

AF-CITYPLAN s.r.o.
Jindřišská 17, 110 00 Praha 1

ÚZEMNÍ PLÁN MIKULÁŠOVICE

návrh pro společné jednání



ČÁST I. - NÁVRH
prosinec 2014

A) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL:

MěÚ Rumburk
odbor regionálního rozvoje
úřad územního plánování
Určený zastupitel: Ing. Václav Vlček, MěÚ Mikulášovice

OBJEDNATEL:

Město Mikulášovice
Mikulášovice 1007, 407 79 Mikulášovice
Starostka obce: Ing. Miluše Trojanová

ORGÁN PŘÍSLUŠNÝ K VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZHOTOVITEL:

Společnost AF-CITYPLAN s.r.o.
Jindřišská 17, Praha 1, 110 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. 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: podpis:
Pořizovatel: MěÚ Rumburk Třída 9. května 1366/48 40801 Rumburk 1 určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: Ing. Václav Vlček, MěÚ Mikulášovice	razítko pořizovatele: podpis:

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. Územní plán Mikulášovice – návrh

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
1d	Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

I. ÚZEMNÍ PLÁN MIKULÁŠOVICE – NÁVRH

I.A. Textová část – Obsah

A) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	1
OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU	2
I. ÚZEMNÍ PLÁN MIKULÁŠOVICE – NÁVRH	3
1a) Vymezení zastavěného území	8
1b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	8
1c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	9
1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	18
1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, přístupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostných surovin	22
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	27
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	46
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	47
1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	47
1j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	47
1k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	47
1l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	47
1m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadáním 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	48
1n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	48
1o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů a k němu připojené grafické části	48

Seznam tabulek:

Tabulka 1 Přehled rozvojových ploch	14
Tabulka 2 Nové plochy podporující zastoupení zeleně v sídlech	18
Tabulka 3 Přehled staveb dopravní infrastruktury	18
Tabulka 4 Současné nakládání s odpadními vodami	19
Tabulka 5 Navrhovaná veřejná prostranství v horních Mikulášovicích	21
Tabulka 6 Navrhovaná veřejná prostranství ve středních Mikulášovicích	21
Tabulka 7 Navrhované veřejné prostranství v dolních Mikulášovicích	22
Tabulka 9 Seznam biocenter	24
Tabulka 10 Seznam biokoridorů	25
Tabulka 11 Plochy rekreace	26
Tabulka 12 VPS dopravní infrastruktury	46
Tabulka 14 Plochy pro územní studii	47
Tabulka 15 Přehled ploch podmíněných etapizací	48

Používané zkratky:

AČR	Armáda České republiky
AV ČR	Akademie věd České republiky
AZZÚ	aktivní zóna záplavového území
BH	bydlení - v bytových domech
BI	bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské
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
NZ	plochy zemědělské
OH	občanské vybavení - veřejná pohřebiště
OK	občanské vybavení - komerční zařízení
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
PZ.1	veřejná prostranství - park historická zahrada
RBC	regionální biocentrum (ÚSES)
RD	rodinný dům
RRD	rychle rostoucí dřeviny
RH	rekreace – plochy hromadné rekreace
RI	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RZ	rekreace - zahrádkářské osady
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
SNR	Spolková republika Německo
STL	středotlaký plynovod
t.j	to je
TI	plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
TO	plochy technické infrastruktury – technické zabezpečení obce
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
VE	plochy výroby a skladování - plocha pro výrobu energie
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
ZO	zeleň ochranná a izolační
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
etapizace	stanovení pořadí změn v území – využití ploch II. etapy pro navržený účel je možné po splnění podmínek týkajících se využití I. etapy
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 přestavby)
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	plochy s rozdílným způsobem využití dle stavebního zákona a vyhl. č. 501/2006 Sb., u

(návrhové plochy, plochy změn)	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	maximální přípustná výška hlavního hřebene nebo atiky stavebních objektů, přičemž 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 pravouhlými 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 pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

1a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a doplňujících průzkumů v terénu k 11. 9. 2014. Zastavěné území obce činí 197,1511 ha. Tato plocha představuje necelých 7,6 % 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

1b.1) Koncepce rozvoje a ochrany civilizačních hodnot

Koncepce rozvoje území obce usiluje o stabilizaci a zlepšení podmínek pro život v sídle. Cílem koncepce je zvýšit podíl trvale žijících obyvatel v území a posílit soběstačnost území s možností rozvoje občanské vybavenosti a zvýšením nabídky pracovních příležitostí.

Klíčovou úlohu pro rozvoj území má především ucelená forma rozvoje navazující na změny, ke kterým v území dochází. Rozvoj nutně musí reflektovat populační, ekonomické a urbanistické souvislosti obce. Ve stabilizovaném území je posílena role veřejného prostoru s vazbou na občanskou vybavenost, a dále možností dopravního propojení. Návrh ÚP většinu rozvojových ploch přebírá z předchozího územního plánu. Některé plochy jsou již částečně zainvestované. Návrh ÚP reflektuje demografickou strukturu území a její geografickou polohu, v rámci těchto souvislostí se snaží najít udržitelnou formu rozvojových aktivit. V území se Návrh ÚP snaží řešit plochy a objekty, které chátrají vlivem socioekonomických a migračních pohybů. Řešené území tvoří 1 katastrální území, urbanistická struktura víceméně kopíruje průběh hlavní komunikace procházející obcí, návrhové prvky tedy v tomto ohledu navazují na současný stav a nepůsobí dekoncentračně.

Jádrové plochy sídla jsou zachovány, rozvojové plochy a plochy změn zastavěného území pak nemění jejich význam. Plochy předchozího územního plánu jsou v odůvodněných případech redukovány z důvodů naddimenzovaného rozvoje, dále z důvodů dostupnosti ploch nebo postavení ve struktuře a morfologii krajiny, Návrh ÚP ve svém rozvoji akceptuje žádosti fyzických osob.

