

AF-CITYPLAN s.r.o.
Magistrů 1275/13, 140 00 Praha 4

ÚZEMNÍ PLÁN MIKULÁŠOVICE



část I. - V Ý R O K
srpen, 2018

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL:

MěÚ Rumburk

Oprávněná úřední osoba: Ing. Petra Kohoutková

Třída 9. května 1366/48, 408 01 Rumburk 1

odbor regionálního rozvoje a investic, úřad územního plánování

OBJEDNATEL:

Město Mikulášovice

Mikulášovice 1007, 407 79 Mikulášovice

Starosta obce: Ing. Bc. Emil Bláha

Určený zastupitel: Ing. Bc. Emil Bláha

ZHOTOVITEL:

Společnost AF-CITYPLAN s.r.o.

Magistrů 1257/13, Praha 4, 140 00

IČ: 47307218

Autorský tým:

Vedoucí projektant:

Ing. Ondřej Kyp, autorizovaný inženýr ČKAIT 0009592, AF-CITYPLAN s.r.o.

Urbanismus a architektura:

Ing. arch. Jan Buchar, autorizovaný architekt ČKA 00 273 – A

Ing. arch. Martin Wedell, autorizovaný urbanista ČKA 04 731 – A2, AF-CITYPLAN s.r.o.

Ing. Tomáš Duda, AF-CITYPLAN s.r.o.

Doprava, technické vybavení území:

Ing. Ondřej Kyp, autorizovaný inženýr ČKAIT 0009592, AF-CITYPLAN s.r.o.

Ing. Eva Göpfertová, AF-CITYPLAN s.r.o. (dopravní infrastruktura)

Bc. Petr Koblenc (vodní hospodářství a technická infrastruktura)

Životní prostředí, ÚSES, ochrana půdního fondu, civilní ochrana:

Bc. Jan Kvasnička, AF-CITYPLAN s.r.o. (životní prostředí)

Ing. Markéta Kavková (autorizovaný projektant ČKA 3203 – A.3.1), Ing. Petr Hosnedl, ÚSES

Ing. Jana Gebhartová, AF-CITYPLAN s.r.o. (civilní ochrana)

Spolupráce GIS:

Mgr. Pavel Kaňka, AF-CITYPLAN s.r.o.

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I

vydal správní orgán: ZASTUPITELSTVO OBCE MIKULÁŠOVICE Číslo jednací: Datum vydání: Datum nabytí účinnosti:	razítko správního orgánu:
pořizovatel: MěÚ Rumburk Oprávněná úřední osoba: Ing. Petra Kohoutková Třída 9. května 1366/48 408 01 Rumburk 1	podpis: razítko pořizovatele:
určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: Ing. Bc. Emil Bláha	podpis:

PŘEHLED DOKUMENTACE VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULÁŠOVICE

I.A. Textová část

I.B. Grafická část

1a	Výkres základního členění území	1: 5 000
1b1	Hlavní výkres	1: 5 000
1b2	Koncepce dopravní infrastruktury	1: 5 000
1b3	Koncepce technické infrastruktury	1: 5 000
1b4	Koncepce uspořádání krajiny	1: 5 000
1c	Výkres veřejně prospěšných staveb	1: 5 000

I.	NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULÁŠOVICE – VÝROKOVÁ ČÁST	9
1a)	Vymezení zastavěného území.....	9
1b)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	9
1b.1)	Koncepce rozvoje a ochrany civilizačních hodnot	9
1b.2)	Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot	10
1c)	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
1c.1)	Urbanistická koncepce	10
	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	11
1c.2)	Vymezení ploch sílení zeleně.....	14
1d)	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.....	14
1d.1)	Dopravní infrastruktura	14
1d.2)	Technická infrastruktura	15
1d.3)	Občanské vybavení.....	16
1d.4)	Veřejná prostranství	16
1e)	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostných surovin	17
1e.1)	Funkční plochy	17
1e.2)	Prvky ochrany přírody a krajiny	18
1e.3)	Územní systém ekologické stability.....	19
1e.4)	Prostupnost krajiny	20
1e.5)	Protierozní opatření.....	20
1e.6)	Plochy pro opatření proti povodním.....	21
1e.7)	Koncepce rekreačního využívání krajiny	21
1e.8)	Vymezení ploch pro dobývání nerostů	21
1f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití	22
1g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	40
1g.1)	Veřejně prospěšné stavby	40
1g.2)	Veřejně prospěšná opatření	41
1g.3)	Asanace a asanační území, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu:	41
1h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	41
1i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	41
1j)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	41
1k)	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ...	41
1l)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	41
1m)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	42
1n)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	42
1o)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů a k němu připojené grafické části	42

Seznam tabulek:

Tabulka 1 - Přehled rozvojových ploch.....	12
Tabulka 2 - Navrhované plochy prostranství pro sídelní zeleň	14
Tabulka 3 – Přehled staveb dopravní infrastruktury.....	14
Tabulka 4 - plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	17
Tabulka 5 - Plochy podmíněné prověřením vlivu na krajinný ráz:	18
Tabulka 6 - Seznam biocenter.....	19
Tabulka 7 - Seznam biokoridorů.....	20
Tabulka 8 - Plochy rekreace	21
Tabulka 9 - Podmínky využití rozvojových ploch – specifické plochy	25
Tabulka 10 - VPS dopravní infrastruktury.....	40
Tabulka 11 - Plochy pro územní studii	41
Tabulka 12 - údaje o počtu listů územního plánu Mikulášovice	42

Používané zkratky:

AČR	Armáda České republiky
AV ČR	Akademie věd České republiky
AZZÚ	aktivní zóna záplavového území
BH	bydlení v bytových domech
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
BV	bydlení v rodinných domech - venkovské
CO	civilní ochrana
č.	číslo
čj.	číslo jednací
ČOV	čistírna odpadních vod
čp.	číslo popisné
ČR	Česká republika
DS	dopravní infrastruktura - silniční
DZ	dopravní infrastruktura - železniční
EO	ekvivalent obyvatel
EVL	evropsky významná lokalita (Natura 2000)
FO	fyzická osoba
ha	hektar
CHKO	chráněná krajinná oblast
K	plocha změny využití v krajině
k.ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum (ÚSES)
LBK	lokální biokoridor (ÚSES)
LHP	lesní hospodářský plán
min.	minimální
MMR	Ministerstvo pro územní rozvoj
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
Natura 2000	soustava chráněných území podle směrnice č. 92/43/EHS a směrnice č. 2009/147/ES
NL	plochy lesní
NP	plochy přírodní
NRBK	nadregionální biokoridor (ÚSES)
NS	plochy smíšené nezastavěného území
NS.s	plochy smíšené nezastavěného území – sportovní užití
NZ	plochy zemědělské
OH	občanské vybavení - veřejná pohřebiště
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OV	občanské vybavení - veřejná infrastruktura
P	plochy přestavby
PO	ptačí oblast (Natura 2000)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
PV	veřejná prostranství - zpevněné plochy
PZ	veřejná prostranství - nezpevněné plochy
RBC	regionální biocentrum (ÚSES)
RD	rodinný dům
RRD	rychle rostoucí dřeviny
RH	rekreace – plochy hromadné rekreace
RI	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
SEA	strategické posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí
SEZ	stará ekologická zátěž
SK	plocha smíšená obytná komerční

SM	plocha smíšená obytná městská
SRN	Spolková republika Německo
STL	středotlaký plynovod
t.j	to je
TI	plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
tzn.	to znamená
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPNSÚ	územní plán sídelního útvaru (územní plán podle stavebního zákona platného do 1. 1. 2007)
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
VD	plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba
VKP	významný krajinný prvek
VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlaký plynovod
VZ	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
W	plochy vodní a vodohospodářské
Z	zastavitelné plochy
ZN	zeleň nezastavitelných soukromých zahrad
ZPF	zemědělský půdní fond
ZŠ	základní škola
ZÚ	zastavěné území
ZÚR	zásady územního rozvoje
ŽP	životní prostředí

Vymezení pojmů:

akustická (hluková) studie	využití plochy je podmíněno prokázáním (v následujících řízeních podle stavebního zákona), že pro objekty chráněné ve smyslu odst. 3, § 30 zákona 258/2000 Sb. nebudou překračovány hygienické limity hluku. V případě překračování hygienických limit hluku u chráněných objektů (dle odst. 3, § 30 zákona 258/2000 Sb.), není možno výstavbu chráněných objektů realizovat
plochy s rozdílným způsobem využití, funkční plochy	viz vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území; jednotlivé plochy, kde územní plán buď zachovává současné využití (stabilizované) nebo které vymezuje k novému využití (plochy zastavitelné a plochy přestaveb)
koeficient zeleně	minimální podíl nezpevněných ploch na pozemku, (ploch zasakovatelných pro srážkové vody), ideálně s keřovou nebo stromovou zelení
komerční vybavenost	zařízení obchodu a služeb
nerušící výroba	zařízení, která hygienickými a dopravními nároky nenarušují obvyklé hygienické a dopravní poměry v lokalitě
nevýrobní služby	provozy, které nezatěžují své okolí dopravou zdrojů, surovin nebo expedicí, směnným provozem, hlukem
nezbytná dopravní infrastruktura	dopravní infrastruktura dle stavebního zákona, zajišťující funkční a bezpečné užívání daného (dotčeného navazujícího) území
nezbytná technická infrastruktura	stavby a zařízení technické infrastruktury dle stavebního zákona, zajišťující funkční a bezpečné užívání daného (dotčeného navazujícího) území
plochá střecha	střecha se sklonem střešní roviny do 30°
rozvojové plochy (návrhové plochy, plochy změn)	plochy s rozdílným způsobem využití dle stavebního zákona a vyhl. č. 501/2006 Sb., u nichž je navrženo nově jiné využití, než jaké je stávající využití

zastavitelné plochy	zastavitelné plochy dle stavebního zákona, tj. rozvojové (návrhové) plochy, které jsou určeny k zastavění objekty bydlení, občanské vybavenosti, výroby ad.
plochy přestaveb	plochy navržené ke znovuvyužití stávajících znehodnocených ploch, a to ke stejnému nebo jinému účelu, než kterému plocha dříve sloužila
související vybavenost	doprovodná zařízení nebo stavby, které slouží dané ploše
specifická plocha	plocha, u níž jsou podmínky využití oproti regulativům v kapitole 1f dále zpřesněny (podrobnějším popisem, zpřesněným prostorovým regulativem, zpřesněným funkčním využitím)
šikmá střecha	střecha se sklonem střešní roviny více než 30°, za šikmou střechu se nepovažuje pilová střecha nebo pultová střecha
veřejná prostranství	veřejně přístupné plochy v zastavěném území, a to nezávisle na vlastnictví, které mají zpravidla významnou prostorotvornou funkci a slouží k setkávání obyvatel
veřejná zeleň	plochy veřejných prostranství s významným zastoupením zeleně (parky, lesoparky, veřejně přístupné zahrady)
výška staveb	výška hlavního hřebene střech nebo atiky stavebních objektů, tato výška se měří od úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží příslušného objektu.
zahrady	významné plochy zeleně v zastavěném území, výjimečně i mimo něj, zpravidla oplocené
zastavitelnost (zastavenost, zastavěná plocha pozemku)	součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, přičemž zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

I. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULÁŠOVICE – VÝROKOVÁ ČÁST

1a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a doplňujících průzkumů v terénu k 11. 1. 2018. Zastavěné území obce činí 205,3705 ha. Tato plocha představuje 7,9 % celého řešeného území. Zastavěné území je vyznačeno v těchto výkresech:

- 1a Výkres základního členění území
- 1b1 Hlavní výkres
- 1b4 Výkres koncepce uspořádání krajiny
- 2a Koordinační výkres
- 2c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Cílem koncepce rozvoje území je vytvořit podmínky pro bezkolizní fungování města, podle reálných možností území. Koncepce rozvoje území obce usiluje o stabilizaci a zlepšení podmínek pro život v sídle. Cílem koncepce je zastavit setrvalý propad trvale žijících obyvatel v území a posílit soběstačnost území. Cílem koncepce je stanovit srozumitelná a přijatelná pravidla pro využití území. Je nutné stabilizovat a posílit rozhodující funkce v území, kterým je bydlení a umožnit nové mnohostranné využití stávajících nefunkčních areálů včetně jejich přestavby. Cílem koncepce je umožnit využít vysoký turistický potenciál území a současně nebránit hospodářskému využití území pro zemědělství a zemědělskou výrobu.

Koncepce rozvoje území usiluje zajistit podmínky pro zvýšení nabídky pracovních příležitostí možností umisťovat služby a občanskou vybavenost v podstatné části zastavitelných ploch. Cílem koncepce je směřování investic, stavební aktivity a činností do jádrových oblastí zastavěného území se snahou podpořit podmínky pro realizaci kvalitních prostranství a posílení sociální soudržnosti obyvatel.

Koncepce rozvoje území, jako samozřejmou podmínku rozvoje území, přebírá princip přirozeného respektu k limitům území a zachování podmínek vyváženého poměru hospodářského rozvoje, sociální spravedlnosti a příznivých podmínek pro životní prostředí s přihlédnutím k prospěchu dnešních a budoucích generací.

Návrh řešení respektuje stávající urbanistickou strukturu města. V jádrovém území Mikulášovic vyžaduje respektovat stávající charakter zástavby.

1b.1) Koncepce rozvoje a ochrany civilizačních hodnot

Koncepce usiluje o zachování a další rozvoj podmínek pro rozvoj obytného prostředí v obci, zajištění podmínek pro rozvoj nabídky pracovních příležitostí, vybavenosti, turistického ruchu a rekreačních funkcí. Charakteristickým aspektem území jsou četné výrobní areály v různém stupni ekonomické výkonnosti a četná zbořeníště po zaniklých staveních. Koncepce územního plánu vymezuje plochy výroby a možnosti transformace nebo obnovy výroby v plochách brownfields.

