

ÚZEMNÍ PLÁN MIKOLAJICE BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO ROZPOČTU ČR,  
Z PROGRAMU MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

„2023 – aktivita 1 – Územní plán Mikolajice byl spolufinancován z prostředků  
Ministerstva pro místní rozvoj“



# ÚZEMNÍ PLÁN MIKOLAJICE

I. ÚZEMNÍ PLÁN  
I.A TEXTOVÁ ČÁST



# URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s.r.o.

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A PODKLADY, ÚTP, PROJEKTOVÁ A PORADENSKÁ ČINNOST, EKOLOGIE, GIS

**NÁZEV ZAKÁZKY: ÚZEMNÍ PLÁN MIKOLAJICE**

**OBJEDNATEL:** OBEC MIKOLAJICE  
**KRAJ:** MORAVSKOSLEZSKÝ

**ZPRACOVATELÉ:**

URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA PŘÍRODY:	ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ
DEMOGRAFIE, GEOGRAFIE, ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ:	RNDr. MILAN POLEDNIK
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:	ING. IVA MIČKOVÁ
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:	ING. IVA MIČKOVÁ ING. VÁCLAV ŠKVAIN
ZAPRACOVÁNÍ ÚSES:	ING. PETR ŠIŘINA
VYHODNOCENÍ DOPADŮ NA ZPF A PUPFL:	MARCELA VOZÁRIKOVÁ

Záznam o účinnosti opatření obecné povahy - Územní plán Mikolajice

Vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Mikolajice  
Pořizovatel: Magistrát města Opavy  
Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Lukáš Vltavský  
Nabytí účinnosti dne: 14. 8. 2024

"otisk úředního razítka"

**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:** ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ .....  
**TELEFON:** 596939530  
**E-MAIL:** h.salvetova@uso.cz

**ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO:** U – 689

**DATUM:** ČERVENEC 2024

**ZPRACOVALO:** URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s. r. o.  
SPARTAKOVců 6014/3, 708 00 OSTRAVA-PORUBA

<b>Obsah</b>	<b>str.</b>
A. Vymezení zastavěného území.....	1
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	1
C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	2
C.1. Celková urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	2
C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	4
C.3. Systém sídelní zeleně.....	5
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	5
D.1. Dopravní infrastruktura.....	5
D.1.1. Doprava silniční.....	5
D.1.2. Provoz chodců a cyklistů.....	7
D.1.3. Doprava statická – odstavování a parkování automobilů.....	7
D.1.4. Veřejná doprava.....	8
D.2. Technická infrastruktura.....	8
D.2.1. Vodní hospodářství.....	8
D.2.2. Energetika, elektronické komunikace.....	9
D.2.3. Nakládání s odpady.....	10
D.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury.....	10
D.4. Veřejná prostranství.....	10
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, apod. ....	10
E.1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití.....	10
E.2. Územní systém ekologické stability.....	11
E.3. Prostupnost krajiny.....	12
E.4. Protierozní opatření.....	12
E.5. Ochrana před povodněmi.....	12
E.6. Podmínky pro rekreační využívání krajiny.....	13
E.7. Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostných surovin.....	13
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	13
F.1. Definice použitých pojmů.....	13
F.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	14
G. 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.....	22
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	22

I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	22
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	23
J. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.....	23

### **Seznam použitých zkratk**

ČOV	čistírna odpadních vod
DTS	distribuční trafostanice
k.ú.	katastrální území
KZP	koeficient zastavění pozemku
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MK	místní komunikace
NP	nadzemní podlaží
STG	skupina typů geobiocénu
ÚK	účelová komunikace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí

## **A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

---

1. Zastavěné území je vymezeno k 1. 4. 2024.
2. Zastavěné území je vymezeno ve výkresech:
  - č. 1. Výkres základního členění území
  - č. 2. Hlavní výkres.

## **B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

---

1. Hlavním cílem stanovené urbanistické koncepce rozvoje obce je vytvoření podmínek pro budoucí rozvoj řešeného území vymezením ploch pro obytnou výstavbu, ploch pro rozvoj výroby a ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu, při důsledném respektování veškerých hodnot území – přírodních, kulturních a historických.
2. Územní rozvoj obce naváže na dosavadní historický a stavební vývoj a bude respektovat a rozvíjet převažující funkce obce, tj. především funkci obytnou a zemědělskou.
3. Prioritami rozvoje obce jsou:
  - a) stabilizace stávajících ploch smíšených obytných a vymezení ploch pro novou obytnou výstavbu
  - b) stabilizace zemědělské výroby jako základního pilíře péče o krajinu a vymezení ploch pro rozvoj zemědělské výroby
  - c) vybudování potřebné dopravní a technické infrastruktury, zajišťující rozvoj obytné funkce obce
  - d) ochrana přírodních hodnot území
  - e) ochrana kulturních, historických a urbanistických hodnot území
  - f) zachování kvality životního a obytného prostředí
  - g) ochrana ovzduší a vod.
4. Koncepce rozvoje obce stanovená územním plánem respektuje:
  - 4.1. zařazení severní a západní části k.ú. Mikolajice do specifické krajiny Brumovice – Stěbořice (B-07), pro kterou jsou stanoveny následující podmínky pro zachování a dosažení cílových charakteristik, vztahující se k území obce Mikolajice:
    - zachovat dosavadní strukturu a charakter venkovských sídel
    - zachovat celistvost izolovaných lesních celků
  - 4.2. zařazení jihovýchodní části k.ú. Mikolajice do specifické krajiny Hradec nad Moravicí – Melč (B-09), pro kterou je stanovena následující podmínka pro zachování a dosažení cílových charakteristik, vztahující se k území obce Mikolajice:
    - nepřipustit umístování záměrů, jejichž prostorové parametry (plošné, výškové) narušují charakteristické znaky, jakož i další přírodní a krajinné hodnoty této specifické krajiny.
5. Základní koncepce rozvoje území obce Mikolajice:
  - respektuje strukturu a charakter stávající zástavby, tj. historický půdorys soustředěné silniční vsi a nízkopodlažní zástavbu původních zemědělských usedlostí a rodinných domů
  - navazuje na dosavadní stavební vývoj obce vymezením zastavitelných ploch, určených pro novou obytnou výstavbu, bezprostředně navazujících na zastavěné území