1b.2) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Většina přírodních hodnot se nachází ve volné krajině mimo zastavěná území vlastních Mikulášovic a jednotlivých místních částí a na ně navazujících zastavitelných ploch. Územní plán v případě přírodních hodnot v nezastavěném území:

- usiluje o ochranu volné krajiny a zemědělské půdy před nadbytečným a neodůvodnitelným zastavováním a zásahy, které by výrazně ovlivnily charakter krajiny nebo její prostupnost, a namísto toho usiluje o racionální využití zastavěného území,
- usiluje o zachování přírodě blízkých prvků, které jsou typické pro charakter krajiny a jsou ekologicky stabilnějšími částmi krajiny (lesy, remízy, meze oddělující bloky zemědělské půdy, drobné vodní plochy a vodní toky, prameniště, zamokřené plochy v okolí rybníků a vodních toků, zemědělské plochy se známými pokročilými úspěchy),
- podporuje vysoké zastoupení extenzivně využívaných zemědělských ploch,
- podporuje zachování a rozvoj ekologicky stabilních prvků v krajině vymezením ÚSES (včetně interakčních prvků),
- většinou respektuje zvláště chráněná území (CHKO Labské pískovce a Národní park České Švýcarsko) a lokality soustavy Natura 2000 (PO Labské pískovce a EVL České Švýcarsko).

V zastavěném území jsou přírodně hodnotnějšími částmi především plochy parků a udržované zeleně a plochy neudržované veřejně přístupné zeleně, méně již Mikulášovický potok (v celém úseku opevněný) a jeho přítoky. Koncepce ochrany přírodních hodnot v zastavěném území je postavena na:

- zachování charakteru sídel, tj. jejich půdorysu, proporcí a charakteru (struktury i výšky) zástavby,
- respektování záplavového území Mikulášovického potoka při vymežování zastavitelných ploch,

- podpoře ploch veřejně přístupné sídelní zeleně, včetně neudržované zeleně v plochách zbořeníš' a rozvoji upravené sídelní zeleně zejména v centrální části města.

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

1c.1) Urbanistická koncepce

Členění území

Obec Mikulášovice zahrnuje 1 katastrální území se 4 místními částmi – Mikulášovice, Mikulášovičky, Salmov a Tomášov. Město spadá do správního území ORP Rumburk, okres Děčín v Ústeckém kraji.

Zastavěné území všech místních částí bylo vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a doplňujících průzkumů v terénu k 11. 9. 2014. Hranice zastavěného území byla vymezena na podkladě katastrální mapy se zakreslenou hranicí intravilánu, se zohledněním hranic zastavěných stavebních pozemků, postupem podle §§ 58 a 59 stavebního zákona a s využitím metodik MMR (ÚÚR). Zastavěné území města Mikulášovice, včetně částí Mikulášovičky, Salmov a Tomášov činí 197,1511 ha.

Urbanistická struktura

Urbanistická struktura Návrhu ÚP se v první řadě především snaží navazovat na současný stav území. V území totiž v posledních několika desetiletích došlo k výrazným populačním propadům a současně s tím k odlivu ekonomických subjektů. Po 2. světové válce výrazně klesl počet obyvatel území, což společně s příhraniční polohou obce může způsobovat problémy v urbanistické struktuře území – ve smyslu nevyužívání budov a objektů, které dříve sloužily výrobní činnosti. V tomto ohledu je v rámci Návrhu ÚP těžko řešitelné reálně funkčně naplnit a vyřešit problém opouštěných brownfields, kterých se v území nachází řada. Alokace rozvojových ploch totiž nezaručí praktický příliv investic, může ho ovšem podpořit. Urbanistická struktura území je budována především na podkladu současného stavu, kde se urbanismus území funkčně odvíjí od komunikaci procházející středem obce, přičemž největší aktivity jsou pozorovány právě ve středu obce, tj. v okolí Městského úřadu, hvězdárny a Kostela svatého Mikuláše. Standardním způsobem byly převzaty a zapracovány ÚAP. Návrh rozvoje je vytvořen nad vstupními demografickými údaji. Návrh ÚP vymezuje změny v zastavěném území a další rozvojové (zastavitelné) plochy. Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy tak, aby zastavěné území a rozvojové plochy vytvářely kompaktní, logický urbanistický celek. Funkční plochy v území nabízejí především bydlení (ve formě bydlení individuálního, hromadného, venkovského či jde o plochy smíšené městské), území nabízí základní prvky občanského vybavení (ZŠ, Městský úřad, Dům s pečovatelskou službou, Knihovna). Území je typické nožířskou výrobou, toto odvětví představuje příklad zachované dlouhodobé výrobní činnosti, některé továrny a závody však vlivem ekonomického rozvoje neudržely svou pozici na trhu. Město nabízí základní městské funkce a není nutné alokovat funkce, které by byly nad rámec velikosti a dimenze tohoto prostoru. Místní část Mikulášovičky je blízko centru obce, tzn. lze jí popsat jako část typickou především smíšeným bydlením, tato část je kompaktně spojena s městem. Na druhé straně místní části Salmov a Tomášov jsou oblastmi nenavazujícími na městskou strukturu, jsou však na centrum napojeny. V případě Tomášova jde o soubor několika málo ploch, které slouží především jako rekreační středisko (ve formě občanského vybavení), v území se nachází také několik objektů venkovského bydlení, v rámci Návrhu ÚP nejsou alokovány žádné rozvojové plochy, tzn. území je stabilizováno v současném stavu. Území Salmova je větší nežli Tomášov a nabízí především prvky rekreace a bydlení, která navazuje krajinné prvky, které tuto rekreaci umocňují, Návrh ÚP tuto rekreaci rozšiřuje o nové návrhové plochy a zachovává charakteristickou vlastnost tohoto území.

Návrh ÚP svůj zásadní rozvoj vkládá do současné urbanistické struktury, tj. do prostoru především podél hlavní komunikace procházející obcí. Výrazně se rozvíjí bydlení (hromadné, venkovské a individuální) a smíšené městské plochy. Mírněji je rozvíjena občanská vybavenost a výrobní plochy (lehká výroba a zemědělství). Stabilizovány jsou prvky technické infrastruktury a dopravní infrastruktury, v oblasti dopravy jsou alokovány návrhové plochy, které zefektivňují mobilitu v území. Výrazný vliv na současnou urbanistickou strukturu budou mít dvě významné rozvojové aktivity, a to alokace plochy pro sjezdovku a umístění 5 větrných elektráren.

