

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU
MIKULOV

II. DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP MIKULOV

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



URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



urbanistické středisko brno

e-mail: ciznerova@usbrno.cz

duchacek@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 896

+420 545 175 895

Akce:	ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULOV		NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ
Evidenční číslo:	223 – 001 – 033		
Pořizovatel:	Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura, dopravní infrastruktura:	Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý	
	energetika, veřejné komunikační sítě:	Mgr. Martin Novotný	
	ekologie, životní prostředí: ochrana ZPF, PUPFL:		
Datum:	Červen 2024		www.usbrno.cz

OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP MIKULOV

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

ZÁKLADNÍ ÚDAJE	1
1. POSTUP POŘIZENÍ 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	6
9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO	6
10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	6
11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	10
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM	12
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	17
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZÁBOR PŮDNÍHO FONDU (ZPF A PUPFL)	17
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	20
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	20

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

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

PŘÍLOHA:

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULOV S VYZNAČENÍM ZMĚN

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

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

VZTAH VŮČI DOSUD PLATNÉ ÚPD

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

OBSAH ZMĚNY Č. 1

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

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

IDENTIFIKACE DÍLČÍCH ZMĚN

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

IDENTIFIKACE PLOCH A KORIDORŮ

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

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

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

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

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

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

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

1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

- (14, 14a) *Dílčí změny, vymezené změnou č. 1, nemají negativní dopad na přírodní, civilizační i kulturní hodnoty území. Dochází jednak k úpravě zastavitelných ploch (zmenšení u ploch **Z3, Z12 a Z35** a zvětšení u ploch **Z26 a Z27**) a přestavbové plochy (zmenšení u plochy **P5**), vymezených v platném ÚP. Byl změněn způsob využití u zastavitelné plochy **Z25** a byly zrušeny zastavitelné plochy (**Z5, Z17, Z22 a Z46**) vymezené v platném ÚP. Nově jsou vymezeny zastavitelné plochy **Z104, Z105, 106** a přestavbové plochy **P28, P29 a P30**. Je zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Dílčí změnou **ZM1.18 a ZM1.24** jsou upraveny a doplněny podmínky prostorového uspořádání, stanovené v platném ÚP pro některé plochy s rozdílným způsobem využití.*
- (20) *Rozvojové záměry ÚP jsou umísťovány s ohledem na charakter krajiny, při respektování ochrany panorama města, prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Dílčí změna tuto koncepci respektuje a nemění.*

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

Zpracování změny č. 1 je v souladu se **Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje**, v úplném znění po Aktualizaci č. 1, 2 a 3a (dále jen **ZÚR JmK**), které byly vydány zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 25. 4. 2024 formou opatření obecné povahy (účinnosti nabyly dne 15. 6. 2024).

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

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

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

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

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

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

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

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

- řešením změny č. 1 jsou respektovány priority územního plánování, formulované v rámci Politiky územního rozvoje ČR a ZÚR JmK (viz kap. 2.)
- ochrana veřejných zájmů, vyplývající ze zvláštních předpisů, je respektována (viz kap. 6.)
- změnou č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné a přestavbové plochy
- při návrhu změny č. 1 byl zjišťován a posuzován stav území, kulturní, přírodní a civilizační hodnoty byly respektovány
- navrhované změny v území byly prověřeny a posouzeny z hlediska veřejného zájmu, přínosu, problémů, rizik a 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. 1 pro nově vymezené plochy změn (**Z104, Z105 a Z106**) a pro plochy přestavby (**P28, P29 a P30**).
- podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, byly stanoveny koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v platném ÚP a dále podmínkami stanovenými v rámci změny č. 1 pro nově vymezené plochy změn (**Z104, Z105 a Z106**) a pro plochy přestavby (**P28, P29 a P30**).
- změnou č. 1 nedochází k negativnímu zásahu do stávající sídelní struktury, navržený rozvoj je řešen na okrajích zastavěného území
- vymezením veřejně prospěšných staveb vytváří změna č. 1 podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků na změny v území
- podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou řešeny v platném ÚP
- změnou č. 1 nejsou vymezeny plochy pro asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území
- změnou č. 1 nejsou dotčeny plochy pro využívání přírodních zdrojů

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

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

POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

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

6.1.1. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

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

Požadavek na stanovení podmínky 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

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

Požadavek na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území nebyl uplatněn.

8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU

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

9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

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

10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

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

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

Zastavěné území je aktualizováno k 31. 5. 2024, v souladu s ustanovením § 58 odst. 3 stavebního zákona, v platném znění, dle aktuálního stavu v evidenci KN a na základě vydaných platných územních rozhodnutí. Do zastavěného území byly zahrnuty realizované záměry na okrajích částí sídla. Dále bylo, dle aktuálního stavu KN, aktualizováno zastavěné území u staveb ve volné krajině. Aktualizace je provedena v rámci dílčích změn **ZM1.16a – ZM1.16c**.

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

Beze změn.

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

10.3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

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

PŘEHLED A ODŮVODNĚNÍ DÍLČÍCH ZMĚN

Viz textová část odůvodnění, kap. 12.

10.3.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Beze změn.

10.3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

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

10.3.3. PLOCHY PŘESTAVBY

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

Změnou č. 1 byly vymezeny tyto nové plochy přestavby:

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

10.3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

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

10.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ 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 beze změny. Plochy změn, vymezené změnou č. 1, budou napojeny ze stávajících a navržených ploch veřejných prostranství.

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

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

10.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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

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

10.4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

10.4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

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

10.4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

V rámci dílčí změny **ZM1.06** je vymezena zastavitelná plocha **Z104** pro veřejné prostranství (**PV**), umožňující obsluhu navazujících zastavitelných ploch (**Z23, Z25, Z26, Z27**). Ruší se plocha změny **Z46**.

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

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

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

10.5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

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

10.5.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

10.5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI

Beze změn.

10.5.5. REKREACE

Koncepce rekreace, vymezená v platném ÚP zůstává zachována.

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

10.5.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Beze změn.

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

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

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

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

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

Změnou č. 1 byly vymezeny nové VPS:

- v rámci dílčí změny **ZM1.06** byla vymezena VPS (**VDT15**) pro stavbu komunikace a technické infrastruktury; důvodem je nutnost zabezpečit rozšíření stávající komunikace a realizaci související technické infrastruktury pro obsluhu stávajících vinných sklepů a navazujících zastavitelných ploch (**Z23, Z25, Z26, Z27**)
- v rámci dílčí změny **ZM1.07a** byla vymezena VPS (**VD12**) pro stavbu účelové komunikace; důvodem je umožnění realizace účelové komunikace pro zlepšení prostupnosti krajiny, na základě zhotovené podrobnější dokumentace (*Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021*)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

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

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

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

Beze změn.

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

Beze změn.

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

Beze změn.

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

Beze změn.

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

V rámci dílčích změn **ZM1.06**, **ZM1.07a** a **ZM1.07b** je stanovena podmínka zpracování územní studie pro zastavitelné plochy (**Z23**, **Z25**, **Z26**, **Z27**, **Z104** a **Z105**). Důvodem je především pohledová exponovanost lokality Zlámalova a potřeba stanovit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území.

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

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

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

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

10.14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Beze změn.

10.15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Beze změn.

10.16. DEFINICE POJMŮ

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

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

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

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

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

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

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

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

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

ozn.	dílčí změna	využití plochy	výměra v ha	poznámka
Z5	ZM1.16a	BI	3,2472	převedeny do stabilizované plochy BI
Z17	ZM1.17b	SO	0,1297	převedeny do stabilizované plochy SO
Z22	ZM1.16b	RH	0,9398	převedeny do stabilizované plochy RH
Z46	ZM1.16a	PV	0,3411	převedeny do stabilizované plochy PV
celkem			4,6578	

Z uvedeného přehledu je patrné, že v rámci změny č. 1 došlo ke zrušení **4,6578 ha** zastavitelných ploch, přičemž úbytek disponibilních obytných ploch (plochy BI a SO) činí 3,3769 ha.

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

ozn.	dílčí změna	využití plochy	původní výměra v ha	upravená výměra v ha	poznámka
Z7	ZM1.15	BI	0,7194	0,7093	rozsah plochy snížen o 0,0101 ha
Z12	ZM1.16c	BI	0,5179	0,3510	rozsah plochy snížen o 0,1669 ha
Z13	ZM1.05	BI	0,7608	0,2929	rozsah plochy snížen o 0,4679 ha
Z25	ZM1.06	RV → SO*	0,3559	0,3500	rozsah plochy snížen o 0,0059 ha
Z26	ZM1.07a	RV	0,2368	0,2351	rozsah plochy snížen o 0,0017 ha
Z27	ZM1.07b	RV	0,0713	0,3812	rozsah plochy zvýšen o 0,3099 ha
Z35	ZM1.16a	OK	2,7003	1,8592	rozsah plochy snížen o 0,8411 ha
Z44	ZM1.14	PV	1,3281	0,9294	rozsah plochy snížen o 0,3987 ha
Z45	ZM1.15	PV	0,2636	0,1965	rozsah plochy snížen o 0,0671 ha
P5	ZM1.17a	SO	21,8495	20,0638	rozsah plochy snížen o 1,7857 ha
P12		OM	0,4266	0,4483	rozsah plochy zvýšen o 0,0217 ha
P16		ZO	2,2029	2,2122	rozsah plochy zvýšen o 0,0093 ha
celkem			31,4331	27,6157	celkový rozsah snížen o 3,4042 ha
zastavitelné plochy					rozsah snížen o 1,6495 ha
plochy přestavby					rozsah snížen o 1,7547 ha

* pozn.: U zastavitelné plochy Z25 byla změnou č. 1 provedena změna využití z plochy RV na plochu SO.

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

Tab. 3. Přehled nově vymezených zastavitelných ploch

ozn.	dílčí změna	využití plochy	výměra v ha	poznámka
Z104	ZM1.06	PV	1,1855	vymezeno pro obsluhu zastavitelných ploch Z23, Z25, Z26, Z27
Z105	ZM1.07a	DU	0,0539	vymezeno pro zlepšení prostupnosti krajiny
Z106	ZM1.15	DP	0,0794	vymezeno pro rozšíření areálu garáží při ul. Hraničářů
celkem			1,3188	

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

SHRNUTÍ

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

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

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

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

PŘEHLED A ODŮVODNĚNÍ POŽADAVKŮ A DÍLČÍCH ZMĚN

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

ozn.	popis dílčích změn
ZM1.01	<i>dílčí změna byla po prověření vypuštěna</i>
odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 6093), zařazeného v platném ÚP do stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské (NS), na umožnění přípustnosti stavby včelařství (zázemí pro zpracování produktu). Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v pohledově exponované lokalitě na severním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>území zásadního významu pro ochranu hodnot</i> , v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> a zejména ve vymezené ploše nezastavitelné z hlediska obrazu města (vše stanoveno v platném ÚP), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití. V případě umožnění realizace záměru hrozí riziko nevratného narušení hodnot území a „prolomení“ doposud respektovaných zásad zachování nezastavěných území z hlediska ochrany hodnot území. Z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.
ZM1.02	<i>dílčí změna byla po prověření vypuštěna</i>
odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 6024), zařazeného v platném ÚP do stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské (NS), na umožnění přípustnosti terénních úprav, vybudování zpevněných ploch pro zemědělství. Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v pohledově exponované lokalitě na severním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>území zásadního významu pro ochranu hodnot</i> , v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> a zejména ve vymezené ploše nezastavitelné z hlediska obrazu města (vše stanoveno v platném ÚP), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití. V případě umožnění realizace záměru hrozí riziko nevratného narušení hodnot území a „prolomení“ doposud respektovaných zásad zachování nezastavěných území z hlediska ochrany hodnot území. Z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.
ZM1.03	<i>dílčí změna byla po prověření vypuštěna</i>
odůvodnění	Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 7698), zařazeného v platném ÚP do stabilizované plochy zemědělské produkční (NZ), na umožnění realizace stavebních pozemků pro RD včetně potřebného komerčního vybavení. Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v pohledově exponované lokalitě na severním okraji města při příjezdu po silnici I/52, nachází se ve II. třídě ochrany ZPF, v <i>ochranném pásmu MPR</i> a zejména ve vymezené ploše nezastavitelné z hlediska obrazu města (stanoveno v platném ÚP), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití. V případě umožnění realizace záměru hrozí riziko nevratného narušení hodnot území a „prolomení“ doposud respektovaných zásad zachování nezastavěných území z hlediska ochrany hodnot území. Z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.
ZM1.04	o změna stabilizované plochy občanské vybavení – komerční malá (OM) na plochu přestavby (P28) pro bydlení – smíšené obytné (SO)
odůvodnění	Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující přestavbu stávajícího komerčního areálu na bydlení v bytových domech. Záměr je situován v zastavěném území a vhodně doplňuje funkční strukturu předmětné části sídla. Problém ale představuje navržená kapacita a objem