- vymezuje zastavitelné plochy především pro obytnou výstavbu a pro nová veřejná prostranství včetně související dopravní a technické infrastruktury, dále pro rozvoj výroby a skladování
  - respektuje stávající charakter a využití krajiny
  - vymezuje místní systém ekologické stability.
6. Při realizaci nové výstavby a záměrů je nutno:
    - chránit veřejná prostranství a plochy veřejně přístupné zeleně
    - novou výstavbu realizovat vždy včetně souvisejících veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury.
  7. Koncepce uspořádání krajiny bude respektovat dominantní zemědělské, lesnické a ekologické funkce krajiny a bude směřovat k posílení její ekologické stability respektováním vymezených ploch územního systému ekologické stability a realizací jeho chybějících částí.
  8. Předmětem ochrany na území obce Mikolajice jsou přírodní, kulturní a historické hodnoty.
  9. Pro zajištění ochrany přírodních hodnot je nutno chránit především vzrostlou zeleň v zastavěném území a na jeho okrajích, lesní porosty a krajinnou zeleň – vzrostlou zeleň na nelesní půdě, zejména zeleň podél vodních toků a provést opatření k zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability.
  10. Při stavební činnosti v území je třeba chránit památky místního významu, kterými jsou:
    - kaple sv. Floriána s křížem z r. 1892
    - kaple sv. Anny, u silnice III/44339
    - kaple věnovaná padlým vojínům, při silnici III/44339 na severním okraji zástavby
    - kříž z roku 1886, při silnici II/443 na východní hranici obce
    - boží muka, při silnici II/443 na východním okraji zástavby
    - kříž z roku 1886, v jižní části obce
    - kříž při polní cestě v západní části k. ú.

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

---

### **C.1. Celková urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

1. Obec Mikolajice se bude rozvíjet jako sídlo s převládající funkcí obytnou a zemědělskou.
2. Pro rozvoj obytné a obslužné funkce sídla jsou vymezeny zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské bezprostředně navazující na zastavěné území, včetně související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
3. Pro rozvoj výrobní funkce jsou vymezeny zastavitelné plochy výroby zemědělské a lesnické, navazující na stávající výrobní areál, pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů zastavitelné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů.

4. Nová výstavba musí respektovat kompoziční osu zástavby obce, kterou je silnice II/443 a její stavební dominantu – kapli sv. Floriána.
5. V urbanizovaném území jsou vymezeny následující stabilizované a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití:
  - plochy občanského vybavení:
    - občanské vybavení všeobecné OU
    - občanské vybavení – hřbitovy OH
  - plochy veřejných prostranství:
    - veřejná prostranství všeobecná PU
  - plochy smíšené obytné:
    - smíšené obytné venkovské SV
  - plochy dopravní infrastruktury:
    - doprava silniční DS
    - doprava jiná DX
  - plochy technické infrastruktury:
    - vodní hospodářství TW
  - plochy výroby a skladování:
    - výroba zemědělská a lesnická VZ
    - výroba energie z obnovitelných zdrojů VE.
6. Stávající plochy občanského vybavení všeobecného OU jsou stabilizované a zůstávají územně beze změny, pro rozšíření zařízení občanského vybavení v centru obce je vymezena zastavitelná plocha Z.10.
7. Stávající plochy občanského vybavení – hřbitovy OH na území obce nejsou vymezeny, pro vybudování hřbitova je vymezena zastavitelná plocha Z.17.
8. Stávající plochy veřejných prostranství všeobecných PU jsou stabilizované a zůstávají územně beze změny, zastavitelné plochy jsou vymezeny pro vybudování nových místních komunikací pro zajištění dopravní obsluhy zastavitelných ploch, určených pro novou obytnou výstavbu (plochy Z.5, Z.6, Z.9, Z.13) a pro vybudování odpočinkového místa u rybníka v lokalitě Pod Hájem (plocha Z.18).
9. Stávající plochy smíšené obytné venkovské SV jsou stabilizované a zůstávají územně beze změny, zastavitelné plochy jsou vymezeny pro novou obytnou výstavbu v lokalitách U Kapličky (plocha Z.3), Dlouhé (plocha Z.4), Prostřední pole (plocha Z.7), U Silnice (plocha Z.8), Buček (plocha Z.11), Pod Strážkou (plocha Z.12) a Pod Dědinou (plocha Z.14).
10. Stávající plochy dopravy silniční DS jsou stabilizované a zůstávají územně beze změny, pro odstranění dopravní závady na silnici II/443 v centru obce je vymezena plocha přestavby P.1.
11. Stávající plochy dopravy jiné DX jsou stabilizované a zůstávají územně beze změny, pro vybudování účelové komunikace pro zajištění příjezdu k navržené vodní nádrži je vymezena zastavitelná plocha Z.17.
12. Stávající plochy vodního hospodářství TW na území obce nejsou vymezeny, zastavitelná plocha je vymezena pro stavbu čistírny odpadních vod (plocha Z.15).

13. Stávající plochy výroby zemědělské a lesnické VZ jsou stabilizované a zůstávají územně beze změny, pro rozvoj výroby jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.1 a Z.2, navazující na stávající zemědělský areál
14. Stávající plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů VE nejsou na území obce vymezeny, pro vybudování dvou větrných elektráren v jižní části obce jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.19 a Z.20.

## C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

1. V územním plánu jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

Plocha č.	Označení	Název	Typ plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Specifické podmínky pro využití plochy
Z.1	VZ	Výrobní areál I.	výroba zemědělská a lesnická	1,11	<ul style="list-style-type: none"> <li>zakládání staveb a komunikací v poddolovaném území 4480 Mikolajice 2 je nutno provádět podle ČSN 73 0039</li> </ul>
Z.2	VZ	Výrobní areál II.	výroba zemědělská a lesnická	0,87	<ul style="list-style-type: none"> <li>při výstavbě je nutno respektovat koridor CNU.TE1</li> <li>podél západní a jižní hranice plochy je nutno vysadit pás izolační zeleně</li> </ul>
Z.3	SV	U Kapličky	smíšená obytná venkovská	0,36	<ul style="list-style-type: none"> <li>při výstavbě je nutno respektovat koridor CNU.TE1</li> </ul>
Z.4	SV	Dlouhé	smíšená obytná venkovská	1,12	<ul style="list-style-type: none"> <li>pro zajištění dopravní obsluhy plochy je nutno vybudovat komunikaci MK1</li> </ul>
Z.5	PU	Komunikace Sever MK1	veřejná prostranství všeobecná	0,23	
Z.6	PU	Komunikace Západ MK2	veřejná prostranství všeobecná	0,27	
Z.7	SV	Prostřední pole	smíšená obytná venkovská	1,38	<ul style="list-style-type: none"> <li>pro zajištění dopravní obsluhy plochy je nutno vybudovat komunikaci MK2</li> </ul>
Z.8	SV	U Silnice	smíšená obytná venkovská	0,67	
Z.9	PU	Rozšíření komunikace	veřejná prostranství všeobecná	0,01	
Z.10	OU	Střed	občanské vybavení všeobecné	0,41	
Z.11	SV	Buček	smíšená obytná venkovská	0,15	