Vedle nových ploch veřejné zeleně (veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch) koncepce stabilizuje stávající veřejná prostranství pro veřejný život a setkávání obyvatel.

Koncepce rozvoje vybavenosti obce respektuje stávající prvky občanského vybavení. Vedle nových ploch pro sportovní využití, návrh územního plánu nevymezuje konkrétní plochy rozvoje občanské vybavenosti, ale umožňuje jejich umístění v ostatních funkcích jako podmínečně přípustné.

Koncepce rozvoje technické a dopravní infrastruktury nepředkládá výrazné změny v území. Hlavními body je doplnění kanalizace a plochy pro umístění přečerpávací stanice odpadních vod. Koncepce dopravní infrastruktury umožňuje lokální úpravy na dopravní síti. Mezi ty patří především napřímení úseku hlavní komunikace III/26510 na vjezd do obce v Horních Mikulášovicích, doplnění parkovacích ploch možnost rozšíření silnice do Salmova, možnost zpevnění komunikace k rozhledně na Tanečnici. Na hranici s katastrálním územím Vilémova je vymezen úsek koridoru dopravní stavby železnice 083.

Změnu charakteru využití nezastavěného území a možnost posílení turistického ruchu představuje vymezení nezastavitelné plochy pro golfové hřiště.

Plochy primární výroby pro dřevozpracující průmysl, těžbu, umístění zařízení energetické výroby nebo hutnictví nejsou návrhem územního plánu Mikulášovic vymezeny.

Rozvoj uvnitř centrální zóny, historického jádra města Mikulášovice je podmíněn respektováním stávajícího charakteru území.

Kulturní a architektonické hodnoty jsou:

- Vyhlášené památkově chráněné objekty,
- Ostatní lokálně významné objekty:
 - Hřbitov včetně kostela Nanebevstoupení Páně a domu správce
 - Muzeum v Mikulášovicích
 - Muzeum nožířské tradice
 - Budova školy,
- historické objekty drobné architektury, křížky,
 - Socha sv. Jana Nepomuckého a socha Panny Marie
 - Fürlehova kaple
 - Baltzerova kaple
- charakter zástavby v centrální zóně Mikulášovic,
- území s archeologickými nálezy,
- dochovaná cestní síť,
- zachované příklady historických industriálních staveb.

Koncepce rozvoje místních částí:

Koncepce rozvoje místních částí Mikulášovičky a Salmov stanovuje přiměřený podíl rozvoje zástavby bydlení venkovského charakteru pro trvalé bydlení v Mikulášovičkách a primárně rekreační využití v Salmově. Koncepce rozvoje Tomášova zachovává dnešní stav území.

1b.2) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Územní plán usiluje o ochranu volné krajiny a zemědělské půdy před neodůvodnitelnými zásahy, které by výrazně ovlivnily charakter krajiny nebo její prostupnost. Usiluje o zachování přírodě blízkých prvků, které jsou typické pro charakter krajiny a mají ekologicko-stabilizační funkci. Koncepce podporuje vysoké zastoupení extenzivně využívaných zemědělských ploch. Koncepce rozvoje dále chrání hydrofilní a mezofilní biotopy nezastavěného a zastavěného území s nenáročným managementem údržby. Koncepce vyžaduje respektování záplavového území Mikulášovického potoka při umisťování objektů v území.

Přírodní hodnoty území jsou:

- zvláště chráněná území (CHKO Labské pískovce a Národní park České Švýcarsko) a lokality soustavy Natura 2000 (PO Labské pískovce a EVL České Švýcarsko),
- vymezené prvky ÚSES, včetně interakčních prvků,
- významné krajinné prvky dle zákona o ochraně přírody a krajiny 114/1992,
- sídelní zeleň, vzrostlé solitérní stromy,
- zeleň soukromých zahrad,
- zeleň kolem hřbitova,
- zemědělská půda.

1c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

1c.1) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce stanovuje rozvoj s respektem k významu sídla, pozici sídla v krajině a historickým souvislostem, při zachování hodnot území a respektování limitů využití území. Cílem urbanistické koncepce je doplnit zástavbu v zastavěném území obce a zachovat stávající kvalitní a hodnotné prvky urbanistické struktury sídla.

Cílem urbanistické koncepce rozvoje města je doplňovat zástavbu prioritně v polohách blíž těžišti území kolem urbanizační osy území, kterou představuje údolnice Mikulášovického potoka. Rozvoj mimo zastavěné území v polohách dál od osy území vzhůru po svazích je umožněn zpravidla jen do míst, kde je dnes již zajištěná dopravní dostupnost.

Urbanistická koncepce směřuje změny využití v zastavěném území do ploch zbořeníšť s možností obnovy obytné funkce anebo možností využití jako plochy veřejné zeleně.

Koncepce rozvoje je doplněna selektivním převzetím rozvojových ploch platného územního plánu, zapojením odůvodněných žádostí individuálních vlastníků a převzetím koridoru z nadřazené dokumentace ZUR UK.

Urbanistická koncepce vymezuje zastavitelné plochy tak, aby spolu se zastavěným územím tvořily, pokud možno kompaktní, logický urbanistický celek. Urbanistická koncepce zachovává prostupnost územím včetně přístupu na zemědělské pozemky.

Urbanistická koncepce preferuje rozvoj obytné funkce území, a to v plochách pro individuálního bydlení – venkovské, nebo ve smíšeném obytném území městského typu, kde lze kombinovat rodinné a bytové domy s přípustnou mírou občanské vybavenosti a služeb. Vymezený rozvoj občanské vybavenosti se soustřeďuje především na plochy sportu.

Struktura zástavby:

Vymezení rozvojových ploch návrhu územního plánu ovlivňuje prostorové uspořádání území. Hustější městská forma zástavby, kterou představují plochy smíšené obytné - městské [SM] je situovaná do polohy blíž urbanizační ose pro objekty většího objemu a větší výšky, s městským charakterem. Do vzdálenějších poloh, mimo urbanizační osu území jsou vymezeny plochy pro individuální bydlení rodinné - venkovské [BV] s omezenou podlažností a předpokladem větších pozemků. Jádrové plochy sídla jsou zachovány, rozvojové plochy a plochy změn zastavěného území pak nemění jejich význam. Mimo stávající zastavěné území jsou rozvíjeny pouze specifické formy využití krajiny nebo přestavby území.

Specifika urbanistické koncepce v jednotlivých sídlech

Mikulášovice: Urbanistickou osu města představuje hlavní komunikace, kolem potoka, od které se odvíjí struktura zástavby území. Návrh ÚP respektuje strukturu zástavby a navazuje na ni doplněním rozvojových ploch zpravidla v prolukách území a v plochách zbořeníšť. Zástavba v odstupu od hlavní osy území bude s menší hustotou a výškou zástavby. Změny využití území v jádrové oblasti města vyznačené jako centrální zóna budou limitovány zvýšeným ohledem na urbanistické a architektonické hodnoty.

Hlavní funkce městské vybavenosti jsou v podstatě stabilizovány. V rozvoji města se uplatňují především plochy pro bydlení vymezením ploch smíšené obytné městské funkce a na okrajích funkcí venkovské bydlení. Potenciální rozvoj občanské vybavenosti a služeb je směřován do smíšených komerčních kolem hlavní komunikace a je podmíněně přípustný také v plochách smíšené obytné funkce primárně určené pro bydlení. Koncepce veřejných prostranství kolem hlavní komunikace s vazbou na zásadní vybavenost města je doplněna o plochy přístupných zbořeníšť se vzrostlou vegetací. Dopravní koncepce je zachovaná stávající. Návrh územního plánu přináší možnost úpravy trasy hlavní komunikace, je vymezena odstavná plocha pro nákladní vozidla a krajský záměr na optimalizaci železniční trati č. 083 Rumburk – Dolní Poustevna – hranice ČR/SRN (dle ZÚR - Z3).

Návrh územního plánu umožňuje využití ploch se znehodnocenou zástavbou (brownfields) k přestavbě a případně podmíněné využití pro jiné funkce. Koncepce respektuje kompaktní urbanizované území města a nově vymezené rozvojové plochy mimo současně zastavěné území navazují na toto zastavěné území. V záplavovém území Mikulášovického potoka platí omezení výstavby. Návrh ÚP respektuje hodnotné přírodní, kulturní a civilizační prvky území, sakrální stavby, urbanistickou strukturu a cestní síť.

Mikulášovičky: Obytná lokalita separovaná od vlastních Mikulášovic. Urbanistická koncepce doplňuje zástavbu v rámci prstence, který obepíná zamokřené louky a drobné vodní plochy ve středu sídla.

Salmov: Koncepce rozvoje Salmova rozšiřuje potenciál rekreačního využití území o nové návrhové plochy, přičemž zachovává charakter a hodnotu sídla jako klidné separované místní části. Nezastavitelným územím zůstává podmáčené území a nivy okolo bezejmenného potoka.

Tomášov: Místní část zůstává stabilizována v současném rozsahu. Stávající zařízení hromadné rekreace včetně několika objektů s charakterem venkovského bydlení zůstávají beze změn sevřeny hranicí lesních porostů na území CHKO. Možnosti rozvoje Tomášova jsou omezeny možnostmi přestavby ve vymezených stabilizovaných plochách, při respektování příslušných regulativů.

1c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Následující tabulka podává přehled návrhových ploch územního plánu. Jedná se o plochy změn v krajině (označené prvním znakem indexu K) Plochy přestavby (označené P) a plochy změn využití (označené Z).

Ve sloupci „specifická“ jsou křížkem označeny plochy u kterých územní plán ukládá mimo obecné podmínky regulativů funkčních ploch, jak jsou uvedeny v kapitole 1f další specifické podmínky využití uvedené souhrnně v tabulce 9 - Podmínky využití ploch - specifické plochy.

Tabulka 1 - Přehled rozvojových ploch

Index NP	Druh plochy	Specifická	Plocha [ha]
K2-NS.s	plocha smíšená nezastavěného území - sportovní využití [NS.s]	-	1,0841
P1-BH	bydlení hromadné [BH]	-	0,4984
P2-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,3175
P8-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	x	1,5554
P9-OV	plocha veřejné vybavenosti [OV]	-	0,6332
P10-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,2786
P11-SK	plocha smíšená obytná komerční [SK]	-	0,3217
P12-SK	plocha smíšená obytná komerční [SK]	x	0,1693
P13-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,0752
P14-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,1688
P16-VL	průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]	x	0,3502
P17-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]	-	0,0805
P18-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]	-	0,0835
P19-VL	průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]	x	0,4569
Z1-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,5004
Z2-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,0446
Z3-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1676
Z4-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,4401
Z5-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1957
Z6-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,6330
Z7-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	-	0,1058
Z8-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	1,2815
Z9-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1190
Z10-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,4395
Z11-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,2305
Z12-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	-	0,2058
Z13-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1822
Z14-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,2330
Z15-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,3023
Z16-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1931
Z17-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1360
Z19-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,3210
Z21-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,5574
Z22-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,3612
Z23-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	-	0,3229
Z24-DS	silniční doprava [DS]	x	0,0806
Z25-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	-	0,4579
Z26-PZ	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ]	x	0,9856
Z27-VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba [VD]	x	0,3524
Z28-PZ	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ]	-	0,1542
Z29-PZ	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ]	x	0,2860
Z30-PZ	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ]	-	0,1235
Z31-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	x	0,3539
Z32-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	x	0,2890
Z33-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	x	1,1617
Z34-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,2886
Z35-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,1314
Z37-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,2768
Z38-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,4811
Z39-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,2452
Z40-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	1,6438
Z41-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,0357

Index NP	Druh plochy	Specifická	Plocha [ha]
Z42-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	1,2546
Z43-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,0852
Z44-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,6183
Z45-VL	průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]	x	0,7358
Z46-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,9343
Z47-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,2222
Z48-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,2239
Z50-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,0976
Z51-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,4455
Z52-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,3489
Z53-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,5603
Z54-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,1703
Z55-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,7579
Z56-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,0864
Z57-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,3895
Z58-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,4228
Z59-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,2008
Z60-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,5076
Z61-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1116
Z62-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,3125
Z63-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,4759
Z65-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,2066
Z66-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,7353
Z67-TI	plocha technické infrastruktury - technické sítě [TI]	-	0,3694
Z68-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,3231
Z69-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,2057
Z71-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	-	0,4716
Z72-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	x	0,2132
Z73-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	x	0,1290
Z75-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	x	1,1545
Z76-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	-	0,1465
Z77-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	x	0,3738
Z84-VZ	zemědělská a lesnická výroba [VZ]	x	0,5555
Z85-VZ	zemědělská a lesnická výroba [VZ]	x	0,4408
Z86-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	-	0,1099
Z88-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1780
Z89-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1185
Z90-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,1588
Z91-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,0822
Z92-DS	silniční doprava [DS]	-	0,2599
Z94-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	x	0,7463
Z95-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]	-	0,1276
Z96-PZ	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ]	x	1,2256
Z97-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,1463
Z98-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,2490
Z99-DS	silniční doprava [DS]	-	1,7628

Vysvětlení znaků v tabulce pro orientaci v plochách:

Sloupec **INDEX NP** (index návrhové plochy) – jedinečný kód plochy. První část kódu: P - plocha přestavby, Z – zastavitelná plocha, K – plocha změny využití v krajině. Druhá část kódu: označení plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb. (viz kap. 1f).

Sloupec **Specifická** zde znamená **pomlčka** plochy, které nejsou specifické, jejich využití se řídí regulativy uvedenými v kapitole 1f. Plochy označené **křížkem** jsou specifické, vedle podmínek regulativů kapitoly 1f jsou pro ně závazné další podrobnější podmínky uvedeny v tabulce č. 9 - Podmínky využití rozvojových ploch – specifické plochy.

