

ÚZEMNÍ PLÁN

MIKULOVICE

úplné znění po změně č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu vydal:	Zastupitelstvo městyse Mikulovice	
Pořadové číslo poslední změny:	1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny:		
Pořizovatel:	MěÚ Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno a příjmení:	Ing. Libuše Krátká	
Funkce:	referent oddělení územního plánování	
Podpis:		Razítko

Projektant:	Ing. arch. Jaroslav Poláček Pražská 1743/44 669 02 Znojmo 2	autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizace: ČKA 03 253
		Razítko, podpis:

Obsah:

A	Vymezení zastavěného území	4
B	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
C	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně.....	5
C 1	Urbanistická koncepce.....	5
C 2	Vymezení zastavitelných ploch	5
C 3	Plochy přestaveb.....	5
C 4	Veřejná prostranství a systém sídelní zeleně.....	5
D	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	6
D 1	Občanské vybavení.....	6
D 2	Dopravní infrastruktura	6
D 2.1	Drážní doprava	6
D 2.2	Silniční a motorová doprava.....	6
D 2.3	Nemotorová doprava	8
D 3.1	Zásobení vodou	8
D 3.2	Odkanalizování.....	9
D 3.3	Zásobení plynem	9
D 3.4	Zásobení elektrickou energií	9
D 3.5	Telekomunikace a radiolokace	10
E	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	10
E 1	Zemědělský půdní fond (ZPF).....	10
E 2	Lesní půdní fond (Pozemky určené k plnění funkce lesa /PUPFL/)......	11
E3	Krajinná zeleň	11
E4	Vodní plochy a toky.....	11
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	11
G	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	21
H	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	21
I	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze k pozemkům uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	21
J	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	21
K	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření jejich změn územní studií ..	21
L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu..	22
M	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	22

A Vymezení zastavěného území

Zastavěné území městyse Mikulovice tvoří:

- 1) území historického městyse Mikulovice. Hranici zastavěného území vytváří zčásti hranice intravilán - extravilán, jak byla zakreslena v katastrální mapě v r. 1966. Území je rozšířeno o přímo navazující zastavěné pozemky v letech 1966-2019.
- 2) zastavěná území u městyse, avšak od souvislého zastavění odsazená:
 - areál zemědělské výroby západně od o městyse
 - areál výroby (kovovýroba f. DEGU) - západně od městyse
 - skladový areál inerce a areál se zemědělskou stavbou při silnici na Křepice
 -
 - ČOV jižně od městyse
- 3) malá historicky zastavěná území ve volné krajině
 - hájenka v lese při cestě k Hornodunajovické přehradě
 - historická stavení - rekreační objekty - v lese při silnici na Vémyslice
 - dům hrázného u Hornodunajovické přehrady
 - vodojem při severozápadním okraji městyse
 - regulační stanice plynu západně od městyse
 - úpravna vody s akumulací a čerpací stanice jihozápadně od městyse

Zastavěné území bylo vymezeno k 14. 10. 2019.

Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou zakresleny do výkresu č.1 – Výkres základního členění území.

B Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Městys Mikulovice se bude nadále rozvíjet jako ucelený venkovský útvar. Ve volné krajině nebudou vznikat nová sídla, usedlosti ani výrobní areály.

Koncepce rozvoje městyse umožní především výstavbu:

- nového bydlení (pro stabilizaci obyvatel)
- nových výrobních kapacit (pro podnikání a zaměstnanost obyvatel)
- veřejné infrastruktury (pro vytvoření životního standardu a zpříjemnění bydlení v obci).

V rámci koncepce rozvoje území nejsou navrženy zvlášť rozsáhlé plochy pro výrobu, žádné plochy pro těžbu, žádné větší plochy dopravu a jiné, které by měly negativní dopad na hodnoty území. Hlavní rušivé rozvojové plochy pro výrobu jsou situovány především z východní strany městyse, v odstupu od ploch bydlení, na odvrácenou stranu od nevhodnějších krajinných prvků.

