **ZM2.02** je provedena úprava rozsahu stabilizované plochy silniční dopravy (**DS**) dle skutečného stavu území.

10.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technické infrastruktury, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny. Plochy změn, řešené změnou č. 2, budou napojeny na stávající a navržené inženýrské sítě.

V rámci změny č. 2 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 beze změny.

10.4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

V rámci dílčí změny **ZM2.01** je vymezena plocha přestavby (**P27h**) pro veřejná prostranství (**PV**) umožňující obsluhu navazujících ploch přestavby (**P27a – P27g**) pro obytné plochy (**SO** a **BI**).

V rámci dílčí změny **ZM2.02** je provedeno vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství (**PV**) dle skutečného stavu území.

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.

V rámci dílčí změny **ZM2.02** je provedena úprava rozsahu stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – krajinné zeleně (**NK**) dle skutečného stavu území.

10.5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Beze změn.

10.5.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Beze změn.

10.5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI

Beze změn.

10.5.6. REKREACE

Beze změn.

10.5.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Beze změn.

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

Beze změn.

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

V rámci dílčí změny **ZM2.01** je vymezena VPS (VDT14) pro stavbu komunikací, technické infrastruktury a vsakovacího zařízení. Důvodem je umožnění realizace obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou pro nově vymezené plochy přestavby (**P27a – P27g**).

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

Beze změn.

10.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

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

Beze změn.

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

Beze změn.

10.14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Beze změn.

10.15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Beze změn.

10.16. DEFINICE POJMŮ

Beze změn.

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 a využitím proluk. Hospodárné a intenzivnější využití zastavěného území je dále umožněno vytvářením územně technických podmínek pro variabilnější využití zastavěného území, a to vymezením ploch se smíšeným využitím (plochy smíšené obytné, smíšené výrobní), které umožňují využití nejen pro bydlení, ale také např. pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Změna č. 1 ÚP Mikulov, která se zpracovává souběžně se Změnou č. 2 ÚP Mikulov vyhodnocuje účelné využití zastavěného území a vyhodnocuje potřeby vymezení zastavitelných ploch, proto není vyhodnocení uváděno ve Změně č. 2.

Změna č. 2 vytváří podmínky pro účelné využití zastavěného území vymezením ploch přestavby (**P27a – P27h**), které umožňují revitalizaci bývalého zemědělského areálu (brownfield) na obytné plochy.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 2 nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy.

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

Změna č. 2 je zpracována dle požadavků uvedených v *Obsahu změny č. 2 ÚP Mikulov (dále jen Obsah změny)*, schválených Zastupitelstvem města dne 29. 06. 2022. Požadavky byly v rámci řešení změny č. 2 prověřeny a zpracovány následovně:

1. Požadavky na změnu územního plánu vyplývající z vyhodnocení uplatňování územního plánu, požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje

- požadavky vyplývající z nadřazených dokumentací (PÚR ČR, ZÚR JmK), z ÚAP JmK a ÚAP ORP byly řešeny v platném ÚP a změnou č. 2 jsou respektovány – viz textová část odůvodnění, kap. 2.

