



ÚZEMNÍ PLÁN MIKULOV

návrh ZADÁNÍ

duben 2015

Návrh zadání je určen k projednání v souladu s ustanovením § 47, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Návrh zadání je zpracován v souladu s § 47 odst.1 stavebního zákona a § 11 vyhl. č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v rozsahu přílohy č.6 vyhlášky.

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo města Mikulov

Pořizovatel ÚPD:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí,
Prochásková Irena, odborný zaměstnanec úřadu územního plánování
Náměstí 1, 692 20 Mikulov

Určený zastupitel města

Rostislav Košťál, starosta města
Město Mikulov,
Náměstí 1, 692 20 Mikulov

OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

I. Úvod	str.3
a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:	
1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch ...str.4	
2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,	str.9
3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,	Str. 10
b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,	str. 11
c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,	str. 11
d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,	str. 11
e) případný požadavek na zpracování variant řešení,	str. 11
f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,	str. 11
g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.	str.12
h) požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, z územně plánovací dokumentace kraje	str.13
i) požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů	str.13
j) požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů	str.13
k) další požadavky uplatněné v průběhu projednání návrhu zadání ÚP	str.16

I. Úvod

Město Mikulov je obcí s rozšířenou působností a nachází se v okrese Břeclav. Sousedí s obcemi Sedlec, Milovice, Bavory, Klentnice, Březí. Je hraničním městem a je zde státní přechod Mikulov ČR – Drasenhofen Austria.

Město Mikulov má dosud platný „Územní plán sídelního útvaru Mikulov“.

Územní plán města Mikulov byl schválen usnesením zastupitelstva města dne 13. 05. 1996 a změněn v celém rozsahu správního území Změnou č. 1. Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Mikulov (dále jen „ÚP SÚ Mikulov“ byla schválena zastupitelstvem dne 13. 09. 2001 a její závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Mikulov č. 1/2001. Územní plán byl dále měněn:

- Změnou č. 2 schválenou usnesením Zastupitelstva města Mikulov č.30/2006/E ze dne 14. 02. 2006, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 1/2006,
- Změnou č. 3 schválenou usnesením Zastupitelstva města Mikulov, č. 3/2006/F dne 13.12.2006, jejíž závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou č. 3/2006 o závazných částech ÚP SÚ Mikulov
- Změnou č. 4 schválenou usnesením Zastupitelstva města Mikulov, usnesení č. 12/2007/F ze dne 12. 12. 2007, jejíž závazná část byla vydána opatřením obecné povahy o závazných částech ÚP SÚ Mikulov
- Změnou č. 5A schválenou usnesením Zastupitelstva města Mikulov, usnesení č. 28/2009/F ze dne 11. 11. 2009, jejíž závazná část byla vydána opatřením obecné povahy o závazných částech ÚP SÚ Mikulov.
- Změnou č. 6 schválenou usnesením Zastupitelstva města Mikulov, usnesení č. 31/2010/F ze dne 8. 2. 2010, jejíž závazná část byla vydána opatřením obecné povahy o závazných částech ÚP SÚ Mikulov.
- Změnou č. 7 schválenou usnesením Zastupitelstva města Mikulov, usnesení č. 7/2011/G ze dne 21. 9. 2011, jejíž závazná část byla vydána opatřením obecné povahy o závazných částech ÚP SÚ Mikulov.
- Změnou č. 8 schválenou usnesením Zastupitelstva města Mikulov, usnesení č. 14/2012/G ze dne 20.6.2012, jejíž závazná část byla vydána opatřením obecné povahy o závazných částech ÚP SÚ Mikulov.

Výše uvedená územně plánovací dokumentace je uložena v kanceláři č. 227 Městského úřadu v Mikulově, Odboru stavební a životního prostředí, a dále je zveřejněna na webových stránkách města Mikulova: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/samosprava-mesta/koncepcni-a-rozvojove-materialy/>

V návaznosti na změnu legislativy v oblasti územního plánování a stavebního řádu po roce 2006, rozhodlo Zastupitelstvo města Mikulov o pořízení nového územního plánu v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími právními předpisy.

Zadání je zpracováno v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“).

