

**OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA MĚSTA MIKULOVA  
Č.2/2005**

**o závazných částech regulačního plánu  
MIKULOV „NA HRADBÁCH“**

Zastupitelstvo města Mikulov schválilo na svém zasedání dne 18.4.2005 a vydalo podle ustanovení § 29, odst. 3 zákona č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a v souladu s ustanovením § 12 a § 84 odst. 2 písm. b) a i) zákona č.128/2000 Sb. o obcích v platném znění tuto obecně závaznou vyhlášku:

## **ČÁST I.**

### **ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

#### **Článek 1- Účel vyhlášky**

- (1) Cílem vyhlášky je definovat obecné základní požadavky, kterými jsou urbanistická koncepce, funkční a prostorové uspořádání pozemků, limity jejich využitelnosti a stanovení pozemků pro veřejně prospěšné stavby.

#### **Článek 2- Rozsah platnosti**

- (1) Řešené území je vymezeno na severu hranicí současně zastavěného území podél ulice Na Hradbách, na východě hranicí současně zastavěného území (ulice U Bažantnice, U Celnice), na jihu silnicí I/40, na západní straně hranicí současně zastavěným územím nákupního střediska a koupaliště. Rozloha je 19,73 ha,
- (2) Vyhláška se vydává na dobu neurčitou.
- (3) Nedílnou součástí vyhlášky jsou :
  - a) Příloha č. 1 : Seznam veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav
  - b) Příloha č.2 : Upřesnění pojmů
- (4) Vyhláška je součástí dokumentace regulačního plánu Mikulov „Na Hradbách“ (grafická a textová část, závazná část ve formě regulativů – dále jen regulativy).

#### **Článek 3- Závaznost vyhlášky**

- (1) Podle vyhlášky postupují subjekty působící v územním plánování, řízení a rozhodování podle zákona č.50/1976 Sb. v platném znění, tzn. orgány státní správy i samosprávy, projektanti, právnické a fyzické osoby podílející se na funkčním a prostorovém využití a stavební činnosti v území a na rozhodování o jejich změně.
- (2) K posuzování jakýchkoliv výjimek z regulativů (jestliže výjimky se připouštějí), sporných případů a k posouzení přípustné míry je určen pořizovatel tohoto regulačního plánu po dohodě se stavebním úřadem a samosprávným orgánem města, popř. dotčeným orgánem státní správy.
- (3) Regulativy jsou závazné především pro :
  - a) realizaci nové stavby
  - b) pro provádění rozsáhlé dostavby původní stavby (více než 25% půdorysné plochy) nebo nadstavby (o jedno podlaží)
  - c) pro provádění zásadní rekonstrukce – změni se více než 50 % původní půdorysné plochy
  - d) v ostatních případech, pokud se nemění stavební čára, nebo nebude překročena regulací udaná maximální nebo závazná výška, se stavební činnost posuzuje jako zlepšení standardu stávajícího stavu a regulativy se uplatňují přiměřeně

## **ČÁST II.**

### **ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU**

#### **Článek 4- Zásady uspořádání území**

- (1) Závazné části jsou vztaženy k jednotlivým pozemkům. Pro účely regulačního plánu jsou funkční plochy vymezeny jako pozemky se stejnou charakteristikou funkčního a prostorového využití včetně možného stavebního využití. Pro každý pozemek je v regulativech stanoveno funkční využití pozemků (účel využití), prostorová regulace a limit využití (omezení využití pozemků).
- (2) Závazná část se skládá z :
  - a) urbanistické koncepce
  - b) zásad uspořádání území, kterými se stanoví regulativy funkčního a prostorového uspořádání pozemků
  - c) zásad uspořádání dopravy a technického vybavení
  - d) limitů a ochranných režimů využití pozemků
  - e) vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních úprav
- (3) Ostatní části, zapracované do regulačního plánu a neuvedené v této vyhlášce, jsou směrné.
- (4) Pojmy použité v této vyhlášce a v dokumentaci regulačního plánu se vykládají ve smyslu obvyklém v praxi územního plánování, popřípadě jsou upřesněny v příloze č.2 k této vyhlášce. V případě pochybností rozhodne nadřízený orgán územního plánování.