ozn.	popis dílčích změn
	výstavby (kapacitní podzemní garáž, 4 apartmánové domy) a dále skutečnost, že se lokalita nachází v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP). Z těchto důvodů jsou změnou č. 1 stanoveny pro plochu přestavby (P28) podmínky tak, že byla regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku, aby nedošlo k narušení hodnot území.
ZM1.05	<ul style="list-style-type: none"> o změna části zastavitelné plochy (Z13), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (BI), na plochu přestavby (P29) pro plochu bydlení – v bytových domech (BH) o související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) o související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI)
odůvodnění	<p>Jedná se o záměr města, navazující na dílčí změnu ZM1.04, vytvořit v předmětné ploše podmínky pro umožnění realizace nízkopodlažního hromadného bydlení (viladomy nebo bytové domy). Vzhledem ke skutečnosti, že se lokalita nachází v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP), jsou změnou č. 1 stanoveny pro plochu přestavby (P29) podmínky tak, že byla regulována výška zástavby a zastavitelnost pozemku, aby nedošlo k narušení hodnot území.</p> <p>Související úprava rozsahu (zmenšení) zastavitelné plochy (Z13) vyplývá z vymezení plochy přestavby (P29) a z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13).</p> <p>Související vymezení stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) vyplývá z realizace RD na severním okraji původně vymezené zastavitelné plochy (Z13). Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území dle aktuální mapy KN.</p>
ZM1.06	<ul style="list-style-type: none"> o úprava rozsahu (posunutí) a změna využití zastavitelné plochy (Z25), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO) o vymezení zastavitelné plochy (Z104) pro veřejné prostranství (PV) včetně související VPS (VD15)
odůvodnění	<p>Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021</i>), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území. V souladu s územní studií je zastavitelná plocha (Z25) přesunuta na pozemek parc. č. 5104/2, čímž je zajištěna přímá prostorová návaznost na stávající obytnou zástavbu v západní části ul. Zlámalova. V této souvislosti je také provedena změna využití zastavitelné plochy (Z25) na plochu pro bydlení – smíšené obytné (SO), která představuje přirozenou vazbu na sousední stabilizovanou obytnou plochu a umožňuje širší možnosti využití než původně vymezená plocha pro vinné sklepy (RV). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP). V souvislosti s nutností zachování jedinečných hodnot území byl záměr opětovně prověřován a na základě komplexního posouzení byl požadavek do změny č. 1 zapracován s podrobnými podmínkami. Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z25) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově sjednocené struktury zástavby, která funkčně uzavře obytnou část ul. Zlámalova a vytvoří přechodový prvek k „vinařské“ části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.07a a ZM1.07b. S ohledem na zachování hodnot území jsou změnou č. 1 stanoveny pro zastavitelnou plochu (Z25) podmínky tak, že byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.07a a ZM1.07b, umožňuje přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby, čímž zajišťuje ochranu hodnot území. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelné plochy (Z25 a Z104) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území.</p> <p>Úprava rozsahu (posunutí) zastavitelné plochy (Z25) dále umožňuje vymezení navazující zastavitelnou plochu (Z104) pro veřejné prostranství (PV), včetně související VPS (VD15), která je nezbytná pro rozšíření stávající účelové komunikace a pro realizaci související technické infrastruktury, čímž dojde k zajištění obsluhy zastavitelné plochy (Z25), stávajících a navržených areálů vinných sklepů (Z26 a Z27) a k výraznému zvýšení komfortu celé lokality Zlámalova.</p>
ZM1.07a	<ul style="list-style-type: none"> o úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z26) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV) o vymezení zastavitelné plochy (Z105) pro účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU) včetně související VPS (VD12)
odůvodnění	<p>Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021</i>), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území. V souladu s územní studií je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z26). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP). V souvislosti s nutností zachování jedinečných hodnot území byl záměr opětovně prověřován a na základě komplexního posouzení byl požadavek do změny č. 1 zapracován s podrobnými podmínkami. Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (Z26) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově a</p>

ozn.	popis dílčích změn
	<p>funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07b. S ohledem na zachování hodnot území jsou změnou č. 1 stanoveny pro zastavitelnou plochu (Z26) podmínky tak, že byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07b, umožňuje přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby, čímž zajišťuje ochranu hodnot území. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelné plochy (Z26 a Z105) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území.</p> <p>Vymezení zastavitelné plochy (Z105), včetně související VPS (VD12), je provedeno na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021</i>) a je nezbytné pro umožnění realizace účelové komunikace a zlepšení prostupnosti krajiny.</p>
ZM1.07b	<ul style="list-style-type: none"> úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z27) vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (RV)
odůvodnění	<p>Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021</i>), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území. V souladu s územní studií je upraven rozsah zastavitelné plochy (Z27). Dílčí změna je situována v pohledově exponované lokalitě na jižním úpatí Svatého kopečku, ve II. zóně CHKO, v <i>ochranném pásmu panoramatu města</i> (stanoveno v platném ÚP). V souvislosti s nutností zachování jedinečných hodnot území byl záměr opětovně prověřován a na základě komplexního posouzení byl požadavek do změny č. 1 zpracován s podrobnými podmínkami. Území řešené touto dílčí změnou zahrnuje východní část lokality Zlámalova se stávajícími vinnými sklepy. Vymezení zastavitelné plochy (Z27) umožňuje rozšíření (nebo doplnění zázemí) stávajících vinných sklepů, realizaci nových vinných sklepů v prolukách a na východním okraji plochy a vytváří podmínky pro realizaci prostorové a funkčně sjednocené struktury zástavby v návaznosti na části lokality, řešené v rámci dílčích změn ZM1.06 a ZM1.07a. S ohledem na zachování hodnot území jsou změnou č. 1 stanoveny pro zastavitelnou plochu (Z27) podmínky tak, že byla regulována zastavitelnost pozemku a výška zástavby. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06 a ZM1.07a, umožňuje přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku a stanovuje podmínky pro regulaci zástavby, čímž zajišťuje ochranu hodnot území. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality je pro zastavitelnou plochu (Z27) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání, s ohledem na ochranu hodnot území.</p>
ZM1.08	<ul style="list-style-type: none"> úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro zastavitelnou plochu (Z23) rekreace hromadná (RH)
odůvodnění	<p>Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (<i>Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021</i>), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území. V souladu s územní studií jsou upraveny a doplněny podmínky, stanovené v platném ÚP pro zastavitelnou plochu (Z23) tak, aby byla umožněna realizace objektu zázemí stávajícího „řopíku“ včetně zpevněných ploch. Tato dílčí změna, spolu s navazujícími dílčími změnami ZM1.06, ZM1.07a a ZM1.07b umožňuje přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámalova a přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře.</p>
ZM1.09	<ul style="list-style-type: none"> úprava a doplnění podmínek stanovených v platném ÚP pro plochy vodní a vodohospodářské (W)
odůvodnění	<p>Jedná se o požadavek AOPK ČR, Správa CHKO Pálava se sídlem v Mikulově, na stanovení podmínek umožňujících vybudování zázemí pro přírodní koupaliště (zázemí pro obsluhu areálu, veřejná WC, převlékárny, přístupová mola, ...) v lokalitě „Janičův lom“ (pozemek parc. č. 5992). Podmínky jsou dílčí změnou doplněny do textové části ÚP (kap. 6.12. <i>Plochy vodní a vodohospodářské</i>) tak, aby byla umožněna přiměřená rekreace v předmětné lokalitě bez narušení hodnot území.</p>
ZM1.10	dílčí změna byla po prověření vypuštěna
odůvodnění	<p>Dílčí změnou byl prověřován požadavek vlastníka pozemku (parc. č. 7760), zařazeného v platném ÚP do zastavitelné plochy (Z67) smíšené výrobní (VS), na změnu využití části této zastavitelné plochy pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO).</p> <p>Vzhledem ke skutečnosti, že záměr je situován v území s rizikem negativních vlivů z ČOV, z navazujících výrobních ploch a navržené dálnice D52, vlivem zhoršené hygieny prostředí (hluk, prach, zápach...), a že středem předmětného pozemku prochází trasy technické infrastruktury (kanalizační sběrač, STL plynovod a elektronické komunikační vedení), byla lokalita vyhodnocena jako nevhodná pro požadované využití a z uvedených důvodů byla tato dílčí změna vypuštěna.</p>
ZM1.11	dílčí změna byla zrušena
odůvodnění	<p>Tato dílčí změna byla zrušena na základě zpět vzetí žádosti navrhovatele. Číslování je ponecháno z důvodu, aby bylo zachováno číslování uvedené ve stanovisku KÚ JMK, OŽP Brno a stanovisku AOPK ČR, Správy CHKO Pálava se sídlem v Mikulově.</p>

ozn.	popis dílčích změn
ZM1.12	<ul style="list-style-type: none"> změna části stabilizované plochy zahrádkářské osady (RZ) na stabilizovanou plochu bydlení – v rodinných domech (BI) a stabilizovanou plochu zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
odůvodnění	Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem. Do stabilizované plochy bydlení – v rodinných domech (BI) byla zařazena odpovídající část pozemku parc. č. 6333, kde se nachází (dle aktuálního stavu KN) rodinný dům. Zbytek pozemků pod společným oplocením byl zařazen do stabilizované plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS).
ZM1.13	<ul style="list-style-type: none"> změna části stabilizované plochy, vymezené v platném ÚP pro průmyslovou výrobu (VP), na plochu přestavby (P30) pro plochu smíšenou výrobní (VS)
odůvodnění	Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující přestavbu stávajícího průmyslového areálu na plochu smíšenou výrobní s širokým spektrem aktivit (zámečnická výroba, skladovací prostory, samoobslužná myčka, prezentační a výstavní prostory, byt správce, ubytování zaměstnanců, prodejny výrobků, autoservis, prodejní plochy...). Vzhledem k rozsahu a pohledové exponovanosti lokality je pro nově vymezenou plochu přestavby (P30) stanovena podmínka zpracování územní studie, která bude řešit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání. Tato dílčí změna přispívá k posílení hospodářského pilíře a vytváří podmínky pro vznik pracovních příležitostí.
ZM1.14	<ul style="list-style-type: none"> úprava rozsahu VPS (VDT6), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z44), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV)
odůvodnění	Jedná se o požadavek společnosti Pod Novou s.r.o. na vymezení VPS na pozemcích neznámého vlastníka (parc. č. 3088/487, 3088/488) tak, aby byla zabezpečena realizace napojení dopravní a technické infrastruktury v lokalitě Pod Novou. Požadavek byl ve změně č. 1 řešen úpravou rozsahu VPS (VDT6) a související úpravou rozsahu zastavitelné plochy (Z44) na výše uvedené pozemky.
ZM1.15	<ul style="list-style-type: none"> změna části zastavitelné plochy (Z45), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (PV), na zastavitelnou plochu (Z106) pro plochu dopravy v klidu (DP) související úprava rozsahu VPS (VDT5), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z7), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI)
odůvodnění	Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraničářů a je řešen vymezením zastavitelné plochy (Z106) pro plochu dopravy v klidu (DP) na úkor části zastavitelné plochy (Z45) vymezené v platném ÚP. Rozsah zastavitelné plochy (Z45) a související VPS (VDT5) byl dále upraven (rozšířením na část pozemku parc. č. 5083) tak, aby bylo zachováno nezbytné komunikační (pěší) propojení z ul. Hraničářů do lokality Pod Novou. V této souvislosti byl také upraven rozsah navazující zastavitelné plochy (Z7) vymezené v platném ÚP.
ZM1.16a	<ul style="list-style-type: none"> aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (BI), občanské vybavení – komerční rozsáhlá (OK), veřejná prostranství (PV) a veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO) související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z35), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční rozsáhlá (OK) související zrušení zastavitelné plochy (Z5), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI) související zrušení zastavitelné plochy (Z46), vymezené v platném ÚP pro veřejná prostranství (PV), včetně VPS (VDT7), vymezené v platném ÚP pro stavbu komunikace a technické infrastruktury
odůvodnění	Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, podrobněji viz textová část odůvodnění, kap. 10.1. Související vymezení navazujících stabilizovaných ploch (BI , OK , PV a ZO) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN. Související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z35) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení navazující stabilizované plochy (OK). Související zrušení zastavitelné plochy (Z5) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení stabilizovaných ploch (BI , PV a ZO). Související zrušení zastavitelné plochy (Z46), včetně VPS (VDT7), vyplývá z realizace záměru, aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení stabilizované plochy (PV).
ZM1.16b	<ul style="list-style-type: none"> aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro rekreaci hromadnou (RH) a plochu smíšenou nezastavěného území – krajinnou zeleň (NK) související zrušení zastavitelné plochy (Z22), vymezené v platném ÚP pro rekreaci hromadnou (RH)
odůvodnění	Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, podrobněji viz textová část odůvodnění, kap. 10.1. Související vymezení navazujících stabilizovaných ploch (RH a NK) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území. Související zrušení zastavitelné plochy (Z22) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení stabilizované plochy (RH).