O pořízení ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULOV (dále jen „ÚP“) pro administrativní území, katastrální území své obce rozhodlo Zastupitelstvo města Mikulov na svém zasedání dne 20.11.2011. V průběhu roku 2011 až 2013 byly sbírány podněty a návrhy pro nový ÚP města. O zařazení jednotlivých podnětů a návrhů do projednání rozhodlo Zastupitelstvo města Mikulov dne 23.4.2014. V roce 2014 byly zpracovány Doplnující průzkumy a rozbory – územně plánovací podklad pro nový územní plán. Podklad je uložen u pořizovatele ÚP a dále je zveřejněn na webových stránkách města Mikulova: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/samosprava-mesta/koncepcni-a-rozvojove-materialy/>

Pořízení územního plánu zajišťuje Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí – úřad územního plánování.

Použité zkratky:

BPEJ bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČOV čistírna odpadních vod

DP+R doplňující průzkumy a rozbory – územně plánovací podklad

EVL evropsky významná lokalita

k. ú. katastrální území

MK Ministerstvo kultury

MO Ministerstvo obrany
MV Ministerstvo vnitra
MŽP Ministerstvo životního prostředí
NRBC nadregionální biocentrum
NRBK nadregionální biokoridor
OP ochranné pásmo
ORP obec s rozšířenou působností
PRVK plán rozvoje vodovodu a kanalizací
PUPFL pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR politika územního rozvoje České republiky
RBC nadregionální biocentrum
RBC regionální biocentrum
RBK regionální biokoridor
RURÚ rozbor udržitelného rozvoje území
STL středotlaký plynovod
ÚAP územně analytické podklady
ÚP SÚ územní plán sídelního útvaru
ÚP územní plán
ÚPD územně plánovací dokumentace
ÚSES územní systém ekologické stability
VN vysoké napětí
ZPF zemědělský půdní fond
ZÚR zásady územního rozvoje

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Stávající historická urbanistická koncepce města bude respektována, s přímou vazbou na přírodní a krajinné zázemí.
- Respektovat a chránit urbanistické založení sídla a centrální prostor, který utváří identitu sídla v území – respektovat celý stávající centrální prostor a vymežit ho jako veřejné prostranství pokud možno s důrazem na zachování zeleně.
- Respektovat a chránit urbanistické založení sídla a jeho krajinné začlenění, které svou jedinečností vytváří identitu sídla v území, klást důraz na zachování zeleně na Svatém kopečku a Kozím hrádku
- Respektovat a chránit centrální prostor města, který je tvořen historickým jádrem v rozsahu cca Městské památkové rezervace Mikulov. Respektovat rovněž ochranné pásmo pro historické jádro Mikulova
- Urbanistická koncepce zohlední podmínky ochrany jednotlivých zón CHKO Pálava a bude respektovat ochranu přírodních rezervací Turolď a Svatý kopeček a vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality soustavy Natura 2000
- Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizovalo tím zábor krajiny v návaznosti na zastavěné území. (Řešením neumožnit vznik odloučených izolovaných částí zastavěného území.)
- Zastavitelné plochy vymezovat především v lokalitách, kde lze vyloučit znehodnocení chráněných tříd zemědělské půdy.
- Návrh řešení bude preferovat zástavbu posilující identitu daného sídla s původním rázem zástavby.
- Návrh řešení upřednostní jednotlivé rozvojové lokality menšího plošného rozsahu, navazující na současně zastavěné území města (kapacita navržených ploch pro bydlení nebude nadhodnocená a bude odpovídat možným budoucím potřebám města).
- Řešením chránit vnitřní průhledy na dominanty města
- Řešením chránit identitu rozhodujících vnitřních prostor města
- Prověřit kapacity stávajících lokalit a případně vymezit nové plochy.

- Zastavěné území prověřit a vymežit s ohledem na využívání ploch a v souladu s § 2 odst. 1 a § 58 stavebního zákona.
- Prověřit schválené záměry z platného ÚP SÚ Mikulov - změn č. 1 až 8. a jejich kapacity a případně vymežit nové plochy.
- Zohlednit pozemky s platným územním rozhodnutím.

V územním plánu budou prověřeny:

- **Plochy bydlení** - úměrně s ohledem na velikost a potřeby města
- **Plochy rekreace** – vinné sklepy, rodinná rekreace, tábořiště apod..
- **Plochy občanského vybavení** pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
- **Plochy veřejných prostranství** - budou respektovány stávající plochy a případně prověřeny nové plochy, zejména jako součást navrhovaných lokalit
- **Plochy smíšené obytné** umožňující funkci bydlení a občanské vybavení i podnikání nesnižující kvalitu prostředí v tomto území
- **Plochy dopravní infrastruktury**
 - a) plochy silniční dopravy, parkoviště
 - b) plochy drážní dopravy,
- **Plochy technické infrastruktury**
- **Plochy výroby a skladování**
- **Plochy smíšené výrobní**

Popis nových záměru na rozšíření zastavitelného území:

Uvádění parc. č. pozemků je jen pro základní orientaci v území navrhovaných změn, lokalizace je též vymezena ve výkrese, který je uložen u pořizovatele ÚP a dále je zveřejněn na webových stránkách města Mikulova: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/samosprava-mesta/koncepcni-a-rozvojove-materialy/>

Prověřit návrhy na změny funkčního využití území, popřípadě navrhnout jiné využití území.