#### **Článek 5- Urbanistická koncepce**

- (1) Urbanistická koncepce obytné zóny vymezená ve výkrese č. 1 regulačního plánu – „Regulativy funkčního a prostorového využití území“ (hlavní výkres) a v „Regulativech“ je určena prostorovým uspořádáním území, podmínkami výstavby na funkčních plochách a systémem obsluhy.
- (2) Z hlediska koncepce rozvoje je řešené území děleno na :
  - a) stabilizované území – je území s dosavadním charakterem - daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami (výška zástavby, koeficient zastavění), které se nebudou zásadně měnit, v převážné míře stavební práce zahrnují údržbové práce
  - b) rozvojové území – území navržené pro založení nových funkčních a prostorových struktur
- (3) Pro urbanistickou koncepci území jsou stanoveny tyto závazné hlavní koncepční zásady :
  - a) vytvořit městské prostory v návaznosti na historické prostředí města - zástavba sleduje historické stopy v krajině, je navržena obnova alejí, které byly v původní bažantnici
  - b) nenarušit panorama města – respektovat navrženou max. výšku zástavby, navržené objekty pro sport jsou soustředěny v okolí stávajících staveb sportovního a občanského vybavení na západním okraji, původní ohradní zeď je začleněna do pruhu zeleně a je narušena otvorem o šířce cca 7 m pro komunikaci spojující ulici Na Hradbách a silnici I/40

- c) prostorovým řešením podporovat sociální kontakty obyvatel a jejich vazbu k místu svého bydliště - jsou navrženy veřejné prostory (prostor v místě křížení alejí a obytné ulice), ve kterých má pěšák přednost před motorovou dopravou
  - d) členění sportovních areálů respektuje možnost rozšíření koupaliště o kryté i otevřené vodní plochy; tento záměr jednoznačně lokalizuje hlavní stadion
  - e) v prostoru barokní brány je navržena plocha veřejné zeleně, což si vyžádá asanaci stávajících sportovních hřišť
  - f) hlavní pěší přístupy pro sportovní areály jsou navrženy z ulice Na Hradbách a z ulice Republikánské Obrany
- (4) Obsluhu území řešit :
- a) dopravním propojením silnice I/40 s ulicí Na Hradbách
  - b) prodloužením ulice U Bažantnice
  - c) propojením na ulici U Celnice
  - d) přístupem z parkoviště u sportovní haly a z parkoviště u supermarketu Billa a z nově navrženého parkoviště na ul. Na Hradbách
- (5) Navržená parcelace je závazná, parcely je možné pouze dělit na polovinu (pro případnou uzavřenou formu zástavby a to vždy v celé skupině), nelze je slučovat. .

#### **Článek 6 -Prostorové uspořádání**

- (1) Nová zástavba dodrží navržené stavební čáry, hranice :
- a) stavební čáry jsou identifikovány souběhem s osou komunikace ve vzdálenosti 10,25 m, osy komunikace jsou dány souřadnicemi x,y – viz.výkres č.1; podél spojovací komunikace je stavební čára ve vzdálenosti 11 m od osy této komunikace
  - b) zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň část hlavní fasády objektu leží na stavební čáře; odskočení části hlavního objektu nebo garáže musí být rovnoběžné se stavební čárou a půdorysy objektů musí být směrem ke stavební čáře pravoúhlé bez oblých rohů
  - c) stavební hranice je rovnoběžná se stavební čárou a to ve vzdálenosti 16 m a na okrajích dodržuje odstupy dle vyhlášky č.137/1998 Sb.
  - d) stavební čára a hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže
- (2) Nová zástavba dodrží výšku zástavby :
- a) výškové osazení přízemí objektu směrem k veřejnému prostranství může být max. 0,30 m nad úrovní přilehlé komunikace
  - b) výška objektu po římsu je max. 3,5 m nad úrovní přilehlé komunikace u bydlení a smíšené funkce občanské vybavenost a bydlení, výška hřebene max. 7,5 m nad úrovní přilehlé komunikace
  - c) u sportovních zařízení a občanské vybavenosti je maximální výška římsy 10 m nad úrovní přilehlé komunikace
- (3) Nová zástavba je navržena nepodsklepená; podsklepení je přípustné při dodržení podmínek z geologického posouzení. Úroveň podlah garáží musí být situována na úroveň přízemí.
- (4) Řešení jednotlivých objektů jako součást jednotlivých skupin bude řešeno hmotově a architektonicky si podobných objektů :
- a) tvary střech nad částí objektů směřovaných k veřejnému prostranství musí být sedlové, symetrické o sklonu 30-40<sup>0</sup>
  - b) krytina střech bude červená pálená v režném odstínu