Specifika urbanistické koncepce v jednotlivých sídlech

Mikulášovice: Jedná se o základní místní část řešeného území, jsou zde umístěny hlavní městské funkce. Jak bylo řečeno, důležitou roli hraje především hlavní městská komunikace, od které se odvíjí struktury urbanizované území, Návrhu ÚP v tomto ohledu navazuje na současný stav, tak že doplňuje tuto strukturu. Výrazně jsou alokovány především plochy bydlení (hromadné, venkovské). Bydlení představují i plochy smíšené městské. V rámci Návrhu ÚP dochází k alokaci ploch občanské vybavenosti, i například ve formě smíšených komerčních ploch a také důležitých veřejných prostranství. Tyto veřejné prostory se snaží vytvářet místa pro setkávání u významných městských ploch. Co se týče dopravní řešení území, Návrh ÚP stabilizuje současný stav, který je definován především hlavní místní komunikací, rozvojové trendy v oblasti dopravy jsou tedy spíše doplňkové – řeší tedy například napojení nových rozvojových ploch na stávající komunikační síť nebo je vymezena odstavná plocha (parkoviště) pro nákladní vozidla, zefektivněn je také příjezd obce. Ze ZÚR je převzata veřejné prospěšná stavba ze ZÚR – Z3 – optimalizace trati č. 083 Rumburk – Dolní Poustevna – hranice ČR/SRN.

Návrh ÚP řeší využití velkého množství proluk v zastavěném území (mnoho ploch zbořenišť). Využití některých ploch se znehodnocenou zástavbou (brownfields) k přestavbě a využití pro jiné funkce. Ponechání volného prostoru v záplavovém území Mikulášovického potoka. Rozvoj obytné zástavby převážně ve střední a horní části města. Napojení zastavitelných ploch na zastavěné území, tzn. zachování celkového půdorysu sídla. Vyšší regulace zástavby ve směrech dále od hlavní osy (toku a hlavní komunikace) a výše do svahu. Významnými plochami jsou plochy sportovní občanské vybavenosti – záměr sjezdovky a dále prvky technické infrastruktury – vymezení ploch pro 5 větrných elektráren. Návrh ÚP respektuje významné prvky území, sakrální stavby a urbanistickou strukturu. Cílem je kompaktně fungující území obce.

Mikulášovičky: Doplnění zástavby v rámci prstence, který obepíná zamokřené louky a drobné vodní plochy ve středu.

Salmov: Je typický zejména rekreační funkcí a funkcí bydlení. Tato obytná a rekreační oblast je odtržena od hlavních městských funkcí a nabízí volnočasový prostor, který je umocněn přítomností krajinných prvků. V této oblasti se také nachází prvek občanského vybavení, tyto místní funkce jsou stabilizovány. V rámci Návrhu ÚP dochází k rozvoji typického prvku oblasti, a to rekreace. Většina ploch vychází z platného územního plánu, plochy ucelují celý rekreační prostor. Jsou umístěny do enkláv mezi současnou rekreací. Návrh ÚP ponechává volné nivy bezejmenného potoka.

Tomášov: Místní část zůstává stabilizována v současném stavu. Slouží nadále jako hromadné rekreační středisko, v místě je také pár objektů venkovského bydlení. Prostor funguje s ohledem na umístění zástavby uprostřed lesních porostů navíc na území CHKO.

Alokované plochy:

P1-BH - plocha hromadného bydlení na parcelách 4129/10, 4129/11, 1486, 4129/6, 4129/3 a 1490.

P2-SM - plocha smíšená městská na parcele 188/2. Jde o žádost FO.

P8-OS - plocha občanského sportovního vybavení na parcelách 1483, 1484 a 3908/1.

P9-OV - plocha občanského vybavení na parcelách 4307/4, 1039/2, 4307/1, 4307/2, 1005, 1039/1, 5706/2, 688/5. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

P10-PV - plocha veřejného prostranství na parcelách 5407/1, 1424, 1238, 5858/3, 1245, 1423, 1238, 5858/4.

P11-SK - plocha smíšená komerční na parcelách 5532/3, 641/1, 318, 642, 641/2, 1419, 641/4, 641/5, 641/3, 1420, 641/7, 641/6.

P12-SK - plocha smíšená komerční na parcelách 636, 1225, 1217/3, 5402, 1224/2, 1224/1, 635.

P13-SM - plocha smíšená městská na parcelách 754 a 395. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

P14-SM - plocha smíšená městská na parcelách 1008, 675/2, 678/8 a 1179.

P16-VL - plocha lehké výroby na parcelách 1435/2, 720/3, 720/1. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

P17-PV - plocha veřejného prostranství na parcelách 287/2, 5327/1, 286.

P18-PV - plocha veřejného prostranství na parcelách 286, 5327/1.

P19-VL - plocha lehké výroby na parcelách 5041/7, 5041/10, 5041/11, 1110, 5943, 5041/6, 1422, 5041/16 a 5041/6.