Poř. čís. dle výkresu	PAR.Č.	ZMĚNA ÚZEMÍ	POZNÁMKA
1	5951	Plochy zemědělské s přípustnou funkcí zahrad (možnost oplocení, zahradní domek)	
2	7796, 7804	Rozšíření plochy bydlení	
3	6630	Plochy smíšené výrobní, zemědělské	
4	4371/1,2,16,17, 4372/2, 4372/10, 7782	Plochy smíšené a plochy občanské vybavenosti	V kolizi s koridorem R 52 dle PÚR ČR
5	7126, 7125, 7127, 7128, 9187, 7106, 7087, 7089, 7116,	Plochy smíšené a plochy občanské vybavenosti (sport, agroturistika,..)	
6	3281/22	Plochy bydlení	
7	3281/5	Plochy bydlení	
8	2986	Plochy bydlení	
9	3281/8	Plochy bydlení	
10	2344	Plochy bydlení	

11	5833	Vinné sklepy	
12	7090, 7083, 7081, 7105, 7108, 3710/16	Plochy bydlení	
13a)	7748, 7745	Plochy výroby, skladování, zemědělské	Kolize se schválenou změnou č. 8.04 (golf) ÚP SÚ Mikulov
13b)	7814	Plochy smíšené a občanské vybavenosti	Kolize se schválenou změnou č. 8.04 (golf) ÚP SÚ Mikulov
13c)	8293, 8360, 8365, 8369, 8373 (7745,8365)	Plochy smíšené a občanské vybavenosti	Kolize se schválenou změnou č. 8.04 (golf) ÚP SÚ Mikulov
14a)	2019/1,2,7,9,11,12; 2021; 2022/1,2; 2023/1,2; 2024/1,2; 3372/2; 3372/7; 3372/9; 3372/12	Plochy smíšené a občanské vybavenosti - dopravní terminál	
14b)	3372/1; 3372/9; 1995	Plochy výroby, skladování,	
15	9238	Plochy bydlení, nezastavitelná část - zahrady	
16	3306/2, 3306/3	Plochy bydlení	
17	3347/242	Plochy přírodní	Konflikt se záměrem č. 30
18	zahrádkářská kolonie Pod Mušlovem	Plochy bydlení	
19	1736/1	Plochy bydlení	Plochy pro bydlení již dle dílčí změny č. 6.06 ÚP SÚ Mikulov
20	1445/2 „Doležalka“	Plochy dopravy	Dotčena vodní plocha (zatravněný potok)

21	6905, 6910, 6919	Plochy smíšené výrobní	
22	7790	Plochy bydlení	
23	3333/3	Plochy bydlení	
24a)	7018/2, 6199, 8970, 6197, 6184/2	Plochy smíšené a občanská vybavenost	
24b)	5812, 5817	Plochy smíšené a občanská vybavenost, rekreace	
24c)	7760	Plochy smíšené zastavitelného území (výrobní, agroturistika,..)	Prověřit možnost připojení pozemků parc. č. 7764 a 7767
25	7082 7080	Plochy smíšené výrobní (vinařství, bioplyn)	
26	7783, 7781, 7784	Plochy výroby, skladování, zemědělství	
27	6173	Plochy smíšené a občanská vybavenost	
28	5104	Plochy rekreace – vinné sklepy	
29	6604, 6606, 6608, 6609, 6610, 6611, 6612, 6613	Plochy smíšené zastavitelného území (ekofarma, agroturistika,..)	
30	3347/242	Plochy smíšené obytné	Konflikt se záměrem č. 17
31	8997, 7951, 7964, 7968, 7972, 7974, 7982, 7973, 7978 a 7970 7961, 7960, 7962, 7956, 7963, 8416	Plochy občanského vybavení - rekreace (sportovní rybolov, vodní plocha + kemp)	
32	6959, části 6952 a 6957	Plochy smíšené - zastavitelné (vinařský dům, výroba, prezentace, degustace, prodej, ubytování))	
33	7855, 7868	Plochy dopravní infrastruktury (parkoviště + ČSPHM stavby občanské vybavenosti)	
34	7856	Plochy dopravní infrastruktury (parkoviště + ČSPHM stavby občanské vybavenosti)	
35	část 6093	Smíšená obytná	
36	6024	Smíšená obytná	
37	část 6018	Smíšená výrobní (vinařský dům)	
38	7026 a 7027	Smíšená výrobní (rozšíření stávajícího areálu)	