- c) nepřípustné je ve střešních rovinách směrem k uličnímu průčelí umisťovat trojúhelníkové nebo obloukové štíty
  - d) ploché střechy jsou podmíněně přípustné pouze u doplňkových staveb ke stavbě hlavní a to pouze v případě, že se pohledově neuplatňují z veřejných prostranství a v dálkových pohledech
  - e) výplně otvorů k veřejnému prostranství a veřejné zeleni budou dřevěné nebo v imitaci dřeva
  - f) předzahrádky mohou být oploceny pouze nízkým živým plotem (cca 1 m) a nebo budou neoploceny, ale vždy jednotně pro celou skupinu objektů pro bydlení; oplocení do veřejných prostranství a veřejné zeleně bude provedeno z plotových dílců vsazených mezi vyzděné sloupky vzájemně propojených průběžnou podezdívkou výšky do 0,8 m
  - g) na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny hlavní uzávěry plynu, domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými v případě, že budou realizovány živé ploty, jinak budou osazeny na fasádách objektů
- (5) Forma zastavění:
- a) je navržena otevřená forma zástavby
  - b) podmíněně přípustná je uzavřená forma a to pouze v případě, že v celé skupině pozemků pro bydlení dojde k dělení na polovinu šířky navržené parcelace
- (6) Závazně je vymezeno uspořádání uličního profilu a to :
- a) uliční čarou
  - b) prostorem pro komunikaci a chodníky
  - c) prostorovým uložením inženýrských sítí
  - d) prostorem pro umístění zeleně
  - e) povrchy komunikací provést ze zámkové dlažby
- (6) Podle významu a uspořádání uličního profilu jsou v území závazně navrženy dva typy uličního profilu :
- a) UO ulice s komunikací zklidněnou – celková šířka uličního profilu činí 8,5 m (4,5 m komunikace a po každé straně 2 m pruhy zeleně pro inženýrské sítě)
  - b) US ulice s komunikací obslužnou spojovací - celková šířka uličního profilu činí 15 m (šířka komunikace 6 m, 1,5 m chodník a 3 m pruh zeleně po každé straně)

### **Článek 7- Funkční uspořádání**

- (1) Pozemky bydlení – B - zahrnují činnosti, děje a zařízení souvisejícími bezprostředně s bydlením :
- a) stabilizované pozemky : v řešeném území nejsou
  - b) rozvojové pozemky : pozemky podél navržených uličních prostorů, převážně s přístupem ze severní nebo jižní strany
  - c) územní rozsah je patrný z výkresu č.1 – Regulativy plošného a prostorového uspořádání území
  - d) funkční regulativy :
    - 1) přípustné jsou stavby pro bydlení – rodinné domy, včetně staveb doplňkových k funkci hlavní, menší část půdorysné plochy rodinného domku může být využita jako občanské vybavení a služby, které nepřesahují rámec a význam daného území a nenarušují pohodu bydlení; každý rodinný domek bude mít garáž (případně otevřené stání) pro minimálně jedno auto