Z1-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 5248, 296/4, 296/3, 296/2, 126/3, 126,2, 296/1, 287/1, 126/1, 268. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z2-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 66 a 130. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z3-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 1574, 111/3, 111/2. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z4-BV - plocha venkovského bydlení u východního vjezdu do obce. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z5-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 285/2, 86/1, 285/1, 86/2, 2983 a 5571/1.
Z6-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 1821/2, 1820/2, 5475/1, 1819/2, 1819/3.
Z7-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 11, 17 a 26/2.
Z8-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 2226, 5497, 2225, 2223, 738/1, 2222, 2221, 2220, 739, 5496, 2219, 2215/2, 741, 2215/1, 2212, 2211, 743, 2208, 2207, 744, 2202/1, 2202/2, 745, 2199, 2192/3. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z9-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 5225, 5224, 71, 35. Jde o žádost FO.
Z10-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 124, 125, 55, 88, 89, 90, 91, 92, 5219/6, 54/1, 86/2 a 5227. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z11-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 51, 82, 83, 84.
Z12-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 2898/2, 2899/7, 2899/6.
Z13-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 297, 5253/1, 296/8, 128, 296/7. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z14-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 208, 272, 120, 121, 273, 5250, 5327/13. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z15-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 5547, 2810/5, 819, 2810/4, 818, 2810/3, 940, 2810/2, 2810/18, 2810/1.
Z16-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 312, 313, 161, 160/2, 160/3, 5265. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z17-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 5681/1, 502, 257.
Z19-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 5497, 2242, 734, 2245, 733, 2246, 2251, 732, 2250, 2252. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z21-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 4892/1, 4891/2, 1036, 5371, 5373/1, 5373/2, 1035/2, 5372/2, 5372/3, 1033/2. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z22-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 5858/1, 5411, 1280, 1279, 5410, 1278, 661/1, 1277, 1251. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z23-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 1545/3, 1549, 1262/1, 1262/2. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z24-DS - plocha silniční dopravy na parcelách 580/1 a 282.
Z25-OS - plocha občanského sportovního vybavení na parcelách 644/1, 319/1, 643, 1415, 2434/5, 2434/3. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z26-PZ.1 - plocha veřejného prostranství (park, historická zahrada) na parcelách 857/1, 909, 5334/3, 857/2, 932/2, 419, 779, 932/4, 1304, 418/1, 778, 932/3, 932/5, 932/1, 418/2.
Z27-PZ.1 - plocha veřejného prostranství (park, historická zahrada) na parcelách 5925, 4305/1, 4305/4.
Z28-PZ.1 - plocha veřejného prostranství (park, historická zahrada) na parcelách 825/2, 455, 826, 825/1, 827, 449, 828, 829/1. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z29-PZ.1 - plocha veřejného prostranství (park, historická zahrada) na parcelách 263, 134, 264, 258/1, 258/2, 133, 259/1, 257/1, 5249, 144, 251/2, 252/1, 145, 253/2. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z30-PZ.1 - plocha veřejného prostranství (park, historická zahrada) na parcelách 250, 251/1, 5248, 267/1, 131, 267/2, 5327/1. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z31-RI - plocha individuální rekreace na parcelách 2052/1, 2052/2, 2051/3, 2051/1, 2047/1, 2034, 5500/3. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z32-RI - plocha individuální rekreace na parcelách 2070, 2046/8, 2068/1, 784, 2046/9, 2068/2, 2069.
Z33-RI - plocha individuální rekreace na parcelách 5501/2, 2135/1, 754, 2135/2, 2135/3, 2130, 755, 2131, 2126, 2119/2, 2119/1, 2121, 2114, 2109, 2102, 2099, 2094, 2091, 2089/1, 2090. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z34-SM - plocha smíšená městská na parcelách 890, 5346. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z35-SM - plocha smíšená městská na parcelách 793/1, 765/2, 790. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z37-SM - plocha smíšená městská na parcele 2288/1. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z38-SM - plocha smíšená městská na parcelách 525/1, 5300, 523, 522/1, 570/1, 522/2, 573/1, 521/3, 521/1, 279, 277.
Z39-SM - plocha smíšená městská na parcelách 636/3, 636,6. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z40-SM - plocha smíšená městská na parcelách 2433/3, 2433/1, 2433/2, 2300/10, 2300/6, 2431, 2434/8, 2300/3, 2298/2. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.
Z41-SM - plocha smíšená městská na parcele 2181/1. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z42-SM - plocha smíšená městská na parcelách 1825/10, 1825/14. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z43-SM - plocha smíšená městská na parcelách 5254, 159, 299, 158, 298.

Z44-SM - plocha smíšená městská na parcelách 230, 400/2, 400/1, 5272, 365, 204/2, 368/2, 204/1, 364/2, 364/1, 5262, 196. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z45-SM - plocha smíšená městská na parcelách 5275, 383, 382, 234, 381. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z46-SM - plocha smíšená městská na parcelách 2295/5, 2295/7, 2295/11, 2292/5, 2294/5, 2293, 2296. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z47-SM - plocha smíšená městská na parcelách 1820/6, 5470/9, 1823/3, 1823/4, 5470/10, 1823/5, 1820/2. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z48-SM - plocha smíšená městská na parcelách 798/5, 798/1, 798/2, 798/4, 798/3, 797. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z50-SM - plocha smíšená městská na parcelách 1274/1, 5427. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z51-SM - plocha smíšená městská na parcelách 1270, 1271, 1272, 1253, 1252/1, 1252/2, 1276, 5858/2, 1250, 5427. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z52-SM - plocha smíšená městská na parcelách 1379, 1377, 1376/1, 689/1, 689/3, 688. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z53-SM - plocha smíšená městská na parcelách 4049/11, 4049/12, 4049/13, 854, 5686/2, 4046/12, 4046/13, 4051/1, 5900.

Z54-SM - plocha smíšená městská na parcele 4665/1. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z56-SM - plocha smíšená městská na parcelách 248, 249, 130.

Z57-SM - plocha smíšená městská na parcelách 5944, 681/9, 1048/2, 4265/2, 4265/22. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z58-SM - plocha smíšená městská na parcele 2295/4. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z59-SM - plocha smíšená městská na parcelách 1371/2, 1370/1. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z60-SM - plocha individuální bydlení na parcele 4201/1. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z61-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 2744, 2745, 2746, 728 a 2247.

Z62-BV - plocha venkovského bydlení na parcele 4950/5. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z63-BV - plocha venkovského bydlení na parcele 1825/1, 1825/12, 1825/23, 5934, 1818/1, 1825/11 a 5470/5.

Z65-BV - plocha venkovského bydlení na parcele 4191/1.

Z66-BV - plocha venkovského bydlení na parcele 4129/15. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z67-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 3626/17 a 3626/18. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z68-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 9, 14, 20, 24 a 5220/1.

Z69-BV - plocha venkovského bydlení na parcelách 4371, 4372, 4373 a 4360/1.

Z70-DS - plocha silniční dopravy na parcelách 5881, 5875/5, 5769/1 a 4917/1.

Z71-OK - plocha komerční občanské vybavenosti na parcelách 5791/1, 4950/1, 4950/8. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z72-OS - plocha občanského sportovního vybavení na parcelách 851, 852, 3963/9, 3963/14, 3963/15, 3963/16, 4046/8, 4046/9, 4046/10 a 3963/11. Jedná se o žádost FO.