39	6212, 6208	plochy pro bydlení	
40	6011, 630/1, 2630/2,2646, 2583/1	plochy pro vinné sklepy	Střet se záměrem č. 53 Zpracovatel prověří a navrhne výhodnější řešení z hlediska urbanizace území
41	5987	Plochy občanské vybavenosti (kultura, sport, rekreace)	
42	1002/3,1002/4, 1002/1	smíšená obytná	
43	lom u Mariánského mlýna	vrátit do ploch přírodních	
44	cvičiště B	vrátit do ploch přírodních	
45	pískovna pod Mušlovem	vrátit do ploch přírodních	
46	střelnice pod Mušlovem	vrátit do ploch přírodních	Střet se záměrem č. 68
47	PR Šibeničnick	přírodní rezervace plochy přírodní - limit	
48	rybník Nový	přílehlé plochy přírodní	Část dotčena záměrem pod číslem 31) a 66)
49	nad MŠ Habánská	Plochy bydlení	
50	6968, 6971, 6973	Plochy smíšené výrobní, zemědělské (700m2 zastavěné plochy)	
51	3088/300	Plocha pro dopravní infrastrukturu typu parkoviště (s možností výstavby garáží)	
52	3374/94, 3347/95	Plochy zemědělské s přípustnou funkcí zahrad (možnost oplocení, zahradní domek)	
53	2583/44	Rozšíření plochy pro dopravní infrastrukturu (řadové garáže)	Střet se záměrem č. 40 Zpracovatel prověří a navrhne výhodnější řešení z hlediska urbanizace území
54	6202	Plochy bydlení	
55	3227/1	Plochy smíšené (kemp, ubytování, agroturistika, bydlení)	
56	3332/4,6,7 a 3332/9	Plochy smíšené + občanská vybavenost	Úprava hranic současně zastavěného území v lokalitě Kozí Hrádek (historická stopa)
57	2000/1 až 2000/16, 2006, 2009, 2010/5	Plochy smíšené výrobní (rozšíření na školící centrum, vzorkovnu, byt. správce)	
58	2314/1, 2314/35	Plochy dopravní infrastruktury (parkoviště)	
59	6849, 6831	Vinné sklepy	Stav v území
60		cyklotrasa na zahrádkářskou kolonii Za Kasárnami směr Klentnice	
61	obchvat I/52	Plochy dopravní infrastruktury	Prověřit možnou koncepci odklonění dopravy z města

62	úprava I/40	Plochy dopravní infrastruktury	
63	lokality za komunikací I/40 pod lokalitou „Pod Valtickou“	Plochy smíšeného území - občanské vybavení	
64	středisko zemědělské spol. Agropol za nádražím	Plochy smíšené výrobní (mimo jiné agroturistika)	
65	2088/1 Pod 22. dubnem	Plochy občanského vybavení	
66	8394, část 8402 Tichý ostrov	Plochy zemědělské – vinice. Plochy občanského vybavení	Plochy občanského vybavení – stav v území, kulturní nemovitá památka. Územně plánovacím podkladem je zpracovaná územní studie „Poloostrov PORTZ“
67	6003	Plochy přírodní: vodní plocha + plochy rekreace, (oplocení, sportovní rybolov)	
68	8618	Plochy přírodní - vodní plocha, stavby pro zemědělství (pro chov, stáje, ohradníky, seníky)	Střet se záměrem č. 46 Lokalita není vyznačena ve výkrese, jižně od záměru pod č. 46

Další záměry:

- Provéřit využitelnost bývalého chemického skladu v lokalitě Procházek lesopark (pozemky parc. č. 2534/2, 2534/4)
- Provést úprava rozsahu ÚSES při komunikaci I/52 a plochy občanského vybavení dle dílčí změny č. 8.04 ÚP SÚ Mikulov (pozemek parc. č. 3306/14)

V návrhu ÚP Mikulov bude daným navrhovaným změnám přiřazeno nové pořadové číslo a v textové části odůvodnění bude tato skutečnost uvedena s odkazem na původní pořadové číslo v zadání.