- 2) nepřipustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svým umístěním nebo následným provozem obtěžuje okolí nad přípustnou míru.
- (2) Pozemky pro smíšenou funkci občanské vybavení a bydlení – OB - zahrnují činnosti, děje a zařízení souvisejícími bezprostředně se základním občanským vybavením a bydlením
- a) stabilizované pozemky v řešeném území nejsou
  - b) rozvojové pozemky jsou navrženy v těžišti bydlení na křížení navržených alejí
  - c) územní rozsah je patrný z výkresu č.1 – Regulativy plošného a prostorového uspořádání území
  - d) funkční regulativy :
    - 1) přípustné jsou stavby jak smíšeného charakteru bydlení a občanské vybavení poskytující služby zde bydlicímu obyvatelstvu – distribuce (do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy), ubytování (do 10 lůžek), kulturu, stravování (do 20 míst u stole) nebo i pro jednu funkci– základní občanské vybavení nebo bydlení
    - 2) nepřipustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svým umístěním nebo následným provozem obtěžuje okolí – pohodu bydlení - nad přípustnou míru
- (3) Pozemky pro občanské vybavení – O - je určeno k uskutečňování činností, dějů a zařízení poskytujících některé vybrané služby, zejména maloobchodní zařízení do 400 m<sup>2</sup>, služby zdravotnické, vzdělávací, kulturní, sociální péče a to obvykle v uzavřených areálech.
- a) stabilizované pozemky : v řešeném území nejsou
  - b) rozvojové pozemky : v zóně je navržen jeden pozemek – v návaznosti na areál Billy
  - c) územní rozsah je patrný z výkresu č.1 – Regulativy plošného a prostorového uspořádání území
  - d) funkční regulativy :
    - 1) přípustné jsou stavby pro zdravotnické areály, vzdělávací areály, kulturní areály a areály pro sociální péči poskytující služby městského a nadměstského dosahu
    - 2) podmíněčně přípustný je byt správce nebo majitele, maloobchodní zařízení do 800 m<sup>2</sup> popř. nezbytné technické vybavení
    - 3) nepřipustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svým umístěním nebo následným provozem obtěžuje okolí – pohodu bydlení - nad přípustnou míru
- (4) Pozemky pro sport a rekreaci – R - jsou území určená pro umístění činností, dějů a zařízení sloužících k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů.
- a) stabilizované pozemky : stávající areál sportovní haly
  - b) rozvojové pozemky : pozemky v západní části zóny navržené pro různé druhy sportovních zařízení
  - c) územní rozsah je patrný z výkresu č.1 – Regulativy plošného a prostorového uspořádání území
  - d) pozemky s navrženou asanací : stávající hřiště u barokní brány
  - e) funkční regulativy :
    - 1) přípustné jsou děje, činnosti a zařízení sloužící výlučně pro sportovní činnost a rekreační areály, jimž se zejména rozumí areály přírodních hřišť, vodních ploch apod.
    - 2) podmíněčně přípustné je na těchto pozemcích umístění zařízení, která budou plnit pouze doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení, např. zařízení maloobchodních, stravovacích a ubytovacích, popř. nezbytného technického vybavení včetně odstavných stáních

- 3) nepřipustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svým umístěním nebo následným provozem obtěžuje okolí – pohodu bydlení - nad přípustnou míru
- (5) Pozemky pro veřejnou zeleň – Z - jsou území z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupny veřejnosti bez omezení; plní funkci nejen rekreační ale i funkci nástupních prostorů do sportovních areálů a funkci izolační.
- a) stabilizované pozemky : v řešeném území nejsou
  - b) rozvojové pozemky: ve východní části – v obytné části - zelené pásy ve směru sever – jih a pozemky v těžišti zóny v prostoru křížení alejí, v západní části vytváří hlavní pěší vstupy do jednotlivých sportovních areálů, na jižním okraji vytváří izolační clonu od silnice I/40, na východní hranici mají pozemky zeleně funkci lokálního biokoridoru
  - c) územní rozsah je patrný z výkresu č.1 – Regulativy plošného a prostorového uspořádání území
  - d) funkční regulativy :
    - 1) přípustné využití území zahrnuje pozemky veřejné zeleně pro pohyb (pěší a cyklistické stezky) a rekreaci obyvatel a plochy, které vytváří izolační clonu od komunikací
    - 2) podmíněně přípustné zahrnuje i nezbytné technické vybavení, drobné stavby, vodní prvky
    - 3) nepřipustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svým umístěním nebo následným provozem obtěžuje okolí nad přípustnou míru a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů
- (6) Pozemky pro veřejná prostranství jsou území z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupny veřejnosti bez omezení, jsou tvořeny plochami ulic a náměstí.
- a) stabilizované pozemky . v řešeném území je ulice Na Hradbách
  - b) rozvojové pozemky: vytváří základní síť obsluhy území a jejich rozmístění je patrné z grafické přílohy
  - c) územní rozsah je patrný z výkresu č.1 – Regulativy plošného a prostorového uspořádání území
  - d) funkční regulativy :
    - 1) přípustné využití zahrnuje pozemky pro obsluhu území a zahrnují komunikace, chodníky, pásy zeleně, ve které jsou uloženy sítě, zpevněné plochy pro dopravu v klidu
    - 2) nepřipustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu obsluhy a vytváří kolizní body v plynulosti provozu
- (7) Pozemky pro dopravu a technické vybavení – T,D - jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro zařízení dopravní a technického vybavení :
- a) stabilizované pozemky : stávající trasy inženýrských sítí a jejich zařízení
  - b) rozvojové pozemky : navržené trasy inženýrských sítí, parkovací stání a navržená zařízení technického vybavení (plocha pro trafostanici)
  - c) územní rozsah je patrný z výkresu č.1 – Regulativy plošného a prostorového uspořádání území, z výkresu č.2 –Řešení dopravní obsluhy a výkresu č.3 – Řešení technického vybavení území
  - d) funkční regulativy :
    - 1) přípustné - jsou činnosti a zařízení dopravní a technické povahy, pokud nenarušují životní prostředí nad přípustnou míru