1c.3) Vymezení ploch sílení zeleně

V zastavěném území je stabilizována sídelní zeleň formou vymezení stavových ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ). Tyto plochy zahrnují jak parkově upravená prostranství, tak i plochy neudržované zeleně, včetně několika míst zahrnující místa původní zástavby, zbořeníště. Sídelní zeleň je dále stabilizována vymezením ploch nezastavitelných soukromých zahrad (ZN) v plochách zahrad a pozemků, které navazují na obytnou zástavbu a nejsou určeny k zastavění.

Doplňkové plochy pro stabilizaci a rozvoj sídelní zeleně představují plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PV), a plochy zemědělské půdy, trvalých travních porostů v zastavěném území vymezené jako plochy zemědělské (ZN).

Rozvojové plochy určené pro zeleň jsou nové plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ) a také plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (PV) jejichž bilance je níže u veřejných prostranství.

Tabulka 2 - Navrhované plochy prostranství pro sídelní zeleň

Index plochy	Název jevu	Rozloha [ha]
Z26-PZ	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ]	0,9856
Z28-PZ	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ]	0,1542
Z29-PZ	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ]	0,2860
Z30-PZ	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ]	0,1235
Z96-PZ	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ]	1,2256

Stávající zahrady jsou stabilizovány samostatně v plochách zeleně nezastavitelných soukromých zahrad (ZN) nebo jsou součástí příslušných ploch bydlení (BV), ploch smíšených (SM, SK), ploch rekreace (RI) i ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ).

Možnost zachování nebo rozvoje sídelní zeleně (např. jako zeleně ochranné a izolační nebo zeleně areálů a veřejné zeleně) je regulativy zajištěna i v plochách občanského vybavení (OH, OS, OV) a v plochách výroby (VL, VD, VZ). V plochách dopravní infrastruktury (DS, DZ) lze umisťovat doprovodnou liniovou zeleň.

1d) **Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění**

1d.1) Dopravní infrastruktura

Územní plán akceptuje stávající soustavu tvořenou nadmístní dopravní infrastrukturou a systémem místních komunikací. Dopravní infrastruktura je v návrhu územního plánu řešena invariantně. V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy pro následující dopravní stavby:

Tabulka 3 – Přehled staveb dopravní infrastruktury

Index plochy	Popis	Rozsah plochy [ha]
Z24-DS	Parkovací plocha	0,0806
Z92-DS	Přeložka silnice III/26510	0,2599
Z99-DS	Obslužná komunikace k rozhledně na Tanečnici	1,7628
Z3 (ZUR)	Koridor dopravní stavby – optimalizace tratí č. 083	2,5654

Vedle dopravních staveb s vymezenou plochou návrh územního plánu dále počítá s úpravami na stávající komunikační síti na lokálně významné trase silnice III/26513 z Mikulášovic do Salmova. Rozšíření a případné úpravy směrových oblouků komunikace může znamenat překročení nové stavby mimo plochu stávajícího tělesa. V podmínkách pro využití nezastavěného území je tato stavba uvedena jako specifický záměr obce, který může ovlivnit využití navazujících ploch.

Při výstavbě a rekonstrukci komunikací v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch bydlení je doporučeno volit povrchy umožňující jak provoz na komunikacích, tak částečné zasáknutí dešťových vod.

Doprava v klidu

Územní plán ponechává stávající řešení dopravy v klidu, které je vzhledem k charakteru jednotlivých sídel dostačující. Odstavování vozidel je řešeno v individuálních garážích, na komunikacích nebo na vlastních pozemcích. V obcích a osadách s individuální zástavbou rodinnými domy je odstavení vozidel realizováno převážně na vlastních pozemcích. V rámci územního plánu je navržena nová parkovací plocha Z24-DS určená pro nákladní automobily.

Hromadná doprava

Návrh územního plánu Mikulášovic potvrzuje stávající vedení hromadné dopravy.

Železniční doprava

Návrh územního plánu vymezuje koridor dopravní stavby dle ZÚR Ústeckého kraje, veřejně prospěšná stavba Z3 – optimalizace trati č. 083 Rumburk - Šluknov - Dolní Pustevna - hranice ČR/SRN v šířce 60 m.

Návrh územního plánu respektuje trať č.84 Krásná Lípa, Panský, Mikulášovice dolní nádraží.

Cyklodoprava

Územní plán potvrzuje stávající cyklotrasy v řešeném územní a nenavrhuje nové cyklotrasy.

1d.2) Technická infrastruktura

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je budována a dimenzována s ohledem na plánovaný rozvoj.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou v obci Mikulášovice bylo zajišťováno z individuálních zdrojů, tj. studní a pomocí veřejného vodovodu Mikulášovice, který rozváděl vodu z místního zdroje – ze čtyř vrtů. Tento zdroj byl nevyhovující jak z hlediska kvality, tak z hlediska množství vody. Z tohoto důvodu byl vybudován vodovodní přivaděč, který zásobuje obec Mikulášovice pitnou vodou z UV Chřibská. V současné době je na systém veřejného vodovodu obce napojeno cca 35 % stálých obyvatel, ostatní jsou zásobovány vodou z individuálních zdrojů.

Návrh územního plánu počítá s roz umístěním a charakterem stávající vodovodní sítě včetně objektů souvisejících s provozem a předpokládá nezbytné rekonstrukce vodovodních řadů. Návrh územního plánu navrhuje zásobování navržených lokalit v jednotlivých místních částech obce Mikulášovice napojením na místní stávající a navržené zásobovací řady vedené ve stávajících či navržených uličních profilech. Veškeré vyvolané investiční záměry budou z kapacitních důvodů, respektive nároků posouzeny a ověřeny v rámci stávající sítě provozovatelem.

V novém územním plánu obce Mikulášovice se počítá se zásobováním pitnou vodou z individuálních zdrojů, tj. studní a pomocí veřejného vodovodu Mikulášovice.

Díky výstavbě nového vodovodního přivaděče, který propojuje přivaděč Krásná Lípa-Šluknov s vodojemem Mikulášovice-Lom je možné zásobovat většinu rozvojových ploch veřejným vodovodem Mikulášovice.

Výjimkou jsou lokality zásobované pitnou vodou z individuálních zdrojů: P8-OS, P16-VL, Z31-RI, Z32-RI, Z33-RI, Z76-RI, Z77-RI.

Ve větších rozvojových plochách, kde územní plán navrhuje zajištění zásobování pitnou vodou z individuálních zdrojů, je třeba předem posoudit možnosti zásobování hydrogeologickým průzkumem.

Kanalizace

Ve střední části obce Mikulášovice je vybudovaná oddílná kanalizace. Na tuto kanalizaci navazuje jednotná kanalizace zakončená čistírnou odpadních vod s kapacitou 2000 EO. Dále je v obci dešťová kanalizace. Kanalizace v obci je gravitační.

Územní plán potvrzuje roz umístění a charakter stávající stokové sítě včetně objektů souvisejících s provozem a navrhuje:

- Odkanalizování rozvojových ploch bude realizováno napojením na místní stávající a navržené kanalizační stoky vedené převážně ve stávajících uličních profilech.
- Stávající kanalizace bude rozšířena prodloužením a vybudováním nových kanalizačních řadů. Budou realizovány nové přípojky pro stávající a rozvojové plochy, s výjimkou lokalit: P8-OS, P10-SM, P12-SK, P16-VL, P19-VL, Z2-BV, Z3-BV, Z7-BV, Z9-BV, Z10-BV, Z11-BV, Z22-BV, Z23-BV, Z31-RI, Z33-RI, Z50-SM, Z51-SM, Z52-SM, Z59-SM, Z62-BV, Z68-BV, Z71-OS, Z73-OS, Z75-RI, Z76-RI, Z77-RI, Z88-BV, Z89-BV, ve kterých s ohledem na částečně sezónní charakter využití těchto sídel a investiční náročnost budování napojení na obecní ČOV, budou splaškové odpadní vody přečišťovány v domovních čistírnách odpadních vod nebo budou akumulovány v nepropustných jímkách, ze kterých budou vyváženy na nejbližší čistírnu odpadních vod.
- Likvidace splaškových vod z oblasti dolních Mikulášovic a území Mikulášovic, které nelze gravitačně napojit na čističku, budou gravitačně odváděny do záchytné a přečerpávací stanice navržené ve spodní části Mikulášovic v rozvojové ploše Z67-TI odkud budou čerpány do obecní ČOV.
- Splaškové odpadní vody z Mikulášoviček budou výhledově likvidovány gravitačně do navržené přečerpávací stanice poblíž křižovatky „U rybníčku“ odkud budou tlakově čerpány do Mikulášovic a dále odváděny gravitačně do obecní ČOV.

Likvidace dešťových vod u nové zástavby bude řešena zasakováním nebo zadržováním přímo na místě jejich spadu. V případech nevhodných podmínek pro zasakování je nezbytné retenování a regulované odvádění dešťových vod do nejbližší vodoteče či využití na zálivku, napojení pračky a při splachování toalet.

Nakládání s odpady

Zůstává zachován stávající systém odpadového hospodářství – stabilizována je plocha sběrného dvora v areálu u čp. 302. Je umožněno využití ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PV) pro umístování kontejnerových hnízd pro sběr separovaných složek komunálního odpadu. Nové plochy technické infrastruktury pro nakládání s odpady se nevymezují.

Zásobování plynem

Návrh územního plánu akceptuje současný stav STL tras určených k distribuci zemního plynu a umožňuje další plynofikace zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby bez omezení.

Zásobování rozvojových ploch zemním plynem bude provedeno rozšířením stávajících STL plynovodů či výstavbou nových, navazujících rozvodů uložených převážně ve stávajících nebo navrhovaných uličních prostorech.

V rámci návrhu ÚP Mikulášovice jsou navrženy tyto stavby technické infrastruktury:

Připojení stávajícího plynovodu STL na plochu P19-VL, Z38-SM, Z60-SM, Z71-OS, Z94-OS

Rezerva připojení stávajícího plynovodu STL na plochu Z69-BV

Zásobování elektrickou energií

Územní plán akceptuje systém zásobování elektrickou energií ze dvou rozveden - transformoven 110/35 kV – Podhájí, Velký Šenov.

Zásobování rozvojových ploch elektrickou energií bude provedeno kabelovými vedeními VN uloženými převážně ve stávajících nebo navrhovaných uličních prostorech.

Návrh územního plánu potvrzuje rozmístění stávajících funkčních ploch, zařízení a koridorů distribuční soustavy elektrické energie. V případě zvýšených kapacitních či technických požadavků na distribuční soustavu elektrické energie budou provedeny lokální úpravy vedení či zařízení DS.

Zásobování teplem

Územní plán nenavrhuje plochy centrálního zdroje tepla ani koridory navazující distribuční soustavy.

Telekomunikace a radiokomunikace

Územní plán potvrzuje rozmístění stávajících funkčních ploch, zařízení a koridorů telekomunikací a radiokomunikací.

Produktovody

Územní plán nenavrhuje koridory pro produktovody.

1d.3) Občanské vybavení

V území se nachází základní prvky občanského vybavení, zařízení pro vzdělávání, výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, které návrh územního plánu vymezuje jako plochy občanské vybavenosti OV. Nadto jsou v území města vymezeny plochy další plochy občanské vybavenosti:

- Plochy pro tělovýchovu a sport: OS,
- plochy komerční vybavenosti: OK,
- hřbitov: OH.

Rozsah občanského vybavení odpovídá dimenzi sídla, vyšší složky občanského vybavení jsou na vyšších regionálních úrovních. Návrh územního plánu nad rámec uvedených stabilizovaných ploch občanského vybavení vymezuje další plochy občanského vybavení. Jedná se o plochu pro sportoviště v ploše bývalého radaru, umístění zázemí pro potápěče v bývalém syenitovém lomu. Další tři plochy umožňují umístit sportoviště a dvě plochy jsou pro občanskou vybavenost.

Územní plán vymezuje také plochy SK, SM, jedná se o plochy, ve kterých lze uplatnit mix funkcí, vedle bydlení lze v těchto plochách umístit zařízení občanského vybavení.

Návrh územního plánu vymezuje specifickou plochu s funkčním vymezením NS.s, určenou pro golfové hřiště.

1d.4) Veřejná prostranství

Veřejná prostranství představují plochy v intravilánu obce, které jsou trvale veřejně přístupné bez ohledu na vlastnické vztahy k pozemkům, a které slouží především jako místa pro setkávání obyvatel. Rozlišeny jsou plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch (PV) a s převahou nezpevněných ploch (PZ)

Navržená veřejná prostranství v horních Mikulášovicích:

- při vjezdu do města od Brtníků (P17-PV a P18-PV) – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch jsou vymezena v ploše současné komunikace, která je zde navržena k přeložení,

- při vjezdu do města od Brtníků (Z29-PZ a Z30-PZ) – veřejné prostranství je vymezeno na obou stranách komunikace na ploše se znatelnými pozůstatky bývalé obytné zástavby (základy, zídky); na ploše dále zrekonstruovaný kamenný křížek, koryto Mikulášovického potoka s malou vodní plochou, vzrostlé dřeviny; cílem je zde zachování a zakomponování těchto prvků do udržovaného veřejného prostoru.

Navržená veřejná prostranství ve středních Mikulášovicích:

- v místě bývalé restaurace Střelnice (Z95-PV) – navržené veřejné prostranství na pravém břehu Mikulášovického potoka navazuje na objekt bývalé restaurace; záměrem je celková revitalizace tohoto místa s možností doplnění parkovacích míst, případně včetně objektu bývalé restaurace,
- v prostoru bývalé nožířské továrny J. Dittricha mezi sídlištěm a hlavní komunikací (Z26-PZ) – záměrem je zde revitalizace plochy zbořeniště do podoby udržované sídelní zeleně a využití zeleně pro zmírnění negativního vizuálního působení objektů sídliště zejména ve vztahu k historicky a kulturně hodnotné zástavbě centrální části a z hlediska dálkových pohledů na město,
- prostor mezi kostelem sv. Mikuláše, kulturním domem a hřbitovem (Z96-PZ) – v současnosti plocha využita zčásti pro sport (fotbalové hřiště); záměrem je zde doplnění a údržba parkové zeleně a vytvoření prostoru plně slučitelného s navazujícími funkcemi.