Z.12	SV	Pod Strážkou	smíšená obytná venkovská	0,78	• pro zajištění dopravní obsluhy plochy je nutno vybudovat komunikaci MK4
Z.13	PU	Komunikace Pod Strážkou MK4	veřejná prostranství všeobecná	0,05	
Z.14	SV	Pod Dědinou	smíšená obytná venkovská	0,17	
Z.15	TW	ČOV	vodní hospodářství	0,23	
Z.16	OH	Hřbitov	občanské vybavení – hřbitovy	0,58	
Z.17	DX	Účelová komunikace ÚK1	doprava jiná	0,16	
Z.18	PU	U Rybníka	veřejná prostranství všeobecná	0,07	
Z.19	VE	VTE I.	výroba energie z obnovitelných zdrojů	1,20	• realizace záměru nesmí být v rozporu se zájmy zajišťování obrany a bezpečnosti státu
Z.20	VE	VTE II.	výroba energie z obnovitelných zdrojů	0,88	• realizace záměru nesmí být v rozporu se zájmy zajišťování obrany a bezpečnosti státu

2. V územním plánu je vymezena následující plocha přestavby:

Plocha č.	Označení	Název	Typ plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Specifické podmínky pro využití plochy
P.1	DS	Silnice II/443	doprava silniční	0,01	

### C.3. Systém sídelní zeleně

1. Stávající plochy veřejně přístupné zeleně v zastavěném území jsou součástí stabilizovaných ploch veřejných prostranství všeobecných PU a v územním plánu zůstávají beze změny. Nové samostatné plochy sídelní zeleně nejsou navrženy.

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

### D.1. Dopravní infrastruktura

#### D.1.1. Doprava silniční

1. V centrální části obce je navržena směrová úprava silnice II/443; pro tuto úpravu je vymezena plocha přestavby dopravy silniční DS P.1.
2. Další průběh silnice II/443 a průběh stávající silnice III/44339 je stabilizovaný, úpravy zlepšující jejich parametry mohou být realizovány v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití dle územně-technických podmínek v souladu s podmínkami stanovenými pro jejich využití.

3. Stávající dopravní systém nižšího významu (místní a účelové komunikace) je stabilizovaný, pro zajištění dopravní obsluhy vymezených zastavitelných ploch a plochy změn v krajině se navrhují nové místní a účelové komunikace:

Ozn.	Specifikace	Lokalizace
MK1	návrh místní komunikace pro zajištění dopravní obsluhy vymezených zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z.3 a Z.4	navržena ve vymezené zastavitelné ploše veřejných prostranství všeobecných PU Z.5
MK2	návrh místní komunikace pro zajištění dopravní obsluhy vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.7	navržena ve vymezené zastavitelné ploše veřejných prostranství všeobecných PU Z.6
MK3	návrh místní komunikace pro zajištění dopravní obsluhy vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.11	navržena ve stávající ploše veřejných prostranství všeobecných PU
MK4	návrh místní komunikace pro zajištění dopravní obsluhy vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.12	navržena ve vymezené zastavitelné ploše veřejných prostranství všeobecných PU Z.13
MK5	návrh místní komunikace pro zajištění dopravní obsluhy vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.14 a vymezené zastavitelné plochy vodního hospodářství Z.15	navržena ve stávající ploše veřejných prostranství všeobecných PU
ÚK1	návrh účelové komunikace pro zajištění dopravní obsluhy plochy změn v krajině vodní a vodních toků K.1	navržena částečně ve stávající ploše dopravy jiné DX a částečně ve vymezené zastavitelné ploše dopravy jiné DX Z.17

4. Pro dopravní obsluhu zastavěného území a vymezených zastavitelných ploch se stanovují obecné podmínky pro umísťování komunikací:
- nové místní nebo veřejně přístupné účelové komunikace, které budou zpřístupňovat jednotlivé pozemky, jejichž obsluha není umožněna přímo ze stávajících komunikací nebo úseků vymezených v grafické části, je přípustné řešit v rámci dotčených ploch v souladu s podmínkami stanovenými pro jejich využití,
  - při realizaci nových komunikací nenarušovat jiné prvky chráněné dle platných právních předpisů (např. z hlediska ochrany přírody, hygienických limitů apod.),
  - při realizaci nových komunikací nezhoršit stávající dopravní obslužnost,
  - navržené místní komunikace a úpravy stávajících úseků místních komunikací realizovat v šířkových kategoriích pro jednopruhové a dvoupruhové komunikace dle normových hodnot (včetně případných chodníků a pásů nebo pruhů pro cyklisty),
  - veškeré nové křižovatky, křížení a sjezdy na síti pozemních komunikací řešit v souladu s příslušnými právními předpisy z oboru dopravy; napojení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a navržených komunikací na silniční a místní komunikace musí vyhovět požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích dle příslušných právních předpisů,