ozn.	popis dílčích změn
ZM1.16c	<ul style="list-style-type: none"> o aktualizace zastavěného území, včetně souvisejícího vymezení navazující stabilizované plochy pro bydlení – v rodinných domech (BI) o související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z12), vymezené v platném ÚP pro bydlení – v rodinných domech (BI)
odůvodnění	<p>Aktualizace zastavěného území vyplývá z platné legislativy, podrobněji viz textová část odůvodnění, kap. 10.1. Související vymezení navazující stabilizované plochy (BI) uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN.</p> <p>Související úprava rozsahu zastavitelné plochy (Z12) vyplývá z aktualizace zastavěného území a souvisejícího vymezení navazující stabilizované plochy (BI).</p>
ZM1.17a	<ul style="list-style-type: none"> o úprava rozsahu (zmenšení) plochy přestavby (P5), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO), včetně souvisejícího vymezení navazujících stabilizovaných ploch pro bydlení – v rodinných domech (BI) a veřejná prostranství (PV) + související úprava rozsahu stabilizované plochy vymezené v platném ÚP pro bydlení – v bytových domech (BH) o související úprava rozsahu plochy přestavby (P12), vymezené v platném ÚP pro občanské vybavení – komerční malá (OM) o související úprava rozsahu plochy přestavby (P16), vymezené v platném ÚP pro veřejnou zeleň ochrannou a izolační (ZO), včetně úpravy rozsahu prvku ÚSES (regionální biokoridor RK 124) a VPO (VU2), vymezeného v platném ÚP pro regionální biokoridor (RK 124)
odůvodnění	<p>Úprava rozsahu plochy přestavby (P5), včetně souvisejícího vymezení stabilizovaných ploch (BI a PV) a související úpravy rozsahu stabilizované plochy (BH), vyplývá z částečně realizovaného záměru, uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN.</p> <p>Související úprava rozsahu ploch přestavby (P12 a P16), včetně úpravy rozsahu prvku ÚSES (regionální biokoridor RK 124) a VPO (VU2), vyplývá z úpravy rozsahu navazující plochy přestavby (P5) a vymezení výše uvedených stabilizovaných ploch (BI a PV).</p>
ZM1.17b	<ul style="list-style-type: none"> o zrušení zastavitelné plochy (Z17), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – smíšené obytné (SO), včetně souvisejícího vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO)
odůvodnění	<p>Zrušení zastavitelné plochy (Z17), včetně souvisejícího vymezení stabilizované plochy pro bydlení – smíšené obytné (SO), vyplývá z již realizovaného záměru, uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem území a je provedeno dle aktuální mapy KN.</p>
ZM1.18	<ul style="list-style-type: none"> o revize regulativů v nezastavěném území (oplocení sadů a vinic, turistická infrastruktura a agroturistika § 18 odst. 5 stavebního zákona, např. „řešení území meruňkového sadu“)
odůvodnění	<p>Byly prověřeny regulativy oplocení sadů a vinic, vzhledem k charakteru území není vhodné je měnit. Regulativy byly stanoveny v úzké součinnosti se SEA hodnocením pro platný územní plán a podrobnou analýzou území.</p> <p>Z důvodu jednoznačnosti výkladu byla doplněna v kap.16 definice manipulační plochy.</p>
ZM1.19	<ul style="list-style-type: none"> o úprava rozsahu <i>území řešeného Regulačním plánem Pod Novou</i> v koordinačním výkrese
odůvodnění	<p>Jedná se o požadavek města na úpravu chybně vymezené hranice <i>území řešeného Regulačním plánem Pod Novou</i> v části pod ul. Brněnská. Požadavek byl splněn úpravou v grafické části odůvodnění ÚP (<i>Il.1 Koordinační výkres</i>) tak, aby byl zajištěn soulad ÚP s Regulačním plánem Pod Novou.</p>
ZM1.20	dílčí změna byla po prověření vypuštěna
odůvodnění	<p>Dílčí změnou byl prověřován požadavek města na úpravu rozsahu vymezené plochy pro regulační plán „Mikulov, Valtická“ (dále jen RP), vymezené v platném ÚP, a související změnu zadání RP, uvedeného v textové části platného ÚP, s možností řešit část původně vymezené plochy pro RP územní studií (US). Dílčí změna byla po prověření vypuštěna, neboť nebyla nalezena shoda na rozdělení předmětného území na část podmíněnou vydáním RP a část podmíněnou zpracováním ÚS, bylo konstatováno, že vymezení VPS a veřejných prostranství v ÚS nemá „závažnost“ srovnatelnou s RP a důvody pro podmínění plochy vydáním RP zůstávají stejné jako při zhotovení platného ÚP.</p>
ZM1.21	dílčí změna byla po prověření vypuštěna
odůvodnění	<p>Dílčí změnou byl prověřován požadavek na možnost přípustnosti nástavby vinných sklepů v lokalitě Bezručova (směrem k lomu). Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o řadovou zástavbu přízemních vinných sklepů s ucelenou urbanistickou a architektonickou strukturou, došlo by umožněním realizace nástavby k narušení jednotného charakteru a kvality vystavěného prostředí a k výraznému riziku narušení hodnot území vzhledem k bezprostřední návaznosti na <i>území zásadního významu pro ochranu hodnot</i>, vymezeného v platném ÚP. Z těchto důvodů byla dílčí změna vypuštěna.</p>
ZM1.22	<ul style="list-style-type: none"> o úprava rozsahu (rozšíření) plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
odůvodnění	<p>Dílčí změnou byl prověřován požadavek na zapracování již povolených staveb dopravní a technické infrastruktury, včetně začlenění jednotlivých ploch se stanovením funkčního a prostorového uspořádání, do ÚP Mikulov, v důsledku záměru zrušení regulačního plánu „Mikulov, Na Hradbách“. Vzhledem k tomu, že navržené členění území dle regulačního plánu (včetně již povolených staveb dopravní a technické infrastruktury) není v souladu s aktuálními záměry stávajících vlastníků a dále vzhledem ke skutečnosti, že v platném ÚP byla převážná část území řešeného regulačním plánem</p>

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

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

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

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

14.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Použitá metodika

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

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

Bonitované půdně ekologické jednotky

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

Předmět změny územního plánu a jeho dopad do ZPF

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

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

změna **ZM1.06**, **ZM1.07a** a **ZM1.07b** – řešena v jihovýchodní části města na ul. Zlámalova. Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (*Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021*).

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

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

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

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

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

Opatření k zajištění ekologické stability, erozní ohrožení zemědělské půdy

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

Síť zemědělských účelových komunikací

Navržené řešení nenarušuje síť zemědělských komunikací.

Investice do půdy

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

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

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

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami

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

Dílčí změna ZM1.05

Dílčí změna řeší změnu části zastavitelné plochy (**Z13**), vymezené v platném ÚP pro plochu bydlení – v rodinných domech (**BI**), na plochu přestavby (**P29**) pro plochu bydlení – v bytových domech (**BH**) související. Změna zachovává způsob využití (bydlení) a návrhem bytových domů zvyšuje intenzitu využití pozemku oproti rodinnému bydlení. Z hlediska ZPF se jedná o využití zastavěného území, návrh je v souladu s §4 odst.1 písm. a), c). Plocha využívá enklávu zemědělské půdy v zastavěném území. Plocha je plně obestavěna stabilizovanými plochami zastavěného území. Převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany chráněných půd (I. nebo II. třídy ochrany) se od odsouhlasení v platném územním plánu nezměnil.

Dílčí změny ZM1.06 a ZM1.07a, ZM1.07b

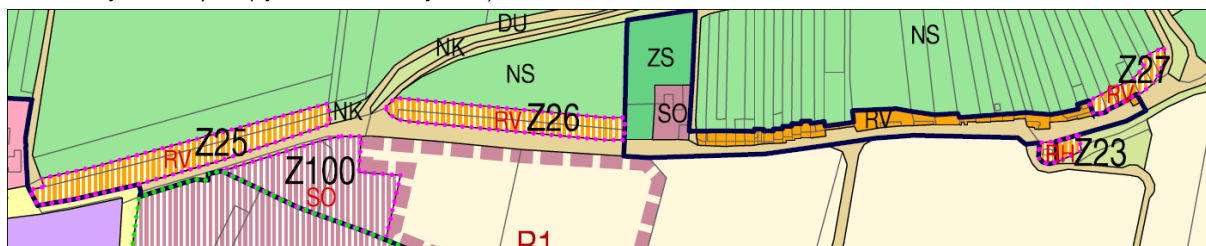
Dílčí změna **ZM1.06** řeší změnu rozsahu (posunutí) a změnu využití zastavitelné plochy (**Z25**), vymezené v platném ÚP pro vinné sklepy (**RV**), na plochu pro bydlení – smíšené obytné (**SO**). Změny **ZM1.07a** a **ZM1.07b** řeší úpravu rozsahu plochy (**Z26**) a plochy (**Z27**) vymezených v ÚP pro vinné sklepy (**RV**).

Jedná se o záměr města umožnit rozvoj lokality Zlámalova na základě zhotovené podrobnější dokumentace (*Územní studie Zlámalova, atelier Mimosa, 11/2021*), která detailně prověřila možnosti využití předmětného území. Změna využití zastavitelné plochy (**Z25**) na plochu pro bydlení – smíšené obytné (**SO**) je provedena z důvodu respektování územní studie. Změna využití představuje přirozenou vazbu na sousední stabilizovanou obytnou plochu a umožňuje širší možnosti využití než původně vymezená plocha pro vinné sklepy (**RV**). Plocha (**Z25**) byla v platném územním plánu vymezena na nezemědělské půdě. Návrhem změny č.1 je vymezena severněji, na zemědělské půdě II. třídy ochrany.

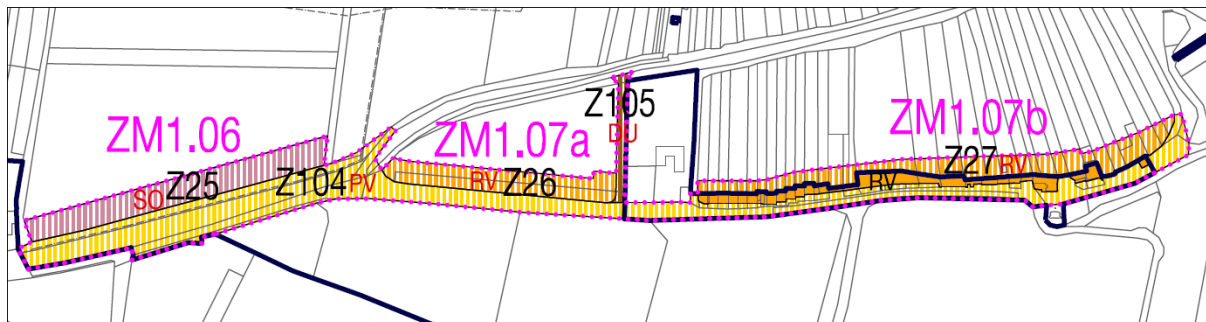
Nově je návrhem změny č. 1 vymezena plocha pro veřejné prostranství (**Z104**). Ta je vymezena v ose stávajícího veřejného prostranství a navazujících nezemědělských plochách. Nemá tedy dopad do záboru ZPF. Zastavitelná plocha (**Z26**) byla v platném územním plánu odsouhlasena v rozsahu 0,2368 ha. Po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

Upřesnění rozsahu ploch (**Z25**) a (**Z26**) pro přiměřený rekreační rozvoj lokality Zlámalova, přispívá k posílení sociálního a hospodářského pilíře, vytváří podmínky pro doplnění stávající struktury zástavby v podobě linie na úpatí Svatého kopečku.