Tabulka 4 - plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

Index plochy	Název jevu	Rozloha [ha]
P17-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]	0,0805
P18-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]	0,0835
Z95-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]	0,1276

Tabulkový přehled veřejných prostranství s prostranství s převahou nezpevněných ploch pro sídelní zeleň je uveden v tabulce 3 výše.

1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostných surovin

1e.1) Funkční plochy

Koncepci uspořádání krajiny vyjadřují především vymezené funkční plochy územního plánu. Jedná se o plochy, které odpovídají stávajícímu způsobu využití, u kterých územní plán pouze nastavuje regulativy jejich využití. Plochy změn v krajině pro posílení krajinné složky v území vymezeny nejsou.

Vymezené funkční plochy vyjadřující koncepci krajiny územního plánu Mikulášovic jsou:

- NL – plochy lesní
- NZ – plochy zemědělské
- NS – plochy smíšené nezastavěného území
- NP – plochy přírodní
- W – plochy vodní a vodohospodářské
- DS – dopravní infrastruktura - silniční
- DZ – dopravní infrastruktura - železniční
- TI – technická infrastruktura - inženýrské sítě

Podrobná specifikace ploch rozdílného způsobu využití, včetně regulativů využití ploch je uvedena v kap. 1f.

Nezastavěné území může být využíváno způsoby uvedenými v regulativech těchto ploch, čímž je podrobněji upraveno využití nezastavěného území dané § 18 odst. 5 stavebního zákona. V nezastavěném území je vyloučeno budování trvalého oplocení zemědělských a lesních pozemků, s výjimkou dočasných ohrad pro pastvu hospodářských zvířat při splnění podmínky zachování prostupnosti cestní sítě.

Mimo současně zastavěné území zasahují některé rozvojové plochy, následujícího funkčního určení:

- SM – plochy smíšené obytné - městské
- BV – bydlení individuální v rodinných domech - venkovské
- RI – plochy rodinné rekreace
- OS – občanská vybavenost - plochy pro sport a tělovýchovu
- DS – dopravní infrastruktura - silniční

- DZ – dopravní infrastruktura - železniční
- VZ – zemědělská a lesnická výroba
- NS.s – plochy smíšené nezastavěného území - sportovní využití

1e.2) Prvky ochrany přírody a krajiny

Krajinný ráz

Púdorys sídel, jakožto kulturní a historická složka spoluvytvářející charakteristický ráz zdejší krajiny, bude zachován i po rozšíření sídel nad rámec zastavěného území.

V místní části Tomášov není vymezen plošný rozvoj pro zástavbu. Stávající charakter bude zachován.

Zástavba Salmova je rozvíjena jako doplnění stávající zástavby v pásu podél stávajících komunikací. Charakter využití přitom sleduje dnešní využití, tj. objekty individuální rekreace s vysokým zastoupením zeleně v rámci parcel, které jsou řazeny v pásu kolem stávajících komunikací. Rozvoj zástavby je zde omezen i přírodním limitem, jako jsou zamokřené louky podél bezejmenného toku.

V místní části Mikulášovičky zastavitelné plochy doplňují v prolukách současnou zástavbu ve tvaru prstence kolem nezastavitelného centrálního prostoru s mokřadními a vodními plochami. Obdobně jako v Salmově, i v Mikulášovičkách se hojně využívají plochy, kde zástavba byla již v minulosti.

V rámci samotných Mikulášovic je nová zástavba směřována nejvíce do střední a horní části. V horních Mikulášovicích je zachována vazba na osu tvořenou místní komunikací a Mikulášovickým potokem (nicméně záplavové území je ponecháno volné), čímž dochází pouze k využití proluk a je zachován celkový púdorys i charakter zástavby. I zde dochází často ke znovuvyužití ploch zbořeníšť. Větší kumulace zastavitelných ploch se nachází ve střední části Mikulášovic, a to jednak v prostoru mezi základní školou, zdravotním střediskem a pomyslným rozhraním s Mikulášovičkami, a dále v oblasti domu s pečovatelskou službou. Přesto ani v těchto případech nedochází k zásadní změně v púdorysu sídla, zástavba se víceméně drží hlavních komunikačních tahů a zůstává zachována přístupnost volné krajiny ze zastavěného území.

Zachování siluety sídel je zajištěno výškovou regulací v rámci funkčních ploch, která se odvíjí od poměrů u stávající zástavby v daném území. Výšková regulace je stanovena i pro případné stavby v nezastavěném území, přičemž zde je možné umístování staveb a zařízení v rozsahu § 18 odst. 5 stavebního zákona a s podrobnější úpravou v regulativech příslušných ploch rozdílného způsobu využití, které tvoří nezastavěné území.

Tabulka 5 - Plochy podmíněné prověřením vlivu na krajinný ráz:

plocha / parcely	využití
Z84-VZ	Plocha výroby a skladování – zemědělská výroba
Prostor bývalého zemědělského areálu na parcelách č. 3090/3, 3090/4, 3090/5, 3090/6, 3090/7, 3090/8 a st. parc. č. 1370, 1371, 1373, 1374 a 1375.	Plocha výroby a skladování – zemědělská výroba
Z85-VZ	Plocha výroby a skladování – zemědělská výroba
P8-OS	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Přírodní složka krajinného rázu je podpořena zejména stabilizací ploch lesních (NL), smíšených nezastavěného území (NS), přírodních (NP) a vodních a vodohospodářských (W), tedy ploch různou měrou přírodních nebo přírodě blízkých a charakteristických pro zdejší krajinu. Obdobný význam mají i plochy zemědělské (NZ), byť jsou obecně považovány za přírodě vzdálenější plochy, přesto jsou charakteristickým prvkem krajiny. V rámci zemědělských ploch jsou navíc navrženy prvky liniové zeleně (meze, doprovodná zeleň), ty jsou zobrazeny ve výkresu koncepce uspořádání krajiny (výkres 1b4) a jejich zachování a obnova je zakotvena v regulativech ploch bezlesí v nezastavěném území (NZ, NS, NP).

Obecně chráněné části přírody (vyjma ÚSES)

Typy stanovišť označované jako významné krajinné prvky (VKP) ze zákona – lesy, vodní toky, údolní nivy a rybníky, které se nacházejí na území Mikulášovic, jsou stabilizovány v plochách nezastavěného území, tj. plochách lesních (NL), přírodních (NP), smíšených nezastavěného území (NS), zemědělských (NZ) a vodních a vodohospodářských (W). Regulativy uvedených ploch zajišťují plnění funkcí VKP, tj. ekologicko-stabilizačních a krajinnotvorných funkcí, přičemž v rámci některých ploch (NP, NS) jsou více upřednostněny tyto mimoprodukční funkce, jinde se více prosazuje produkční využití (NL, NZ).

Zvláště chráněné části přírody a lokality soustavy Natura 2000

Území spadající do IV. zóny odstupňované ochrany CHKO Labské pískovce zahrnuje veškeré plochy v prostoru mezi železniční tratí č. 084 na severu a plochami lesních porostů na jihu. Vesměs jde o

zemědělské plochy, které jsou stabilizovány přímo jako plochy zemědělské (NZ) nebo v případě výskytu přírodě bližších podmínek a stanovišť jako plochy smíšené nezastavěného území (NS).

Plochy lesních porostů v rámci III. zóny odstupňované ochrany CHKO Labské pískovce jsou stabilizovány jako plochy lesní (NL), případně v místech překryvů s vymezeními regionálními a lokálními biocentry jako plochy přírodní (NP). Tím jsou zajištěny územní předpoklady pro ochranu lesů, v případě ploch přírodních (NP) navíc s ohledem na současné plnění funkce ÚSES.

Regulativy využití všech uvedených funkčních ploch, nejvíce pak ploch přírodních (NP) a smíšených nezastavěného území (NS), dávají územní předpoklad k zachování i obnově přírodních prvků, které jsou charakteristické pro tuto část území CHKO – lesních porostů, extenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch, rozptýlené krajinné zeleně, zamokřených luk, drobných vodních toků ad.

Na hranici se sousedním k. ú. Kopec sousedí území Mikulášovic s územím I. a II. zóny odstupňované ochrany Národní park České Švýcarsko (Národní park zasahuje do řešeného území pouze formálně). V těchto místech jsou stabilizovány plochy lesní (NL) a zčásti v místech biocenter plochy přírodní (NP), žádné návrhové plochy se zde nevymezují.

V lokalitách známých výskytů zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin jsou stabilizovány přírodě blízké funkce (NL, NS, NP, W), příp. jsou stabilizovány i jako plochy zemědělské (NZ) vzhledem k hlavnímu využití dané plochy. Regulativy těchto ploch pak umožňují využití vhodné k podpoře životních podmínek zvláště chráněných druhů.

1e.3) Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje skladebné části – biocentra a biokoridory – všech tří úrovní územního systému ekologické stability (ÚSES), a to s návazností za hranicemi řešeného území.

Skladebné části ÚSES jsou vymezeny nad katastrální mapou, příp. podle vymezení lesních pozemků a porostů v platných LHP nebo podle zjištění v terénu. Označení skladebných částí je převzato z Plánu ÚSES pro CHKO Labské pískovce (na území CHKO), ZÚR a mimo území CHKO pak označení navazuje na označení z plánu ÚSES.

V rámci návrhu lokálního ÚSES jsou z Plánu ÚSES převzaty a na území CHKO vymezeny i tzv. interakční prvky (plochy se stávající lesní i nelesní rozptýlenou vegetací, doprovodná zeleň vodních toků, remízy). Vymezení interakčních prvků je zobrazeno ve výkresu koncepce uspořádání krajiny (1b4).

Územní plán zpřesňuje následující skladebné části nadregionálního a regionálního ÚSES vymezené v ZÚR:

- **nadregionální biokoridor NRBK K7** Hřenská skalní města-Studený vrch - osa nadregionálního biokoridoru prochází jižním okrajem řešeného území (území III. zóny CHKO Labské pískovce). Na území Mikulášovic propojuje regionální biocentra RBC 1377 Tanečnice a RBC 001 Hančův vrch. V trase nadregionálního biokoridoru jsou vložena lokální biocentra: LBC 9, LBC 10, LBC 11, LBC 12, LBC 13, LBC 14, LBC 15, LBC 17.
- **regionální biocentrum RBC 1377** Tanečnice - je vymezeno na západním okraji řešeného území, a to na ploše cca 295 ha.
- **regionální biocentrum RBC 001** Hančův vrch - regionální biocentrum je vymezeno v jižní části řešeného území na ploše cca 116 hektarů.

Tabulka 6 - Seznam biocenter

Kód	Název	Stav/návrh (funkčnost)
Regionální biocentra		
RBC 1377	Tanečnice	stav – funkční
RBC 001	Hančův vrch	stav – funkční
Lokální biocentra		
LBC 9	Mordová rokle	stav – funkční
LBC 10	Pod vrchy	stav – funkční
LBC 11	Hůrka	stav – funkční
LBC 12	U tři buků	stav – funkční
LBC 13	Hraniční vrch	stav – funkční
LBC 14	Pod Severákem	stav – funkční
LBC 15	U Pašerácké cesty	stav – funkční
LBC 16	Černý potok	stav – funkční
LBC 17	U křížku	stav – funkční

Kód	Název	Stav/návrh (funkčnost)
LBC 18	Pod Plešným	stav – funkční
LBC 19	Nad Nádražím	stav – funkční
LBC 20	U Mikulášovic	stav – funkční
LBC 31	Na přítoku	stav – funkční
LBC 32	U Vilémovského potoka	stav – funkční
LBC 33	Jelení kopec	stav – funkční
LBC 34	U Mikulášoviček	stav – funkční

Tabulka 7 - Seznam biokoridorů

Kód	Název	Stav/návrh (funkčnost)
Nadregionální biokoridory		
NRBK K 7	Studený vrch – státní hranice	stav – funkční
NRBK K 202	Hřenská skalní města – K 7	stav - funkční
Lokální biokoridory		
LBK 9	Ke styku	stav – funkční
LBK 26	U buku	stav – funkční
LBK 27	U horního nádraží	stav – funkční
LBK 28	K Vilémovskému potoku	stav – funkční
LBK 29	Bílý potok	stav – funkční
LBK 32	U Jeleního kopce	stav – funkční
LBK 33	U lomu	stav – funkční
LBK 34	K Liščím kamenům	stav – funkční
LBK 35	Od Severáku ke Křížku	stav - funkční

Plochy, nad kterými jsou vymezena regionální a lokální biocentra, jsou stabilizovány jako plochy přírodní (NP). Cílem je posílení mimoprodukčních funkcí zejména lesních porostů v daných plochách v souladu s účelem biocenter.

1e.4) **Prostupnost krajiny**

Návrhy zastavitelných ploch jsou směřovány hlavně do zastavěného území a v návaznosti na zastavěné území. Zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na zachování celkového půdorysu sídel, a tím je zajištěn přístup do volné krajiny. Návrhové plochy územního plánu, které zasahují do tzv. migračně významných území, neovlivní prostupnost území pro velké savce.

Většinu nezastavěného území tvoří plochy lesní (NL), zemědělské (NZ) a smíšené nezastavěného území (NS), tyto plochy jsou také zahrnuty do tzv. migračně významných území. Velkoplošná stabilizace těchto ploch a absence nových koridorů v nezastavěném území dávají předpoklad pro zachování prostupnosti krajiny pro velké organismy (člověk, velcí savci, ptáci). Vyloučeno je budování trvalého oplocení zemědělských a lesních pozemků, s výjimkou dočasných ohrad pro pastvu hospodářských zvířat.

Síť silnic a místních komunikací je plně zachována.

Účelové polní a lesní cesty jsou zahrnuty v plochách vyplňujících nezastavěné území (NL, NZ, NS). Obnova starých zaniklých cest je umožněna vymezením regulativů ploch nezastavěného území.