Výše uvedený výčet požadavků na funkční změny prověřované novým územním plánem nelze chápat jako konečný a úplný, další záměry a návrhy mohou vyplynout z komplexního posouzení urbanistické koncepce a potřeb města zpracovatelem územního plánu.

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území (její rozvoj) a lepší dostupnost území - tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
- Koncepci dopravní a technické infrastruktury řešit ve vztahu k přístupovým komunikacím pro mobilní požární techniku a zásobování vodou pro požární účely.
- Koncepce občanského vybavení (veřejné infrastruktury) se nemění – v návrhu řešení budou respektovány stávající plochy občanského vybavení a prověřena potřeba jejich rozšíření.

Dopravní infrastruktura

- Provéřit stávající koncepci dopravy stanovenou platnou UPD
- Nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace
- Provéřit a popřípadě navrhnou dopravní plochu na odlehčení dopravní zátěže na komunikaci I/52 a I/40 procházející zastavěným územím města (obchvat města)
- Provéřit a popřípadě navrhnout rozšíření dopravní plochy při komunikaci II/421 Terežín – Velké Pavlovice - Mikulov (zvýšení bezpečnosti provozu) směr zahrádkářská kolonie „Za kasárnami“
- Doplňit dopravní připojení místní komunikace ul. Rep. Obrany, ul. Sportovní po veřejné komunikaci

- Provéřit potřebu parkovacích ploch
- Provéřit a dle potřeby rozšířit návrh cyklistických stezek. (Vytvořit územní podmínky pro realizaci účelových cest, cyklostezek za účelem zvyšování rekreační i biologické prostupnosti krajiny v návaznosti na okolní obce.)
- Provéřit možnost dopravního propojení ul. Vídeňská – stará celnice – komunikace I/52

Technická infrastruktura

- Provéřit, zda je dostatečná kapacita pro zásobování vodou, navrhnout rozšíření vodovodní sítě pro nové lokality. Město Mikulov je zásobováno pitnou vodou ze skupinového vodovodu Mikulov, jehož zdrojem je jímací území s úpravnou vody Lednice. Provozovatelem vodovodní sítě je společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s..
- Provéřit, zda je dostatečná kapacita stávající kanalizační sítě, navrhnout doplnění a rozšíření o nové lokality. Provéřit, zda je vhodné řešit novou koncepci odkanalizování města (oddílnou kanalizací). Město Mikulov má vybudovanou jednotnou kanalizační síť s odváděním splaškových vod na ČOV Mikulov. Stávající ČOV Mikulov není schopna zajistit čištění odpadních vod požadované směrnici Rady 91/271/EEC. Kalová koncovka ČOV není v souladu s legislativními požadavky. Z těchto důvodů je nutná intenzifikace ČOV. Provozovatelem kanalizační sítě a ČOV je společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. Pro odkanalizování osady Mušlov, a pro odkanalizování lokality „Mariánský kopec“ jsou uvažovány malé ČOV.
- Provéřit odkanalizování obcí Bavory a Klentnice na ČOV Mikulov ????
- Provéřit zásobování elektrickou energií. Na území města je rozvodna elektrické energie 110/22kV.
- Provéřit zásobování plynem, navrhnout rozšíření STL plynovodů pro nové lokality. V řešeném území jsou regulační stanice plynu VTL/STL, STL plynovody, NTL plynovody.
- Zásobování teplem – město nemá centrální tepelný zdroj, ani neuvažuje o jeho zřízení.
- Provéřit rozsah a kapacitu veřejné komunikační sítě, popřípadě navrhnout rozšíření.
- Provéřit potřebu ploch pro nakládání s odpady. Ve městě je zajištěn systém odstraňování komunálního odpadu, sběrné středisko, se zajištěným svozem komunálního odpadu a separovaným sběrem.

Veřejná prostranství

- Respektovat stávající plochy veřejných prostranství, stávající centrální prostor vymezit jako nezastavitelný a příp. prověřit nové umístění ploch veřejných prostranství s převahou zeleně. Návrhem řešení definovat (např. procentuálním vyjádřením) v nových rozvojových lokalitách zástavby potřebu veřejných prostranství.