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



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



Území řešené touto dílčí změnou představuje proluku mezi stávající obytnou zástavbou v západní části ul. Zlámalova a stávajícími vinnými sklepy na východním okraji lokality. Vymezení zastavitelné plochy (**Z25**) umožňuje využití části této proluky a vytváří podmínky pro realizaci prostorově sjednocené struktury zástavby, která funkčně uzavře obytnou část ul. Zlámalova a vytvoří přechodový prvek k „vinařské“ části lokality, řešené v rámci dílčích změn **ZM1.07a** a **ZM1.07b**. Převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany chráněných půd představuje podpora kulturně historického charakteristického prvku vinařství, na který je vázána i podstatná část ekonomického zázemí regionu.

Dílčí změna ZM1.15

Navržená změna využití části odsouhlasené zastavitelné plochy (**Z45**), vymezené v platném ÚP pro veřejné prostranství (**PV**), na zastavitelnou plochu (**Z106**) pro plochu dopravy v klidu (**DP**). Jedná se o požadavek vlastníka pozemků na změnu využití plochy umožňující realizaci garáží. Záměr vhodně navazuje na sousední stávající areál garáží při ul. Hraničářů. Dotčena je enkláva zemědělské půdy IV. třídy ochrany na hranici zastavěného území, přímo navazující na areál garáží. Území je součástí zastavitelných ploch vymezených územním plánem k bydlení včetně souvisejících ploch veřejného prostranství a občanského vybavení. Z hlediska ZPF se jedná o využití zastavěného území, návrh je v souladu s §4 odst.1 písm. a), c).

Tabelární vyhodnocení:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah/odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení 3 odst. 1 písm. g)	vazba na platný ÚP / úpravy po projednání
			I.	II.	III.	IV.	V.					
P29	BH	0,3502		0,2255		0,1247						v platném ÚP odsouhlaseno pro bydlení v rodinných domech (B1)
Z25	SO	0,3500		0,3500			0	ne/ne	ne	ne		rozšíření a změna způsobu využití zastavitelné plochy (v platném ÚP bez dopadu do ZPF)
Z26	RV	Nevyčísleno jako nový zábor ZPF V platném ÚP je plocha Z25 odsouhlasena rozsahu 0,2368 ha,. Po úpravě dle územní studie je východní část plochy vymezena pro část nové plochy pro dopravu Z105. Výměra Z26 je ve změně č. 1 o to menší. Činí 0,2351 ha.										
Z27	RV	0,3812		0,3812			0	ne/ne	ne	ne		V platném ÚP odsouhlaseno v rozsahu 0,0713 ha, rozšířeno o 0,3099 ha
Z104	PV	0										nezemědělská půda
Z105	DU	0,0494		0,0494			0	ne/ne	ne	ne		nová plocha
Z106	DS	0,0794				0,0794	0	ne/ne	ne	ne		změna způsobu využití odsouhlasené plochy Z45
CELKEM		1,2102		1,0061		0,2041	0					

14.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna č. 3 nemá dopad do ploch PUPFL.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po projednání.

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULOV S VYZNAČENÍM ZMĚN

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

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

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

2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

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

2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

2.2.1. OCHRANA KULTURNÍCH, PŘÍRODNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

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

Obecné podmínky ochrany a rozvoje hodnot:

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

OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

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

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

Podmínky ochrany:

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

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

Podmínky ochrany:

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

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

Podmínky ochrany:

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

Podmínky ochrany:

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

Podmínky ochrany v krajině:

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

- **zachovalé prvky komponované krajiny**

Podmínky ochrany:

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

- **architektonické dominanty:**

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

Podmínky ochrany:

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

- **rušivé dominanty:**

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

Podmínky ochrany:

- potlačit působení negativních dominant

- **přírodní dominanty:**

název
Svatý kopeček
Kozí hrádek
Tuold
Šibeniční vrch
Kienberg

Podmínky ochrany:

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

- **objekty přispívající k identitě území**

Podmínky ochrany:

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

- **hlavní pohledy, významné vyhlídkové body**

Podmínky ochrany:

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

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

Podmínky ochrany:

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

- **významné plochy sídelní zeleně**

Podmínky ochrany:

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

- **významná soliterní zeleň, alej**

Podmínky ochrany:

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

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

Podmínky ochrany:

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

- **místa krajinného rázu**

Podmínky ochrany:

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

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU

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

OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT

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

2.2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

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

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

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

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

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

3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

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

3.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

• PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

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

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

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

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

• PLOCHY BYDLENÍ

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

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

• PLOCHY REKREACE

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

• PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Stávající plochy (**občanské vybavení veřejné, občanské vybavení komerční 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. 3.3.4. Vymezení systému sídelní zeleně* textové části územního plánu.

- **PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ**

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

- **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

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

- **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

Průmyslová výroba

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

Zemědělská výroba

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

Fotovoltaické elektrárny

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

- **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Stabilizované plochy jsou respektovány. Plochy změn jsou navrženy pro realizaci nadmístních dopravních záměrů (dálnice D52, včetně propojení na silnici I/40, silnice I/40 Mikulov – Sedlec, západ homogenizace) a pro zlepšení dopravní obsluhy v průmyslovém areálu západně od železniční tratě. Pro zajištění prostupnosti území jsou navrženy účelové cesty ve vazbě na poloostrov Insel, dále podél Mušlovského potoka. Dále je vymezen koridor pro dopravní infrastrukturu – (regionální železniční trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace – 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.	lokalita
Z1	Bydlení – v bytových domech	BH	pod Novou
Z2	Bydlení – v bytových domech	BH	pod Novou
Z3	Bydlení – v bytových domech	BH	pod Novou
Z4	Bydlení – v rodinných domech	BI	pod Novou
Z5	Bydlení – v rodinných domech	BI	pod Novou Zrušeno
Z6	Bydlení – v rodinných domech	BI	pod Novou
Z7	Bydlení – v rodinných domech	BI	pod Novou
Z8	Bydlení – v rodinných domech	BI	Pod Valtickou silnicí
Z9	Bydlení – v rodinných domech	BI	Hliniště
Z10	Bydlení – v rodinných domech	BI	Hliniště
Z11	Bydlení – v rodinných domech	BI	Hliniště
Z12	Bydlení – v rodinných domech	BI	Hliniště
Z13	Bydlení – v rodinných domech	BI	Nerudova
Z14	Bydlení – smíšené obytné	SO	Dukelská
Z15	Bydlení – smíšené obytné	SO	Dukelská
Z16	Bydlení – smíšené obytné	SO	Valtická
Z17	Bydlení – smíšené obytné	SO	Republikánské obrany Zrušeno
Z18	Bydlení – smíšené obytné	SO	Republikánské obrany
Z19	Bydlení – smíšené obytné	SO	Mušlov
Z20	Bydlení – smíšené obytné	SO	Mušlov
Z21	Bydlení – smíšené obytné	SO	Mušlov
Z22	Rekreace hromadná	RH	u Finančního úřadu Zrušeno
Z23	Rekreace hromadná	RH	Zlámalova
Z24	Vinné sklepy	RV	Bezručova
Z25	Vinné sklepy Bydlení – smíšené obytné	RV SO	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	Zrušeno		
Z31	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	u Bažantnice
Z32	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	pod Novou
Z33	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	pod Novou
Z34	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	K Vápence
Z35	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	K Vápence
Z36	Zrušeno		
Z37	Občanské vybavení – komerční rozsáhlá	OK	Brněnská
Z38	Lázeňství	OL	Bažantnice
Z39	Lázeňství	OL	Bažantnice
Z40	Sport	OS	Na Hradbách
Z41	Sport	OS	býv. cvičiště
Z42	Rekreace hromadná	RH	nad Brněnskou silnicí
Z43	Sport	OS	Šibeník
Z44	Plochy veřejných prostranství	PV	pod Novou
Z45	Plochy veřejných prostranství	PV	pod Novou
Z46	Plochy veřejných prostranství	PV	pod Novou Zrušeno

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

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

3.3.2. PLOCHY PŘESTAVBY

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

3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

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

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

VEŘEJNÁ ZELEŇ PARKOVÁ (ZV)

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

ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ (ZS)

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

VEŘEJNÁ ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO)

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

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

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

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

4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.1.1. KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Zásady pro využití území koridorů:

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

Podmínky pro využití území koridorů:

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

- stavby, které by znemožnili realizaci požadovaného záměru

Podmíněně přípustné využití

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

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

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

4.1.2. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

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

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

4.1.3. SILNIČNÍ DOPRAVA

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

Dálnice, silnice

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

Místní komunikace

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

Účelové komunikace

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

Obecné podmínky pro umístování komunikací:

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

4.1.4. VEŘEJNÁ DOPRAVA

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

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

4.1.5. STATICKÁ DOPRAVA

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

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

4.1.6. DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

- jsou respektovány stabilizované plochy čerpacích stanic pohonných hmot

4.1.7. NEMOTOROVÁ DOPRAVA, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

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

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

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

4.1.8. LETECKÁ DOPRAVA

- v řešeném území není zařízení letecké dopravy

4.1.9. VODNÍ DOPRAVA

- v řešeném území není zařízení vodní dopravy

4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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

4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Zásady pro využití území koridorů:

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

Podmínky pro využití území koridorů:

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

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

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

4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

4.2.2.1. Zásobování vodou

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

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

4.2.2.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

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

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

4.2.2.3. Protierozní opatření

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

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

ozn.	lokalizace	opatření, další podmínky
Y1	Zadní viničné stráně	<ul style="list-style-type: none"> • řešit realizaci protierozních opatření
Y2	U Turoidu	
Y3	Mušlov	

Podmínky pro využívání ploch pro protierozní opatření:

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

4.2.3. ENERGETIKA

4.2.3.1. Zásobování elektrickou energií

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

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

4.2.3.2. Zásobování plynem

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

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

4.2.3.3. Zásobování teplem

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

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

4.2.4. VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Elektronické komunikační sítě a zařízení

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

4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)

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

OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – ROZSÁHLÁ (OK)

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

OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – MALÁ (OM)

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

LÁZEŇSTVÍ (OL)

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

VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ (OH)

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

SPORT (OS)

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

4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

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

- plocha změny **Z46** je vymezena v lokalitě Pod Novou pro obsluhu zastavitelných ploch (**Z3, Z5 a Z6**)
- plocha změny **Z47** je vymezena v severní části města na křižovatce ulic Gagarinova a Gorkého pro umožnění obsluhy plochy přestavby **P4** a pro zajištění parkovacích míst v této oblasti
- plocha změny **Z48** je vymezena nad ulicí Hliniště pro umožnění obsluhy zastavitelných ploch **Z9, Z10, Z11 a Z12**
- plocha změny **Z49** je vymezena v prodloužení ul. Nerudova pro umožnění obsluhy zastavitelné plochy **Z13**
- plocha změny **Z104** je vymezena v lokalitě Zlámalova pro obsluhu zastavitelných ploch (**Z23, Z25, Z26 a Z27**)
- plocha přestavby **P13** je vymezena v centrální části u tenisových kurtů, je vymezena jako pěší propojení a zajištění prostupnosti území
- plocha přestavby **P14** je vymezena v blízkosti nádraží, je vymezena jako pěší propojení a zajištění prostupnosti území mezi nádražím a novou plochou silniční dopravy **Z80**.
- ve stabilizovaných a navržených plochách veřejných prostranství umožnit doplnění vzrostlé zeleně podél komunikací na základě podrobnější dokumentace, se znalostí průběhu inženýrských sítí; při výsadbě preferovat domácí dřeviny
- ve veřejných prostranstvích je nepřipustné zmenšování a rušení významných ploch sídelní zeleně a předzahrádek na úkor realizace parkovacích stání

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

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

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

5.1.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

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

Zásady pro uspořádání krajiny:

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

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

5.1.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V KRAJINĚ

Koncepce rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

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

PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)

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

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PRODUKČNÍ (NZ)

- jsou respektovány stabilizované plochy
- plochy změn nejsou vymezeny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ – REKREAČNÍ (NX)

- jsou respektovány stabilizované plochy
- plochy změn nejsou vymezeny

PLOCHY LESNÍ (NL)

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

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – KRAJINNÁ ZELENĚ (NK)

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

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (NS)

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

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – REKREAČNÍ (NR)

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

5.1.3. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

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

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

5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

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

5.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

5.3.1. KONCEPCE ROZVOJE

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

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

Vymezená biocentra nadregionálního významu:

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

Vymezené biokoridory nadregionálního významu:

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

Vymezená biocentra regionálního významu:

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

Vymezené biokoridory regionálního významu:

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

Vymezená biocentra místního (lokálního) významu:

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

Vymezené biokoridory místního (lokálního) významu:

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

5.3.2. PLOCHY BIOCENTER

Plochy biocenter viz kap. 6.13. *Plochy přírodní*

5.3.3. PLOCHY BOKORIDORŮ

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

5.4. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI

OCHRANA PŘED EROZÍ

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

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

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

Viz. kap. 4.2.2.3. *Protierozní opatření.*

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

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

5.5. REKREACE

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

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

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

5.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN

Plochy pro dobývání nerostných surovin nejsou v ÚP vymezeny.