Nová výstavba bude respektovat historickou strukturu sídla, cenné objekty, dominanty a kulturní památky. Stavby budou hmotově i výškově odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. U stávajících objektů s tradičním uspořádáním je třeba toto řešení uchovat. Bude uchován a chráněn urbanistický prostor historické návsi s dominantou kostela sv. Petra a Pavla, dále venkovský prostor kolem potoka s historickými stavbami fary a sýpky.

Stávající přírodní krajinné prvky zůstanou zachovány. Nové prvky budou vytvářeny v souladu s koncepcí obnovy krajiny. Ta je podrobně zpracována především v Plánu místního systému ekologické stability (MÚSES), který je součástí odůvodnění územního plánu, graficky na výkresu č. 4. Obnovené cesty zlepší prostupnost krajiny. Výsadby prvků budou krajinu revitalizovat, sloužit jako protierozní opatření.

C Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

C 1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce bude vycházet ze stávající struktury rostlého sídla. Nové rozvojové plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území - městyse a strukturu sídla doplňují. Síť navrhovaných ulic a místních komunikací bude přednostně rozšiřovaná ve stopách původních cest.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny:

- pro bydlení
- pro občanské vybavení
- pro smíšenou výrobu
- pro výrobu

C 2 Vymezení zastavitelných ploch

- *plochy pro bydlení:*
 - západ - rozvojové plochy za jihozápadními humny a oboustranné obestavění silnice II/398 na Znojmo. Území bude v přímé návaznosti na zastavěné území městyse. Návrh počítá se souvislým zastavěním po zatáčku silnice směrem na Znojmo.
 - sever - na severu jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy. Jedna navrhuje oboustranné obestavění cesty za severními humny původních usedlostí a dále na sever. Druhá navrhuje oboustranné obestavění cesty směrem ke kapli sv. Marka.
- *plochy smíšené výrobní*
 - severně od městyse - plocha kolem silnice při výjezdu z Mikulovic na Křepice.
- *plochy pro výrobu*
 - SZ od městyse, u areálu kovovýroby (f. DEGU). Jedná se o vymezení hlavní rozvojové plochy pro výrobu v lokalitě.
 - plocha na východě obce rozšiřující stávající plochu výrobní (areál firmy PE PE) – s označením 1.1

C 3 Plochy přestaveb

Plochy přestaveb jsou stanoveny plochami pro asanaci v souvislosti s rekonstrukcí průtahu silnice II/398 městysem.

C 4 Veřejná prostranství a systém sídelní zeleně

Hlavní lokality pro veřejnou zeleň a parkové plochy sloužící obecnému užívání budou upravovány v těchto stávajících lokalitách:

- na historické návsi mezi kostelem sv. Petra a Pavle a hasičskou zbrojnicí
- u školy a kulturního domu (z jižní a východní strany)

Nově budou upraveny veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně:

- lokalita neudržované umělé vodní nádrže, u trafostanice TS3
- lokalita u stávajícího fotbalového hřiště
- lokalita u navrhovaného sportoviště

- plocha při Mikulovickém potoce, mezi historickým mostkem a navrhovanou ČOV
- plocha u Hornodunajovické přehrady, v návaznosti na rekreační aktivity v k.ú. Horní Dunajovice

D Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

D 1 Občanské vybavení

Bude umožněn další rozvoj v rámci ploch vymezených pro

- občanskou vybavenost:
 - kostel sv. Petra a Pavla
 - hřbitov
 - základní škola a kulturní dům
 - pro tělovýchovu a sport:
 - areál stávajícího sportoviště s bývalým fotbalovým hřištěm
 - areál s víceúčelovým hřištěm naproti škole
 - areál nového sportoviště při severozápadním okraji obce

D 2 Dopravní infrastruktura

D 2.1 Drážní doprava

Na území - městyse nejsou žádná drážní zařízení

D 2.2 Silniční a motorová doprava

Silniční síť

Koncepce silniční dopravy

- silnice na území městyse jsou respektovány v současných trasách
- je navrhována propojka krajských silnic II/398 a III/3983 mimo obytné plochy na západě - městyse
- je navrhována úprava nepřehledné křižovatky silnic II/398 a II/399 - JZ od městyse
- na krajské silnici II/398 procházející městysem budou v rámci jejích úprav odstraněny závady v polohovém, směrovém a šířkovém vedení. To si vyžádá zásahy jak mimo silniční pozemky, tak i asanace území s dvěma objekty stávající zástavby.
- u krajských silnic jsou mimo průjezdní úseky navrženy následující kategorie: silnice II/399 S7,5/60, silnice II/398 S7,5/60, u silnice III/3983 S7,5/50.
- silnice v průjezdním úseku jsou zařazeny do funkční skupiny C, typ bude předmětem podrobnější dokumentace.