- při návrhu nových komunikací nebo při úpravách stávajících úseků komunikací respektovat normy z oboru požární bezpečnosti staveb.
5. Z hlediska ochrany tras stávajících i budoucích komunikací je ve vymezených zastavitelných plochách nutno dodržet odstup nové zástavby od tras komunikací v šířkách umožňujících realizaci chodníků, sjezdů k nemovitostem, úpravy dopravních prostorů a vedení sítí technické infrastruktury.
  6. Úpravy stávajících komunikací nižšího dopravního významu, které nejsou řešeny v grafické části územního plánu (tj. dílčí úpravy křižovatek spočívající v uvolnění rozhledových polí nebo ve zlepšení průjezdnosti úpravou poloměrů obrub křižovatek, šířkové homogenizace jednotlivých úseků, doplnění výhyben a obratišť, úpravy komunikačních prostorů pro vymezení parkovacích stání podél hlavního dopravního prostoru, realizace chodníků nebo stezek pro cyklisty nebo úpravy zařízení veřejné hromadné dopravy) přednostně řešit ve stávajících plochách dopravy silniční DS a plochách veřejných prostranství všeobecných PU. Ve složitých územně-technických podmínkách je přípustné tyto úpravy řešit v navazujících plochách v souladu s podmínkami stanovenými pro jejich využití.
  7. Pro zajištění dopravní obsluhy zastavitelných ploch výroby energie z obnovitelných zdrojů VE, vymezených pro výstavbu větrných elektráren (plochy Z.19 a Z.20), je vymezen smíšený koridor dopravní a technické infrastruktury CNU.SK1.
  8. Pro využití vymezeného smíšeného koridoru dopravní a technické infrastruktury CNU.SK1 se stanovují následující podmínky:
    - Přípustné využití – stavby místních a účelových komunikací, stavby pěších a cyklistických komunikací, stavby sítí technické infrastruktury včetně přípojek.
    - Nepřípustné využití – využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru – není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma staveb (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno a staveb, uvedených jako přípustné.
    - Při realizaci staveb dopravní a technické infrastruktury ve vymezeném koridoru respektovat nemovitou kulturní památku – boží muka (rejtr. Č. ÚSKP 46688/8-3075) na k.ú. Melč.

#### **D.1.2. Provoz chodců a cyklistů**

1. Chodníky podél stávajících komunikací a samostatné stezky pro chodce je přípustné realizovat dle místní potřeby v souladu s podmínkami stanovenými pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
2. Záměry, podporující rozvoj cyklistické dopravy (stezky pro cyklisty, pruhy nebo pásy pro cyklisty na pozemcích komunikací), je přípustné realizovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami stanovenými pro jejich využití.

#### **D.1.3. Doprava statická – odstavení a parkování automobilů**

1. Stupeň automobilizace, závazný pro veškerá nová parkovací a odstavná zařízení, je stanoven hodnotou 1 : 2,5.

2. Parkovací stání pro osobní vozidla a odstavná stání (garáže, odstavná stání na terénu) mohou být realizována v souladu s podmínkami stanovenými pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bez vymezení v grafické části územního plánu.

#### **D.1.4. Veřejná doprava**

1. Realizace nových zařízení veřejné dopravy – autobusových zastávek, případně doplnění vybavení u zastávek stávajících (přístřešky, zastávkové pruhy), je přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami stanovenými pro jejich využití.

#### **D.2. Technická infrastruktura**

1. Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje technické infrastruktury; zakreslení navržených tras sítí technické infrastruktury je vzhledem k měřítku výkresů schématické, trasy sítí musí být upřesněny projektovou dokumentací na základě zaměření terénu.
2. Sítě a zařízení technické infrastruktury je možno realizovat ve všech plochách zastavěného území a v zastavitelných plochách; přípustnost staveb sítí a zařízení technické infrastruktury v nezastavěném území je upřesněna v kap. F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

##### **D.2.1. Vodní hospodářství**

1. Zásobování obce pitnou vodou bude nadále zajišťováno ze skupinového vodovodu Melč, případně z vlastních zdrojů na území obce.
2. Stávající vodovodní síť bude rozšířena o nové vodovodní řady pro zásobování stávající zástavby a vymezených zastavitelných ploch. Řady budou rovněž plnit funkci vodovodu požárního.
3. Do doby, než bude navržený vodovod vybudován a pro plochy, které jsou mimo dosah stávajících i navržených vodovodních řadů pitné vody, bude zachováno individuální zásobování pitnou vodou.
4. V zastavěné části obce bude vybudována gravitační splašková kanalizace, která bude sloužit pro odvádění splaškových vod ze stabilizovaných a vymezených zastavitelných ploch. Splaškové vody z obce budou svedeny na novou čistírnu odpadních vod (ČOV); pro stavbu ČOV je vymezena vymezená zastavitelná plocha vodního hospodářství TW Z.15.
5. U zástavby, která je mimo dosah navržené kanalizační sítě a do doby vybudování navržené kanalizace budou odpadní vody likvidovány individuálně v malých domovních ČOV s odtokem vyčištěných odpadních vod do vhodného recipientu nebo do podmoku, nebo akumulovány v bezodtokových jímkách s vyvážením odpadních vod na nejbližší ČOV.
6. Srážkové vody je nutno v maximální míře zadržet v území, omezení odtoku srážkových vod zajistit jejich akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.

7. Vodní toky nebudou zatrubňovány, s výjimkou nezbytného zatrubnění při křížení s komunikacemi, případné úpravy směrových a sklonových poměrů je nutno provádět přírodně blízkým způsobem s použitím přírodních materiálů.
8. Budou respektována provozní pásma pro údržbu vodních toků – v šířce 6 m od břehové hrany vodních toků.
9. Navrhuje se obnova bývalé vodní nádrže v lokalitě Háj; pro realizaci tohoto záměru je vymezena ploch změn v krajině vodní a vodních toků WT K.1.

### **D.2.2. Energetika, elektronické komunikace**

1. Pro posílení zabezpečení spolehlivosti dodávek elektrické energie realizován propoj VN 22–21 Mikolajice – Dolní Životice; pro realizaci tohoto záměru je vymezen koridor technické infrastruktury – elektroenergetiky s označením CNU.TE1.
2. V jižní části území obce se navrhuje výstavba dvou větrných elektráren VTE1 a VTE2; pro jejich realizaci jsou vymezeny zastavitelné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů VE Z.19 a Z.20. Pro vyvedení elektrické energie je vymezen smíšený koridor dopravní a technické infrastruktury CNU.SK1 a koridor technické infrastruktury – elektroenergetiky s označením CNU.TE2.
3. Pro využití smíšeného koridoru dopravní a technické infrastruktury CNU.SK1 a koridorů technické infrastruktury – elektroenergetiky CNU.TE1 a CNU.TE2 se stanovují následující podmínky:
  - Přípustné využití – stavby místních a účelových komunikací, stavby pěších a cyklistických komunikací, stavby sítí technické infrastruktury včetně přípojek.
  - Nepřípustné využití – využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru – není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma staveb (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno a staveb, uvedených jako přípustné.
4. Potřebný transformační výkon pro byty, občanskou vybavenost a objekty druhého bydlení bude zajištěn přednostně ze stávajících distribučních trafostanic 22/0,4 kV s přípustným navýšením jejich výkonu. Pro vymezené zastavitelné plochy a pro posílení zásobování stávající zástavby bude realizována nová distribuční trafostanice DTS N1, včetně trasy přívodního vedení.
5. Decentralizovaný způsob vytápění pro stávající i novou výstavbu s individuálním vytápěním rodinných domů, objektů druhého bydlení a samostatnými kotelnami pro objekty vybavenosti a podnikatelských aktivit zůstane zachován. V palivo-energetické bilanci nebude rozšiřováno vytápění pevnými palivy. Pro vymezené zastavitelné plochy bude preferováno využití elektrické energie a tepelných čerpadel, připustit lze vytápění biomasou.
6. Koncepce rozvoje elektronických komunikací spojů (telekomunikace, radiokomunikace) respektuje současný stav. Nové sítě pro elektronické komunikace je přípustné realizovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jako zemní kabelová vedení. Nová telekomunikační zařízení se nenavrhují.