3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

V územním plánu budou prověřeny:

- Plochy vodní a vodohospodářské
- Plochy zemědělské
- Plochy lesní
- Plochy přírodní
- Plochy smíšené nezastavěného území
- Plochy specifické

Dále bude prověřeno a respektováno:

- Respektovat veškeré přírodní hodnoty území, zejména limity jako: EVL, chráněná území přírody, významné krajinné prvky a krajinný ráz.
- Provéřit účelnost stanovení - zpřísnění podmínek výstavby v nezastavěném území oproti ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona. V odůvodněných případech umístění nadzemních popřípadě i dalších staveb zcela vyloučit
- Bude prověřena síť účelových komunikací (sloužících k lepší prostupnosti krajiny) a případně navrženo jejich doplnění, zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší

turistiky – maximálně zohlednit Plán společných zařízení - „Komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Mikulov na Moravě.

- Bude upřesněna a zpracována lokalizace řešení ÚSES, vycházející z aktualizace ÚAP ORP Mikulov, DP+R, koncepce USES dle ÚAP Jihomoravského kraje - koordinovat vzájemné návaznosti prvků ÚSES na hranicích řešeného území.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod.
- Posilovat polyfunkční využití krajiny: rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch.
- Nenarušit pohledy na celek – panoramatické pohledy na město z příjezdových komunikací (liniové – dynamické) – budou vymezeny hlavní pohledové prostory (ochranné pásmo panoramatu města), ve kterých bude stanovena podmínka, že architektonickou část projektů nadzemních staveb může zpracovávat jen autorizovaný architekt
- Chránit dominanty města a potlačit rušivé objekty v obrazu města – budou vymezeny výškové horizonty
- Respektovat přírodní dominanty – masiv Sv. kopečku s kulturní dominantou na vrcholu viditelnou ze širokého okolí a Turoldu – prvního vrcholu hlavního hřebene Pálavy – zachovat stávající „výškové zónování zeleně“
- Řešením chránit kvalitu vyhlídkových prostorů – Sv. kopečku, Kozího hrádku, Zámeckého vrchu

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Podle účelnosti mohou být vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Návrh ÚP prověří zda je vhodné vymezení ve smyslu obecně závazných právních předpisů veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám a současně uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák. č. 183/2006 Sb., lze vymežit stavby pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu stavby určené k rozvoji nebo ochraně území obce a plochy pro zvyšování retenčních schopností krajiny, založení územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví. Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit pouze předkupní právo, lze vymežit plochy pro veřejná prostranství, parky, pro veřejnou občanskou vybavenost zakládající oprávnění zřídit předkupní právo (plochy staveb pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, kulturu, veřejnou správu).

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Součástí návrhu ÚP bude zadání regulačního plánu:

- MPR města Mikulov, včetně jejího ochranného pásma

Územní plán vymezí tyto plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a současně uzavřením dohody o parcelaci:

- Mikulov, Pod Valtickou - bydlení

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) může být stanoveno pořadí změn v území - etapizace.

Bude doplněno na základě projednání návrhu Zadání ÚP.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

ÚP bude zpracována v souladu s přílohou č. 7) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb..

Obsah územně plánovací dokumentace č. 1:

A.	Návrh ÚP (ve dvou vyhotovení k projednání)	
•	Textová a tabulková část ÚP	
•	Grafická část	
1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Koncepce dopravní a technické infrastruktury – zásobování vodou, odkanalizování	1 : 5 000
4.	Koncepce dopravní a technické infrastruktury – zásobování plynem, el. energií, spoje	1 : 5 000
5.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
B.	Odůvodnění ÚP	
•	Textová část	
•	Grafická část	
0/1	Koordinační výkres	1 : 5 000
0/2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
0/3	Výkres širších vztahů	1 : 100 000

Upravený návrh ÚP (ve dvou vyhotovení) a po ukončení projednání dokumentace ÚP (ve čtyřech vyhotovení).

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],
- negrafická 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) Negrafická atributová (popisná) data budou odevzdána ve formátu *.DBF nebo *.MDB,*

*b) výkresová dokumentace bude odevzdána ve formátu *.MXD včetně všech příslušných souborů souvisejících s vizualizací (*.LYR, *.TTF, *.STYLE, apod.)*

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

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

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

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

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posouzení vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů:

- bude doplněno po projednání návrhu zadání.