Koncepce opatření na ochranu před hlukem ze silniční dopravy

- návrh propojky krajských silnic II/398 a III/3983 mimo obytné plochy
- převedení zemědělské dopravy na doplněnou síť účelových komunikací mimo zastavěné území městyse, zpevnění a údržba těchto cest
- na stavbách zasažených hlukem z dopravy navrhopat taková dispoziční řešení a konstrukce, které umožní co možná nejvyšší snížení hladiny hluku.

Místní komunikace

Koncepce dopravy na místních komunikacích

- stávající trasy místních komunikací budou zachovány a upravovány v plném rozsahu
- navrhované místní komunikace budou navazovat na stávající strukturu místních komunikací
- stávající chodníky budou zachovány, upravovány a doplněny
- u obslužných komunikací (průtahů krajských silnic a místních komunikací funkční skupiny C) je navržena postupná realizace minimálně jednostranného chodníku
- další (nezakreslené) místní komunikace mohou být realizovány ve všech plochách zastavěného území i zastavitelných plochách.

Parkování

Koncepce řešení dopravy v klidu (parkování vozidel):

a) osobní automobily

- na plochách bydlení budou odstavná stání (parkovací plochy, přístřešky, garáže) zřizována na stavebních pozemcích. Nezasřešená pohotovostní stání lze zřídit na vjezdech a v prostorech při místních komunikacích
- jsou zapracována stávající a navržená parkoviště. Jejich polohu je nutno chápat jako orientační, kapacita bude stanovena v souvislosti s přílehlými aktivitami
- parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb občanské vybavenosti budou řešeny přednostně na stavebním pozemku
- parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb pro výrobu budou řešeny výhradně na stavebním pozemku
- v nezastavěném území je možné v návaznosti na silnice zřizovat zpevněné plochy pro krátkodobé odstavení vozidel za účelem rekreace v přírodě

b) nákladní automobily a autobusy

- jsou povolena na plochách pro výrobu a pro smíšenou výrobu
- v plochách bydlení a občanského vybavení jsou nepřipustná parkovací, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy. Povoleno je pouze jedno odstavné nebo garážové stání nákl. automobilu nebo autobusu na vlastním pozemku při bydlišti autodopravce či řidiče; aktivity spojené s jejich provozem nesmí zatěžovat životní prostředí a obtěžovat bydlení
- zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží v nezastavěném území, na plochách rekreace a veřejné zeleně je nepřipustné.

Veřejná autobusová doprava

Koncepce obsluhy městyse veřejnou autobusovou dopravou:

- stávající zastávky budou zachovány v současných lokalitách.
- územní plán navrhuje úpravy zastávek: zřízení oboustranných zálivů, nástupních ploch a čekáren. Lokalizování zastávek lze v rámci průtahu silnic městysem upravit. Podrobným umístěním a řešením se bude zabývat příslušná projektová dokumentace.

Účelové komunikace

Koncepce dopravy na účelových komunikacích:

- závazné trasy stávajících a navržených účelových komunikací jsou zakresleny v grafické části, výkresech č. 2, 3 a 4 a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu.
- stávající účelové komunikace zůstanou zachovány
- budou zprovozněny i ostatní účelové komunikace v minimálním rozsahu tak, jak je zakresleno v grafické části.
- veřejně přístupné účelové komunikace budou mít takový povrch a šířku, aby umožňovaly bezpečný pohyb pěších, cyklistů a zemědělské techniky.
- další (nezakreslené) účelové komunikace jsou přípustné v rámci jednotlivých ploch v souladu s využitím území

D 2.3 Nemotorová doprava

Koncepce cyklistické dopravy a pohybu pěších:

- cyklisté budou využívat pro svou dopravu krajské silnice, místní komunikace a účelové komunikace
- pěší budou využívat kolem krajských silnic a místních komunikací funkční třídy C alespoň jednostranné chodníky. Na zklidněných místních komunikacích funkční třídy D a na účelových komunikacích bude umožněn pohyb pěších spolu s ostatní dopravou.
- stávající cyklotrasa vedená kolem Hornodunajovické přehrady (Horní Dunajovice - Višňové) včetně komunikace po které je vedena a stanovišť je respektována.
- další cyklotrasy je možno značit v rámci stávajících i navržených pozemních komunikací
- pěší turistické trasy je možno značit v rámci stávajících a navržených pozemních komunikací a v rámci pěších cest a pěšin
- na cyklistických a pěších trasách je možno zřizovat odpočinková stanoviště v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch.

D 3 Technická infrastruktura

V grafické části dokumentace jsou zakresleny pouze hlavní trasy sítě technické infrastruktury sloužící k obsluze městyse. Zařízení technické infrastruktury bude řešit příslušná projektová dokumentace, ve které bude zpracován průběh jednotlivých tras, charakter sítě a lokalizace objektů.

Vzhledem k charakteru dokumentu není možné územní plán chápat jako geodetický zdroj údajů o sítích. V dokumentaci jsou zakresleny pouze sítě sloužící veřejné obsluze, v plochách mohou být i další, nezakreslená zařízení.

D 3.1 Zásobení vodou

Koncepce zásobení vodou:

- v městyse je vybudován nový vodovod (r. 2007)
- vodovod má rezervu pro pokrytí navrhovaných ploch pro bydlení
- zdroje vody (vrty) s ochrannými pásmy se nachází při vodoteči jižně od městyse
- vodojem (2x50m³) je vystavěn při výjezdu z městyse na Horní Dunajovice
- veřejná vodovodní síť bude pokrývat zastavěné území městyse
- veřejné vodovodní řady budou prodlouženy na nové zastavitelné plochy
- budou respektována vodárenská zařízení zemědělských areálů
- vodovodní síť a podzemní zařízení vodovodu je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území

D 3.2 Odkanalizování

Koncepce splaškové kanalizace:

-
- v městysi byla vybudována splašková kanalizace s čišťením odpadních vod na ČOV umístěné při jižním okraji městyse u toku Mikulovického potoka
- kanalizace co do kapacity pokryje zastavěné území městyse a zastavitelné plochy určené pro bydlení
- kanalizační síť a podzemní zařízení je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území

Koncepce dešťové kanalizace:

- v městysi bude zachována a rekonstruována stávající dešťová kanalizace
- hlavní větve kanalizace v koridorech průtahů silnic II/398 a III/3983 budou rekonstruovány společně s komunikací
- v rozvojových lokalitách, kde nebude možno provést prodloužení stávajících řadů, bude dle možností podloží upřednostněna likvidace dešťových vod vsakem
- kanalizační síť a podzemní zařízení je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území

D 3.3 Zásobení plynem

Návrh koncepce zásobení plynem:

- zdrojem plynu je a bude i nadále VTL plynovod, regulační stanice se nachází západně od městyse
- po městysi jsou a budou doplňovány rozvody STL plynu
- rozvody kapacitou pokryjí i rozvojové plochy pro bydlení
- rozvody budou prodlouženy i na zastavitelné plochy městyse
- podzemní plynová vedení a zařízení s výjimkou regulačních stanic VTL/NTL je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území.

D 3.4 Zásobení elektrickou energií

Koncepce zásobení elektrickou energií:

- budou respektovány stávající trasy 2x VVN 110kV s ochranným pásmem 12m od krajního vodiče vedené na východě území
- budou respektovány stávající trasy vzdušných rozvodů 22kV s ochranným pásmem 7m od krajního vodiče
- v rámci rozvojové plochy pro bydlení JZ od městyse je navržena přeložka vzdušného vedení VN za hranici zastavitelných ploch
- severní část sídla bude posílena novou trafostanicí, která je navržena v rámci návrhových ploch pro smíšenou výrobu, přívod k trafostanici bude vzdušným vedením napojením u areálu zemědělské velkovýroby.
- rekonstrukce stávajících trafostanic na vyšší kapacitu je možná, popřípadě mohou být trafostanice nahrazeny novými ve stávajících lokalitách
- vedení bude průběžně rekonstruováno v souladu s požadavky nových odběrů a v souladu s potřebami městyse
- zařízení NN jsou respektována, současně s jejich modernizací je doporučena jejich kabelizace