- 1) nepřípustné je zřizování zařízení dopravních služeb, v obytné části zóny je nepřípustné parkování autobusů a nákladních automobilů
- 2) vymezení tras pro liniové trasy :
  - podzemní vedení : v navržených trasách není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby; pozemky, po kterých jsou vedeny, musí zůstat veřejné, navržené technické vybavení bude vedeno ve stávajících a navržených obslužných koridorech
  - nadzemní vedení : v navržených trasách není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby; musí být zajištěn volný přístup k těmto vedením
- (8) Pozemky pro územní systém ekologické stability
  - a) stabilizované pozemky: nejsou zastoupeny
  - b) rozvojové pozemky: jsou navrženy na východním okraji
  - c) územní rozsah je patrný z výkresu č.1 – Regulativy plošného a prostorového uspořádání území
  - d) funkční regulativy :
    - 1) na plochách územního systému ekologické stability jsou přípustné takové činnosti a děje, které nenarušují nebo neoslabují jejich ekostabilizační funkce
    - 2) nepřípustné jsou činnosti a děje, které by vedly ke změně kultur, intenzivnímu hospodaření na těchto plochách, umístování staveb (kromě liniových staveb), těžbě nerostů
- (9) Pozemky pro výrobní aktivity – stávající pozemky jsou navrženy ke zrušení.

#### **Článek 8- Uspořádání dopravy a technického vybavení a nakládání s odpady**

- (1) Zásady uspořádání dopravy jsou stanoveny ve výkresu č.2 regulačního plánu „Řešení dopravní obsluhy“ a vymezují :
  - a) trasy pro motorovou dopravu
  - b) trasy pro nemotorovou dopravu
  - c) dopravní plochy
  - d) rychlostní prahy pro zpomalení dopravy
- (2) Zásady uspořádání technického vybavení jsou vymezeny ve výkresu č. 3, „Návrh technického vybavení území“ a vymezují :
  - a) trasy systémů vytvářejících předpoklady pro obsluhu pozemků všemi médii
  - b) pozemky pro trafostanice
- (3) Nakládání s odpady bude řešeno stejně jako v ostatních částech města – svozem odpadu z popelnic, v budoucnu včetně primárního třídění v domácnostech.

#### **Článek 9- Limity a ochranné režimy**

- (1) Limity jsou vymezeny ve výkresu č.1 „Regulativy funkčního a prostorového uspořádání“ regulačního plánu.
- (2) Kromě limitů daných legislativou jsou v regulačním plánu definovány limity využití území :
  - a) Respektovat historické stopy původní rozsáhlé barokní úpravy krajiny (bývalá bažantnice) včetně zachování původní ohradní zdi. Křížení – prolomení ohradní zdi – na ulici Na hradbách je navrženo o šířce 7 m.
  - b) Maximální index zastavění pozemku udávající přípustný počet m<sup>2</sup> zastavěné plochy na m<sup>2</sup> pozemku je navržen ve výkresu č.1 a je do 0,3 u bydlení, do 0,5 u občanské vybavenosti a do 0,6 u sportovních zařízení.



### Část III.

#### Článek 10- Územní systém ekologické stability

- (1) Na východním okraji řešeného území jsou vymezeny pozemky pro lokální biokoridor LBK XIV (označení dle ÚPN SÚ)
- (2) Funkční regulativy :
  - a) Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které by vedly k oslabení ekostabilizační funkce biokoridoru.
  - b) Územní rozsah je patrný z výkresu č.1. – Regulativy plošného a prostorového uspořádání území.

#### Článek 11- Vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy

- (1) Ve smyslu § 108 zákona č.50/1976 Sb. v platném znění jsou v Mikulově „Na Hradbách“ navrženy veřejně prospěšné stavby - umístění je patrné z výkresu č.4. „Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav“ a stanovuje dopad na vlastnictví jednotlivých pozemků.
- (2) Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst.2 písmene a) stavebního zákona č.50/1976 Sb. v platném znění, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.
- (3) Seznam veřejně prospěšných staveb je v příloze č.1 k této vyhlášce.