Územní plán respektuje síť značených turistických tras a cyklotras vedených územím po síti silnic, místních komunikací a účelových komunikací.

Územní předpoklady pro zachování obecné prostupnosti krajiny jsou zajištěny vymezením vrstvy ÚSES.

K podpoře migrace živočichů v krajině přispívají prvky liniové zeleně, které jsou zahrnuty v plochách zemědělských (NZ) a smíšených nezastavěného území (NS) a samostatně vymezeny ve výkresu koncepce uspořádání krajiny (výkres 1b4).

1e.5) **Protierozní opatření**

Z území nejsou známy informace o lokalitách ohrožených větrnou ani vodní erozí. Protierozní opatření nejsou navržena.

1e.6) Plochy pro opatření proti povodním

V řešeném území jsou stanovena záplavová území a aktivní zóny záplavových území (AZZÚ) pro Q100. Návrh územního plánu plně respektuje stanovenou zónu záplavového území Q100. Územní plán nenavrhuje žádná cílená protipovodňová opatření.

Z hlediska zachování a posílení hydrologické bilance v území, příp. prevence proti bleskovým povodním, návrh územního plánu odkazuje k obecným zásadám hospodaření s dešťovými vodami.

Dešťové vody budou prioritně likvidovány zasakováním v místě spadu nebo zachycením a využitím v rámci daných pozemků (zavlažování, ostatní využití užitkové vody; praní, splachování WC). Ve specifických případech stávajících areálů může být umožněn regulovaný odtok do recipientu dle vyjádření správce povodí.

1e.7) Koncepce rekreačního využívání krajiny

Urbanistická koncepce akceptuje rekreační areál v místní části Tomášov, včetně sítě stezek a cest ve vazbě na rekreační využití území ve vazbě na rozhlednu na Tanečnici.

Těžiště rozvoje individuální rekreace představuje místní část Salmov. Návrh ÚP respektuje dosavadní rozvoj této místní části, který představuje doplnění sídelní struktury do předválečného rozsahu včetně rozvoje nad tento rámeček.

Rekreační využití území stanovují podmínky a regulativy pro využití ploch pro rekreaci.

Tabulka 8 - Plochy rekreace

Místní část	Index plochy	Rozloha [ha]
Salmov	Z31-RI	0,3539
Salmov	Z32-RI	0,2890
Salmov	Z33-RI	1,1617
Salmov	Z75-RI	1,1545
Salmov	Z76-RI	0,1465
Salmov	Z77-RI	0,4892
celkem		3,5948

Rekreační potenciál území je dále podporován vymezením ploch smíšených nezastavěného území pro sportovní využití (plochy NS.s) pro golfové hřiště.

Rekreační potenciál využití území je dále vkládán do plochy OS v místě bývalého radaru.

Rekreační potenciál představuje plocha OS u zatopeného lomu, která bude sloužit zázemí pro trénink potápěčů.

Využití krajiny, území v plochách nezastavěného území, není přípustné pro motosporty.

Rekreačnímu využití krajiny napomáhá síť komunikací, včetně polních a lesních cest, značené turistické trasy a cyklotrasy. Tyto komunikace jsou zachovány přímo v koridorech dopravní infrastruktury silniční (DS), případně v rámci jiných funkčních ploch – zejména zemědělských (NZ), smíšených nezastavěného území (NS) a lesních (NL).

Stabilizován je také koridor železniční dopravní infrastruktury (DZ), který zahrnuje stávající železniční trať č. 084 Rumburk – (Krásná Lípa) – Panský – Mikulášovice – Dolní Poustevna. Zajištění celotýdenního provozu je příležitostí k oživení celého území a zvýšení jeho rekreačního potenciálu. Příležitost k vyššímu využití železniční dopravy dává znovuotevření železničního spojení Dolní Poustevny a sousední Sebnitz na trati č. 083 (Děčín – Bad Schandau – Dolní Poustevna – Mikulášovice Dolní nádraží – Šluknov – Rumburk).

1e.8) Vymezení ploch pro dobývání nerostů

Na území Mikulášovic neprobíhá ani není plánována těžba nerostných surovin, proto nejsou plochy těžby nerostů stabilizovány ani nově vymezeny.

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

Omezení území – limity využití území:

Ochranné pásmo radioreléových spojů

Veškerá výstavba v ochranných pásmech radioreléových spojů AČR přesahující 50 m nad terén je podmíněna souhlasným stanoviskem pověřeného orgánu AČR.

Ochranná pásma technické infrastruktury

V případě zastavitelných ploch (BH, BV, OK, OS, RH, RI, SK, SM), do nichž zasahují ochranná pásma technické infrastruktury, nebude v těchto ochranných pásmech realizována hlavní stavba souboru staveb.

Ochranné pásmo lesa

K zásahům do vzdálenosti méně než 50 m od okraje lesa („ochranné pásmo lesa“) je třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů. Pokud nestanoví orgán státní správy jinak, lze umísťovat stavby v rámci pozemku minimálně 25 m od okraje lesa a oplocení alespoň 10 m od okraje lesa.

Krajinný ráz

Výška zástavby ve vymezených zastavitelných plochách bude odpovídat výšce stávající zástavby v dané lokalitě a blíže je stanovena v regulativech jednotlivých ploch rozdílného způsobu využití. V případě staveb v nezastavěném území je stanovena maximální výška hřebene 7 m pro střechy šikmé a maximální výška atiky nebo střechy 5 m pro střechy ploché včetně podmínky prokázat, že v jejich důsledku nedojde k narušení krajinného rázu daného území.

Na území CHKO Labské pískovce je vyloučeno umístování mobilních staveb a zařízení, jak v nezastavěném, tak v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.

Území s možnými archeologickými nálezy

V případě jakýchkoliv zemních prací, nebo zásahů do terénu je nutné záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a postupovat podle § 22 a 23 zákona č. 20/1987 státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Hygienické limity (hluk a zápach)

Využití zastavitelných ploch s převažující funkcí bydlení (BV, SM) v blízkém okolí silnice III/26510 nebo železniční trati č. 083 a č. 084 je možné teprve po prokázání, že budou dodrženy hygienické limity hluku z dopravy pro chráněné venkovní prostory staveb a chráněné venkovní prostory. Stejná podmínka platí pro zastavitelné plochy dopravy (DS, DZ) ve vztahu ke stávajícím pozemkům a objektům v plochách s převažující funkcí bydlení (BV, SM).

Obdobně v případě návrhových ploch výroby (VD, VL, VZ) bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku (a v případě ploch VZ i zápachu) ve vztahu k nejbližším pozemkům a objektům v plochách s převažující funkcí bydlení (BV, SM) nebo rekreace (RI), a naopak.

Staré ekologické zátěže

V případě konkrétních zastavitelných ploch vymezených v místech s evidovanými starými ekologickými zátěžemi (P19-VL, Z52-SM, Z53-SM (platí pro využití východní části plochy, oddělené silnicí) je podmínkou jejich využití provedení průzkumu kontaminace lokalit SEZ a případně jejich sanace. U ostatních lokalit SEZ, kde není navržen nový rozvoj, se provedení průzkumu a podle jeho výsledků sanace nebo zajištění lokality k zabránění migrace kontaminantů do podzemní vody a horninového prostředí doporučuje.

Záplavové území

V plochách, které se nacházejí v záplavovém území Mikulášovického potoka pro Q_{100} (viz opatření obecné povahy KrÚ Ústeckého kraje č.j. 49917/ZPZ/2009/Mikuláš/Ko ze dne 28. 7. 2010), nelze umísťovat stavby, které by mohly způsobit zhoršení odtokových poměrů a negativně ovlivnit průchod povodní. Údržba a

stavební úpravy stávajících staveb jsou při dodržení těchto podmínek možné. V rámci zastavitelných ploch, které okrajově zasahují do záplavového území pro Q_{100} , je vyloučeno do záplavového území umístit stavby a vytvářet jiné překážky chodu povodní (zejm. oplocení). V záplavovém území nesmí být dále provozovány činnosti spojené se skladováním a nakládáním se závadnými látkami, které by v případě záplavy mohly kontaminovat vodu a půdu.

Vzrostlá zeleň

Požadavek zachovat v rozvojových plochách stávající vzrostlou zeleň v místech vyznačených ve výkresu 1d) koncepce zeleně zeleno tečkovaným vzorem se vztahuje na následující plochy: P10-SM, Z6-BV, Z8-BV, Z9-BV, Z10-BV, Z11-BV, Z13-BV, Z14-BV, Z15-BV, Z16-BV, Z17-BV, Z21-BV, Z22-BV, Z31-RI, Z32-RI, Z33-RI, Z42-SM, Z44-SM, Z45-VL, Z46-SM, Z58-SM, Z61-BV, Z63-BV, Z65-BV, Z68-BV, Z75-RI, Z77-RI, Z88-BV, Z89-BV

Požadavek na biologické hodnocení:

Biologické hodnocení potenciálního konfliktu se zvl. chráněným druhem sněženka podsněžník (*Gelathus nivalis*) a chřástal polní (*Crex crex*) je územním plánem stanoveno pro plochy Z3-BV, Z8-BV, Z29-PZ, Z33-RI, Z45-VL, Z65-BV, Z66-BV.

Biologické hodnocení potenciálního konfliktu se zvl. chráněným druhem čolek horský (*Ichtyosaura alpestris*), čolek obecný (*Lissotriton vulgaris*), ropucha obecná (*Bufo bufo*) a skokan hnědý (*Rana temporaria*) je územním plánem stanoveno pro plochu: Z73-OS.

Podmínka prověřit rozptylovou studii:

Imisní ovlivnění území z vyvolaného dopravního zatížení pro plochy: Z84-VZ, Z85-VZ

Využití území uvnitř koridoru optimalizace železniční trati Z3 (dle ZUR UK):

Způsob využití a výstavba v plochách uvnitř koridoru dopravní stavby krajského významu Z3 nesmí znemožnit budoucí možnost realizace záměru optimalizace železniční trati.

Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území:

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem a s regulativy dané plochy rozdílného způsobu využití umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná.

V nezastavěném území lze dále realizovat, pokud to regulativ funkce vysloveně nevylučuje:

- Opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků jako jsou polní nebo lesní cesty, mostky, propustky, brody, železniční přejezdy a podobně,
- protierozní opatření pro ochranu půdního fondu jako protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, větrolamy, zatravnění, zalesnění a podobně,
- vodohospodářská opatření sloužící k ochraně území před záplavami, ochranné hráze, suché poldry a podobně opatření k retenci vody v krajině a k ochraně před suchem, nádrže, rybníky apod.
- opatření k ochraně nebo ke zvýšení ekologické stability v území.

V nezastavěném území lze realizovat rozšíření stávající silnice III/26513 z Mikulášovic do Salmova a rozšíření a zpevnění stávající odbočky ze silnice III/26512 do Tomášova k rozhledně na Tanečnici.

V nezastavěném území je vyloučeno budování oplocení zemědělských a lesních pozemků, s výjimkou přechodných ohrad pro pastvu hospodářských zvířat, nebo oplocení pěstebních lesních školek, nebo zařízení technické infrastruktury.

Maximální výška staveb v nezastavěném území, pokud je zde jejich umístění možné dle hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití dané plochy rozdílného způsobu využití: 7 m pro střechy šikmé, 5 m pro střechy ploché. Výškový limit neplatí pro stavby rozhleden, stožáry vedení vysokého napětí a další infrastrukturní stavby.

V nezastavěném území je vyloučeno provozování motosportů.

Podmínky využití ploch v ÚSES:

Plochy biocenter jsou vymezeny jako plochy přírodní (NP), jejichž využití je přímo nastaveno pro podporu funkce ÚSES. Biokoridory jsou vymezeny jako koridory s překryvnou funkcí nad plochami rozdílného způsobu využití, v těchto místech musí být jejich využití slučitelné s podmínkami tvorby a ochrany ÚSES.

Hlavní a přípustné využití:

Využití ploch na překryvu s biokoridory je možné dle hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití dané funkční plochy:

- s ohledem na zajištění přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- v lesních porostech s podporou věkové a strukturální heterogenity (tj. přirozené obnovy)
- s podporou přirozeného vodního režimu, včetně revitalizací vodních toků
- s podporou rozptýlené a nelesní zeleně (liniová zeleň, skupiny stromů, solitéry, doprovodná zeleň vodních toků a vodních ploch ad.)

Podmínečně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury a vodohospodářské stavby a opatření (zejm. protipovodňové ochrany), pokud nenaruší funkčnost biokoridorů

Nepřípustné využití:

- umístování staveb s výjimkou staveb podmíněně přípustných
- změna kultury pozemku na ornou půdu
- ostatní způsoby využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biokoridorů

Centrální zóna Mikulášovic

Centrální zóna řešeného území představuje nejhodnotnější prostor intravilánu v Mikulášovicích. Jde o oblast historického jádra města, v níž je soustředěna převážná část budov s památkovou ochranou – především Kostel sv. Mikuláše, dále bývalá hvězdárna (čp. 1002), významný měšťanský dům (čp. 2), lékárna (čp. 4), venkovská usedlost (čp. 5) a venkovský dům (čp. 311). Centrální zóna chrání dochovaný urbanistický ráz a architekturu v jádru města. Centrální zóna je graficky vyznačena v Hlavním výkrese.

Podmínky využití území centrální zóny

Návrh ÚP vymezuje centrální zónu k ochraně a prostorové stabilizaci v současné podobě. Případný budoucí rozvoj v návrhových plochách (P13-SM, Z35-SM, Z48-SM, Z94-OS, Z95-PV, Z97-SM, včetně ploch zeleně Z28-PZ a Z96-PZ) a přestavby stávajících objektů musí respektovat stávající hodnoty prostorové kompozice a urbanistickou strukturu území. Architektonická hodnota stávajících objektů nesmí být degradována novými intervencemi. V území centrální zóny nesmí být umístovány stavební záměry, které by negativně narušily dochované níže popsané hodnoty této zóny. Nové objekty by měly svojí hmotou a měřítkem vhodně doplňovat stávající kompozici, bez snahy ji principiálně měnit.