- jsou navrženy nová vedení NN, která budou realizována především v souvislosti se zastavitelnými plochami. Nově realizované trasy NN v zastavěném území a zastavitelných plochách budou kabelizovány.
- podzemní vedení VN a NN a kioskové trafostanice je možné realizovat v rámci všech ploch a to souladu s využitím území.
- nadzemní vedení VN a sloupové trafostanice je možné realizovat v nezastavěném území na všech plochách, v zastavěném území a zastavitelných plochách v rámci vyznačené navrhované koncepce potřebné k zajištění zásobení městyse (viz. výkr.č.3).

D 3.5 Telekomunikace a radiolokace

Koncepce telekomunikací:

- stávající dálkové i místní telekomunikační sítě a objekty jsou respektovány
- jsou respektovány radiopaprsky VUSS (vč. ochranného pásma) a firmy O2
- je respektován radiolokační koridor VUSS Brno, který pokrývá celé řešené území. Záměry staveb větrných elektráren a výškových staveb nad 30m nutno předem projednat s VUSS Brno
- nová vedení budou vybudována v rámci zastavěného území a v souvislosti se zastavitelnými plochami
- bude prováděna postupná kabelizace stávajících nadzemních sítí
- v území není možné realizovat stavby vysílačů. Ty lze případně umisťovat na stavby sloužící jinému účelu (silo, vodojem komíny apod.)
- podzemní sdělovací vedení a zařízení je možné realizovat v rámci všech ploch a to souladu s využitím území.

E Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch

E 1 Zemědělský půdní fond (ZPF)

- zemědělskou půdu ve správním území městyse představují: orná půda, zahrady a sady, louky
- budou zachovány a udržovány plochy a systémy meliorací
- v plochách budou realizovány krajinné úpravy a ÚSES, v lokalitách ohrožených erozí jsou navržena protierozní opatření, které budou tvořit především interakční prvky - viz. výkr. č. 4.
- v plochách budou obnovovány účelové zemědělské komunikace
- nové účelové komunikace lze zřizovat pouze v souvislosti s hospodařením na pozemcích
- záborny ZPF jsou zpracovány v části odůvodnění a na výkrese č. O4
- v rámci pozemkových úprav lze upravit trasy účelových komunikací, provést změny kultur vedoucí k posílení ekologické stability území a provádět protierozní opatření.
- bude rekultivována bývalá skládka u sadu JV od městyse - část plochy zůstane po rekultivaci ornou půdou, část krajinnou zelení

E 2 Lesní půdní fond (Pozemky určené k plnění funkce lesa /PUPFL/)

- lesní půdy ve správním území městyse představují souvislé lesní porosty a porosty menšího rozsahu
- zábory lesní půdy (PUPFL) jsou zpracovány v části odůvodnění a na výkrese č. O4
- plochy lesů budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES

E3 Krajinná zeleň

- plochy krajinné zeleně zůstanou zachovány
- bude kladen důraz na protierozní a krajinnotvornou úlohu ploch
- plochy budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES
- na krajinnou zeleň budou rekultivovány plochy dvou bývalých skládek: skládka při silnici II/399 a skládka při účelové komunikaci východně od sadů, JV od městyse

E4 Vodní plochy a toky

- vodní plochy a toky budou zachovány ve stávajících lokalitách, korytech a struhách
- na vodoteči Mikulovického potoka jsou navrženy dvě malé umělé vodní nádrže
- břehová zeleň bude zachovávána a obnovována
- bude umožněn přístup k údržbě vodních toků

F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Pro aplikaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití platí tyto obecné zásady:

- podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí pro plochy stabilizované i pro plochy změn (tj. zastavitelné plochy i plochy změn v krajině)
- hranice ploch s rozdílným způsobem využití lze pro potřeby dalších řízení zpřesnit s ohledem k měřítku výkresů územního plánu
- musí být zajištěn přechod zástavby do krajiny, zástavba při okrajích zastavitelných ploch směrem do krajiny musí být situována tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku směřovala směrem do volného území, ve zvlášť odůvodněných případech je možné přechod do krajiny zajistit ozeleněním po obvodu stavebního pozemku
- při rozhodování v území nepoškodit siluetu městyse
- chránit drobné stavby v krajině (kapličky, kříže, poklony...) a podporovat úpravu okolí směřující k jejich zdůraznění
- chránit před poškozením starší zástavbu s charakteristickými znaky lidové architektury

Pro aplikaci podmínek prostorového uspořádání platí tyto obecné zásady:

- podmínky prostorového uspořádání zejména pro zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz městyse a k potřebě ochrany krajinného rázu. Dostavby ve

stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo k znehodnocení celkového panoramatu městyse.

- podmínka, která požaduje přizpůsobit novou zástavbu, přestavby a úpravy stávajících staveb charakteru a struktury okolní zástavby, znamená nutnost posoudit soulad navrhovaných staveb i jejich změn s měřítkem stávajících staveb, výškovou hladinou okolní zástavby, intenzitou zástavby (zástavba řadová, izolovaná), orientací staveb k veřejnému prostoru (poloha hřebene střech kolmo či rovnoběžně s osou ulice, dodržení stavební či uliční čáry), půdorysným tvarem stavby (např. stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem), tvarem a orientací střech.

Definice některých pojmů použitých v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití

kvalita prostředí bydlení – je charakterizována kvalitou jednotlivých složek životního prostředí např. nízká hladina hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, sportovních zařízení atp.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi prachu a pachů, osluněním atp. Pro zabezpečení kvality prostředí bydlení je třeba hodnotit intenzitu narušení jednotlivých složek a jejich důsledky.

nerušící výroba (aktivity, služby, drobná výroba) jsou činnosti, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru. Nejedná se pouze o splnění limitů podle zvláštních právních předpisů (např. hygienické limity hluku, vibrací, emisní limity), ale také o zachování stávající kvality prostředí.

drobná řemeslná výroba je výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků. Řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

drobná architektura a mobiliář jsou doplňkové drobné objekty, které jsou zpravidla umístěovány na veřejných prostranstvích (např. altány, lavičky, odpadkové koše, pítka, přístřešky, čekárny hromadné dopravy) a prvky veřejného osvětlení.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v řešeném území jsou stanoveny tyto podmínky využití:

Plochy Br - bydlení

H l a v n í v y u ž i t í

- bydlení

P ř í p u s t n é v y u ž i t í

- zeleň, veřejná prostranství

P o d m í n ě n é v y u ž i t í

- rodinná rekreace

- občanské vybavení, další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch

Zásady pro podmíněné využití

- Veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení. Případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních.

Nepřípustné využití

- výroba a skladování
- živočišná velkovýroba
- stavby pro obchod nad 200m² prodejní plochy
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží

Plocha Bs - smíšené obytné

Hlavní využití

- bydlení

Přípustné využití

- rodinná rekreace, zeleň, veřejná prostranství

Podmíněné využití

- občanské vybavení (maloobchod, stravování, ubytování, sportovní zařízení)
- rekreace a agroturistika
- drobné provozovny řemesel, podnikatelská činnost služeb
- drobná pěstitelská a chovatelská činnost
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch

Zásady pro podmíněné využití

- Veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení. Případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních.

Nepřípustné využití

- průmyslová výroba
- živočišná velkovýroba
- stavby pro obchod nad 500m² prodejní plochy
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží + využití podkroví
- dodržovat historickou strukturu městyse, měřítko a výšku staveb přizpůsobit vždy s ohledem na okolní zástavbu

Plocha Ok - občasn  vybavení - kostel sv. Petra a Pavla

Hlavní využití

- ob ansk  vybavení - kostel

Přípustné využití

- zeleň, veřejn  prostranství, dopravní a technick  infrastruktura spojen  s využitím plochy

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- stavby pro obchod, ubytování, stravování, sport a rekreaci
- průmyslová výroba a skladování
- živo iřn  velkovýroba