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

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

Vymezení hranic ploch s rozdílným způsobem využití:

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

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

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

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

6.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SC	BYDLENÍ – SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ
Hlavní využití	Není stanoveno.
Přípustné	<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
P3	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z Kostelního náměstí • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu

i.č.	Další podmínky pro plochy přestaveb
	<ul style="list-style-type: none"> • 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, P6, P28 – Pozemky staveb a zařízení (např. pozemky staveb občanského vybavení - komerčního malého do velikosti 200 m² prodejní plochy, menších ubytovacích zařízení, turistické infrastruktury, nerušící drobné a řemeslné výroby, chovatelství a pěstitelství...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<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"> ○ výšková regulace zástavby: není stanovena ○ intenzita využití pozemku: není stanovena s výjimkou přilehlé zástavby ke Svatému kopečku (ulice Vídeňská, Koněvova, 1. května) a zástavby přilehlé k Turoidu (ulice Gagarinova), kde je stanovena intenzita využití pozemku do 50% <p>Plochy změn:</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 přestaveb
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

i.č.	Další podmínky pro plochy změn a přestaveb
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
Z19	<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
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

i.č.	Další podmínky pro plochy změn a přestaveb
Z25	<ul style="list-style-type: none"> • plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z104 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • při pohledu od veřejného prostranství bude podlažnost hlavní stavby max. 1 podlaží s podkrovím; při pohledu od severu bude podlažnost hlavní stavby vnímaná jako podkroví • intenzita využití pozemku: max 60% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit nad horní hranou svahu dosadbu zeleně • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
Z100	<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) navrhnout intenzivnější zastavitelnost, směrem do krajiny (severní část) potenciální zástavbu rozvolnit • v maximální možné míře respektovat kvalitní zeleň • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP vodovodu – bude řešeno přeložkou v rámci územní studie • řešit podmínky OP STL plynovodu • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn
P6	<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
P28	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z ulice Bezručovy a Nerudovy • řešit napojení na stávající infrastrukturu • výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> ○ zástavba při ulici Bezručova 1 NP + podkroví, respektovat charakter okolní zástavby ○ zástavba v ostatní části plochy 2 NP, při pohledu z jižní strany bude podlažnost hlavní stavby max. 2 podlaží s podkrovím; při pohledu ze severní strany bude podlažnost hlavní stavby vnímaná 1 NP a podkroví • integrování parkování v objektu • intenzita využití pozemku: 60% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

6.2. PLOCHY BYDLENÍ

BH	BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH
<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 nepřípustné 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
P29	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy veřejného prostranství Z49 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 2 NP + podkroví

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
	<ul style="list-style-type: none"> • při pohledu z jižní strany bude podlažnost hlavní stavby max. 2 podlaží s podkrovím; při pohledu ze severní strany bude podlažnost hlavní stavby 1 NP a podkroví • integrování parkování v objektu • intenzita využití pozemku: 50% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

BI	BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb pro 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 + podkroví ○ 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

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
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
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 Turoid
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 Turoid
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

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
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

6.3. PLOCHY REKREACE

RH	REKREACE HROMADNÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb hromadné rekreace.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavby a zařízení hromadné rekreace - rekreační areály se stavbami pro ubytování vč. chatek, stravování, sport, odpočinek,.... – další stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, např. občanské vybavení, turistická infrastruktura, služby, agroturistika, veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, autokempink, rekreační louky,..... – pozemky řopíků – veřejná prostranství, sídelní zeleň – drobná architektura – související dopravní a technická infrastruktura – chodníky pro pěší, cyklistické trasy a stezky
<i>Nepřípustné</i>	<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>	– bydlení za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ nejsou vymezeny <p><i>Plochy změn:</i></p> <p>viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></p>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z22	<ul style="list-style-type: none"> • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu, respektovat zeleň v severovýchodní části plochy • dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace • v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu přípojkami • řešit riziko negativních vlivů z výroby – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: 30%, v návaznosti na stávající zástavbu (jižní část plochy) navrhnout intenzivnější zastavitelnost, směrem do krajiny (severní část) potenciální zástavbu rozvolnit; v severní části navrhnout plochu ochranné a izolační zeleně • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku • řešit problematiku sesuvného území

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z23	<ul style="list-style-type: none"> • plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace a plochy rekreace hromadné • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> ○ ponechat stávající zástavbu (řopík), bez možnosti dostavby a přestavby umožnit terénní úpravy (navýšení terénu) s přístupem na jeho střechu ○ nová zástavba: 1 NP, při pohledu od veřejného prostranství bude podlažnost vnímána jako střecha, při pohledu z plochy rekreace hromadné bude vnímána jako 1 NP • intenzita využití pozemku: není řešena max. 60% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z42	<ul style="list-style-type: none"> • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu, respektovat dřeviny podél obou vodotečí (západní a východní část plochy) • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy dopravní infrastruktury Z82 • řešit riziko negativních vlivů z výroby – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: 30%, v návaznosti na stávající zástavbu (jižní část plochy) navrhnout intenzivnější zastavitelnost, směrem do krajiny (severní část) potenciální zástavbu rozvolnit; • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku • řešit problematiku sesuvného území
P7	<i>zrušeno</i>

RZ	ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky zahrádkářské osady.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky rekreačních objektů sloužících jen krátkodobé příměstské rekreaci spojené s prací na zahradě do velikosti 25 m² a maximální výšce zástavby 1 NP (výška římsy max. 3 m nad původním (rostlým) terénem) – na jednom pozemku pouze jedna stavba – stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím, např.: skleníky, studny, hřiště – drobné vodní plochy – oplocení zahrad – související dopravní infrastruktura, z technické infrastruktury pouze elektrické přípojky – odstavné stání max. pro 1 osobní auto – související elektrické vedení a zařízení
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – dělení pozemků – pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – garáže – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně – nakládání s odpadními vodami
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – nejsou stanoveny
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ nejsou navrhovány

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

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z24	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit ze stávající ulice Bezručova řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně výšková regulace zástavby: totožná se stávajícími vinnými sklepy v ulici Bezručova a plochou P8 intenzita využití pozemku: max 70% řešit podmínky ochrany OP MPR řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit podmínky EVL Svatý kopeček u Mikulova
Z25	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví intenzita využití pozemku: max 70% řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit nad horní hranou svahu dosadbu zeleně řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
Z26	<ul style="list-style-type: none"> plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace z navržené plochy veřejného prostranství Z104 řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví při pohledu od veřejného prostranství bude podlažnost hlavní stavby max. 1 podlaží s podkrovím; při pohledu od severu bude podlažnost hlavní stavby vnímaná jako podkroví intenzita využití pozemku: max 70 60% řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit nad horní hranou svahu dosadbu keřů řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
Z27	<ul style="list-style-type: none"> plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace z navržené plochy veřejného prostranství Z104 řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně výšková regulace zástavby: výškový a architektonický soulad s okolními sklepy 1 NP + podkroví při pohledu od veřejného prostranství bude podlažnost hlavní stavby vnímaná jako max. 1 podlaží s podkrovím, při pohledu od volné krajiny /pole/ bude podlažnost hlavní stavby vnímaná jako podkroví intenzita využití pozemku: max 60% řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P8	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit ze stávající ulice Bezručova řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně výšková regulace zástavby: totožná se stávajícími vinnými sklepy v ulici Bezručova a plochou Z24 intenzita využití pozemku: max 70% řešit podmínky ochrany OP MPR řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

6.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb veřejného občanského vybavení (např. staveb a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum...).
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky vinných sklepů – pozemky řopíků – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	<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 staveb a zařízení komerčního občanského vybavení (např. obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, sport, turistická infrastruktura...) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena <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
P9	<ul style="list-style-type: none"> • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu a obrazu města • intenzita využití pozemku: max 20% • řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně • dopravní obsluhu řešit z ulkice Bezručova • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P10	<ul style="list-style-type: none"> • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu a obrazu města • řešit podmínky ochrany kvalitních prvků zeleně • dopravní obsluhu řešit ze stávajícího areálu, příp. ul. Nádražní • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ ROZSÁHLÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb komerčního občanského vybavení rozsáhlého (např. staveb a zařízení pro obchodní prodej, služby, turistickou infrastrukturu...).
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb pro tělovýchovu a sport – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	<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 staveb a zařízení skladování a dále výroby netovárního charakteru (např. drobná a řemeslná výroba, výrobní služby...) za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a budou dodrženy hygienické limity – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ ROZSÁHLÁ
Podmínky prostorového uspořádání	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena <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
Z29	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit ze stávající ulice 28. října • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • výšková regulace zástavby: 1 NP • intenzita využití pozemku: max 50% • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení • řešit koordinaci s koridorem drážní dopravy
Z31	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy dopravní infrastruktury Z79, příp. ze stávající plochy OK • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • výšková regulace zástavby: 1 NP • intenzita využití pozemku: max 40% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit BP pásmo VTL plynovodu • podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z32	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: max výška římsy 7 m nad původním (rostlým) terémem • intenzita využití pozemku: max 40% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn
Z33	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulice K Vápence a místní slepé komunikace • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu v navaznosti na stávající komerční plochu • řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z34	<ul style="list-style-type: none"> • řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulice K Vápence • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: 1NP (max výška zástavby do 6 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 50% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • respektovat porosty zeleně podél západní hranice • řešit podmínky OP silnice I. třídy • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky ochrany meliorací
Z35	<ul style="list-style-type: none"> • stavby v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu • do volného území (krajiny) musí být orientována nezastavěná část plochy, která bude doplněna vzrostlou zelení o minimální šířce 10 m • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulice K Vápence • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 6 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 50% • přípustné jsou nákupní centra a služby-pouze do 700 m², nepřípustné jsou čerpací stanice pohonných hmot • respektovat kvalitní prvky dřevin • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky OP silnice I. třídy • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky OP navržené dešťové kanalizace • řešit podmínky ochrany meliorací • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z37	<ul style="list-style-type: none"> • stavby v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu, respektovat doprovodnou zeleň podél vodního toku (jihovýchodní část) • do volného území (krajiny) musí být orientována nezastavěná část plochy, která bude doplněna vzrostlou zelení o minimální šířce 10 m • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulici Brněnská • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 6 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 60% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
P11	<ul style="list-style-type: none"> • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu a obrazu města • intenzita využití pozemku: max 80% • dopravní obsluhu řešit z ulice K Vápence • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit ochranu zeleně západně podél vlečky • řešit podmínky ochrany meliorací

OM	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ MALÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb komerčního občanského vybavení (např. staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, turistickou infrastrukturu, vinné sklepy...).
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb pro tělovýchovu a sport – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	<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>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena <p><i>Plochy změn:</i> nejsou vymežovány</p> <p><i>Plochy přestaveb:</i> viz. <i>Další podmínky pro plochy přestaveb</i></p>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
P12	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulici Bezručova • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 2 NP • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
P23	<ul style="list-style-type: none"> • plocha je vymezena pro architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace k stávající ploše OK • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: max 2 NP • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

OL	LÁZEŇSTVÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb lázeňství a souvisejících služeb (např. zdravotnická zařízení, ubytování, stravování, kulturní a sportovní zařízení)
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, 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>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i> nejsou vymežovány</p> <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
Z38	<ul style="list-style-type: none"> • plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií • stavby v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit ze silnice I/40 • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu podrobnější dokumentací • řešit riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • do volného území (krajiny) musí být orientována nezastavěná část plochy • výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 6 m od upraveného terénu po římsu • intenzita využití pozemku: max 60% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • OP silnice I. a III. třídy • řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn • řešit podmínky OP kanalizace • řešit podmínky OP a BP VTL plynovod do 40 barů • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z39	<ul style="list-style-type: none"> • plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií • stavby v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu • do volného území (krajiny) musí být orientována nezastavěná část plochy, která bude doplněna vzrostlou zelení o minimální šířce 10 m • dopravní obsluhu řešit ze silnice I/40 • řešit napojení na technickou infrastrukturu podrobnější dokumentací • řešit riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 6 m od upraveného terénu po římsu • intenzita využití pozemku: max 60% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • OP silnice I. třídy • řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn • řešit podmínky OP a BP VTL plynovod do 40 barů