Z73-OS - plocha občanského sportovního vybavení na parcelách 1474 a 1804/6. Jedná se o žádost FO.

Z74-NSs - plocha občanského sportovního vybavení na parcelách 4911, 5770/1, 4880/1, 4900/7, 552/2, 4901, 4900/9, 4900/8, 5767/8, 4900/3.

Z75-RI - plocha individuální rekreace na parcelách 2046/1, 773/2, 2046/2, 2080/1, 2080/2, 2085/1, 2079, 2081, 2073, 2078/1, 774, 2046/6. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z76-RI - plocha individuální rekreace na parcelách 1982, 760, 1983, 1981/1, 5518, 761, 1981/2, 1963/1. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z77-RI - plocha individuální rekreace na parcele 2123. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z79-VE - plocha pro výrobu energie (větrná elektrárna) na parcele 3003.

Z80-VE - plocha pro výrobu energie (větrná elektrárna) na parcele 2920/1.

Z81-VE - plocha pro výrobu energie (větrná elektrárna) na parcele 5552/1, 2823/3.

Z82-VE - plocha pro výrobu energie (větrná elektrárna) na parcele 2628/2.

Z83-VE - plocha pro výrobu energie (větrná elektrárna) na parcele 2523/1.

Z84-VZ - plocha zemědělské výroby na parcelách 3080/2 a 3082. Plocha vychází z platného ÚPNSÚ.

Z85-VZ - plocha zemědělské výroby na parcele 3075/2.

Z86-BV - plocha venkovského bydlení na parcele 2808/4.

Z88-BV - plocha venkovského bydlení na parcele 4/1.

Z89-BV - plocha venkovského bydlení na parcele 4,3 5 a 5222.

Z90-SM - plocha smíšená městská na parcelách 261, 262/1, 262/2, 589 a 590. Jde o žádost FO.

Z91-SM - plocha smíšená městská na parcele 192/2. Jde o žádost FO.

Z92-DS - plocha silniční dopravy u východního vjezdu do obce.

Z93-DZ - plocha drážní dopravy na severní hranici řešeného území u železniční cesty. Jde o veřejně prospěšnou stavbu ze ZÚR – Z3 – optimalizace trati č. 083 Rumburk – Dolní Poustevna – hranice ČR/SRN.

Z94-OS - plocha občanského sportovního vybavení na parcelách 1296, 4202/3 a 4202/1.

Z95-PZ.1 - plocha veřejného prostranství (park, historická zahrada) na parcelách 696, 5852/2, 697, 393 a 5327/9.

Z96-PZ.1 - plocha veřejného prostranství (park, historická zahrada) na parcelách 763, 1916/1, 1917 a 1921/4.

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán je řešen jako invariantní. V následujícím přehledu je zřejmá pozice ploch uvnitř zastavěného území (tj. plochy změn v rámci zastavěného území) či mimo (tj. plochy rozšiřující zastavěné území). Přehled dále zobrazuje vazbu na platný územní plán.

Tabulka 1 Přehled rozvojových ploch

katastrální území	místní část	Funkce	Označení	výměra v ha	pozice plochy		zdroj vymezení		
					uvnitř ZÚ	mimo ZÚ	platný ÚP	nový ÚP	ZÚR
Mikulášovice	Mikulášovice	bydlení hromadné [BH]	P1-BH	0,31					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Z60-SM	0,51					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	P2-SM	0,13					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z61-BV	0,11					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z15-BV	0,31					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z86-BV	0,09					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z66-BV	0,62					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z65-BV	0,21					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z63-BV	1,35					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z62-BV	0,33					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z1-BV	0,50					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z23-BV	0,24					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z22-BV	0,59					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z21-BV	0,38					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z69-BV	0,21					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z19-BV	0,32					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z17-BV	0,14					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z16-BV	0,19					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z14-BV	0,24					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z68-BV	0,30					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z13-BV	0,17					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z12-BV	0,19					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z11-BV	0,23					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z10-BV	0,44					
Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z9-BV	0,08						
Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z8-BV	1,00						

katastrální území	místní část	Funkce	Označení	výměra v ha	pozice plochy		zdroj vymezení		
					uvnitř ZÚ	mimo ZÚ	platný ÚP	nový ÚP	ZÚR
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z7-BV	0,07					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z6-BV	0,69					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z5-BV	0,19					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z3-BV	0,16					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z2-BV	0,04					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z67-BV	0,08					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z4-BV	0,39					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z88-BV	0,04					
	Mikulášovice	bydlení individuální v rodinných domech - vesnické [BV]	Z89-BV	0,11					
	Mikulášovice	drážní doprava [DZ]	Z93-DZ	4,92					
	Mikulášovice	park, historická zahrada [PZ.1]	Z30-PZ.1	0,13					
	Mikulášovice	park, historická zahrada [PZ.1]	Z29-PZ.1	0,29					
	Mikulášovice	park, historická zahrada [PZ.1]	Z28-PZ.1	0,15					
	Mikulášovice	park, historická zahrada [PZ.1]	Z27-PZ.1	0,38					
	Mikulášovice	park, historická zahrada [PZ.1]	Z95-PZ.1	0,25					
	Mikulášovice	park, historická zahrada [PZ.1]	Z96-PZ.1	0,91					
	Mikulášovice	plocha pro výrobu energie [VE]	Z79-VE	0,03					
	Mikulášovice	plocha pro výrobu energie [VE]	Z80-VE	0,04					
	Mikulášovice	plocha pro výrobu energie [VE]	Z81-VE	0,07					
	Mikulášovice	plocha pro výrobu energie [VE]	Z82-VE	0,08					
	Mikulášovice	plocha pro výrobu energie [VE]	Z83-VE	0,08					
	Mikulášovice	plocha rodinné rekreace [RI]	Z77-RI	0,11					
	Mikulášovice	plocha rodinné rekreace [RI]	Z76-RI	0,31					
	Mikulášovice	plocha rodinné rekreace [RI]	Z33-RI	1,97					
	Mikulášovice	plocha rodinné rekreace [RI]	Z75-RI	1,12					
	Mikulášovice	plocha rodinné rekreace [RI]	Z32-RI	0,29					
	Mikulášovice	plocha rodinné rekreace [RI]	Z31-RI	0,35					