Podmínky prostorového uspořádání

- zachovat dominantu kulturn  nemovit  památky

Plocha Oz - ob asn  vybavení - hasi sk  zbrojnice

Hlavní využití

- ob ansk  vybavení - hasi sk  zbrojnice

Přípustné využití

- zeleň, veřejn  prostranství, dopravní a technick  infrastruktura spojen  s využitím plochy

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- stavby pro obchod, ubytování, stravování, sport a rekreaci
- průmyslová výroba a skladování
- živo iřn  velkovýroba

Podmínky prostorového uspořádání

- zachovat historickou stavbu návsí v . ochrany sochy sv. Floriána - kulturn  nemovit  památky

Plocha Oh - ob asn  vybavení - hřbitov

Hlavní využití

- ob ansk  vybavení - hřbitov

Přípustné využití

- zeleň, veřejn  prostranství, stavby přímo spojen  s funkcí hřbitova - jedna stavba pro obřady, stavby pro udr zbu, dopravní a technick  infrastruktura spojen  s využitím ploch

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- stavby pro obchod, ubytování, stravování, sport a rekreaci
- průmyslová výroba a skladování
- živočišná velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží
- dodržovat historický venkovský ráz hřbitova

Plocha Oš - občanské vybavení - škola a kulturní dům

Hlavní využití

- občanské vybavení - víceúčelové

Přípustné využití

- zeleň, veřejná prostranství, bydlení správce, dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy

Nepřípustné využití

- rodinná rekreace
- průmyslová výroba a skladování
- živočišná velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: tři nadzemní podlaží

Plocha Os - občanské vybavení - sportoviště

Hlavní využití

- občanské vybavení - sportoviště

Přípustné využití

- zeleň, veřejná prostranství, občanská vybavenost jako zázemí sportoviště, dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- průmyslová výroba a skladování
- živočišná velkovýroba

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží

Plocha Rs - rekreace

Hlavní využití

- rodinná rekreace

Přípustné využití

- zeleň, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy

Nepřípustné využití

- bydlení
- občanská vybavenost
- průmyslová výroba a skladování
- živočišná velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží
- dodržet strukturu a ráz historické zástavby

Plochy Vs - smíšené výrobní

Hlavní využití

- drobná výroba, služby, skladování

Přípustné využití

- zeleň, veřejná prostranství

Podmíněné využití

- průmyslová výroba
- bydlení vlastníků či zaměstnanců
- přechodné ubytování vlastníků či zaměstnanců
- občanské vybavení obchodního charakteru
- drobná pěstitelská a chovatelská činnost
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch

Veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení v sousedních plochách smíšených obytných. Záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Nepřípustné využití

- rekreace
- živočišná velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží
- rušivé provozy umísťovat na odvrácenou stranu od ploch obytných smíšených
- v plochách zařízení realizovat sadové úpravy

Plochy Vp - výroba a skladování

Hlavní využití

- výroba a skladování

Přípustné využití

- zeleň, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch

Podmíněné využití

Plochy jsou využitelné za podmínky, že záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb bude v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak. Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Nepřípustné využití

- bydlení
- občanská vybavenost
- rekreace
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení
- v plochách zařízení realizovat sadové úpravy

Plocha Tz, Tv, Tč - technická infrastruktura

Hlavní využití

- technické infrastruktura

Přípustné využití

- zeleň, veřejná prostranství, dopravní infrastruktura spojená s využíváním ploch

Nepřípustné využití

- bydlení
- občanská vybavenost
- rekreace
- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- v plochách zařízení realizovat sadové úpravy

Plocha Zp - veřejná prostranství

Hlavní využití

- veřejné prostranství

Přípustné využití

- zeleň, drobná občanská vybavenost spojená s využíváním veřejných prostranství, časově omezené parkování osobních vozidel, autobusové zastávky, dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch veřejných prostranství a navazujících ploch jiného využití

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- v plochách realizovat sadové úpravy
- zachovávat venkovský charakter sídla