OX	PLOCHY PRO OBRANU STÁTU
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení pro obranu státu.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, 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>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena <p><i>Plochy změn: nejsou vymezovány</i></p>

OS	SPORT
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport (např. sportovní areály, haly, hřiště, koupaliště...) a souvisejících služeb.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, 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 staveb a zařízení, které mají víceúčelové využití a tvoří doplňkovou funkci např. turistická infrastruktura, ubytování, (s výjimkou plochy Z43), stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena <p><i>Plochy změn:</i> viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i></p>

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z40	<ul style="list-style-type: none"> • plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ulici Na hradbách • v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu (dle ÚPNSÚ) • intenzita využití pozemku: max 40% • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního a podzemního vedení vvn • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
Z41	<ul style="list-style-type: none"> • pozemky zástavby a zařízení pro trial a tenis • dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně, v případě potřeby napojit na navrženou technickou infrastrukturu • zachování prostupnosti do krajiny, účelová komunikace • výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 10 m od upraveného terénu • intenzita využití pozemku: max 50%, zástavbu umisťovat jen v jižní části plochy • ze západní strany bude plocha podél celé délky hranice doplněna vzrostlou zelení o minimální šířce 10 m • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP vodního zdroje

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z43	<ul style="list-style-type: none"> • stavby v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • řešit hledisko nenarušení krajinného rázu • dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace, parkování s výjimkou obsluhy objektu provozního zázemí areálu golfového řešit na ploše Z87 • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně s tím, že jako zdroj vody bude využit závlahový kanál Brod-Bulhary-Valtice • výšková regulace zástavby: 1 NP • intenzita využití pozemku: max 30%, navržená intenzita využití pozemku je maximální, může být ještě upravena v rámci projektové EIA na areál golfového včetně vhodného řešení prvků zeleně • ze západní strany podél komunikace bude plocha podél celé délky hranice doplněna vzrostlou zelení o minimální šířce 10 m • řešit podmínky ochrany MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

OH	VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb sloužících k provozování veřejného pohřebiště včetně souvisejících služeb.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb pro služby s doplňkovou funkcí související s hlavním využitím – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím a které narušují pietu hřbitova
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: není stanovena ○ intenzita využití pozemku: není stanovena

6.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejných prostranství
<i>Přípustné</i>	<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>	– 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
Z104	<ul style="list-style-type: none"> plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií řešit obsluhu zastavitelných ploch Z23, Z25, Z26, Z27
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

6.6. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

ZV	VEŘEJNÁ ZELEŇ 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
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavňé 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>Stabilizované plochy:</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>Plochy změn: 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 oddych a samozásobitelské hospodaření – vyhrazená zeleň u bytových domů a areálů občanského vybavení – parky, vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci parku – pozemky stávajících vinných sklepů – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – další související stavby (např. doplňkové stavby ke stavbám bydlení, bazény, přístřešky, altány, seníky, kůlny, skleníky...), – drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	<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>	– pozemky zařízení a staveb (např. stavby pro nerušící drobnou a řemeslnou výrobu, pěstičství, chovatelství...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	– nejsou stanoveny

ZO	VEŘEJNÁ ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejně přístupné zeleně.
<i>Přípustné</i>	<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
<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>	– pozemky dopravní infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Nejsou stanoveny.

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z52	<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 studii (zároveň s plochou Z40) • lze upřesnit rozsah plochy Z53 v návaznosti na územní studii • řešit podmínky ochrany OP MPR • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky OP jednotné kanalizace

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z54	<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 vvn • 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

6.7. PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ

SR	PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Není stanoveno
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení hromadné rekreace - rekreační areály se stavbami pro ubytování vč. chatk, stravování, sport, odpočinek,... – pozemky staveb a zařízení pro drobnou výrobu, zemědělskou výrobu (např. chov hospodářských zvířat) – pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, např. občanské vybavení, turistická infrastruktura, služby, agroturistika, autokempink, rekreační louky,... – veřejná prostranství, sídelní zeleň – drobná architektura – pozemky řopíků – související dopravní a technická infrastruktura – chodníky pro pěší, cyklistické trasy a stezky
<i>Nepřípustné</i>	<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"> – bydlení za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ nejsou vymezeny <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
Z60	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z ulice Valtická • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu • intenzita využití pozemku: max 50% • respektovat plochy zeleně podél ve východní části • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky ochrany silnice I. třídy • řešit podmínky OP nadzemního a podzemního vedení vvn • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení • podél jižní strany vymezit zeleň o šířce 10 m
Z61	<i>zrušeno</i>
Z62	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • výšková regulace zástavby: max výška totožná s navazující zástavbou ve stabilizované ploše SR • intenzita využití pozemku: max 10% , umístění zástavby při západní hranici plochy • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • respektovat hraniční polohu EVL Milovický les od východu • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z63	<ul style="list-style-type: none"> • plocha je zařazena mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt • dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • výšková regulace zástavby: podmíněně přípustná za podmínkou, že zastavitelnost navrhované plochy bude do 30%, zástavbu realizovat v horní polovině plochy (využití terénní konfigurace v depresi, zástavbu realizovat jako podzemní, pouze s viditelným nástupním prostorem (1 NP), orientovaným k jihu, při hranicích plochy a nad plochou ponechat stávající zeleň. • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • respektovat zeleň v severní části
Z64	<ul style="list-style-type: none"> • Hl. využití: Pozemky zemědělských staveb – hospodářské zázemí plochy pro kulturu, vzdělávání (letohrádku na pozemcích p.č. 8395 a 8396) • Přípustné: <ul style="list-style-type: none"> • související dopravní infrastruktura (parkování, přístupové komunikace a odstavné plochy) • související technická infrastruktura (např. trafostanice, čistírna odpadních vod, čistící zařízení vinařství a chovu) • chov ovcí a chov koní (do 5 a 20 kusů) • příležitostné ubytování do kapacity 20 osob • vinařství a ukázkami historického zpracování vína • uskladnění vína • obchodní maloprodej vína a produktů alternativního zemědělství • v případě, že dojde k záměru rozšíření podzemní části, která je součástí plochy Z64 bude pro podzemní stavby uložena podmínka hydrogeologické studie, která prokáže, zda bude ohrožen vodní režim v území RBC Skalky - Insel • Podmínky prostorového uspořádání <ul style="list-style-type: none"> • výšková regulace zástavby: obnovená zástavba bude částečně dvoupodlažní s podmínkou, že dvoupodlažní bude pouze středová část, 1 PP do 800 m² • intenzita využití pozemku: 1/3 celkové výměry plochy, první patro bude zastavitelné do 800 m², druhé patro (středová část) do 400 m² zastavěné plochy • dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky ochrany RBC Skalka - Insel

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
P17	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit z ulice Valtická řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně výšková regulace zástavby: max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu intenzita využití pozemku: max 50% řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit podmínky ochrany silnice I. třídy řešit podmínky OP nadzemního a podzemního vedení vvn řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení podél jižní strany vymezit zeleň o šířce 10 m

6.8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Není stanoveno.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> pozemky staveb a zařízení smíšeného charakteru – zejména lehké výroby, výroby netovárního charakteru (např. řemeslná drobná výroba, výrobní služby...), skladování, komerčního občanského vybavení přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemků, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav, popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení pozemky související dopravní a technické infrastruktury pozemky sběrných míst odpadu, sběrný surovin pozemky staveb pro ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice...) pozemky sídelní zeleně, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím pozemky zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> pozemky staveb průmyslové výroby a zemědělské výroby za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obslužnost nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území pozemky staveb občanského vybavení s vazbou na funkční využití výroby (např. výzkumných, školských, kulturních zařízení, veřejné správy, turistické infrastruktury, stravování, ubytování...) za podmínky, že se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav, popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení bydlení a ubytování za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby intenzita využití pozemku: není stanovena <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
Z65	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit z navržených ploch silniční dopravy Z81 a Z82 řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu řešit riziko negativních vlivů výroby na sousední plochu rekreace Z42 – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) intenzita využití pozemku: max 60%, maximální zastavěná plocha jednotlivé části stavby nesmí přesáhnout 800 m², podzemní podlaží se nezapočítávají. řešit podmínky OP MPR

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava respektovat porosty dřevin při západní i východní hranici řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení
Z66	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z79 řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) intenzita využití pozemku: zastavitelnost max. 80%, podél jižní strany ponechat plochu pro izolační zeleň, maximální zastavěná plocha jednotlivé stavby, nesmí přesáhnout 800 m². řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z67	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit z ulice Republikánské obrany řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu řešit riziko negativních vlivů výroby na sousední obytnou plochu Z18 – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) intenzita využití pozemku: max 70% řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit podmínky OP jednotné kanalizace řešit podmínky OP STL plynovodu řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
P18	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit z ulice K vápence řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) intenzita využití pozemku: max 60% , zástavbu přednostně umisťovat na rozpadající nebo stávající zpevněné plochy maximálně respektovat stávající zeleň řešit podmínky ochrany Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit podmínky bezpečnostního a ochranného pásma VTL plynovodu do 40 barů
P19	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit z ulice Jiráskovy řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 řešit riziko negativních vlivů výroby na sousední obytnou plochu Z18 – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) intenzita využití pozemku: max 70% řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit podmínky nadzemního vedení vn řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
P30	<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

6.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VP	PRŮMYŠLOVA VÝROBA
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb pro průmyslovou výrobu a kapacitní sklady.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> pozemky staveb pro výrobu netovárního charakteru (řemeslnou a jinou výrobu), služby a skladování sběrná místa komunálního odpadu, sběrný surovin pozemky související dopravní a technické infrastruktury pozemky sídelní zeleně, drobná architektura

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

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z68	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z76 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 10 m od upraveného terénu po římsu), nutno prokázat panoramatickými pohledy • intenzita využití pozemku: max 70% • podél západní strany řešit pás zeleně • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky ochrany meliorací
Z69	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z76 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 70% • podél západní strany řešit pás zeleně • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky ochrany meliorací • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z70	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z77 • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z71	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z76 a Z77 • řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 10 m od upraveného terénu po římsu) • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku • koordinovat koridor drážní dopravy
P20	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z ulice K vápence • řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 • výšková regulace zástavby: 1 NP • intenzita využití pozemku: max 70% • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky OP jednotné kanalizace a dešťové kanalizace • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku

VZ	ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
<i>Hlavní využití</i>	zemědělská výroba
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb pro výrobu netovárního charakteru (řemeslnou a jinou výrobu), služby a skladování – pozemky sběrných míst komunálního odpadu a sběren surovin – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky sídelní zeleně, drobná architektura – garáže a dílny pro techniku
<i>Nepřípustné</i>	– stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení a ubytování za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ viz. <i>Další podmínky pro plochy změn</i>

VF	FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNY
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaické elektrárny.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s fotovoltaickými elektrárnami – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace – zeleň různých forem (např. izolační, krajinná)
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání a účel těchto ploch, popř. snižují kvalitu prostředí souvisejícího území – činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Nejsou stanoveny.