Návrh zadání ÚP Mikulov nepředpokládá významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany Natura 2000, nejedná se o koncepci posuzovanou ve smyslu ustanovení § 10a odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s ohledem na možný vliv na životní prostředí, vyplývající z ustanovení § 45i odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

- bude doplněno po projednání návrhu zadání.

h) požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, z územně plánovací dokumentace kraje:

Politika územního rozvoje ČR:

Dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1. (schválena usnesením vlády ČR ze dne 15.4.2015):

Koridory a plochy dopravní infrastruktury:

(106) **R52**

Vymezení:

Pohořelice–Mikulov–Drasenhofen/Rakousko (E461).

Důvody vymezení:

Zkvalitnění silničního spojení Brno–Vídeň. Vazba na rakouskou silniční síť. Součást TEN-T.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem:

Řešené území nemá platnou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen "ZÚR JMK") byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22. 09. 2011. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 06. 2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, bylo opatření obecné povahy - ZÚR JMK - zrušeno.

Zpřesnění vymezení koridoru a ploch dopravní a technické infrastruktury uvedené v PÚR ČR 2008 bude provedeno až v nových Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje, následně v územně plánovacích dokumentacích dotčených obcí.

i) požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů:

- Závady urbanistické:
 - Hierarchické nesoulady ÚSES – uvést do souladu
 - Chybějící návaznosti ÚSES – doplnit systém
 - BROWNFIELD – areál bývalých kasáren, zemědělský areál, průmyslový areál – stanovit vhodné využití
 - Nevhodné záměry ve volné krajině, rozšiřování zastavitelných ploch (krajinný ráz, ZPF, ..) - prověřit
- Závady dopravní:
 - Nedostatečná kapacita silnice I/40 – rozšíření a úprava trasy

- Vysoký podíl tranzitní dopravy na silnici I 52 způsobuje oddělení 2 částí města, komplikuje motoristickou a cyklistickou dopravu, zvyšuje množství kolizí – řešit převedení dopravní zátěže mimo zastavěné území města.
- Závady hygienické:
 - Hluk z dopravy - Neumožnit další nárůst počtu zasažených nemovitostí. Zvážit možnost převedení dopravní zátěže mimo dosah rezidenčních lokalit.

j) požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

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. CHKO Pálava leží na území Jihomoravského kraje, v okrese Břeclav. Území CHKO se nachází v obvodu obcí s rozšířenou působností Mikulov a Břeclav a zahrnuje katastrální území Bavory, Bulhary, Horní Věstonice, Klentnice, **Mikulov na Moravě**, Milovice u Mikulova, Pavlov u Dolních Věstonic, Perná, Nové Mlýny, Sedlec u Mikulova. Dne 16. 4. 1999 byla ministerstvem životního prostředí na základě protokolu Č.j. OOP/2516/99 vymezena a schválena nová zonace, která v CHKO Pálava rozlišuje čtyři zóny odstupňované ochrany přírody. Na území Mikulova se nacházejí všechny 4 zóny.
- Přírodní rezervace včetně ochranného pásma:
 - PR Milovická stráň
 - Turolď
 - Svatý kopeček
 - Šibeničník
- Přírodní památka včetně ochranného pásma
 - PP Kočičí skála
 - PP Růžový kopec
 - PP Kienberg (s OP)
- Biosférická rezervace UNESCO rozčleněna do tří zón. Jádrová zóna je tvořena především územím I. zóny ochrany přírody a krajiny, nárazníková zóna je tvořena zejména lokalitami zařazenými do II. zóny ochrany přírody a krajiny, poslední přechodná zóna je tvořena kombinací ploch III. a IV. zóny ochrany přírody a krajiny stanovených v CHKO Pálava.
- NATURA 2000 - evropsky významné lokality:
 - CZ0624100 EVL Milovický les je rozsáhlý lesní komplex v jižní části Dolnomoravského úvalu, západně od Mikulova, mezi obcemi Klentnice, Mikulov, Milovice a Bulhary.
 - CZ0624098 EVL Turolď se nachází v J části Pavlovských vrchů, na S okraji Mikulova, na vrchu Turolď (385 m n. m.).
 - CZ0624234 EVL Svatý kopeček u Mikulova se nachází v J části Pavlovských vrchů, na JV okraji Mikulova.
- NATURA 2000 - ptačí oblasti
 - CZ0621029 Ptačí oblast Pálava - ptačí oblast je totožná s CHKO Pálava

Nadregionální a regionální ÚSES na území Mikulovska

V území města Mikulova leží nebo do něj zasahují následující biocentra:

- NRBC11 (dříve NRBC 106 Milovický les, v SV části k.ú. Mikulov)
- RBC 126 (dříve RBC 29 Svatý kopeček)
- RBC127 (dříve RBC 1535 Nový Rybník, JV okraj k.ú. Mikulov)

Biokoridory procházející územím města:

- RBK102 (dříve RBK 124, severně od města)
- RBK158 (dříve RBK 2, východně od města)
- NRBK19 (dříve NRBK 159, na jihovýchodním okraji území města)
- NRBK24 (dříve NRBK 160) na severním okraji k.ú. Mikulov
- NRBK28 (dříve NRBK 1, na západním okraji k.ú.)