Mezi hodnotné prvky centrální zóny, které jsou předmětem ochrany, patří:

- kompoziční uspořádání území včetně charakteristických pohledových scén
- orientace objektů vzhledem k veřejným prostranstvím – stávající stavební čára objektů vzhledem k veřejným prostranstvím
- proporční vztahy stávajících objektů včetně měřítka (tzn. poměr stran půdorysného průmětu budov, jejich podlažnost a sklon střech)
- architektonická podoba památkově chráněných staveb a dalších hodnotných staveb
- veřejná prostranství

U stávajících staveb, jejichž účel užívání a prostorové uspořádání odpovídají platným rozhodnutím nebo opatřením stavebního úřadu (kolaudačního rozhodnutí, stavebního povolení, ohlášení atd.) neodpovídá podmínkám pro využití plochy nebo podmínkám prostorového uspořádání stanoveným tímto územním plánem lze provádět bez omezení údržbové práce. Případné stavební úpravy těchto staveb, které by znamenaly jejich plošné rozšiřování nebo jejich nástavby, však již musí být s podmínkami územního plánu v souladu.

V případě nahrazení stávajících objektů novými, kdy původní objekty překračovaly podmínky prostorového uspořádání, jak je stanovuje tento územní plán, může novostavba při splnění obecných podmínek na výstavbu tyto podmínky opět překračovat, avšak nesmí výškou ani zastavěnou plochou přesáhnout parametry původního objektu.

V případě, že bude platné územním rozhodnutí, vydané před účinností tohoto ÚP v rozporu s prostorovou regulací tohoto územního plánu, je možné připustit další změny takového rozhodnutí. Tyto změny, ale nesmí

znamenat další prohlubování rozporu v parametrech, které již v původním rozhodnutí představovaly rozpor s prostorovou regulací územního plánu.

Definované podmínky k vybraným plochám

V případě nesouladu následujících podmínek využití konkrétních ploch s obecně nastavenými regulativy se přednostně uplatní tyto konkrétní podmínky, v ostatním platí obecné regulativy.

Tabulka 9 - Podmínky využití rozvojových ploch – specifické plochy

Index plochy	Podmíněnost
P8-OS	Podmínkou využití plochy je zpracování územní studie US1, která prověří záměr využití z hlediska vlivu na krajinný ráz. Podmínkou využití je zachování vzrostlé zeleně v rámci celé plochy. Výšková regulace objektů: Maximální výška objektů 9 m pro úroveň hřebene sedlové střechy nebo absolutní výška 5 m pro objekty s rovnou nebo pultovou střechou. Maximální podlažnost: 1 Nadzemní podlaží + podkroví. Prostorová regulace – max. zastavěnost 20 %. Plocha není určena pro motorové sporty. Podmínkou využití plochy pro jiné účely než zařízení turistického nebo výukového charakteru je zřízení odpovídajícího dopravního napojení včetně návštěvnických parkovacích míst.
P10-SM	Zachovat vzrostlou zeď na západním okraji plochy. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
P12-SK	Podmíněně přípustná výroba, nebo bydlení. Nikoliv obě činnosti najednou
P13-SM	Zachovat původní architektonický výraz objektu. V ploše je možné i pouze komerční využití. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.
P16-VL	Vlivy související s využitím plochy nepřesáhnou její hranice, tzn. nebudou rušivé pro navazující okolní obytné plochy. Podmínkou je zajistit odpovídající dopravní napojení. Plochu lze za podmínky vyloučení výrobních funkcí transformovat na bydlení.
P19-VL	Vlivy související s využitím plochy nepřesáhnou její hranice, tzn. nebudou rušivé pro navazující okolní obytné plochy. Podmínkou je zajistit odpovídající dopravní napojení. Prověřit existenci staré ekologické zátěže (SEZ) v ploše, míry kontaminace a případně provést sanaci. Plochu lze za podmínky vyloučení výrobních funkcí transformovat na bydlení.

Z1-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z2-BV	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území.
Z3-BV	Prověřit kontaminaci podzemní vody a horninového prostředí z nedalekých lokalit starých ekologických zátěží (SEZ), v případě potvrzení kontaminace je možné využití plochy až po provedení sanace. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní.
Z4-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Neumisťovat objekty včetně oplocení do záplavového území.
Z5-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z6-BV	Zachovat vzrostlou zeď v ploše.
Z8-BV	Respektovat polohu a ochranná pásma stávajícího zařízení na vodovodní síti (čerpací stanice) a stávajícího vodovodu. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeď.
Z9-BV	Podmínkou využití plochy je zajistit odpovídající dopravní připojení. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeď.
Z10-BV	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Zachovat vzrostlou zeď v ploše. Respektovat vedení el. napětí VN. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeď.
Z11-BV	Zachovat vzrostlou zeď v ploše.
Z13-BV	Zachovat vzrostlou zeď v ploše.
Z14-BV	Zachovat vzrostlou zeď v ploše.
Z15-BV	Zachovat vzrostlou zeď v ploše.
Z16-BV	Zachovat vzrostlou zeď v ploše.
Z17-BV	Zachovat vzrostlou zeď v ploše.
Z19-BV	Respektovat vedení el. napětí VN
Z21-BV	U obytných objektů v ploše bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeď.

Index plochy	Podmíněnost
Z22-BV	Zachovat vzrostlou zeleň, mj. i pro odclonění případných negativních vlivů železniční dopravy. U obytných objektů v ploše bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy. Výstavba v ploše bude respektovat bezejmenný vodní tok a zachová odpovídající manipulační pruh po obou březích dle stanoviska příslušného orgánu v navazujících stavebních řízeních.
Z24-DS	Řešení plochy nesmí představovat konflikt pro průchod povodňové vlny. Není přípustné oplocení nebo jiné nadzemní objekty, které mohou tvořit bariéru prostupu povodňové vlny.
Z26-PZ	Podrobně řešit plochu územní studií (US4), která prověří rozsah a umístění sídelní zeleně v návaznosti na sousední plochu sídliště tak, aby došlo ke zmírnění negativního vizuálního působení objektů sídliště zejména ve vztahu k historicky a kulturně hodnotné zástavbě centrální části, stejně tak i z hlediska celkových pohledů na město.
Z27-VD	Povoz v ploše bude uspořádán tak, aby byly minimalizovaný potenciální negativní dopad na navazující obytnou zónu. Podmínkou využití plochy je posouzení dopravního napojení ve vztahu k obytné zóně a hygienická zátěž vzhledem k navazujícímu území. Budou splněny povinnosti ustanovené § 77 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb., bude řešena ochrana před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech staveb, byly dodrženy hygienické limity hluku. V případě nutného kácení v navazujících plochách veřejných prostranství v souvislosti se záměrem, např. realizací vjezdu, budou realizovány náhradní výsadby.
Z29-PZ	Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní.
Z31-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z32-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z33-RI	Rozhodující stavební objekty umisťovat při komunikaci, zahrady budou orientovány jižním směrem. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní. Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z34-SM	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území.
Z35-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.
Z38-SM	Prokázat řešení, které bude respektovat vedení VN el napětí
Z40-SM	Podmínka řešení dopravního napojení plochy a prostupnosti územím východním směrem, respektovat vedení el. napětí VN a vedení vodovodu. Využití plochy bude prověřeno územní studií (US3)
Z42-SM	Využití plochy bude prověřeno územní studií (US2). Bude prověřena možnost parcelace a dopravní napojení vymezených pozemků. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z43-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z44-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z45-VL	Povoz v ploše včetně dopravního napojení bude uspořádán tak, aby byly minimalizovaný potenciální negativní dopad na navazující plochu bydlení východním směrem. Budou splněny povinnosti ustanovené § 77 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb., bude řešena ochrana před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech staveb, byly dodrženy hygienické limity hluku. Bude respektováno vedení VN elektrické energie. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z46-SM	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z48-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.
Z51-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat vedení el. energie VN.
Z52-SM	Prověřit existenci staré ekologické zátěže (SEZ) v ploše, míry kontaminace a provést sanaci. Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z53-SM	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše a zeleň kolem rybníka. U obytných objektů bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy. Využití části plochy východně od komunikace prověřit na existenci staré ekologické zátěže a případně provést sanaci území. Podmínkou využití plochy je provést hydrotechnický výpočet zpracovaný metodou nerovnoměrného proudění pro ověření, že předmětné území nelze klasifikovat jako aktivní zónu záplavového území a využitím nedojde k významnému zhoršení odtokových poměrů v území.
Z54-SM	Respektovat vodní tok a zamokřené plochy, případná výstavba a související opatření nesmí výrazně urychlovat odtok povrchových vod z území.
Z56-SM	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z57-SM	Zachovat otevřené koryto a neregulovaný vodní tok (Zlodějský potok).

Index plochy	Podmíněnost
	Podmínkou využití plochy je provést hydrotechnický výpočet zpracovaný metodou nerovnoměrného proudění pro ověření, že předmětné území nelze klasifikovat jako aktivní zónu záplavového území a využitím nedojde k významnému zhoršení odtokových poměrů v území.
Z58-SM	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z61-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z62-BV	Neumísťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Respektovat vedení el energie VN.
Z63-BV	Ponechat volný průchod do krajiny na pozemku kat. č. 5470/4 směrem na SZ. Podmínkou využití plochy je prověření záměru z hlediska vlivu na krajinný ráz. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z65-BV	Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z66-BV	Plocha bude členěna do parcel vytyčených kolmo na stávající komunikaci. Zástavba v ploše bude umístěná do první poloviny parcel směrem ke komunikaci, východním směrem do volné krajiny budou orientované zahrady. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní.
Z68-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z69-BV	U obytných objektů bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy.
Z72-OS	Zachovat stávající vzrostlou zeleň v ploše.
Z73-OS	V ploše platí specifická prostorová regulace pro maximální přípustnou podlažnost hlavního objektu: 1 NP + podkroví. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy: čolek horský (<i>Ichtiosauro alpestris</i>), čolek obecný (<i>Lissotriton vulgaris</i>), ropucha obecná (<i>Bufo bufo</i>) a skokan hnědý (<i>Rana temporaria</i>)
Z75-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z77-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z84-VZ a navazující prostor bývalého zemědělského areálu	Podmínka prověření záměru z hlediska vlivu na krajinný ráz. Podmínka prověřit, že navrhované využití v ploše nebude mít výrazně negativní vliv na plnění podmínek hygienických limitů v blízkém obytném území.
Z85-VZ	Prokázat, že nebude docházet k narušení hygienických limitů u navazující obytné zástavby, včetně plochy pro bydlení Z5-BV. Podmínka prověření záměru z hlediska vlivu na krajinný ráz a zpracování záměru tak, aby i se stávající zastavěnou plochou zemědělské výroby nerušil krajinný ráz. Podmínka prověřit, že navrhované využití v ploše nebude mít výrazně negativní vliv na plnění podmínek hygienických limitů v navazujícím obytném území.
Z88-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z89-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z90-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z94-OS	Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.
Z96-PZ	Podmínkou využití plochy je zachování stávající zeleně, specifickou možností využití plochy je možnost umístit parkovací místa pro navazující vybavenost. Součástí řešení plochy budou sadové úpravy, řešení plochy bude zachovávat prostupnost územím. Součástí řešení bude vyhodnocení potřeby zachování sportoviště před hřbitovem. Využití plochy bude prověřeno územní studií (US5).
Z97-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.
Z98-SM	Podmínkou využití plochy je zachovat volný pruh na západní straně plochy o šířce 4 m pro zajištění prostupnosti územím pro pěší a pro zemědělskou techniku. Bude zachována vzrostlá zeleň na kontaktu plochy a ulice - veřejného prostranství

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení v podrobnějším členění:

- BH - bydlení - v bytových domech
- BV - bydlení individuální v rodinných domech – venkovské

plochy rekreace v podrobnějším členění:

- RH - rekreace - plochy hromadné rekreace
- RI - rekreace - plochy rodinné rekreace

plochy občanského vybavení v podrobnějším členění:

- OH - občanské vybavení - veřejná pohřebiště
- OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
- OV - občanské vybavení - veřejná vybavenost

plochy veřejných prostranství v podrobnějším členění:

- PV - veřejná prostranství - zpevněné plochy
- PZ - veřejná prostranství - nezpevněné plochy

plochy smíšené obytné v podrobnějším členění:

- SK - plocha smíšená obytná - komerční
- SM - plocha smíšená obytná - městská

plochy dopravní infrastruktury v podrobnějším členění:

- DS - dopravní infrastruktura - silniční
- DZ - dopravní infrastruktura - železniční

plochy technické infrastruktury inženýrské sítě - TI

plochy výroby a skladování v podrobnějším členění:

- VD - plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba
- VL - plochy výroby a skladování - lehký průmysl
- VZ - plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

plochy vodní a vodohospodářské - W

plochy zemědělské - NZ

plochy lesní - NL

plochy přírodní - NP

plochy smíšené nezastavěného území - NS

plochy smíšené nezastavěného území - sportovní využití - NS.s

plochy zeleně zeleň nezastavitelných soukromých zahrad - ZN

Územní plán člení území na funkční plochy s rozdílným způsobem využití (plochy jsou odlišeny barvou a indexem). Tyto plochy pokrývají celé katastrální území města. Vzhledem k časovému horizontu využití území se plochy rozlišují na:

plochy stabilizované (uvnitř i vně zastavěného území), na kterých je respektován současný stav využití území a stanoveny územní podmínky (v grafických přílohách jsou plochy zobrazeny v rozsahu hranice plně vybarvené odstínem příslušné barvy)

plochy změn – zastavitelné (uvnitř i vně zastavěného území), rozvojové plochy určené ke změně využití dosud nezastavěných ploch (v grafických přílohách jsou plochy zobrazeny v rozsahu hranice kostkovaně šrafované odstínem příslušné barvy a odlišeny písmenem „Z“ na počátku červeně zbarveného indexu plochy)

plochy změn – plochy přestavby (uvnitř zastavěného území), rozvojové plochy určené ke změně zastavěných, např. znehodnocených ploch, v grafických přílohách jsou plochy zobrazeny v rozsahu hranice kostkovaně šrafované odstínem příslušné barvy a odlišeny písmenem „P“ na počátku modrého indexu plochy)

plochy změn – v nezastavěném území (převážně vně zastavěného území), rozvojové plochy určené ke změně využití nezastavěného území na funkční plochy, které nejsou určeny k zástavbě (v grafických přílohách jsou plochy zobrazeny v rozsahu hranice kostkovaně šrafované odstínem příslušné barvy a odlišeny písmenem „K“ na počátku zeleně zbarveného indexu plochy)

Na plochách změn je možné zachovat současné využití území, včetně údržby existujících staveb, ale nesmí být znemožněna nebo podstatně ztížena realizace navržené změny využití těchto ploch.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ

U označení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou uváděny odkazy na příslušná ustanovení vyhlášky číslo 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky využití ploch určuje:

Hlavní využití - představuje převládající způsob využití plochy, které je pro plochu charakteristické a určující pro rozhodování o ostatních způsobech využití.