6.10. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DZ	DRÁŽNÍ DOPRAVA
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení drážní dopravy.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky dráhy včetně naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť – stavby a zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště, provozní a správní budovy, depa, opravny, vozovny, přecladiště... – pozemky související dopravní a technické infrastruktury, nadchody a podchody – protihluková opatření – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které narušují plynulost dopravy
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení pro komerční občanské vybavení s vazbou na funkční využití drážní dopravy (např. stravování, ubytování, služby, obchodní prodej...) za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a bezpečnosti provozu a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity – pozemky staveb a zařízení výroby a skladování a dále výroby netovárního charakteru (např. řemeslná drobná výroba, výrobní služby...) za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a bezpečnosti provozu – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena <p><i>Plochy změn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ nejsou vymezeny

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z72	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z77 výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) maximálně respektovat stávající zeleň intenzita využití pozemku: max 60% řešit podmínky OP nadzemního vedení vn řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku koordinovat koridor drážní dopravy
Z73	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit z navržené plochy silniční dopravy Z78 výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) intenzita využití pozemku: max 60% řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z103	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit z navazující stabilizované plochy DZ výšková regulace zástavby: 1 NP (max výška zástavby do 7 m od upraveného terénu po římsu) intenzita využití pozemku: max 60% řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava respektovat ochranné pásmo městské památkové rezervace řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku

DS	SILNIČNÍ DOPRAVA
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb silniční dopravy.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> činnosti, děje a zařízení dopravní povahy, včetně dílčích úprav a napojení na stávající komunikace – silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, další terénní úpravy, protihluková opatření, opatření proti přívalovým deštům apod. dopravní vybavení – dopravní terminály, dálniční policie, motely, zálivy zastávek hromadné dopravy, odstavňá a parkovací stání, odpočívadla a dále stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. zastávky, veřejná WC, kiosky... pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty pozemky a zařízení technické infrastruktury pozemky sídelní zeleně ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím a které narušují plynulost dopravy
<i>Podmíněně přípustné</i>	– pozemky dráhy včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť v plochách změn Z74, Z75, Z76, Z77, Z78, Z79 a Z80
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> u ploch, které se nachází v <u>území zásadního a doprovodného významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1. výšková regulace zástavby: není stanovena intenzita využití pozemku: není stanovena

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z28	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit ze stávající ulice K Vápence, příp. z ul. 28. října řešit napojení na stávající a navrženou technickou infrastrukturu výšková regulace zástavby: 2 NP řešit podmínky ochrany OP MPR řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit podmínky OP STL plynovodu řešit podmínky ochrany meliorací

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z74	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 řešit riziko negativních vlivů – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) řešit koordinaci se sítěmi technické infrastruktury řešit manipulační pruh podél vodního toku
Z75	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 řešit riziko negativních vlivů na sousední obytné plochy a plochy lázeňství – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz. kap. 2.2.2.) řešit koordinaci se sítěmi technické infrastruktury řešit manipulační pruh podél vodního toku
Z76	<ul style="list-style-type: none"> řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1
Z77	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1
Z78	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 řešit manipulační pruh podél vodního toku
Z79	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 řešit manipulační pruh podél vodního toku
Z80	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1 řešit koordinaci s jednotnou kanalizací
Z81	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z82	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z83	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

DP	DOPRAVA V KLIDU
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb hromadných a řadových garáží, parkoviště, parkovací stání pro osobní automobily.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. veřejná WC, kiosky... pozemky související dopravní a technické infrastruktury pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby intenzita využití pozemku: není stanovena

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z84	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava zpracovat biologický a dendrologický průzkum před realizací záměru
Z85	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z86	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava ochranné pásmo přírodní rezervace Turoid pro navazující rozhodování je plocha podmíněna dendrologických a zoologickým průzkumem
Z87	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z106	<ul style="list-style-type: none"> nejsou stanoveny
P21	<ul style="list-style-type: none"> řešit podmínky významného průhledu, umístit pouze parkoviště v úrovni terénu a podzemní stání řešit dopravní napojení podzemních stání řešit podmínky ochrany IV. zóna CHKO, Natura 2000 – ptačí oblast Pálava. řešit podmínky území doprovodného významu pro ochranu hodnot
P22	<ul style="list-style-type: none"> plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií řešit podmínky ochrany III. a IV. zóna CHKO, Natura 2000 – ptačí oblast Pálava.

DU	ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, STEZKY PRO PĚŠÍ A CYKLISTY
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky účelových komunikací.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – cyklistické a pěší stezky a trasy, odpočívadla, manipulační plochy, mosty, lávky, drobná architektura – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Nejsou stanoveny.

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z88	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky ochrany RBC Skalka – Insel • vyloučeny jsou manipulační plochy, odpočívadla, čistírny odpadních vod a zařízení pro nakládání s odpady • řešit koordinaci s koridorem pro dopravní infrastrukturu KD1
Z89	• řešit podmínky ochrany RBC Skalka – Insel
Z90	• žádné podmínky
Z91	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z102	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z105	<ul style="list-style-type: none"> • plocha zařazena mezi plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

6.11. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – vodovody, kanalizace, energetická zařízení a vedení, čistírny odpadních vod, vodojemy, plynovody, vedení veřejné komunikační sítě, transformovny, trafostanice, regulační stanice – pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady, sběrná místa komunálního odpadu – pozemky související dopravní infrastruktury – pozemky sídelní zeleně – liniová zeleň, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby ○ intenzita využití pozemku: není stanovena

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z92	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky manipulačního pruhu vodního toku
Z93	• řešit podmínky ochrany meliorací
Z94	• řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z95	<i>zrušeno</i>

6.12. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky vodních ploch a toků, vodohospodářské využití.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení pro převažující vodohospodářské využití (např. jezy, náhony, malé vodní elektrárny...) – protipovodňová opatření, hráze, protierozní opatření – pozemky staveb a opatření sloužících pro udržení vody v krajině a revitalizaci vodních toků, rybí přechody – pozemky dopravní a technické infrastruktury – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň – přírodní koupaliště, pláže, odpočívadla, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky, lávky, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodní režim – pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a opatření související s rybářstvím nebo rekreací a vodními sporty v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu – čistoty vod – v lokalitě „Janičův lom“ (pozemek parc. č. 5992) pozemky zázemí pro přírodní koupaliště (zázemí pro obsluhu areálu, veřejná WC, převlékárny, přístupová mola, ...) za podmínky respektování podmínek přírodní památky a charakteru území
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: max 1 NP ○ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z96	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • v ploše je nepřipustné umísťovat stavby pro dopravu v klidu
Z97	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava
Z98	<ul style="list-style-type: none"> • respektovat Studii obnovy komponované historické krajiny Portz-Insel
Z99	<ul style="list-style-type: none"> • respektovat Studii obnovy komponované historické krajiny Portz-Insel

6.13. PLOCHY PŘÍRODNÍ

NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky biocenter, ÚSES.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám – pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky určené k plnění funkcí lesa, vodní plochy a toky – pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice), krajinná zeleň, podmáčené lokality, louky – drobná architektura – pozemky řopíků
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch (hygienická zařízení, ekologická a informační centra) – mimo přípustných a podmíněně přípustných – změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES – změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich včetně rušivých činností jako je např. odvodňování pozemků – umísťovat stavby hygienických zařízení, ekologických a informačních center

NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření dopravní a technické infrastruktury jen v případě nezbytného a co nejkratšího křížení ploch NP za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...) za podmínky, že nenaruší funkčnost prvků ÚSES – oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody, nenaruší funkčnost prvků ÚSES, bude umístěno mimo záplavové území Q₁₀₀, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům
Na plochy PUPFL, nacházející se v plochách přírodních (NP), platí i podmínky platné pro plochy lesní (NL).	
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Nejsou stanoveny.

6.14. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PRODUKČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky pro intenzivní hospodaření na zemědělské půdě.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky zemědělského půdního fondu – pozemky staveb lehkých přístřešků pro zemědělství, lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny – výběhy a ohrady pro dobytek, koně... – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, manipulační plochy, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – drobná architektura – pozemky řopíků – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, větrolamy – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívané (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství), bez oplocení a ohrazení a nedojde k narušení prostupnosti krajiny – změna druhu pozemku (např. výsadba sadu) – oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro zemědělské účely nebo pro potřeby ochrany přírody, bude umístěno mimo záplavové území Q₁₀₀, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům – zalesnění menšího rozsahu za předpokladu, že bude splněna alespoň jedna z podmínek, že: <ul style="list-style-type: none"> ○ zalesnění bude plnit i funkci protierozní, ○ nebudou zalesněny plochy s vyšší ekologickou hodnotou a druhovou rozmanitostí (sady, postagrární lada) s významem pro ochranu přírody ○ nevytváří překážky v obdělávání ZPF nebo prostupnosti krajiny ○ průzkumné a těžební zařízení (tzn. pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám za podmínky max. výměry průzkumného vrtu max. 10 000 m² a u těžební plochy max. 5 000 m².
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: max 1 NP ○ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)

NX	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ – REKREAČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky pro rekreační hospodaření na zemědělské půdě.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky rekreačního hospodaření – zahrady, sady, orná půda, pastviny, louky... – pozemky související dopravní infrastruktury, z technické infrastruktury pouze elektrické přípojky – účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – drobná architektura – pozemky řopíků – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň – vodní plochy a toky, realizace menších vodních nádrží – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...) – změna druhu pozemku (např. výsadba sadu) – pouze jeden objekt na pozemku – zahrádkářská osada „Pod Mušlovem“ je určena pouze pro krátkodobou příměstskou rekreaci
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných – slučování pozemků, dělení pozemků – pozemky zařízení snižující ekologickou hodnotu území
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení souvisejících s aktivitami rekreačního hospodaření (např. zahrádkářské chaty, stavby pro chovatelství a pěstitelství, přístřešky, seníky, kůlny, altány, včelíny...) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše – oplocení nebo ohrazení v případě, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> – výšková regulace zástavby: max 1 NP (výška římsy max. 3 m nad původním (rostlým) terénem) <ul style="list-style-type: none"> ○ intenzita využití pozemku: pozemky staveb a zařízení do velikosti 16 m² ○ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)

6.15. PLOCHY LESNÍ

NL	PLOCHY LESNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky určené k plnění funkcí lesa.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky určené k plnění funkcí lesa, bažantnice – pozemky staveb lehkých přístřešků pro lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – ÚSES, krajinná zeleň, trvalé travní porosty – vodní plochy a toky – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...) – drobná architektura – pozemky řopíků
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných – činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívané (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství), bez oplocení a ohrazení a nedojde k narušení prostupnosti krajiny – oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro lesnické účely nebo pro potřeby ochrany přírody, bude umístěno mimo záplavové území Q₁₀₀, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům – průzkumné a těžební zařízení (tzn. pracovní plochy, vrtý/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám za podmínky max. výměry průzkumného vrtu max. 10 000 m² a u těžební plochy max. 5 000 m²

NL	PLOCHY LESNÍ
Podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: max 1 NP ○ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)

6.16. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NK	PLOCHY SNÚ – KRAJINNÁ ZELEŇ
Hlavní využití	Pozemky krajinné zeleně.
Přípustné	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice), podmáčené lokality, louky – ÚSES, liniová zeleň, větrolamy – vodní plochy a toky – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, manipulační plochy, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – stavby lehkých přístřešků pro lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny – drobná architektura – pozemky řopíků
Nepřípustné	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných – činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území
Podmíněně přípustné	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...) za podmínky, že nenaruší funkčnost prvků ÚSES – realizace menších vodních nádrží za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívané (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství), bez oplocení a ohrazení a nedojde k narušení prostupnosti krajiny – průzkumné a těžební zařízení (tzn. pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám za podmínky max. výměry průzkumného vrtu max. 10 000 m² a u těžební plochy max. 5 000 m². – na pozemku p.č. 5987 kulturní akce, za podmínky lokalizace aktivit ve vzdálenosti 25 m od paty stěny
Podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ○ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
K24-27	<ul style="list-style-type: none"> • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

NS	PLOCHY SNÚ – ZEMĚDĚLSKÉ
Hlavní využití	Pozemky pro extenzivní hospodaření na zemědělské půdě
Přípustné	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky neintenzivní zemědělské výroby – orná půda, sady, zahrady, pastviny, louky, neintenzivní vinice... – stavby lehkých přístřešků pro zemědělství, lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny – výběhy a ohrady pro dobytek, koně... – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, manipulační plochy, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – drobná architektura – pozemky řopíků – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, větrolamy – vodní plochy a toky, realizace menších vodních nádrží – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)

NS	PLOCHY SNÚ – ZEMĚDĚLSKÉ
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných – činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro zemědělské účely nebo pro potřeby ochrany přírody, bude umístěno mimo záplavové území Q₁₀₀, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům – průzkumné a těžební zařízení (tzn. pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám za podmínky max. výměry průzkumného vrtu max. 10 000 m² a u těžební plochy max. 5 000 m². – zalesnění menšího rozsahu za podmínky, že: <ul style="list-style-type: none"> ○ budou využity pozemky erozně ohrožené, s nízkou hodnotou pro ochranu přírody, pozemky nižší kvality ZPF
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: max 1 NP ○ na pozemcích parc.č. 6270/1, st. 6270/2, st. 6271, 9023, 9024 jsou přípustné pouze stavby související s produkčním zemědělstvím, intenzita zástavby (bez st. 6270/2 a st. 6271) max. 20% ○ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině)