### **D.2.3. Nakládání s odpady**

1. Tuhé komunální odpady budou odváženy a likvidovány mimo řešené území. Na řešeném území nebude budována žádná skládka odpadů.

### **D.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

1. Plochy stávajících zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury zůstávají beze změny; v centru obce je vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení všeobecného OU (plocha Z.10), určená pro rozšíření zařízení občanského vybavení v centru obce.
2. Další rozvoj občanského vybavení veřejné infrastruktury je možný v souladu s hlavním a přípustným využitím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

### **D.4. Veřejná prostranství**

1. Stávající veřejná prostranství budou zachována.
2. Nová veřejná prostranství jsou navržena pro vybudování nových místních komunikací pro zajištění dopravní obsluhy zastavitelných ploch, určených pro novou obytnou výstavbu (zastavitelné plochy Z.5, Z.6, Z.9, Z.13) a pro vybudování odpočinkového místa u rybníka v lokalitě Pod Hájem (zastavitelná plocha Z.18).

## **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, APOD.**

---

### **E.1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití**

1. Stanovená koncepce uspořádání krajiny stabilizuje současný stav, tj. harmonickou kulturní krajinu s vyváženým podílem lesních porostů a zemědělské půdy.
2. V krajině jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:
  - plochy vodní a vodohospodářské:
    - vodní a vodních toků WT
  - plochy zemědělské:
    - zemědělské všeobecné AU
  - plochy lesní:
    - lesní všeobecné LU
  - plochy přírodní:
    - přírodní všeobecné NU
  - plochy zeleně:
    - zeleň krajinná ZK.

3. V územním plánu jsou vymezeny následující plochy změn v krajině:

Plocha č.	Označení	Název	Typ plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha
K.1	WT	Vodní nádrž	vodní a vodních toků	0,77
K.2	ZK	Lokální biokoridor LBK.6	zeleň krajinná	0,35
K.3	ZK	Lokální biokoridor LBK.6	zeleň krajinná	0,08
K.4	ZK	Lokální biokoridor LBK.8	zeleň krajinná	0,26
K.5	ZK	Lokální biokoridor LBK.8	zeleň krajinná	0,76
K.6	ZK	Lokální biokoridor LBK.11	zeleň krajinná	0,12

- Plochy vodní a vodních toků WT stabilizují stávající vodní nádrže a toky; plocha změn v krajině K.1 je vymezena pro obnovu bývalé nové vodní nádrže na Mikolajickém potoce v lokalitě Háj.
- Plochy zemědělské všeobecné AU stabilizují pozemky zemědělského půdního fondu, včetně drobných ploch náletové zeleně na nelesní půdě, účelových komunikací apod.
- Plochy lesní všeobecné LU stabilizují pozemky určené k plnění funkcí lesa, včetně účelových komunikací; jejich součástí jsou i lokální biokoridory územního systému ekologické stability. Primárně jsou určeny pro zajišťování lesního hospodářství a myslivosti. Stávající plochy zůstávají beze změny, plochy k zalesnění nejsou vymezeny.
- Plochy přírodní všeobecné NU zajišťují stabilizaci funkčních biocenter ÚSES; představují těžiště zájmu ochrany přírody a území a základní předpoklad jeho ekologické stability
- Plochy zeleně krajinné ZK zajišťují stabilizaci krajinné zeleně, včetně funkčních lokálních biokoridorů ÚSES; plochy změn v krajině K.2, K.3, K.4, K.5 a K.6 jsou vymezeny pro založení chybějících částí lokálních biokoridorů ÚSES LBK.6, LBK.8 a LBK.11.

## E.2. Územní systém ekologické stability

- V řešeném území jsou vymezeny pouze lokální prvky územního systému ekologické stability.
- Lokální úroveň je tvořena trasami, které reprezentují stanoviště a potenciální přirozená společenstva v území obce:
  - LBC.1-LBK.2-LBC.3-LBK.4-LBC.5-LBK.6-LBC.7-LBK.8 – lokální trasa středně živných a středně vlhkých stanovišť pokračující údolnicí na vlhčí a živnější stanoviště
  - LBK.9 a LBK.10 – napojení do k.ú. Melč – středně živná a středně vlhká stanoviště
  - LBK.11 – napojení do k.ú. Dolní Životice – středně živná a středně vlhká stanoviště.
- Cílovými lesními porosty ÚSES jsou lesy – potenciální přírodní ekosystémy javorových jaseňin a vlhkých dubových bučin ve vlhkých údolnicích, v ostatním území svěžích dubových bučin a svěžích bučin, v podrobnějším členění dle skupiny typů geobiocénů (STG).
- Na plochách nefunkčních nebo částečně funkčních biokoridorů a biocenter je nutno zabezpečit do doby výsadby takové hospodaření, které nebude snižovat úroveň ekologické stability stávajícího porostu, tzn., že na těchto plochách nelze povolit realizaci nových trvalých staveb, kromě nezbytných staveb technické a dopravní infrastruktury a technického vybavení, jejichž umístění nebo trasování mimo plochu by bylo neřešitelné nebo ekonomicky neúměrně náročné; trvalé travní porosty měnit na ornou půdu, odstraňovat vzrostlou zeleň (mimo výchovných probírek nebo odstraňování nepůvodních druhů),

apod. Přípustné jsou hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění.