#### Článek 12- Životní prostředí

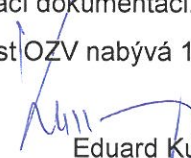
- (1) Pro ochrana čistoty vody realizovat odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod .
- (2) Pro ochrana proti nadměrnému hluku realizovat protihlukovou ochranu u silnice I/40 (pás zeleně) a u stadionu (protihluková zeď).
- (3) Odpady likvidovat mimo řešené území, přičemž každý objekt bude mít svoji nádobu; pro likvidaci nebezpečného odpadu budou sběrná místa řešena v rámci objektů občanského vybavení.

#### Článek 13- Lhůty aktualizace

- (1) Aktualizaci provádět ve čtyřletém cyklu od schválení regulačního plánu.

#### Článek 14- Závěrečná ustanovení

- (1) Dokumentace regulačního plánu Mikulov „Na Hradbách“ je uložena na Městském úřadu v Mikulově a na Krajském úřadu Jihomoravského kraje v Brně.
- (2) Změny závazné části regulačního plánu schvaluje orgán, který schválil původní územně plánovací dokumentaci.
- (3) Účinnost OZV nabývá 15 den po vyhlášení na úřední desce

  
Eduard Kulhavý  
starosta

  
Jaroslav Smečka  
místostarosta



21. 04. 2005  
Vyvěšeno dne.....  


12. 05. 2005  
Svěšeno dne.....  


## PŘÍLOHA Č. 1

### K OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠCE O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH REGULAČNÍHO PLÁNU

#### MIKULOV NA HRADBÁCH

#### VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Vymezení ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) zákona č. 50/76 Sb. ve znění pozdějších úprav, pokud nebude dosaženo řešení majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem. V regulačním plánu jsou veřejně prospěšné stavby vyznačeny v grafické části – výkresu č.5 „Veřejně prospěšné stavby“.

Seznam veřejně prospěšných staveb v řešeném území:

Ve schváleném územním plánu byly vymezeny v řešeném území veřejně prospěšné stavby :

RS,H 11 A plocha pro sport

RS 11 B plocha pro sport

pro technickou infrastrukturu

tv11A, tk11A, TK4, tv2, tk2, tp11A, tp2, te1.63

pro dopravu :

D2 místní komunikace pro plochu 2

D11 místní komunikace pro plochu 11

V rámci řešení regulačního plánu lokality Na Hradbách došlo k upřesnění výše uvedených veřejně prospěšných staveb. Veřejně prospěšná stavba D 2 a D 11 schválená v územním plánu města se upřesňuje a doplňuje :

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 1.01 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3023	1	39597	vinice	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3023	2	2550	trvalý travní porost	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3369	1	1959	ostatní plocha	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR	Kališnická 4, Praha

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 1.04 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3023	1	39597	vinice	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 1.07 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3023	1	39597	vinice	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 1.10 – US :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3023	1	39597	vinice	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 1.11 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3023	1	39597	vinice	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 1.14 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3023	1	39597	vinice	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 2.01 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3029	2	2841	ostatní komunikace	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3029	3	703	ostatní komunikace	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3030	1	15155	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 2.02 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3030	1	15155	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 2.04 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3030	1	15155	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 2.07 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3022		12820	vinice	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3369	1	1959	ostatní plocha	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR	Kališnická 4, Praha

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 2.12 – US :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3022		12820	vinice	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3030	2	247	zahrada	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 3.01 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3030	1	15155	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3031	1	18342	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 3.04 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3031	1	18342	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 3.06 – US :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3021	2	10624	vinice	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3021	1	10437	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3029	4	131	ostatní komunikace	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3029	6	272	ostatní komunikace	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3030	2	247	zahrada	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3031	2	119	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3031	1	18342	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejné prostranství – pozemky pro komunikaci a inženýrské sítě – 3.08 – UO :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3000	1	7734	ovocný sad	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3000	2	640	ostatní komunikace	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3021	2	10624	vinice	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3021	1	10437	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3369	4	385	ostatní plocha	parcela není zapsána na LV	