katastrální území	místní část	Funkce	Označení	výměra v ha	pozice plochy		zdroj vymezení		
					uvnitř ZÚ	mimo ZÚ	platný ÚP	nový ÚP	ZÚR
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná komerční [SK]	P11-SK	0,35					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná komerční [SK]	P12-SK	0,15					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z41-SM	0,04					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z39-SM	0,25					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z38-SM	0,83					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z37-SM	0,28					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z35-SM	0,13					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z34-SM	0,28					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z58-SM	0,41					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z57-SM	0,39					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z56-SM	0,09					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z54-SM	0,12					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z53-SM	0,55					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z52-SM	0,24					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z51-SM	0,54					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z50-SM	0,11					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z48-SM	0,25					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z47-SM	0,25					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z46-SM	0,89					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z45-SM	0,53					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z44-SM	0,64					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z43-SM	0,09					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z42-SM	0,18					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z40-SM	1,26					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	P13-SM	0,07					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	P14-SM	0,12					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z59-SM	0,18					

katastrální území	místní část	Funkce	Označení	výměra v ha	pozice plochy		zdroj vymezení		
					uvnitř ZÚ	mimo ZÚ	platný ÚP	nový ÚP	ZÚR
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z90-SM	0,07					
	Mikulášovice	plocha smíšená obytná městská [SM]	Z91-SM	0,09					
	Mikulášovice	plocha veřejné vybavenosti [OV]	Z71-OK	0,48					
	Mikulášovice	plocha veřejné vybavenosti [OV]	P9-OV	0,62					
	Mikulášovice	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	Z74-NSs	11,80					
	Mikulášovice	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	P8-OS	1,55					
	Mikulášovice	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	Z73-OS	0,11					
	Mikulášovice	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	Z72-OS	1,24					
	Mikulášovice	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	Z94-OS	0,72					
	Mikulášovice	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	Z25-OS	0,49					
	Mikulášovice	průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]	P16-VL	0,23					
	Mikulášovice	průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]	P19-VL	0,57					
	Mikulášovice	silniční doprava [DS]	Z24-DS	0,08					
	Mikulášovice	silniční doprava [DS]	Z92-DS	0,25					
	Mikulášovice	silniční doprava [DS]	Z70-DS	0,46					
	Mikulášovice	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]	Z26-PZ.1	0,98					
	Mikulášovice	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]	P10-PV	0,29					
	Mikulášovice	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]	P17-PV	0,08					
	Mikulášovice	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]	P18-PV	0,09					
	Mikulášovice	zemědělská a lesnická výroba [VZ]	Z85-VZ	0,46					
Mikulášovice	zemědělská a lesnická výroba [VZ]	Z84-VZ	0,59						

Poznámka: indexy ploch s označením Z (např. Z84-VZ) představují zastavitelné plochy; indexy ploch s označením P (např. P18-PV) představují plochy přestavby

Vysvětlení znaků v tabulce pro orientaci v plochách:

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). Třetí část kódu: mi – k.ú. Mikulášovice.

1c.2) Vymezení ploch sílení zeleně

V zastavěném území je zachována sídelní zeleň ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ), veřejných prostranství-parků a historických zahrad (PZ.1), veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PV), plochách nezastavitelných soukromých zahrad (ZN) a v plochách zeleně ochranné a izolační (ZO). Plochy veřejných prostranství s označením PZ.1 zahrnují veškeré větší plochy udržované sídelní zeleně. Větší plochy neudržované zeleně jsou zahrnuty do ploch veřejných prostranství s označením PZ.

Nově jsou vymezeny plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PV) a zejména veřejných prostranství s udržovanou či přímo parkově upravenou zelení (PZ.1). Nové plochy zahrad (ZN) ani zeleně ochranné a izolační (ZO) vymezeny nejsou.

Tabulka 2 Nové plochy podporující zastoupení zeleně v sídlech

Index plochy	Název jevu	Původ	Rozloha
Z30-PZ.1	park, historická zahrada	ÚPNSÚ	0,1276
Z29-PZ.1	park, historická zahrada	ÚPNSÚ	0,2945
P17-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	nový ÚP	0,0813
P18-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	nový ÚP	0,0923
Z26-PZ.1	park, historická zahrada	nový ÚP	0,9822
Z28-PZ.1	park, historická zahrada	ÚPNSÚ	0,1530
Z27-PZ.1	park, historická zahrada	nový ÚP	0,3801
Z95-PZ.1	park, historická zahrada	nový ÚP	0,1872
Z96-PZ.1	park, historická zahrada	nový ÚP	0,9113
P10-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	nový ÚP	0,2899

Stávající zahrady jsou stabilizovány samostatně v plochách zeleně nezastavitelných soukromých zahrad (ZN) nebo jsou součástí příslušných ploch bydlení (BH, BV) a ploch smíšených (SM, SK).

Možnost zachování nebo rozvoje sídelní zeleně (v některých případech jako zeleně ochranné a izolační nebo zeleně areálů) je regulativy zajištěna i v plochách občanského vybavení (OH, OK, OS, OV) a v plochách výroby (VL, VD, VZ)

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 rámci návrhu územního plánu jsou navrženy následující stavby dopravní infrastruktury:

Tabulka 3 Přehled staveb dopravní infrastruktury

Ozn.	Kód plochy	Popis
DS	Z70-DS	Příjezdová komunikace v ploše NSs (sjezdovka)
DS	P5-DS	Přeložka silnice III/26510
DS	Z24-DS	Parkovací plocha
DZ	P6-DZ	Koridor pro optimalizaci trati č. 083

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 odstavování 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 zahrnul do řešení dle ZÚR Ústeckého kraje veřejně prospěšnou stavbu Z3 – optimalizace trati č. 083 Rumburk – Šluknov- Dolní Pustevna – hranice ČR/SRN v šířce koridoru 120m – P6-DZ

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 rozmístěním 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 stará, dešťová, nevyhovující kanalizace. Kanalizace v obci je gravitační.