NR	PLOCHY SNÚ - REKREAČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky pro rekreační aktivity v krajině.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – výletišť, rekreační louky – stavby sezónního charakteru, hygienická zařízení, ekologická a informační centra – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – drobná architektura – pozemky řopíků – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných – činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ výšková regulace zástavby: max 1 NP ○ další prostorová regulace, viz kap. 16. <i>Definice pojmů</i> (stavby v krajině) <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
K31-39	<ul style="list-style-type: none"> • řešit jako součást plochy areálu golfu • řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • u plochy K30 je vyloučeno umístování staveb a opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, stavby ke zlepšení podmínek pro účely rekreace a cestovního ruchu jako jsou hygienická zařízení, informační centra • u plochy K34 řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn a elektr. komunikačního vedení • u plochy K35 řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn a vn a elektronického komunikačního vedení • u plochy K37 řešit podmínky OP nadzemního vedení vn • parkování pro areál s výjimkou obsluhy objektu provozního zázemí areálu golfu na ploše Z43 řešit na ploše Z87

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
	<ul style="list-style-type: none"> • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně s tím, že jako zdroj vody pro golfový areál bude využit závlahový kanál Brod-Bulhary-Valtice • řešit podzemní zásobník vody • řešit ochranu vodního režimu v území • prvky modelace terénu do výše max. 2 m řešit max. na 5% výměry hřiště • zajistit minimální výměru extenzivně udržované plochy jako louky, popř. pastviny na 75% z celkové výměry hřiště. • respektovat liniové prvky zeleně v rámci areálu, především prvky podél polních cest, v alejích a podél vodotečí • řešit ekologicky příznivější systém hospodaření na pozemcích přiléhajících k rybníku a ke strouhám
K40-45	<ul style="list-style-type: none"> • řešit jako součást plochy areálu golfu • řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • u plochy K40 řešit střet se záplavovým územím Q₁₀₀ • u plochy K41 řešit střet melioračním zařízením • parkování pro areál s výjimkou obsluhy objektu provozního zázemí areálu golfu na ploše Z43 řešit na ploše Z87 • řešit napojení na technickou infrastrukturu lokálně s tím, že jako zdroj vody pro golfový areál bude využit závlahový kanál Brod-Bulhary-Valtice • řešit podzemní zásobník vody • řešit ochranu vodního režimu v území • u plochy K42, K43, K44 řešit podmínky OP nadzemního vedení vvn, vn a elektronického komunikačního vedení • prvky modelace terénu do výše max. 2 m řešit max. na 5% výměry hřiště • zajistit minimální výměru extenzivně udržované plochy jako louky, popř. pastviny na 75% z celkové výměry hřiště • respektovat liniové prvky zeleně v rámci areálu, především prvky podél polních cest, v alejích a podél vodotečí
K46	<ul style="list-style-type: none"> • Přípustné: - plochy pro trialové sporty, fotbalgolf, apod. - stezky pro pěší, drobná architektura, přístřešky, odpočinkové plochy - pouze drobné terenní úpravy bez dopadu na krajinný ráz • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava • řešit podmínky ochrany vodních zdrojů • v maximální možné míře respektovat kvalitní prvky zeleně
K47	zrušeno

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

Podmínky ochrany krajinného rázu

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

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

0.1 – Nivy

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

1.2 – U Mikulova

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

1.4 – U Bavor

- zachovat a podporovat mozaikovitost a strukturovanost využití zemědělské krajiny

2.4 - Obory

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

2.5 – U Mušlova

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

2.6 – Za Mlýnem

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

2.7 – Stará Hora

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

3.1 – U Sedlece

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

3.2 - Šibeničnick

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

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

Vymezeno v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DLE ZÚR JIHMORAVSKÉHO KRAJE:

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ:

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

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

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

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

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

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy a koridory územních rezerv:

ozn.	způsob budoucího využití území	podmínky pro prověření budoucího využití plochy
R1	bydlení – smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> • plochu řešit tak, aby uzavírala strukturu zástavby na východním okraji sídla • řešení koordinovat s navrženou plochou bydlení smíšeného obytného P6 a Z100
R2	plochy smíšené rekreační	<ul style="list-style-type: none"> • plochu řešit tak, aby uzavírala strukturu zástavby na východním okraji sídla • řešení koordinovat s navrženou plochou Z60
R3	zrušena	

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

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

Nejsou vymezeny.

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

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

V řešeném území budou prověřeny územní studií tyto plochy změn:

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

- u vymezené plochy **P5** bude předmětem řešení:
 - rozsah ploch bydlení (poměr mezi pozemky rodinných domů, bytových domů, veřejného občanského vybavení a občanského vybavení komerčního)
 - rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání a etapizace
 - obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou
- u vymezených ploch **Z38 – Z39, Z54** bude předmětem řešení:
 - poměr mezi pozemky lázeňství a veřejných prostranství a sídelní zeleně
 - způsob uspořádání zástavby, zejména prostorové uspořádání
 - obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou
 - koncepční včlenění plochy **Z54** (lokální biokoridor LBK14)
- u vymezených ploch **Z40, Z53 a P22** bude předmětem řešení:
 - rozsah a způsob uspořádání zástavby, **vazba na stávající sportovní zařízení**
 - obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou
- u vymezené plochy **P30** bude předmětem řešení:
 - rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání (intenzita využití pozemků, výšková regulace zástavby (nebude překročena stávající výšková hladina zástavby), min. rozsah ozelenění, max. půdorysná velikost jednotlivých staveb, stanovení stavební čáry podél silnice I/52...)
- u vymezených ploch **Z23, Z25 – Z27, Z104, Z105** bude předmětem řešení:
 - rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně prostorového uspořádání (intenzita využití pozemků, výšková regulace zástavby)
 - obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou
- lhůta pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti – do **4 let** od vydání **změny č. 1** ÚP Mikulov, nebo do jednoho roku od vstupu prvního investora do vymezeného území.

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

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

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy.

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

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

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PLOCHY Z8 „POD VALTICKOU“

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

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

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

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

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

C. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

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

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

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

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

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

D. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Respektovat podmínky ochranného pásma panoramatu města.

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

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

E. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

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

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

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

G. POŽADAVKY NA ASANACE

Nepředpokládají se požadavky na asanace.

H. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

4. Aktualizace Územně analytických podkladů ORP Mikulov

Nevyplyvají žádné další požadavky.

Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny

Respektovat podmínky využití v území:

- Chráněná krajinná oblast Pálava byla zřízena výnosem MK ČSR č.j. 5790/1976 ze dne 19. 3. 1976. Dne 16. 4. 1999 byla ministerstvem životního prostředí na základě protokolu Č.j. OOP/2516/99 vymezena a schválena nová zonace. Řešené území se nachází v IV. zóně CHKO Pálava.
- Biosférická rezervace UNESCO
- NATURA 2000 - ptačí oblasti
CZ0621029 Ptačí oblast Pálava - ptačí oblast je totožná s CHKO Pálava

Zájmy obrany státu

Do řešeného území nezasahuje zájmovém území Ministerstva obrany:

Poddolovaná území, sesuvná území

V řešeném území nejsou.

Záplavová území, ochrany před povodněmi

V řešeném území nejsou.

Případné požadavky dotčených orgánů veřejné správy budou doplněny po projednání.

I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Nebudou nahrazena žádná územní rozhodnutí.

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

Nejsou žádné požadavky.

K. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Nebudou uplatněny žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci

L. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

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

Počet vyhotovení dokumentace regulačního plánu:

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

OBSAH NÁVRHU RP:

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

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

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

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚP:

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

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

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

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

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

POZNÁMKA:

[1]

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

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

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

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

- b) u polygonů nesmí docházet k překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony (např. vymezení funkčních ploch), plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozdělené části území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat,
- c) u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb a nesmí obsahovat pseudouzly (např. silniční síť, sítě technické infrastruktury),
- d) vyvarovat se duplicitě dat pokud k tomu není důvod (požadavek prezentace stejných objektů s odlišnou symbolikou nebo při značně rozdílných měřítcích map, kdy již není možné použít ke generalizaci symboliku).

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace je stanovena u ploch smíšených nezastavěného území – rekreačních:

1. etapa (K31 – K39)
2. etapa (K40 – K45)

U ostatních ploch změn není etapizace stanovena.

15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

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

Významné stavby:

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

16. DEFINICE POJMŮ

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

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

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

pojem	definice	
stavby v krajině:	stavby lehkých přístřešků - pro zemědělství	<ul style="list-style-type: none"> – otevřené přístřešky pro volné ustájení dobytka – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, max. 50 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky – stavby pro ukládání krmiva a steliva (sena, slámy apod.) – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky – včelíny – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 15 m² zastavěné plochy a do 3 m výšky
	stavby lehkých přístřešků - pro lesnictví a myslivost	<ul style="list-style-type: none"> – stavby k zajištění provozu lesních školek, k provozování myslivosti (např. krmelce, stavby pro skladování krmiva, sazenic stromů...) – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky – posedy, kazatelny – zařízení pro chov, např. voliéry
	stavby lehkých přístřešků - pro ochranu přírody a krajiny	– stavby k zajištění ochrany přírody a krajiny – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 25 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky
	stavby a zařízení související s aktivitami rekreačního hospodaření	<ul style="list-style-type: none"> – zahrádkářské chaty (stavby sloužící pro příměstskou rekreaci, uskladňování výpěstků a pracovního nářadí. Stavby neslouží k trvalému bydlení, nejedná se o rekreační chalupy) – stavby pro chovatelství a pěstitelství, přístřešky, seníky, kůlny, altány – max. 1NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 20 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky – včelíny – max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 15 m² zastavěné plochy a do 3 m výšky
	hygienická zařízení	Veřejná WC vybavená zdravotně technickými zařízovacími předměty. Max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 20 m ² zastavěné plochy a do 3 m výšky.
	stavby sezónního charakteru	Vstupní objekty (recepce) sportovně – rekreačních areálů, kiosky, přístřešky, půjčovny sportovních potřeb... Max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 30 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky.
	ekologická a informační centra	Stavby pro osvětu a informaci návštěvníků území se zaměřením např. na ochranu přírody a krajiny, prezentaci kulturních a přírodních hodnot území... Max. 1 NP, bez podkroví, bez podsklepení, do 30 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky.
	turistický přístřešek	zastřešené odpočívadlo do 10 m ² , výška max 4 m
STG	Skupina typu geobiocénu.	
SŽDC	Správa železniční dopravní cesty	
turistická infrastruktura	Vybavenost typu ubytování, stravování, služeb, ekologická a informační centra a dále zařízení pro agroturistiku, hipoturistiku apod.	
urbanistická struktura	Výsledek prostorového uspořádání souborů staveb, lokalit a města. Rozumí se jím navzájem se ovlivňující prostorové prvky, které tvoří např. bloky, ulice, stavební čáry, budovy nebo veřejná prostranství.	
urbanizované území	Stabilizované (stávající) plochy v zastavěném území. Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře, stávajícím hodnotám výškové hladiny a stávající intenzitě využití území. Stejně tak nebude docházet k nepřiměřenému navyšování stávajících kapacit objektů.	
ustupující podlaží	Podlaží ustupuje směrem od veřejného prostranství (ulice, náměstí,...), a jeho výměra je max. 80% půdorysné plochy předcházejícího podlaží.	
vinné sklepy	Jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 80m ² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m ² . Vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování, ale nikoliv trvalé bydlení. Dále mohou vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.	

pojem	definice
výšková hladina zástavby	Výška staveb nad přilehlým terénem, dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě.
výšková regulace zástavby	Maximální přípustná výška zástavby vyjádřená číslovkou udávající max. počet podlaží. Nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží (NP). Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustupující podlaží. U staveb pro bydlení, ubytování a rekreaci bude výška stavby odvozena od konstrukční výšky podlaží cca 3 m, max. však 4 m po římsu (atiku) u 1 NP, max. 7 m po římsu (atiku) u 2 NP, max. 10 m po římsu (atiku) u 3 NP.
zalesnění menšího rozsahu	Zalesnění max. do 1 ha souvislé plochy.
zahrádkářské chaty	stavby sloužící jen krátkodobé příměstské rekreaci spojené s prací na zahradě (např. sklady na zahradní nářadí, kůlny, altány, přístřešky k posezení...)
zastavitelná plocha	Plocha vymezená územním plánem k zastavění.

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

Počet listů textové části územního plánu:	38 (75 stránek)
Počet výkresů:	6
I.1 Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2 Hlavní výkres	1 : 5 000
I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
I.4 Výkres technické infrastruktury - zásobování vodou, odkanalizování	1 : 5 000
I.5 Výkres technické infrastruktury - zásobování plynem, el. energií, spoje	1 : 5 000
I.6 Výkres hodnot území	1 : 5 000