Pozemky pro stavbu sportovního zařízení 4.04 Rs

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3029	3	703	ostatní komunikace	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3029	5	478	ostatní komunikace	Pozemkový fond ČR Praha	Ve smečkách 33, Praha 1
3030	1	15155	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3031	1	18342	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3034	1	10093	orná půda	hotel Mario, a.s.	ul.21.dubna, Lednice
3035		686	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3036	1	5138	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pozemky pro stavbu sportovního zařízení 4.06 Rh

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
1874	1	5096	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3029	2	2841	ostatní komunikace	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3029	3	703	ostatní komunikace	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3034	2	23421	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3036	1	5138	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pozemky pro stavbu sportovního zařízení 4.07 Rh

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3034	2	23421	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3370	3	504	zastavěná plocha	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pozemky pro stavbu sportovního zařízení 4.08 Rs

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3034	2	23421	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pozemky pro stavbu sportovního zařízení 4.09 Rs

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3034	2	23421	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pozemky pro stavbu sportovního zařízení 4.11 Rh

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3034	2	23421	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pozemky pro stavbu sportovního zařízení 4.12 Rs

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3029	5	478	ostatní komunikace	Pozemkový fond ČR Praha	Ve smečkách 33, Praha 1
3032	7	387	orná půda	Pozemkový fond ČR Praha	Ve smečkách 33, Praha 1
3034	1	10093	orná půda	hotel Mario, a.s.	ul.21.dubna, Lednice
3034	2	23421	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Veřejně prospěšné stavby pro technické vybavení tv11A, tk11A, TK4, tv2, tk2, tp11A, tp2, te1.63 schválené v územním plánu města se upřesňují :

Pozemky pro stavbu technického vybavení – i.č.tk 2

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
1874	1	5096	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
1874	2	590	ostatní plocha	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3031	1	18342	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3036	2	39	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3034	2	23421	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
5006	55	931	orná půda	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 56, Praha 4
5006	54	6899	orná půda	Pozemkový fond ČR	Ve smečkách 33, Praha 1

Pozn. trasa kanalizace byla upravena oproti ÚP a zasahuje mimo řešené území na parcelu č.3032/1.

Pozemky pro stavbu inženýrských sítí včetně plochy trafostanice (mimo navržená veřejná prostranství) – te 1.63

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
5006	52	62	ostatní plocha	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
5006	61	142	ostatní plocha	Pozemkový fond ČR	Ve smečkách 33, Praha 1
3370	10	426	ostatní plocha	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3034	2	23421	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
1874	1	2096	ostatní plocha	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3029	2	2841	ostatní komunikace	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3026	1	2119	ostatní plocha	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3023	1	39597	vinice	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3029	1	5295	ostatní komunikace	Pozemkový fond ČR	Ve smečkách 33, Praha 1
3023	2	2550	trvalý travní porost	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pozemky pro stavbu inženýrských sítí (mimo navržená veřejná prostranství) –tdk

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3034	2	23421	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pozemky pro stavbu inženýrských sítí (mimo navržená veřejná prostranství) –tk 11A

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3034	2	23421	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pozemky pro stavbu inženýrských sítí (mimo navržená veřejná prostranství) –TK 4

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3029	5	478	ostatní komunikace	Pozemkový fond ČR Praha	Ve smečkách 33, Praha 1
3031	1	18342	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
3032	7	387	orná půda	Pozemkový fond ČR Praha	Ve smečkách 33, Praha 1
3034	1	10093	orná půda	hotel Mario, a.s.	ul.21.dubna, Lednice
3034	2	23421	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov
5006	61	142	ostatní plocha	Pozemkový fond ČR	Ve smečkách 33, Praha 1
5006	58	2764	orná půda	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pozemky pro technické vybavení – tsd (sdělovací kabel) :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3308	1	9830	ostatní plocha	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pozemky pro technické vybavení – nn (kabel nízkého napětí) :

parcela p.č.	podčíslo	výměra	využití	vlastník	adresa
3023	2	2550	trvalý travní porost	Město Mikulov	Náměstí 1, Mikulov

Pro realizaci veřejně prospěšné stavby 4.06 je nutno asanovat hospodářské budovy bývalého statku.

## PŘÍLOHA Č. 1

### K OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠCE O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH REGULAČNÍHO PLÁNU MIKULOV NA HRADBÁCH UPŘESNĚNÍ POJMŮ

Stavební čára udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu, garáže od uličního prostoru.

Stavební hranice udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit.

Uliční čára odděluje veřejný – obslužný - prostor od pozemku s určitým funkčním využitím.