Přípustné využití - představuje ostatní nutné funkce pro zajištění hlavního využití, případně ostatní doplňkové funkce k využití hlavnímu, které jsou s ním v souladu

Podmíněně přípustné využití - představuje možnosti využití, které lze připustit za splnění konkrétních podmínek, a které nesmí být v konfliktu s hlavním využitím. Pro stavby navržené jako podmíněně přípustné, nelze využít zjednodušeného stavebního řízení podle stavebního zákona.

Nepřípustné využití – představuje stavby a využití, které je v rozporu s hlavním využitím a nelze je v území umísťovat.

Podmínky prostorového uspořádání určují závaznou výškovou a plošnou regulaci pro novostavby a pro návrhy rekonstrukcí adaptací nástavby a jiné stavební úpravy objektů, které svou hmotou nepřekročily hodnoty požadované podmínkami prostorového uspořádání. U stávajících objektů, které již svou hmotou překročily požadované hodnoty lze provádět rekonstrukce nebo údržovací práce.

Nad požadovanou výškovou úroveň mohou vystupovat technologická zařízení objektů, klimatizační jednotky, komíny, prostupy šachet apod. Výšková regulace se dále nevztahuje na věžová zakončení staveb občanské vybavenosti, která lze odůvodnit jako akcentování nároží nebo jiným obecně přijatelným kompozičním principem. Půdorysný rozsah věže se omezuje na 40 m², u objektů nad 160 m² může představovat větší plochu, maximálně však do velikosti ¼ celkového půdorysu objektu a současně budou dodrženy obecné podmínky na výstavbu.

Výšková regulace se nevztahuje na technologická zařízení, zařízení přenosové soustavy elektrické energie radiového signálu, nebo zařízení pro výrobu elektrické energie.

Pro projekty staveb s platným územním rozhodnutím s datem před vydáním územního plánu platí podmínky příslušných rozhodnutí.

BH plochy bydlení (§4) - bydlení v bytových domech

Plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Hlavní využití:

- bytové domy

Přípustné využití:

- rodinné domy
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, ochranná (izolační) zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- nerušící obslužné funkce místního významu (za podmínek uvedených v §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěnost pozemků: 30 %
- minimální podíl zeleně: 40 %
- maximální výška zástavby: 15 m pro všechny typy střech

BV plochy bydlení (§4) - bydlení v rodinných domech - venkovské

Plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Hlavní využití:

- individuální rodinné domy s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení

Přípustné využití:

- dvojdomy,
- zahrady, zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

Podmínečně přípustné využití:

- nerušící obslužné funkce místního významu za podmínek uvedených v §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.
- jedna stavba pro podnikatelskou činnost na pozemcích rodinných domů za podmínek uvedených v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.
- objekty pro rodinnou rekreaci za podmínky minimální velikosti parcely 800 m²
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura za podmínky, že souvisí s využitím území

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- řadové rodinné domy
- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesoúvisějící

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěnost pozemků: 30 %
- minimální podíl zeleně: 50 %
- maximální výška zástavby: 10 m v hřebenu střechy šikmé, pro ploché střechy max. 7 m
- maximální podlažnost: 1 nadzemní podlaží + podkroví (alternativně ustupující podlaží)

RH plochy rekreace (§5) - hromadná rekreace**Hlavní využití:**

- stavby pro hromadnou rekreaci, chaty

Přípustné využití:

- rekreační domy a chalupy
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, ochranná (izolační) zeleň

Podmínečně přípustné využití:

- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- bydlení pouze pro majitele nebo správce zařízení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura podmiňující funkci hlavního využití

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesoúvisějící

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální podlažnost: 1 nadzemní podlaží + podkroví
- maximální zastavěnost pozemků: 20 %

RI plochy rekreace (§5) - rodinná rekreace

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci v chatách či chalupách.

Hlavní využití:

- rekreační chaty a chalupy

Přípustné využití:

- rodinné domy
- zahrady, veřejná zeleň, ochranná (izolační) zeleň
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- drobné zemědělství (chovatelství), pokud nesnižuje kvalitu prostředí z hlediska využití pro hlavní funkce (zejm. obtěžováním hlukem a zápachem)
- občanské vybavení, které je slučitelné s hlavními funkcemi a nesnižuje kvalitu prostředí z hlediska využití pro hlavní funkce (zejm. obtěžováním hlukem)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěnost pozemků: 20 %
- minimální podíl zeleně: 60 %
- maximální výška zástavby: 9 m
- maximální podlažnost: 1 nadzemní podlaží + podkroví
- minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků: 1 000 m²

OH plochy občanského vybavení (§6) – hřbitovy**Hlavní využití:**

- veřejná a vyhrazená pohřebiště, rozptylové loučky, kostely a obřadní síně, kolumbárium

Přípustné využití:

- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství
- parkovací místa návštěvníků hřbitova
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (prostor pro odpad, informační systém, provozní vjezdy)

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

OS plochy občanského vybavení (§6) – tělovýchovná a sportovní zařízení

Plochy pro tělovýchovu a sport

Hlavní využití:

- plochy, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití:

- zázemí sportovních zařízení
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, ochranná (izolační) zeleň

Podmínečně přípustné využití:

- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- bydlení pouze pro majitele nebo správce zařízení
- ubytovací kapacity pro účastníky sportovních událostí
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěnost pozemků: 70 %
- minimální podíl zeleně: 20 %
- maximální výška zástavby: 15 m pro střechy šikmé, 12 m pro střechy ploché
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: není stanoveno

Specifické prostorové podmínky plochy P8-OS:

- Maximální výška objektů 9 m pro úroveň hřebene sedlové střechy nebo absolutní výška 5 m pro objekty s rovnou nebo pultovou střechou.
- Maximální podlažnost: 1 Nadzemní podlaží + podkroví.
- Prostorová regulace – max. zastavěnost 20 %.

Specifické prostorové podmínky plochy Z73-OS:

- maximální přípustná podlažnost hlavního objektu: 1 NP + podkroví.

OV plochy občanského vybavení (§6) – veřejná vybavenost

Plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti - sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

Hlavní využití:

- nekomerční občanská vybavenost, sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva

Přípustné využití:

- veřejná zeleň, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství
- sportovní zařízení, sportoviště
- zařízení pro administrativu
- bydlení pro seniory, zařízení pro ubytování
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily související s hlavním využitím

Podmínečně přípustné využití:

- komerční vybavenost a služby za podmínky, že jsou doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- byty za podmínky, že se jedná o služební nebo pohotovostní byty
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura za podmínky, že souvisí s využitím území

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěnost pozemků: 70 %
- minimální podíl zeleně: 20 %
- maximální výška zástavby: 15 m pro střechy šikmé, 12 m pro střechy ploché
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: není stanoveno

PV plochy veřejných prostranství (§7) - s převahou zpevněných ploch

Plochy zastavěného území, které mají obvykle významnou prostorotvornou funkci a slouží k setkávání obyvatel, veřejně přístupné bez ohledu na vlastnické vztahy, převážně zpevněné, ale se stanoveným podílem veřejné zeleně.

Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy náměstí, tržišť

Přípustné využití:

- zeleň veřejná, ochranná (izolační) zeleň
- dětská hřiště a malá sportoviště
- prvky drobné architektury a městský mobiliář podporující funkci veřejného prostoru

Podmínečně přípustné využití:

- dopravní infrastruktura za podmínky, že souvisí s hlavním využitím nebo jej významně nenaruší (parkovací stání, pěší a cyklistické stezky a podobně)
- technická infrastruktura za podmínky, že souvisí s hlavním využitím nebo je s ním slučitelná (stanoviště pro umístění kontejnerů na vyříděné složky komunálního odpadu, autobusové zastávky, telefonní budky a podobně)

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální podíl zeleně: 20 %

PZ plochy veřejných prostranství (§7) – s převahou nezpevněných ploch

Veřejně přístupné plochy zastavěného území s rozhodujícím podílem nezpevněných ploch, které představuje škála zeleně od parkových úprav, trávníků až ke spontánně rostoucí zeleni.

Hlavní využití:

- veřejná zeleň (parková i neudržovaná)

Přípustné využití:

- ochranná (izolační) zeleň
- vodní plochy, vodní toky, mokřady
- chodníky, cyklostezky, místní komunikace
- dětská hřiště a malá sportoviště

Podmíněně přípustné využití:

- prvky drobné architektury a městský mobiliář související s provozem veřejného prostoru
- oplocení za podmínky, že druh pozemku v katastru nemovitostí je evidovaný jako zahrada
- altány, sklady nářadí a další drobná architektura za podmínky, že druh pozemku v katastru nemovitostí je evidovaný jako zahrada
- dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání, pokud souvisí s hlavním využitím nebo jej významně nenaruší
- technická infrastruktura, pokud je slučitelná nebo souvisí s hlavním využitím
- oplocení zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální podíl zeleně: 80 %

SK plochy smíšené obytné (§8) – komerční

Plochy určené pro smíšené využití pro komerční oblužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s možnou příměsí bydlení, včetně přechodného ubytování.

Hlavní využití:

- zařízení komerční vybavenosti a služeb

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení
- penziony, stravovací zařízení
- zahradnictví
- dětská hřiště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení navazujících pozemků, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- bydlení v ploše P12-SK je přípustné za podmínky, že v ploše nebude výrobní provoz.
- výroba v ploše P12-SK za podmínky že v ploše nebude realizované bydlení
- bydlení za podmínky prověření podmínek hygienické zátěže
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura za podmínky, že souvisí s využitím území

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- dům ve vnitřní části obce musí být na pozemku situován s ohledem na stávající zástavbu a uliční čáry; ve stabilizovaném území je, pokud je to možné, požadováno zachování původní parcelace
- maximální podlažnost: 3 nadzemní podlaží + podkroví
- maximální výška zástavby: ve stávajících lokalitách bude respektována současná výšková hladina zástavby
- maximální zastavěnost pozemku: 60 %
- minimální podíl zeleně: 30 %

SM plochy smíšené obytné (§8) – městské

Plochy určené pro bydlení v rodinných nebo bytových domech s vyšším podílem veřejné nebo komerční vybavenosti, výrobních a nevýrobních služeb (řemeslnická výroba), které svým provozem nesmí ovlivňovat pozemky sousedních obytných staveb a jejich zahrady nad míru stanovenou hygienickými předpisy pro bydlení.

Hlavní využití:

- stavby pro bydlení v rodinných a bytových domech

Přípustné využití:

- stavby bezprostředně související s bydlením a podmiňující bydlení
- stavby občanského vybavení
- veřejná prostranství, zpevněné plochy
- veřejná zeleň, parkové úpravy
- vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemcích rodinných a bytových domů
- komerční zařízení v ploše P13-SM,
- zařízení pro obslužnou sféru a nerušící* výrobní činnosti převážně místního významu
- stavby drobné výroby a výrobních služeb slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemků a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- stavby individuální rekreace za podmínky, že se jedná o stávající objekty s možností přístaveb, nástaveb a dostaveb
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura za podmínky, že souvisí s využitím území

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina do 15 m
- maximální zastavěnost pozemků: 70 %
- minimální podíl zeleně na pozemku: 30 %
- Novostavby a veškeré změny stávající zástavby musí respektovat současný charakter zástavby včetně uliční čáry a výšky zástavby.

DS plochy dopravní infrastruktury (§9) - silniční

Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně. Dále odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací.

Hlavní využití:

- silnice II. a III. třídy a místní komunikace, které nejsou zahrnuty do jiných ploch (např. veřejných prostranství)

Přípustné využití:

- doprovodné stavební konstrukce a vybavenost silnic, terénní úpravy (násypy, zářezy)
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná
- veřejná prostranství
- nezbytná technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky jako doprovodná funkce k hlavnímu využití

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nespojující

DZ plochy dopravní infrastruktury (§9) - drážní

Plochy drážní dopravy zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov.