2. PŘEHLED A ODŮVODNĚNÍ DÍLČÍCH ZMĚN

ozn.	popis dílčích změn
ZM2.01	<ul style="list-style-type: none"> změna stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (VZ), na plochy přestavby (P27a – P27c) pro bydlení – smíšené obytné (SO), plochy přestavby (P27d – P27g) pro bydlení – v rodinných domech (BI) a plochu přestavby (P27h) pro veřejná prostranství (PV) včetně vymezení související VPS (VDT14) související zrušení zastavitelných ploch (Z57 a Z59), vymezených v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO)
odůvodnění	<p>Jedná se o požadavek, uvedený v Obsahu změny, na změnu využití stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro zemědělskou výrobu (VZ), na plochu pro bydlení – v rodinných domech (BI). Protože se jedná o změnu využití bývalého zemědělského areálu v zastavěném území, byly pro tento účel vymezeny plochy přestavby (P27a – P27h). Záměr byl předem prověřován v rámci zhotovené územní studie (<i>ÚS plochy pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Mušlov</i>, BERNarch, 02/2021), která byla projednána s AOPK ČR, Správou CHKO Pálava se sídlem v Mikulově. Vymezené plochy přestavby (P27a – P27h) vytváří podmínky pro revitalizaci bývalého zemědělského areálu (brownfield), využívají účelně zastavěné území a přispívají tak k ochranně nezastavěného území a volné krajiny. Plochy přestavby (P27a – P27c) jsou vymezeny pro plochy bydlení – smíšené obytné (SO), které umožňují širší možnosti využití, navazují na stabilizované a v platném ÚP navržené plochy (SO), a vytvářejí tak přirozený přechod mezi stávající zástavbou a plochami přestavby (P27d – P27g), vymezenými pro bydlení – v rodinných domech (BI). Záměr má dále pozitivní vliv na ochranu hodnot území a krajinný ráz, neboť lze předpokládat postupné vymístění chátrajících zemědělských staveb, uplatňujících se negativně v dálkových pohledech. Pro tuto dílčí změnu byl prostřednictvím Odboru životního prostředí KÚ JmK uplatněn požadavek na zhotovení <i>Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Mikulov na životní prostředí</i>. Na základě závěrů tohoto hodnocení byly pro plochy přestavby (P27a – P27h) stanoveny podmínky eliminující (příp. zmírňující) potenciální negativní dopady do území – podrobněji viz textová část odůvodnění, kap. 7. Související VPS (VDT14) je vymezena pro stavbu komunikací, technické infrastruktury a vsakovacího zařízení. Důvodem je umožnění realizace obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou pro nově vymezené plochy přestavby (P27a – P27g).</p>

ozn.	popis dílčích změn
	Související zrušení zastavitelných ploch (Z57 a Z59) je provedeno z důvodu pozbytí účelu vymezení ploch izolační zeleně, poté co je bývalý zemědělský areál navržen na přestavbu pro obytné plochy.
ZM2.02	<ul style="list-style-type: none"> o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území: <ul style="list-style-type: none"> • vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO) • vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV) • související úprava rozsahu a rozdělení zastavitelné plochy (Z19), vymezené v platném ÚP pro bydlení – smíšené obytné (SO), na dvě zastavitelné plochy (Z19a + Z19b) • úprava rozsahu stabilizované plochy silniční dopravy (DS) • úprava rozsahu stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – krajinné zeleně (NK)
odůvodnění	<p>Vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO) je provedeno na základě zrealizovaných záměrů na pozemcích parc.č. 8505/1, 8505/2, 8505/4, 8505/5 a 8505/7. Do stabilizované plochy byly zahrnuty i navazující pozemky parc.č. 8505/3 a 8505/6, které tvoří proluku.</p> <p>Vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV) je provedeno jednak z důvodu navržené přestavby stávajícího zemědělského areálu na bydlení v rodinných domech (viz dílčí změna ZM2.01). Koncepce, stanovená v platném ÚP, umožňuje obsluhu výrobních areálů pouze z ploch dopravní infrastruktury a vzhledem k vymístění výroby na úkor bydlení, je vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV) vhodnější. Dále je do stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV) zahrnut pozemek parc.č. 8512, který je ve vlastnictví města (způsob využití dle KN: ostatní komunikace) a je vhodný pro realizaci pěšího propojení.</p> <p>Z výše uvedenými úpravami souvisí úprava rozsahu a rozdělení zastavitelné plochy (Z19) na dvě zastavitelné plochy (Z19a + Z19b) pro bydlení – smíšené obytné (SO).</p> <p>Úprava rozsahu stabilizované plochy silniční dopravy (DS) je provedena jednak dle aktuální mapy KN, kde při napojení komunikace na silnici I/40 došlo k jejímu rozšíření a dále v souvislosti s výše uvedeným vymezením stabilizovaných ploch veřejných prostranství (PV).</p> <p>Úprava rozsahu stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – krajinné zeleně (NK) vyplývá z úpravy rozsahu navazující stabilizované plochy silniční dopravy (DS).</p>

3. Požadavky podle stavebního zákona

- aktualizace zastavěného území – viz textová část odůvodnění, kap. 10.1.

4. Požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na životní prostředí

- požadavky byly splněny – viz textová část odůvodnění, kap. 7.

5. Požadavky na uspořádání obsahu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- požadavky byly respektovány, zhotoveny byly pouze výřezy výkresů, ve kterých došlo ke změnám

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

Změnou č. 2 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. 2.

Předmět změny územního plánu a jeho dopad do ZPF

Dílčí změna **ZM2.01**

Předmětem záboru ZPF v lokalitě Mušlov je změna **ZM2.01** která navrhuje využití bývalého zemědělského areálu (brownfield). V rámci tohoto území je dotčen pozemek vedený v katastru nemovitostí jako zemědělská půda. Dotčení tohoto pozemku je vyhodnoceno jako dopad do ZPF. Součástí řešení je zrušení ploch **Z57** a **Z59**.

Dílčí změna **ZM2.02**

Předmětem řešení je aktualizace zastavěného území. Z důvodu aktualizace zastavěného území je upravena zastavitelná plocha **Z19**, která je změnou **ZM2.02** rozdělena na plochy **Z19a** a **Z19b**. Nejedná se o navýšení dopadu do ZPF, dílčí změna není vyhodnocena jako zábor ZPF.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Změnou č. 2 je v lokalitě Mušlov řešen bývalý zemědělský areál, který je v současnosti nevyužívaný, a je navržen v rámci ploch přestavby **P27a** až **P27h** pro obytné plochy. V areálu dominují nezemědělské půdy, které jsou řešením změny č. 2 navrženy formou přestavby k zástavbě.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

Změna č. 2 řeší dílčí část území v lokalitě Mušlov. Navržené řešení nemá negativní dopad na uspořádání zemědělského půdního fondu nebo na organizaci ploch řešenou pozemkovými úpravami.

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.

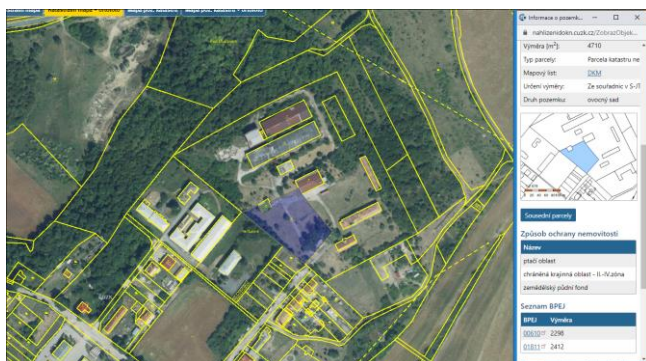
Investice do půdy

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

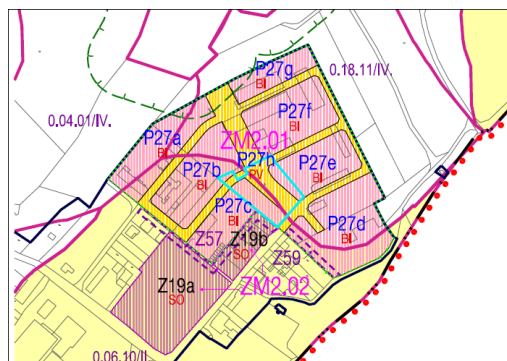
Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami

Dílčí změna **ZM2.01**

Záměrem je využití celého prostoru areálu brownfield v lokalitě Mušlov pro obytné plochy a související plochu obslužných veřejných prostranství. Návrh již odráží předpokládanou strukturu jednotlivých bloků a síť obslužných veřejných prostranství. Jsou vymezeny plochy **Z27a** až **P27h**. Předmětem záboru ZPF je pouze dílčí pozemek enklávy zemědělské půdy, který zasahuje do ploch přestavby **P27b**, **P27c**, **P27e** a **P27h**, které jsou součástí návrhu na využití bývalého zemědělského areálu (brownfield). Celková výměra všech ploch **P27a** až **P27h** je 6 ha, z čehož 0,4710 ha tvoří zemědělská půda. Zemědělskou půdu tvoří izolovaný pozemek, enkláva v zastavěném území, která není zemědělsky využívána a je součástí manipulačních ploch bývalého zemědělského areálu. Dotčena je zemědělská půda II. třídy ochrany (BPEJ 0.06.10) o rozsahu 0,2298 ha a IV. třídy ochrany (BPEJ 0.18.11) 0,2412 ha.



Obr.: pozemek zemědělské půdy (www.nahlizenidokn.cuzk.cz)



Obr.: výřez z výkresu záboru ZPF s vyznačením pozemku zem. půdy

Z hlediska dopadu navrhovaného řešení do ZPF se jedná o výhodné řešení, které je v souladu s principy ochrany ZPF. Navrhované řešení je v souladu s §4 odst.1 zákona 334/92 Sb., v platném znění. Využívá nedostatečně využitelné pozemky v zastavěném území a na nezastavěných plochách stavebních pozemků a především plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Přestavba areálu a využití nezemědělských ploch a s tím spojené nižší požadavky na využití zemědělské půdy k zástavbě, naplňuje podstatu veřejného zájmu převyšujícího veřejný zájem ochrany cca 0,2 ha ZPF. Součástí řešení je zrušení ploch **Z57** a **Z59** vymezených v platném ÚP pro izolační zeď.

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.					
P27b P27c P27e P27h	SO SO BI PV	0,4710 /*	0	0,2298	0	0,2412	0	0	ne/ne	ne	ne	nová plocha

/ pozn: Vyhodnocení dopadu do ZPF je kalkulováno souhrnně za lokality **P27b**, **P27c**, **P27e** a **P27h**, a to z důvodu, že je dotčen celý izolovaný pozemek zemědělské půdy v rámci areálu brownfield bezzbytku a dále proto, že spolu plochy funkčně souvisí a záměr je realizovatelný pouze jako celek.*

Dílčí změna ZM2.02

V lokalitě Mušlov je vymezena dílčí změna **ZM2.02**. Jedná se o aktualizaci ploch s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu v území. V této souvislosti je upravena zastavitelná plocha **Z19**, která je dílčí změnou **ZM2.02** rozdělena na plochu **Z19a** a **Z19b**. Tato úprava územního plánu nemá dopad do ZPF. Jedná se o plochy vymezené pro daný záměr i v odsouhlaseném územním plánu, změna č. 2 pouze koordinuje vymezení ploch dle stávajícího stavu v katastru nemovitosti a zohledňuje návaznost na lokalitu řešenou dílčí změnou **ZM2.01**

14.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna č. 2 nevymezuje změny, které mají dopad do pozemků určených k plnění funkcí lesa.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po projednání.

II. B) GRAFICKÁ ČÁST odůvodnění změny č. 2 ÚP Mikulov

Nedílnou součástí dokumentace odůvodnění změny č. 2 ÚP Mikulov je grafická část, která je obsažena ve výřezech těchto výkresů:

číslo	název výkresu	měřítko
II.1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
II.2	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULOV S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text ÚP Mikulov, s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 2, je zpracován následujícím způsobem:

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

Vzhledem k malému rozsahu a charakteru změny č. 2 jsou ve srovnávacím textu uvedeny pouze kapitoly **3.2., 3.3., 3.4., 4.5., 6.1., 6.2., 6.5., 6.6. a 7.** ve kterých dochází k úpravám.

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 Hraníčářů 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, iDukelská, 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 (**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 ve vazbě na areál vinných sklepů v lokalitě Zlámalova a u Nového rybníka. Podrobněji viz. *kap. 10.5.6. Rekreace*.

• PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Stávající plochy (**občanské vybavení veřejné, občanské vybavení komerční rozsáhlá, občanské vybavení komerční malá, 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 ZELENĚ**

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. 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 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 – ZÚR 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.	lokality
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
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
Z18	Bydlení - smíšené obytné	SO	Republikánské obrany
Z19a	Bydlení - smíšené obytné	SO	Mušlov
Z19b	Bydlení - smíšené obytné	SO	Mušlov
Z20	Bydlení - smíšené obytné	SO	Mušlov
Z21	Bydlení - smíšené obytné	SO	Mušlov
Z22	Rekreace hromadná	RH	u Finančního úřadu
Z23	Rekreace hromadná	RH	Zlámalova
Z24	Vinné sklepy	RV	Bezručova
Z25	Vinné sklepy	RV	Zlámalova
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	<i>Zrušeno</i>		
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	<i>Zrušeno</i>		
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
Z47	Plochy veřejných prostranství	PV	Gagarinova

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokalita
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 Zrušeno
Z58	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	Mušlov
Z59	Veřejná zeleň ochranná a izolační	ZO	Mušlov Zrušeno
Z60	Plochy smíšené rekreační	SR	Valtická
Z61	Zrušeno		
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	Tuold
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	Zrušeno		
Z96	Plochy vodní a vodohospodářské	W	u lomu
Z97	Plochy vodní a vodohospodářské	W	Šibeník
Z98	Plochy vodní a vodohospodářské	W	Portz Insel

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokality
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

3.3.2. PLOCHY PŘESTAVBY

i.č.	způsob využití plochy	ozn.	lokality
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	Zrušeno		
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
P27a	Bydlení - smíšené obytné	SO	Mušlov
P27b	Bydlení - smíšené obytné	SO	Mušlov
P27c	Bydlení - smíšené obytné	SO	Mušlov
P27d	Bydlení - v rodinných domech	BI	Mušlov
P27e	Bydlení - v rodinných domech	BI	Mušlov
P27f	Bydlení - v rodinných domech	BI	Mušlov
P27g	Bydlení - v rodinných domech	BI	Mušlov
P27h	Plochy veřejných prostranství	PV	Mušlov

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...).

4.5. 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 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**.
- plocha přestavby **P27h** je vymezena pro obsluhu ploch přestavby (**P27a – P27g**) v Mušlově
- 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

6.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SC	BYDLENÍ - SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ
Hlavní využití	Není stanoveno.
Přípustné	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<p>U ploch, které se nachází v <u>území zásadního nebo doprovodného významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1</p> <p>Stabilizované plochy:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>Plochy změn a přestaveb:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ plochy změn nejsou navrhovány ○ plochy přestaveb viz. <i>Další podmínky pro plochy přestaveb</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy přestaveb
P1	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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

i.č.	Další podmínky pro plochy přestaveb
P3	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z Kostelního náměstí • 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 • řešit podmínky OP elektronického komunikačního zařízení
P26	<ul style="list-style-type: none"> • 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>	<ul style="list-style-type: none"> – 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>	<ul style="list-style-type: none"> – 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>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky bytových domů v plochách změn Z15, P4, P5 a P6 – Pozemky stavby a zařízení (např. pozemky staveb občanského vybavení - komerčního malého do velikosti 200 m² prodejní plochy, 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>	<p>U ploch, které se nachází v <u>území zásadního nebo doprovodného významu pro ochranu <i>hodnot</i></u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1</p> <p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 Turoldu (ulice Gagarinova), kde je stanovena intenzita využití pozemku do 50% <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn a přestaveb</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn a přestavěb
Z14	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Z15	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Z19a Z19b	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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

i.č.	Další podmínky pro plochy změn a přestaveb
Z21	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Z100	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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) navrhopvat 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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
P27a P27b P27c	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství P27h • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: max. 50% • v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