Tabulka 4 Současné nakládání s odpadními vodami

Způsob nakládání s odpadními vodami	[%]
napojeni na ČOV pomocí kanalizace	22
Septiky napojené na dešťovou kanalizaci	20
Septiky se vsakováním	10
Domovní čistírna odpadních vod	10
Bezodtokové jímky vyvážené na ČOV STAP Vilémov	23
Bez čištění přímo do vodoteče	15

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

Odkanalizování rozvojových ploch napojením na místní stávající a navržené kanalizační stoky vedené převážně ve stávajících či navržených uličních profilech. V rámci místní části Mikulášovice je návrh gravitační stokové sítě doplněn tlakovou kanalizací.

Stávající kanalizace se rozšíří a na kanalizaci budou pomocí přípojek napojeny všechny navržené lokality s výjimkou lokalit: P8-OS, P12-SK, P16-VL, P19-VL, Z2-BV, Z3-BV, Z7-BV, Z9-BV, Z10-BV, Z11-BV, Z22-BV, Z23-BV, Z31-RI, Z32-RI, Z33-RI, Z50-SM, Z51-SM, Z52-SM, Z59-SM, Z62-BV, Z67-BV, Z68-BV, Z71-OK, Z73-OS, Z75-RI, Z76-RI, Z77-RI, Z88-BV, Z89-BV ve kterých budou splaškové odpadní vody přečišťovány v domovních čistírnách odpadních vod, nebo budou akumulovány v neodtokových jímkách, ze kterých budou vyváženy na nejbližší čistírnu odpadních vod.

Vyvolané investiční záměry budou z kapacitních důvodů respektive požadavků posouzeny a ověřeny v rámci stávající sítě provozovatelem.

Likvidace dešťových vod bude řešena přímo na pozemcích jejich spadu vsakováním (trend nakládání s dešťovými vodami). V případech nevhodných podmínek pro zasakování nezbytné retenování a regulované odvádění dešťových vod do nejbližší vodoteče či využití 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-OK, 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 110/22 kW – Podhájí, Velký Šenov.

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

Plocha určená pro realizaci sjezdovky (Z74-NSs) bude připojena na stávající rozvody VN uloženého v navrhované komunikaci Z70-DS.

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.

Územní plán vymezuje 5 samostatných ploch technické infrastruktury pro větrné elektrárny Z79-VE, Z80-VE, Z81-VE, Z82-VE, Z83-VE

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 (OV) - vzdělávání, výchova, sociální a zdravotní služby, kultura, veřejná správa, dále se v místě nachází občanská vybavenost (sportovní, komerční) a hřbitov:

- městský úřad
- pošta

- MŠ, ZŠ
- zdravotní středisko
- dům s pečovatelskou službou
- muzeum
- kulturní zařízení
- komerční občanská vybavenost (restaurace, hotely, lékárny)

Rozsah občanského vybavení odpovídá dimenzi sídla, vyšší složky občanského vybavení jsou na vyšších regionálních úrovních. Návrhu ÚP nad rámec uvedených stabilizovaných ploch občanského vybavení vymezuje další plochy občanského vybavení (jde o šest ploch OS a dvě plochy OV). Územní plán vymezuje také plochy SK, SM, jedná se o plochy, ve kterých lze uplatnit mix funkcí, vedle bydlení lze v těchto plochách umísťovat zařízení občanského vybavení.

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), s převahou nezpevněných ploch (PZ) a parků a historických zahrad (PZ.1).

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.1 a Z30-PZ.1) – 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.

Tabulka 5 Navrhovaná veřejná prostranství v horních Mikulášovicích

Index plochy	Název jevu	Původ	Rozloha
Z30-PZ.1	park, historická zahrada	ÚPNSÚ	0,1276
Z29-PZ.1	park, historická zahrada	ÚPNSÚ	0,2945
P17-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	nový ÚP	0,0813
P18-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	nový ÚP	0,0923

Navržená veřejná prostranství ve středních Mikulášovicích:

- v místě bývalé restaurace Střelnice (Z95-PZ.1) – navržené veřejné prostranství zahrnuje plochy na obou březích Mikulášovického potoka (dnes z velké části zpevněné) i úsek toku a navazuje na objekt bývalé restaurace; záměrem je celková revitalizace tohoto místa, včetně objektu bývalé restaurace,
- v prostoru bývalé nožířské továrny J. Dittricha mezi sídlištěm a hlavní komunikací (Z26-PZ.1) – 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,
- u železniční zastávky Mikulášovice-střed (Z27-PZ.1) – navržená plocha navazuje na prostor železniční zastávky a na stávající park s pomníkem obětím I. světové války; v sousedství plochy je výhledově plánována přestavba továrních objektů na domov pro seniory (P9-OV); záměrem je zde rozšíření parkově udržované sídelní zeleně, vytvoření reprezentativních prostor při vstupu do města po železnici i rozšíření zázemí pro plochu P9-OV,
- prostor mezi kostelem sv. Mikuláše, kulturním domem a hřbitovem (Z96-PZ.1) – v současnosti plocha využita zčásti pro sport (fotbalové hřiště); záměrem je zde doplnění a údržba parkové zeleně a vytvoření prostoru plně slučitelného se sousedními funkcemi

Tabulka 6 Navrhovaná veřejná prostranství ve středních Mikulášovicích

Index plochy	Název jevu	Původ	Rozloha
Z26-PZ.1	park, historická zahrada	nový ÚP	0,9822
Z28-PZ.1	park, historická zahrada	ÚPNSÚ	0,1530
Z27-PZ.1	park, historická zahrada	nový ÚP	0,3801
Z95-PZ.1	park, historická zahrada	nový ÚP	0,1872
Z96-PZ.1	park, historická zahrada	nový ÚP	0,9113

V oblasti dolních Mikulášovic je navržena plocha veřejného prostranství na místě bývalé prodejny Severka. Prostor navazuje na hlavní městskou komunikaci s bývalou občanskou vybaveností na jedné straně, na straně druhé na objekt penzionu Balnika (dříve dolnomikulášovická škola). Plocha je z velké části zpevněná (pozůstatky základů), na okraji se nacházejí vzrostlé stromy, které je třeba zakomponovat do nového řešení. Cílem je revitalizace tohoto centrálního prostoru dolních Mikulášovic, případně i vytvoření zázemí pro okolní plochy (včetně parkování) se zachováním určitého podílu zeleně.