5. Na vodních tocích, které jsou součástí územního systému ekologické stability, není přípustné zatrubňování nebo stavební zpevňování koryt (betonové tvárnice apod.).
6. Křížení biocenter a biokoridorů s jiným způsobem využití území:
  - křížení biocenter a biokoridorů s pozemními trasami, komunikacemi, apod. je řešeno fyzickým přerušením porostů biokoridoru;
  - křížení s nadzemními elektrickými vedeními – plochu v ochranném pásmu obhospodařovat jako trvalý travní porost nebo v kombinaci s keři, případně stromy nízkého vzrůstu;
  - křížení s vodními toky – udržovat břehový stromový porost toku mimo vlastní koryto s cílem výchovy maximálně stabilního porostu (preferance pozitivních probírek).
7. V lokálních biokoridorech ÚSES vymezených v plochách lesních všeobecných LU se nepřipouští:
  - stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
  - stavby a zařízení sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo provozování myslivosti
  - stavby přístřešků pro turisty.

### **E.3. Prostupnost krajiny**

1. Stávající síť účelových komunikací v nezastavěném území je zachována, nová účelová komunikace ÚK1 je navržena pro zajištění přístupu k navržené vodní nádrži na Mikolajickém potoce v lokalitě Háj.
2. Oplocování pozemků ve volné krajině se nepřipouští, s výjimkou oplocování pastvin a lesních školek a oplocení staveb a zařízení, jejichž realizace je v dané ploše s rozdílným způsobem využití přípustná.

### **E.4. Protierozní opatření**

1. Konkrétní protierozní opatření se nenavrhují, realizace protierozních opatření je přípustná dle místní potřeby v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### **E.5. Ochrana před povodněmi**

1. Pro zachycení přebytečných srážkových vod ze zemědělských pozemků je podél západní a severní části zastavěného území navržen záchytný odvodňovací příkop, který je sveden do Mikolajického potoka. V případě potřeby lze další protipovodňová opatření v krajině realizovat bez konkrétního vymezení v územním plánu v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.



## **E.6. Podmínky pro rekreační využívání krajiny**

1. Stávající turistické trasa (žlutá) a cykloturistická trasa č. 6221, procházející územím obce, jsou respektovány, nové turistické trasy ani cyklotrasy se nenavrhují. V případě potřeby je přípustné realizovat cykloturistické trasy dle místní potřeby, v souladu s podmínkami pro využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití.

## **E.7. Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostných surovin**

1. Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin se nevymezují.

## **F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

---

### **F.1. Definice použitých pojmů**

Pro účely Územního plánu Mikolajice se stanovují následující definice použitých pojmů:

1. Občanské vybavení komerčního typu – např. zařízení obchodu, služeb, ubytování a stravování.
2. Drobné stavby pro účely kulturní a církevní – altány, pódia, přístřešky, kaple, apod.
3. Drobná architektura a mobiliář – lavičky, stojany na kola, umělecká díla, informační tabule, apod.
4. Nerušící služby – služby a drobná výroba, které svým provozem nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, např. cestovní kanceláře, projekční kanceláře, reklamní agentury, advokátní kanceláře, kadeřnictví, kosmetické služby, fitcentra, sauny, solária, půjčovny, sběrný oprav a čistíren, opravy obuvi, hudebních nástrojů, drobných spotřebičů, kopírovací centra, pohřební služby, fotoateliéry, krejčovství, sklenářství, rámařství, zámečnictví, knihařství, pekařská a cukrářská výroba, zahradnictví, apod.
5. Drobná výroba, výrobní a opravárenské služby – např. lakýrnictví a natěračství, truhlářství, stolařství, kovovýroba, provozovny stavební údržby, autoservisy, pneuservisy.
6. Lehký průmysl – výrobní činnost, která používá malé množství částečně zpracovaného materiálu pro výrobu zboží s relativně vysokou hodnotou na jednotku zboží a je zpravidla orientována přímo na spotřebitele, např. výroba nábytku, oděvů, obuvi a spotřební elektroniky, potravinářský průmysl, papírenský a polygrafický průmysl.
7. Těžký průmysl – průmyslová výroba, která produkuje výrobky určené zpravidla pro další zpracování – těžba a zpracování nerostných surovin, hutnictví, strojírenství, průmysl paliv a energetiky, chemický průmysl, průmysl stavebních hmot.
8. Drobné domácí hospodářství – chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu.
9. Koridor – území o proměnlivé šířce, které vymezuje možné směrové odchylky osy trasy navrhované liniové stavby – dopravní nebo technické infrastruktury (směrové úpravy trasy v rámci tohoto koridoru jsou přípustné). V koridoru mohou být realizovány i stavby nezbytné k zajištění řádného užívání samotné stavby (např. transformační stanice, telekomunikační kabely, stavby zajišťující ochranu sítí technické infrastruktury).

10. Přístřešky pro turisty – stavby jednoprostorové, opatřené obvodovými stěnami max. ze tří stran, zastavěná plocha max. 25 m<sup>2</sup>.
11. Komunikace s povrchovou úpravou blízkou přírodě – komunikace s mechanicky zpevněným povrchem (drobné kamenivo, šterkový povrch, štetové cesty).
12. Stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví – stavby lesních cest, stavby hrazení bystřin a strží, stavby odvodnění lesní půdy, stavby malých vodních nádrží do rozlohy 2000 m<sup>2</sup>, stavby pro obnovu, ochranu, výchovu a těžbu lesních porostů (lesní školky, oplocenky, manipulační plochy).
13. Stavby, zařízení a jiná opatření pro myslivost – stavby pro ochranu, chov a lov zvěře (slavniska, napajedla, krmelce, kazatelny, posedy, chovné obůrky, přezimovací obůrky), myslivecké chaty.
14. Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny – např. terénní stanice, informační systém, migrační průchody, nadchody a lávky, zabezpečení zimovišť netopýrů, stavby pro ochranu nalezišť nerostů, paleontologických nálezů a geologických a geomorfologických jevů.
15. Koeficient zastavění pozemku (KZP) – stanovuje plošný podíl zastavěných a zpevněných ploch (tj. součet ploch všech staveb a ploch komunikací, manipulačních ploch, chodníků, teras, apod.) k celkové ploše pozemku. Plochy zpevněné zatravňovacími tvárnici se do zpevněných ploch nezapočítávají.
16. Nadzemní podlaží – pro stavby rodinných domů a bytových domů a pro stavby rodinné rekreace se stanovuje max. výška nadzemního podlaží 3 – 3,5 m, pro stavby občanského vybavení 4 m.