Plocha Zv - veřejné prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití

- veřejná zeleň - specifická část veřejných prostranství

Přípustné využití

- veřejná zeleň, drobná občanská vybavenost spojená s využíváním veřejných prostranství, časově omezené parkování osobních vozidel, dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch veřejných prostranství

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- v plochách realizovat sadové úpravy

Plocha D - doprava

Hlavní využití

- pozemní komunikace, parkoviště

Přípustné využití

- veřejné prostranství, veřejná zeleň, technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- v návaznosti na plochy místních komunikací realizovat sadové úpravy
- v návaznosti na účelové zemědělské komunikace v krajině realizovat interakční prvky

Plocha Zk - plochy přírodní - zeleň krajinná

Hlavní využití

- krajinná a izolační zeleň

Přípustné využití

- vodní nádrž, vodní tok, dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- plochy upravovat v přírodním charakteru, v souladu s plánem místního ÚSES

Plocha V - plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití

- vodní nádrž, vodní tok

Přípustné využití

- krajinná a izolační zeleň, dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- plochy upravovat v přírodním charakteru, v souladu s plánem místního ÚSES

Plocha Po, Zz, Zl - plochy zemědělské

Po - orná půda

Zz - zahrada, sad

Zl - louka, trvalý travní porost

Hlavní využití

- hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití

- protierozní opatření
- opatření posilující ekologickou stabilitu krajiny
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněné využití

Na plochách **Zz**, které se nachází v zastavěném území městyse, lze umístit objekty pro pěstitelskou a chovatelskou činnost přímo související s využíváním dané plochy.

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- v plochách realizovat krajinnotvorné výsadby v souladu s plánem místního ÚSES

Plocha Le - lesní

Hlavní využití

- hospodaření na lesní půdě

Přípustné využití

- opatření posilující ekologickou stabilitu krajiny
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- v plochách realizovat výsadby v souladu s plánem místního ÚSES

G Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

V územním plánu nejsou vymezeny žádné plochy a koridory územních rezerv.

H 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

1. úprava křižovatky silnic II/399 a II/398 v prostoru ZJZ od městyse
2. vybudování silniční propojky spojující silnice II/398 a III/3983 v prostoru SZ od městyse
3. rekonstrukce průtahu silnic II/398 městysem - směrová a výšková úprava vč. zajištění chodníku pro pěší, zálivů pro autobusové zastávky, nástupních ploch a čekáren. V souvislosti s úpravou bude asanace provedena na těchto pozemcích: p.č. 108, p.č.122
4. rekonstrukce průtahu silnic III/3983 městysem - směrová a výšková úprava vč. zajištění chodníku pro pěší, zálivů pro autobusové zastávky, nástupních ploch a čekáren.
5. vybudování místních komunikací a technické infrastruktury v rámci návrhových ploch městyse
6. obnova a dobudování sítě zemědělských účelových komunikací v rámci celého správního území
7. rozšíření mostku přes Mikulovický potok
8. vybudování výtlačku splaškové kanalizace od obce Němčičky
9. nové trasy vzdušného vedení VN

I Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze k pozemkům uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

12. plocha pro veřejné prostranství - veřejnou zeleň v okolí požární nádrže -"koupaliště" (p.č. 723 k.ú. Mikulovice u Znojma)
13. plocha pro veřejné prostranství - veřejnou zeleň u Mikulovického potoka (p.č. 15/1, 16/5, 16/2, 16/4 k.ú. Mikulovice u Znojma)
14. plocha pro veřejné prostranství - veřejnou zeleň - u Hornodunajovické přehrady (p.č. 1183/1, 1183/6, 1183/8 k.ú. Mikulovice u Znojma)

Předkupní právo je zřizováno ve prospěch městyse Mikulovice.

J Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebyly stanoveny.

K Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření jejich změn územní studií

Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, kde by bylo uloženo jejich prověření územní studií.

L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu

Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, které by bylo uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

M Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu je zpracována na -10 listech.

Grafická část:

1. Výkres základního členění	měř. 1 : 5000
2. Hlavní výkres	měř. 1 : 5000
3. Hlavní výkres – koncepce technické infrastruktury	měř. 1 : 5000
4. Hlavní výkres – koncepce uspořádání krajiny	měř. 1 : 5000
5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měř. 1 : 5000