Hlavní využití:

- plochy zahrnující obvod dráhy, tzn. plochy staveb a zařízení železniční dopravy

Přípustné využití:

- odstavné a parkovací plochy
- plochy kolejišť včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů
- plochy železničních stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest
- plochy a budovy provozní, správní, dep, opraven, vozoven a překladišť
- doprovodná a izolační zeleň
- plochy zeleně přírodního charakteru, nebo zeleně areálů
- nezbytná zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající využití objektů a zařízení, za podmínky, že není v rozporu s provozem na dráze nebo provozem s tímto souvisejícím

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nespojující

TI plochy technické infrastruktury (§10) – inženýrské sítě

Plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravní vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

Hlavní využití:

- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury včetně pozemků (s omezeným přístupem)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zabezpečení údržby veřejných ploch a veřejných prostranství, vč. veřejné zeleně (technické a úklidové služby)
- plochy a zařízení pro nakládání s odpady z údržby zeleně
- zařízení výroby a služeb, vážících se k funkci technických a úklidových služeb
- nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura
- nezbytná dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- skladování materiálů pro potřeby hlavního využití, pokud toto není prováděno v záplavovém území, kde by tím mohlo dojít k ovlivnění průchodu povodní
-

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

VD plochy výroby a skladování (§11) - drobná a řemeslná výroba

Plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby

Hlavní využití:

- zařízení drobné výroby, manufaktury, dílny

Přípustné využití:

- zařízení služeb
- zeleň areálů, veřejná zeleň, ochranná (izolační) zeleň
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s využitím plochy
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- občanská vybavenost za podmínky, že v ploše již nebude obnoven dílenský nebo jiný výrobní provoz
- bydlení za podmínky, že v ploše již nebude obnoven dílenský nebo jiný výrobní provoz
- služební byt
- ubytovny

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěnost pozemků: 80 %
- minimální podíl zeleně: 10 %
- maximální výška zástavby: 12 m pro střechy šikmé, 9 m pro střechy ploché

VL výroba a skladování (§11) výroba a skladování – lehký průmysl

Plochy lehké průmyslové výroby, skladování, výrobní služby a činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury, včetně čerpacích stanic PHM, kdy negativní vliv z činností v této ploše nepřesáhne vně plochy přípustné hygienické limity.

Hlavní využití:

- výrobní areály lehkého průmyslu

Přípustné využití:

- zařízení drobné výroby, manufaktury, dílny
- stavby pro administrativu
- plochy odstavných a parkovacích stání, dopravní stavby
- zařízení technické infrastruktury
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- občanská vybavenost za podmínky, že se jedná o plochu přestavby P16-VL nebo P19-VL přičemž zde nebude výroba nebo skladování obnoveno
- bydlení za podmínky, že se jedná o plochu přestavby P16-VL nebo P19-VL a výroba nebo skladování zde nebude obnoveno
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální zastavěnost pozemků: 80 %
- Minimální podíl zeleně: 10 %
- Maximální výška zástavby: 12 m pro střechy šikmé, 10 m pro střechy ploché

VZ výroby a skladování (§11) - zemědělská výroba a lesnická výroba

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu
- stavby a zařízení pro lesnictví

Přípustné využití:

- přidružená nezemědělská výroba
- zahradnictví
- stavby pro administrativu
- areálová zeleň, ochranná (izolační) zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro skladování, autodopravu a opravárenské služby sloužící k hlavnímu využití
- plochy odstavných a parkovacích stání sloužících k hlavnímu využití
- ostatní služby a činnosti podmiňující nebo související s hlavním využitím
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (vedení a stavby technické infrastruktury a místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití)

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina staveb: 9 m
- minimální podíl zeleně: 20 %

W plochy vodní a vodohospodářské (§13)

Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků

Přípustné využití:

- vodohospodářské využití
- chov ryb
- technická infrastruktura související s údržbou a užíváním vodních ploch a toků
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- doprovodná zeleň

Podmínečně přípustné využití:

- dopravní infrastruktura, včetně pěších cest, cyklostezek a hiposteze, pokud nelze vést trasu z technických nebo ekonomických jinde

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

NZ plochy zemědělské (§14)

Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury (viz § 14 vyhl. 501/2006 Sb.).

Stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek) mohou být do tohoto typu plochy zahrnuty (viz § 18, odst. 5 stavebního zákona).

Hlavní využití:

- intenzivní zemědělské hospodaření (orná půda)

Přípustné využití:

- extenzivní zemědělské hospodaření (louky, pastviny)
- zeleň mající protierozní, ekostabilizační nebo krajinnotvornou funkci (remízy, meze, zelené pásy, doprovodná zeleň cest a vodotečí, solitéry)
- prameniště, drobné vodní plochy a toky
- ochranná (izolační) zeleň
- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním využitím
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- neoplocené zahrady

Podmínečně přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura za podmínek řádného zdůvodnění její potřeby, volby varianty umístění a provedení s co nejmenším zábořem ZPF a zajištění přístupu a možnosti obhospodařování sousedních zemědělských pozemků
- pěstování RRD, pokud tím nedojde k nepříznivému zásahu do přírodních nebo krajinných hodnot anebo k jinému nepříznivému ovlivnění území (zejm. riziko šíření nepůvodních druhů do volné krajiny, ovlivnění odtokových poměrů, zvýšení eroze)
- oplocení pastvin nebo pěstíren za podmínky, že nebude narušena cestní síť
- oplocení zařízení u kterých je nutné zabránit volnému přístupu (technologické objekty)

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

NL plochy lesní (§15)

Plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci a plnění dalších (mimoprodukčních) funkcí lesa

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

Přípustné využití:

- drobné vodní plochy a toky
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- stavby a zařízení lesního hospodářství

Podmínečně přípustné využití:

- oplocení pěstíren za podmínky, že nebude narušena cestní síť
- oplocení zařízení u kterých je nutné zabránit volnému přístupu (technologické objekty)
- technická a dopravní infrastruktura za podmínek, že nebude narušeno hospodaření v lese (síť lesních cest a další zařízení lesního hospodářství), nedojde k narušení funkce lesa (podle dané kategorie lesa) a nedojde k ohrožení lesního porostu větrem a vodní erozí

Nepřípustné využití:

- ekologická a informační centra,
- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

NP plochy přírodní (§ 16)

Plochy přírodní se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Zahrnují plochy biocenter v rámci ploch lesa i bezlesí na území CHKO i mimo něj.

Hlavní využití

- lesy, doprovodná zeleň vodních toků

Přípustné využití:

- nelesní zeleň – meze, remízy
- drobné vodní plochy, toky a mokřady
- informační tabule, chodníky
- lesnické hospodaření směřující k podpoře ÚSES
- zemědělské hospodaření směřující k podpoře ÚSES

Podmínečně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura, včetně pěších cest, cyklostezek, hiposteze, za podmínky, že negativně neovlivní plnění funkce biocentra

Nepřípustné využití

- ekologická a informační centra
- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

NS plochy smíšené nezastavěného území (§17)

Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění. Plochy smíšené nezastavěného území zahrnují zalesněné pozemky mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa, dlouhodobě neobhospodařované nebo těžko obhospodařovatelné (zamokřené) pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (biokoridory a interakční prvky ÚSES).

Hlavní využití:

- nelesní zeleň – meze, remízy

Přípustné využití:

- extenzivní zemědělské hospodaření (louky, pastviny)
- neoplocené zahrady
- prvky územního systému ekologické stability (biokoridory a interakční prvky ÚSES)
- zeleň mající protierozní, ekostabilizační nebo krajinnotvornou funkci (remízy, meze, zelené pásy, doprovodná zeleň cest a vodotečí, solitéry), ochranná (izolační) zeleň
- prameniště, drobné vodní plochy a toky

Podmínečně přípustné využití:

- intenzivní zemědělské hospodaření (orná půda), pokud neohrozí účel hlavního využití, tj. plnění mimoprodukčních funkcí krajiny (ekologickostabilizační, protierozní, estetická ad.)
- stavby, zařízení a opatření nutné pro zajištění hospodaření v ploše (zemědělské, vodní a lesní hospodářství), pokud neohrozí účel hlavního využití, tj. plnění mimoprodukčních funkcí krajiny (ekologickostabilizační, protierozní, estetická ad.)
- technická a dopravní infrastruktura, včetně pěších cest, cyklostezek, hiposteze a informačních zařízení, pokud neohrozí účel hlavního využití, tj. plnění mimoprodukčních funkcí krajiny (ekologickostabilizační, protierozní, estetická ad.)
- technická opatření a stavby, která zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu s podmínkou prověření vlivu na krajinný ráz.

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

NS.s plochy smíšené nezastavěného území (§17) – sportovní využití

Plochy smíšené nezastavěného území se sportovním využitím zahrnují specifické plochy venkovních sportů. Plochy se vymezují pro golfové hřiště.

Hlavní využití:

- venkovní sporty bez nároku na zpevněné plochy (golfové hřiště)

Přípustné využití:

- lesnické a extenzivní zemědělské hospodaření (dle druhu pozemku)

- prvky územního systému ekologické stability (biokoridory a interakční prvky ÚSES)
- ekostabilizační, krajínotvorná, solitérní zeleň
- prameniště, drobné vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura, vč. pěších cest, cyklostezek, hiposteze a informačních zařízení, pouze pro účel hlavního využití
- technická zařízení, která podmiňují provoz hlavního využití

Nepřípustné využití:

- oplocení
- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

ZN plochy zeleně (§3 odst. 4) - nezastavitelné soukromé zahrady

Plochy udržované sídelní veřejně nepřístupné zeleně s omezením zastavitelnosti.

Hlavní využití:

- zeleň soukromých zahrad

Přípustné využití:

- zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou
- jednotlivé garáže výhradně pro obytné objekty, k nimž zahrada přísluší
- oplocení
- zeleň přírodního charakteru, ochranná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- drobná zemědělská činnost (chov, pěstitelství), která je slučitelná s hlavní funkcí a v jejímž důsledku není snížena kvalita prostředí a využití okolních ploch (zejm. obtěžování hlukem a zápachem)

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška objektů: 5 m
- minimální podíl zeleně: 90 %

1g) 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

V samostatném výkresu 1c jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Plochy asanací v území vymezeny nejsou.

1g.1) Veřejně prospěšné stavby

Návrh ÚP vymezuje následující veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury a stavbu technické infrastruktury, vodního hospodářství. U těchto staveb lze uplatnit zásah do vlastnického práva podle § 170 stavebního zákona.

Tabulka 10 – VPS-veřejně prospěšné stavby

Číslo VPS	Index plochy	Popis	Rozsah [ha]
VSD2	Z92-DS	Přeložka silnice III/26510	0,2599
VSD3	Z3 (ZUR)	Koridor optimalizace železniční trati č. 083	2,5326
VSD4	Z24-DS	Parkovací plocha	0,0806
VSD5	Z99-DS	Silnice k rozhledně na Tanečnici	1,7628
VST1	Z67-TI	Přečerpávací stanice, dolní Mikulášovice	0,3694

1g.2) Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nevymezuje plochy veřejně prospěšných opatření.

1g.3) Asanace a asanační území, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

Plochy asanační nejsou návrhem územního plánu vymezeny.

1h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán nevymezuje plochu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo.

1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000 (PO Labské pískovce a EVL České Švýcarsko) byla příslušnými orgány ochrany přírody vyloučena. Proto nebylo provedeno posouzení vlivů územního plánu ve vztahu k územím soustavy Natura 2000 postupem podle § 45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a proto ani nebyla požadována a navrhována tzv. kompenzační opatření.

1j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán nevymezuje plochy územních rezerv.

1k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán nevymezuje plochy podmíněné uzavřením dohody o parcelaci.

1l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Požadavek na vypracování územní studie za účelem prověření změn využití vymezených zastavitelných ploch a ploch změn zastavěného území jako podmínky pro rozhodování v dotčeném území vymezuje Návrh územního plánu Mikulášovic pro následující plochy:

Tabulka 11 - Plochy pro územní studii

STUDIE	INDEX PLOCHY	PLOCHA [ha]
US1	P8-OS	1,5554
US2	Z42-SM	1,0676
US3	Z40-SM	1,6438
US4	Z26-PZ	0,9856
US5	Z96-PZ	1,2256

Podmínky pro pořízení těchto územních studií jsou následující:

- Územní studie US1 zastavitelné plochy P8-OS prověří využití plochy a charakter navrhované zástavby v ploše tak, aby byl v souladu s krajinným rázem.

- Územní studie US2 zastavitelné plochy Z42-SM prověří uspořádání zástavby v ploše. Navrhne parcelaci včetně dopravního napojení jednotlivých pozemků.
- Územní studie US3 zastavitelné plochy Z40-SM prověří uspořádání zástavby v ploše především racionální parcelaci s ohledem na možnosti dopravního napojení jednotlivých parcel. Řešení umožní prostupnost územím východním směrem.
- Územní studie US4 plochy veřejných prostranství Z26-PZ prověří možnosti využití území jako parkové zeleně s možností umístění herních prvků a pěšího propojení mezi „sídlištěm“ a centrem města. Navrhovaná zeleň bude pro zmírnění negativního vizuálního působení objektů sídliště zejména ve vztahu k historicky a kulturně hodnotné zástavbě centrální části a z hlediska dálkových pohledů na město
- Územní studie US5 plochy veřejných prostranství Z96-PZ prověří možnosti dokončení prostranství včetně stávající zeleně do jednoho celku jako odpovídajícího předprostoru městského hřbitova. Součástí řešení bude doplnění parkovacích míst pro navazující zařízení obecní vybavenosti. Nadto studie prověří prostupnost území, potřebu sportoviště před hřbitovem a stav technické infrastruktury a mobiliáře v území.

Společné podmínky pro pořizování územních studií jsou:

- Vnitřní uspořádání ploch bude odpovídat požadavkům vymezeným vyhláškou 501/2006 Sb., z hlediska přístupu požární techniky.
- Ve všech případech se lhůta pro pořízení studie stanovuje na dobu 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu Mikulášovice.

1m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Plochy a koridory vymezené pro pořízení a vydání regulačního plánu návrh územního plánu Mikulášovice nestanovuje.

1n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Návrh územního plánu Mikulášovice nestanovuje pořadí změn v území.

1o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů a k němu připojené grafické části

Tabulka 12 - údaje o počtu listů územního plánu Mikulášovice

I.	Územní plán Mikulášovice	počet A4/A3
	I.A. Textová část	42 A4
	I.B. Grafická část	
1a	Výkres základního členění území	18 A3
1b1	Hlavní výkres	18 A3
1b2	Koncepce dopravní infrastruktury	18 A3
1b3	Koncepce technické infrastruktury	18 A3
1b4	Koncepce uspořádání krajiny	18 A3
1c	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	18 A3