Místní ÚSES na území Mikulovska

V rámci správního území města Mikulov (s ohledem na vymezení oblastí především v rámci ORP Mikulov) byly vymezeny následující oblasti krajinného rázu:

- Milovická pahorkatina
- Pavlovské vrchy
- Sníženiny úvalů
- Dna úvalů s rybníky

Ochrana kulturních hodnot

- V řešeném území se nachází **Městská památková rezervace Mikulov**, prohlášená za PR výnosem MK ČSR ze dne 13.4.1982.
- Rozhodnutím ONV Břeclav, odboru kultury č.j. Kult 42/87-pam ze dne 1.9.1987 bylo určeno ochranné pásmo pro historické jádro Mikulova prohlášené výnosem MK ČSR za městskou památkovou rezervaci.
- V řešeném území se dle evidence Národního památkového ústavu MonumNet nacházejí prohlášené nemovitě kulturní památky.
- Území města Mikulov je možné v celém jejich rozsahu považovat za území s archeologickými nálezy.

Ochrana podzemních vod

Žádné požadavky

Ochrana ovzduší

V zastavitelných plochách bude řešena plynofikace

Při zpracování návrhu územního plánu je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících zdrojů znečišťování ovzduší - průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod. Zpracovatelé jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ovzduší a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na kvalitu ovzduší, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na kvalitu ovzduší by mělo reflektovat imisní charakteristiky území (pětileté průměry imisních koncentrací uvedené na webu ČHMÚ, dle ust. § 11 odst. 6 zákona č. 201/2012 Sb.), Generální rozptylovou studii JMK a ÚAP JMK (imisní znečištění území).

Ochrana proti hluku

pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí bydlení (např. plochy pro bydlení s drobnou výrobní činností, plochy pro bydlení s občanskou vybaveností apod.) bude s odkazem na ustanovení § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, stanovena podmínka resp. regulativ specifikujiící nepřipustné využití, a to nepřipustné využití pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

Ochrana zemědělského půdního fondu

ÚP vyvolává nárůst záborů zemědělského půdního fondu. Při zpracování návrhu změny ÚP je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Zpracovatelé jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je uveden v příloze č. 3 Vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Ve Věstníku MŽP, částce 8-9 ze září 2011, bylo zveřejněno společné metodické doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí Ministerstva životního prostředí (dále jen MŽP) k „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu“, které je dále zveřejněno na webové stránce Ústavu územního rozvoje (<http://www.uur.cz>).

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa ÚP nevyvolává nárůst záboru PUPFL.

Zájmy obrany státu

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

Zájmy civilní ochrany:

Z hlediska ochrany obyvatelstva je potřebné v návrhu zadání respektovat požadavky civilní ochrany uvedené v § 20 vyhlášky MV ČR č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, především návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,
- b) zón havarijního plánování
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
- h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,
- i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Požární bezpečnost:

V návrhu územně plánovací dokumentace, který bude řešit způsob využití výše uvedeného území, budou respektovány právní a technické požadavky platné pro stavby z hlediska požární bezpečnosti. Zejména se jedná o způsob zabezpečení zdrojů vody pro hasební účely ve výše uvedených lokalitách a zabezpečení příjezdové komunikace ke stavbám.

Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území nejsou.

Poddolovaná území, sesuvná území

V k. ú. Mikulov se nachází sesuv ostatní velkého rozsahu (jižní svah v lokalitě Za Turoldem).

Záplavová území, ochrany před povodněmi

V řešeném území nejsou.

k) další požadavky uplatněné v průběhu projednání návrhu zadání ÚP:

Bude doplněno na základě projednání návrhu zadání ÚP.

Zpracovala. Irena Prochásková

Dostupné informace na webové adrese, včetně výkresu záměrů:

<http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/samosprava-mesta/koncepcni-a-rozvojove-materialy/> s odkazem na dokumentaci Doplnující průzkumy a rozbory.