V případě, že stavební a uliční čára jsou totožné, nesmí před stavební čáru předstupovat žádné konstrukce objektu.

Výška objektů je udána v metrech od úrovně přilehlé komunikace po římsu objektu.

Hranice funkčních ploch rozděluje území na pozemky se stejnou funkcí, pro které jsou stanoveny regulativy

- a) pozemky pro bydlení
- a) pozemky pro občanské vybavení
- b) pozemky pro sport a rekreaci
- c) pozemky pro veřejnou zeleň
- d) pozemky pro veřejná prostranství
- f) pozemky pro dopravu a technické vybavení

Přípustnost činností, dějů a zařízení, umístění stavby :

- a) Přípustné : tvoří v území činnosti, děje a zařízení základní a to vždy v rozsahu nad 50% navrženého funkčního využití, umístění stavby je dle regulativů.
- b) Podmínečně přípustné : nejsou součástí činností, dějů a zařízení v území základních, ale v jednotlivých případech je možno je povolit, u umístění stavby je využíváno povolených odchylek.
- c) Nepřípustné : jsou činnosti, děje a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navržených jako základní, umístění hlavních staveb a garáží nesmí být povoleno mimo zastavitelnou část pozemku.

Forma zástavby je navržena jako :

- a) otevřená – všechny objekty mají minimálně jeden boční odstup
- b) uzavřená – minimálně jeden objekt je bez bočních odstupů (minimální počet objektů u této formy zástavby - 3 objekty)

Nejsou uváděny podmínky a regulativy pro využívání jednotlivých pozemků, jejich změn a odstupů staveb, které jsou uvedeny v obecně platných předpisech – především vyhl. č.137/1998 Sb. Vymezenému funkčnímu využití polyfunkčních a monofunkčních pozemků musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich využívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu vymezení území a pozemků neodpovídají, nesmí být na tomto území povoleny. Dosavadní způsob využití polyfunkčních a monofunkčních pozemků, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle regulačního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření dle § 87 a § 102 odst.3 stavebního zákona (zák.č.50/1976 Sb. v platném znění).

Limity využití území – udávají míru stavebního využití pozemku :

Limitem se rozumí zákonem nebo jiným obecně platným právním předpisem (obecně platnou vyhláškou o závazných částech regulačního plánu) daná relativně nepřekročitelná – mezní - hodnota pro ochranu zdravého životního prostředí; limity stanovené v regulačním plánu je možno překročit pouze výjimečně pokud to vyžadují zvláštní městotvorné důvody a pokud překročení není proti ostatním veřejným zájmům.

Pro účely regulačního plánu se rozumí :

- a) drobnou chovatelskou činností: chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak podnikatelským způsobem
- b) drobnou pěstitelskou činností: nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny
- c) drobnou výrobní (řemeslnou) činností, nerušícími službami se rozumí činnosti, děje a zařízení netovární povahy, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a pohodu bydlení sousedů nad míru obvyklou a přípustnou a jsou tedy podmíněně přípustné i v jiných funkčních plochách než jsou výrobní aktivity
- d) pod pojmem maloobchodní zařízení se rozumí prodejny s prodejní plochou do 1200 m<sup>2</sup>
- e) u sportovních zařízení se rozumí cvičební plochou hrací plocha se zázemím potřebným ke hře (tj.včetně plochy za čarami hřiště), u krytých bazénů se jedná o plochu bazénové haly, u tělocvičen o vlastní plochu tělocvičného sálu
- f) užitná plocha u sportovního zařízení je cvičební plocha rozšířená o další zázemí, šatny, sociální zařízení, technické zázemí, částečně divácké zázemí. Urbanistická plocha je celá plocha areálu, tj. užitná plocha zvětšená o cca 15% - o komunikace, a plochy zeleně mezi jednotlivými sportovními zařízeními v areálu.
- g) koeficient zastavění (index zastavění) pozemku udává přípustný počet m<sup>2</sup> zastavěné plochy na m<sup>2</sup> pozemku

Identifikace pozemků a zastavitelných ploch :

- a) identifikace stávajících pozemků je dána parcelním číslem
- b) každá skupina stavebních pozemků pro určitou funkci je identifikována číslem ve tvaru x.xx, přičemž první číslo udává etapu výstavby, dvojčíslí za tečkou vlastní identifikace skupiny jednotlivých pozemků stejné funkce