6.2. PLOCHY BYDLENÍ

BH	BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb pro bydlení v bytových domech.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – 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
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – 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>	<ul style="list-style-type: none"> – 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
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p>U ploch, které se nachází v <u>území doprovodného významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1</p> <p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ u bytových domů v ulici 22.dubna a Nová jsou nepřipustné úpravy výškové hladiny zástavby ani prostorové změny zástavby (např. střešní nástavby, přístavby atd.) ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: u hlavních staveb bude zachována stávající, jsou přípustné pouze pozemky staveb souvisejících staveb a zařízení doplňujících funkci bydlení <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z1	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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

BI	BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

BI	BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – 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
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – 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>	<ul style="list-style-type: none"> – 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
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p>U ploch, které se nachází v <u>území zásadního nebo doprovodného významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1</p> <p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkrovi ○ intenzita využití pozemku: není stanovena s výjimkou přilehlé zástavby ke Svatému kopečku (ulice 1. května), kde je stanovena intenzita využití pozemku do 50% <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z4	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Z6	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z8	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Turol
Z10	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Turol
Z11	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Z12	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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
P27d P27e P27f P27g	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství P27h • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: max. 50% • v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé dřeviny • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

6.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejných prostranství
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – 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>	<ul style="list-style-type: none"> – 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>	<ul style="list-style-type: none"> – 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>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> • nejsou stanoveny
Z45	<ul style="list-style-type: none"> • nejsou stanoveny
Z46	<ul style="list-style-type: none"> • nejsou stanoveny
Z47	<ul style="list-style-type: none"> • řešit dopravní napojení plochy P4 • řešit umístění dopravy v klidu • maximálně respektovat stávající zeleň podél západního okraje plochy
Z48	<ul style="list-style-type: none"> • řešit prodloužení ulice M. Majerové
Z49	<ul style="list-style-type: none"> • řešit rozšíření stávajícího uličního prostoru
P13	<ul style="list-style-type: none"> • řešit pěšího propojení a zajištění prostupnosti území
P14	<ul style="list-style-type: none"> • řešit pěší propojení a zajištění prostupnosti území mezi nádražím a novou plochou silniční dopravy Z80 • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1
P25	<ul style="list-style-type: none"> • řešit dopravní napojení plochy Z40
P27h	<ul style="list-style-type: none"> • řešit obsluhu ploch přestavby P27a – P27g • řešit realizaci vsakovacího zařízení • k ozelenění veřejných prostranství použít geograficky původní druhy rostlin a dřevin

6.6. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

ZV	VEŘEJNÁ ZELENĚ PARKOVÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejně přístupné zeleně.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – 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>	<ul style="list-style-type: none"> – 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

ZV	VEŘEJNÁ ZELEŇ PARKOVÁ
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – 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>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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% <p><i>Plochy změn:</i> viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></p>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z51	<ul style="list-style-type: none"> • řešit realizaci odpočinkové a rekreační plochy – fitness park • dopravní obsluhu řešit ze stávajících ulice 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	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit ze stávajících ulice 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>	<ul style="list-style-type: none"> – zahrady a záhumenky sloužící pro oddech 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>	<ul style="list-style-type: none"> – 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>	<ul style="list-style-type: none"> – 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>	<ul style="list-style-type: none"> – nejsou stanoveny

ZO	VEŘEJNÁ ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejně přístupné zeleně.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – 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

ZO	VEŘEJNÁ ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
Nepřípustné	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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
Podmínky prostorového uspořádání	Nejsou stanoveny.

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z52	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn
Z53	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Z54	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky OP VTL plynovod do 40 barů.
Z55	<ul style="list-style-type: none"> • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z56	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn
Z57	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z58	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z59	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z101	<ul style="list-style-type: none"> • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P16	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn

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	
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 14	stavba komunikací, technické infrastruktury a vsakovacího zařízení	
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	<i>zrušeno</i>	
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)	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VT 1	rozšíření ČOV Mikulov	Mikulov
VT 2	rozšíření rozvodny TR 110 kV	
VT 3	stavba vodojemu	
VT 4	<i>zrušeno</i>	
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	<i>zrušeno</i>	Mikulov
VN 2	vodní nádrž	
VN 3	vodní nádrž	
VN 4	vodní nádrž	