## **F.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

1. Na celém území obce platí následující obecně závazné podmínky:
  - a) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je nutno respektovat při umísťování nových staveb a jejich změn a při změnách funkčního využití staveb stávajících. Tolerují se stávající stavby, jež jsou v ploše stabilizovány, přestože nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy nebo nesplňují některou ze stanovených podmínek – tyto stavby lze provozovat, udržovat a stavebně upravovat.
  - b) Ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití se nepožaduje, aby převažovalo hlavní využití, stanovené pro tyto plochy; jednotlivé plochy lze v celém rozsahu využít pro využití, stanovené jako přípustné.
  - c) Fotovoltaické panely instalované na budovách se připouštějí ve všech plochách zastavěného území a v zastavitelných plochách.
  - d) Koeficient zastavění pozemku (KZP) se stanovuje pro stabilizované plochy a pro vymezené zastavitelné plochy, pokud není v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanoveno jinak. Při dělení vymezené zastavitelné plochy na jednotlivé stavební pozemky je nutno respektovat stanovený KZP pro každý samostatný stavební pozemek, s výjimkou pozemků vymezených pro dopravní stavby.
  - e) Maximální výšková hladina zástavby se stanovuje pro nově realizované stavby a pro přístavby a nástavby stávajících staveb. U stávajících staveb, kde je již maximální

výšková hladina překročena, se připouští úpravy střech bez možnosti vytvoření dalšího podlaží.

2. Další podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v následujících tabulkách.

<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>
<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ OU</b>
<b>Hlavní využití:</b> - stavby a zařízení občanského vybavení
<b>Přípustné využití:</b> - stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury - stavby občanského vybavení komerčního typu – pro obchod, stravování, ubytování a nerušící služby - stavby sportovních zařízení - veřejná prostranství včetně prvků drobné architektury a mobiliáře - sídelní zeleň - stavby vodních nádrží - stavby místních a účelových komunikací, stezek pro pěší a cyklostezek - stavby parkovacích a manipulačních ploch - stavby sítí a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek
<b>Nepřípustné využití:</b> - stavby pro bydlení - stavby pro rodinnou rekreaci - stavby a zařízení pro výrobu a skladování - stavby a zařízení pro drobnou výrobu, výrobní a opravárenské služby - a ostatní stavby a zařízení, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
<b>Požadavky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:</b> - max. výšková hladina zástavby 2 NP a podkroví - koeficient zastavění pozemku (KZP) – není stanoven
<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY OH</b>
<b>Hlavní využití:</b> - pozemky a stavby veřejných pohřebišť
<b>Přípustné využití:</b> - stavby a zařízení související s provozem veřejného pohřebiště, např. stavby pro správu a údržbu hřbitovů, sakrální stavby, stavby obřadních síní, stavby veřejných hygienických zařízení, stavby pro obchod a služby související s hlavním využitím - veřejná prostranství - stavby místních a účelových komunikací, stavby chodníků a stezek pro pěší - stavby parkovacích a manipulačních ploch - stavby sítí a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek
<b>Nepřípustné využití:</b> - stavby a zařízení, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:</b> - nejsou stanoveny

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ PU

**Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství

**Přípustné využití:**

- stavby silnic, místních a účelových komunikací
- stavby chodníků, stezek pro pěší a cyklostezek
- stavby parkovacích a manipulačních ploch
- drobné stavby pro účely kulturní, církevní, prodejní a stravovací do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, stavby veřejných hygienických zařízení
- prvky drobné architektury a mobiliáře
- stavby dětských hřišť
- sídelní zeleň
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny

## PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

### SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ SV

**Hlavní využití:**

- pozemky a stavby rodinných domů

**Přípustné využití:**

- stavby bytových domů, které budou svým charakterem a výškovou hladinou odpovídat okolní zástavbě
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury
- stavby občanského vybavení komerčního typu – pro obchod, stravování, ubytování a nerušící služby
- stavby sportovních a tělovýchovných zařízení, stavby dětských hřišť
- stavby a zařízení drobného domácího hospodářství
- stavby pro skladování do max. rozlohy zastavěné plochy 300 m<sup>2</sup>
- stavby pro drobnou výrobu, výrobní a opravárenské služby
- stavby garáží a přístřešků pro odstavení vozidel
- veřejná prostranství včetně prvků drobné architektury a mobiliáře
- stavby silnic, místních a účelových komunikací, chodníků, stezek pro pěší a cyklostezek
- stavby parkovacích, odstavných a manipulačních ploch
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu
- stavby a zařízení pro zemědělství, s výjimkou staveb a zařízení pro zajištění chodu drobného domácího hospodářství

- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, s výjimkou fotovoltaických panelů, instalovaných na budovách
- stavby a zařízení, které by mohly narušit hlavní využití

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- max. výšková hladina zástavby 2 NP a podkroví
- koeficient zastavění pozemku (KZP) – max. 0,40

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### DOPRAVA SILNIČNÍ DS

**Hlavní využití:**

- pozemky a stavby silnic a zařízení silniční dopravy

**Přípustné využití:**

- stavby chodníků, stezek pro pěší a cyklostezek
- stavby parkovacích, odstavných a manipulačních ploch
- veřejná prostranství včetně drobné architektury a mobiliáře
- zastávky hromadné dopravy
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny

### DOPRAVA JINÁ DX

**Hlavní využití:**

- pozemky a stavby účelových komunikací

**Přípustné využití:**

- cyklostezky a cyklotrasy
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ TW

**Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení vodního hospodářství

**Přípustné využití:**

- stavby místních a účelových komunikací, chodníků a stezek pro pěší
- stavby parkovacích a manipulačních ploch
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek
- nezbytné přeložky a úpravy vodních toků

<b>Nepřípustné využití:</b>
- stavby a zařízení, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:</b>
- nejsou stanoveny

## PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

### VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ VZ

<b>Hlavní využití:</b>
- pozemky staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
<b>Přípustné využití:</b>
- stavby skleníkových areálů a zahradnictví
- stavby a zařízení na zpracování biologického odpadu (kompostárny) a biomasy (silážní jámy, sušičky apod.)
- stavby a zařízení pro drobnou výrobu, výrobní a opravárenské služby
- stavby a zařízení pro skladování a lehký průmysl
- stavby garáží a přístřešků pro odstavení techniky
- stavby pro agroturistiku – stavby pro ubytování a stravování
- stavby pro prodej zemědělských produktů
- stavby místních a účelových komunikací, chodníků a pěších stezek
- stavby parkovacích, odstavných a manipulačních ploch
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek
- stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, bioplynové stanice
<b>Nepřípustné využití:</b>
- stavby pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby a zařízení pro těžký průmysl
<b>Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:</b>
- nejsou stanoveny

### VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ VE

<b>Hlavní využití:</b>
- pozemky a stavby větrných elektráren
<b>Přípustné využití:</b>
- stavby a zařízení související se stavbou a provozem větrné elektrárny
- stavby manipulačních ploch
- stavby související dopravní a technické infrastruktury včetně přípojek
<b>Nepřípustné využití:</b>
- stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:</b>
- max. výška osy rotoru (stožáru) 110 m

## PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

### VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ WT

**Hlavní využití:**

- pozemky vodních nádrží a toků

**Přípustné využití:**

- protipovodňová opatření
- technické vodohospodářské stavby (jezy, hráze, rybí přechody, apod.)
- úpravy pro zlepšení retenční schopnosti krajiny
- stavby mostů a lávek
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- stavby nezbytné technické a dopravní infrastruktury včetně účelových komunikací a přípojek

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ AU

**Hlavní využití:**

- zemědělská rostlinná výroba, pastevní chov hospodářských zvířat

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství sezónního charakteru (seníky, přístřešky pro pastevní chov, apod.)
- stavby společných zařízení v rámci komplexních pozemkových úprav
- změny kultur na přirozené a přírodě blízké i pozměněné dřevinné porosty, zalesnění pozemků do max. rozlohy 2000 m<sup>2</sup>, výsadby dřevin
- realizace ÚSES
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
- stavby studní, vodních nádrží do max. rozlohy 2000 m<sup>2</sup>, stavby na vodních tocích, stavby suchých nádrží (poldrů), stavby náhonů
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- protierozní opatření
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu – značené turistické trasy, cyklistické stezky a trasy, přístřešky pro turisty a cykloturisty
- stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu včetně přípojek
- stavby pěších a účelových komunikací
- drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky)

**Nepřípustné využití:**

- stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- stavby oplocení s výjimkou oplocení pastevních ploch a oplocení staveb a zařízení, jejichž realizace je v plochách zemědělských všeobecných přípustná
- stavby ekologických a informačních center a hygienických zařízení

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny

**PLOCHY LESNÍ****LESNÍ VŠEOBECNÉ LU****Hlavní využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu – značené turistické trasy, cyklistické stezky a trasy, přístřešky pro turisty a cykloturisty
- stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní infrastrukturu
- stavby pěších a účelových komunikací
- stavby, zařízení a jiná opatření veřejné technické infrastruktury včetně přípojek, jejichž umístění nebo trasování mimo plochy lesní by bylo neřešitelné nebo ekonomicky nereálné
- stavby a úpravy na vodních tocích, stavby vodních nádrží do max. rozlohy 2000 m<sup>2</sup>
- drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky)
- lokální biokoridory ÚSES

**Podmíněně přípustné využití – pouze mimo vymezené plochy lokálních biokoridorů ÚSES:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a myslivost
- stavby a zařízení sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo provozování myslivosti
- stavby přístřešků pro turisty

**Nepřípustné využití:**

- stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- stavby, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- stavby ekologických a informačních center a hygienických zařízení
- stavby oplocení s výjimkou oplocení lesních školek a oplocení staveb a zařízení, jejichž realizace je v plochách lesních všeobecných přípustná

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny



## PLOCHY PŘÍRODNÍ

### PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ NU

**Hlavní využití:**

- pozemky lokálních biocenter územního systému ekologické stability

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření, která zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu – značené turistické trasy a cyklistické trasy na stávajících účelových komunikacích
- stavby účelových komunikací, s povrchovou úpravou blízkou přírodě
- stavby, zařízení a jiná opatření veřejné technické infrastruktury včetně přípojek, jejichž umístění nebo trasování mimo plochy přírodní by bylo neřešitelné nebo ekonomicky nereálné
- drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky)
- stavby na vodních tocích, stavby vodních nádrží s max. rozlohou 2000 m<sup>2</sup>

**Nepřípustné využití:**

- stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví
- stavby ekologických a informačních center a hygienických zařízení
- stavby oplocení

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny

## PLOCHY ZELENĚ

### ZELEŇ KRAJINNÁ ZK

**Hlavní využití:**

- krajinná zeleň – remízky, břehové porosty, vzrostlá zeleň na nelesní půdě

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
- stavby studní, vodních nádrží do max. rozlohy 2000 m<sup>2</sup>, stavby na vodních tocích, stavby suchých nádrží (poldrů), stavby náhonů
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- protierozní opatření
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu – značené turistické trasy, cyklistické stezky a trasy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu včetně přípojek
- stavby pěších a účelových komunikací
- drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky)

**Nepřípustné využití:**

- stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví
- stavby ekologických a informačních center a hygienických zařízení
- stavby oplocení

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny

**G. 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. Jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury je vymezena:
  - VD.1 směrová úprava silnice II/443 v centru obce.
2. Jako veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury jsou vymezeny:
  - VT.1 stavba čistírny odpadních vod včetně souvisejících staveb
  - VK.1 stavba odvodňovacího příkopu
  - VR.1 obnova vodní nádrže v lokalitě Háj.
3. Jako veřejně prospěšná opatření jsou vymezena opatření k zajištění funkce územního systému ekologické stability:
  - VU.1 založení chybějící části lokálního biokoridoru LBK.6
  - VU.2 založení chybějící části lokálního biokoridoru LBK.6
  - VU.3 založení chybějící části lokálního biokoridoru LBK.8
  - VU.4 založení chybějící části lokálního biokoridoru LBK.8
  - VU.5 založení chybějící části lokálního biokoridoru LBK.11.

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

1. Předkupní právo lze uplatnit pro následující veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství:

Označení	Specifikace	Parcelní číslo	Ve prospěch
PO.1	Stavba hřbitova včetně souvisejících staveb	1399	Obec Mikolajice
PP.1	Veřejné prostranství	1434	Obec Mikolajice

**I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

1. Kompenzační opatření se nestanovují.

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

---

1. V územním plánu jsou vymezeny dvě plochy územních rezerv – plochy smíšené obytné venkovské R.1 a R.2. Tyto plochy jsou určeny pro budoucí rozvoj obytné výstavby.
2. V těchto plochách se nepřipouštějí změny v území, které by mohly jejich budoucí stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

## **K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

- I.A. Textová část Územního plánu Mikolajice obsahuje 23 strany.
- I.B. Grafická část Územního plánu Mikolajice obsahuje výkresy:
  1. Výkres základního členění území
  2. Hlavní výkres
  3. Výkres koncepce dopravní infrastruktury
  4. Výkres koncepce technické infrastruktury
  5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.