Tabulka 7 Navrhované veřejné prostranství v dolních Mikulášovicích

Index plochy	Název jevu	Původ	Rozloha
P10-PV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	nový ÚP	0,2899

Do ploch veřejných prostranství jsou zahrnuty pouze výjimečně sousední úseky místních komunikací. Využití ploch veřejných prostranství pro umístění dopravní infrastruktury je přípustné pouze za podmínky nenarušení základní funkce ploch veřejných prostranství.

- Plocha veřejných prostranství bez započítaných komunikací bude vymezena u rozvojové plochy větší než 2 ha podle platné vyhlášky č. 501/2006 Sb. Minimální velikost veřejných prostranství stanoví v závislosti na velikosti plochy (viz tabulka 8). Vymezení a umístění této plochy veřejných prostranství bude předmětem územních studií, kterými je podmíněno využití daných rozvojových ploch.

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

Koncepce uspořádání krajiny (myšleno nezastavěného území) spočívá z velké části na současných (stabilizovaných) plochách a územní plán de facto pouze nastavuje regulativy jejich využití.

V nezastavěném území Mikulášovic jsou rozlišeny následujících druhů ploch:

- 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
- ZO – zeleň ochranná a izolační
- 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.

Mimo zastavěné území zasahují zčásti nebo zcela návrhové plochy následujících druhů:

- SM – plochy smíšené obytné-městské
- BV – bydlení individuální v rodinných domech-vesnické
- 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
- VE – plochy pro výrobu energie
- NSs – plochy smíšené nezastavěného území-sportovní využití

Rozsah nových zastavitelných ploch s převažující funkcí bydlení nad rámec zastavěného území je regulován s ohledem na fakticky velmi malou potřebu nových zastavitelných ploch i s ohledem na zachování hodnot volné krajiny.

1e.2) Prvky ochrany přírody a krajiny

Krajinný ráz

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

V části Tomášov nedochází vůbec k plošnému rozvoji zástavby.

Zástavba Salmova je rozvíjena v duchu současné zástavby, tj. objektů individuální rekreace s vysokým zastoupením zeleně v rámci parcel, které jsou řazeny prakticky v jedné vrstvě podél stávajících komunikací. Rozvoj zástavby je zde determinován i přírodním limitem, jako jsou zamokřené louky podél bezejmenného toku.

Podobná situace je v části Mikulášovičky, kde 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 půdorys i charakter zástavby. I zde dochází často ke znovuvyužití ploch zbořeníšť. Větší nahloučení zastavitelných ploch se nachází ve střední části Mikulášovic, a to jednak v prostoru mezi základní školou, zdravotním střediskem a pomyslným rozhraním s Mikulášovičkami, za druhé pak v oblasti domu s pečovatelskou službou. Přesto ani v těchto případech nedochází k zásadní změně v půdorysu 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.

Vymezeny jsou nově zastavitelné plochy pro výrobu energie (VE), které jsou určeny pro umístění stožárů větrných elektráren a souvisejících zařízení. Výšková regulace v plochách VE je nastavena s ohledem na konkrétní záměry v plochách, u nichž již byly vyhodnoceny vlivy na krajinu v úrovni projektů. Vzhledem k tomu, že uplatnění elektráren ve všech pěti navrhovaných lokalitách svým kumulativním vlivem zakládá možnosti zásadního snížení krajinného rázu, je využití ploch rozděleno na etapy. Aby nedošlo ke snížení přírodních a estetických hodnot krajinného rázu, je realizace druhé etapy (plochy Z82-VE a Z83-VE) podmíněna vyhodnocením ovlivnění krajinného rázu stavbami VTE vystavěnými v první etapě (plochy Z79-VE, Z80-VE a Z81-VE) podle jejich skutečného projevu ve vztahu k možnému vzniku kumulativních vlivů.

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 vymezenými 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.

V jednom případě vymezuje územní plán návrhovou plochu výrazně zasahující do lesních porostů, které spadají do území III. zóny odstupňované ochrany CHKO a zároveň do PO Labské pískovce, a to plochu smíšenou nezastavěného území pro sportovní využití (NSs), tj. plochu sjezdovky a lyžařského areálu. Přes požadavek na vypuštění plochy uplatněný AOPK ČR - Správou CHKO Labské pískovce ve fázi návrhu zadání ÚP je plocha v návrhu ponechána.

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 více či méně vhodné využití z hlediska zvláště chráněných druhů, vždy podle charakteru dané plochy a její převažující funkce. Územní rámec pro zachování a obnovu vhodných stanovišť zvláště chráněných druhů tím je nastaven, ostatní již závisí zejména na nastavení a provádění hospodaření na daných plochách s ohledem na výskyt druhů, příp. managementu přímo zaměřeného na vyskytující se zvláště chráněné druhy.

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). Zákon neuvádí interakční prvky jako součást ÚSES (jejich vymezení vyplývá z metodik), tudíž jejich vymezení v územním plánu nemá žádný právní dopad a přímo se nepromítá do regulace využití ploch (nepřímo se promítá tak, že se tyto plochy často kryjí s plochami smíšenými nezastavěného území – NS, jejichž využití je méně intenzivní). Vymezení interakčních prvků je zobrazeno ve výkresu koncepce uspořádání krajiny (1b4).

Úkolem ÚSES je uchování a reprodukce přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytváření podmínek k mnohostrannému využívání krajiny. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků, které jej vytvářejí. To vychází z faktu, že je ÚSES vytvářen ve veřejném zájmu.

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. Nadregionální biokoridor se vymezuje v šíři 40–50 metrů a je lokalizován v koridoru vymezeném v ZÚR. V trase nadregionálního biokoridoru jsou vložena lokální biocentra: LBC 9, LBC 10, LBC 11, LBC 12, LBC 13, LBC 14, LBC 15, LBC 16, LBC 17, LBC 18.
- **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 8 Seznam biocenter

Kód	Název	Stav/návrh (funkčnost)
-----	-------	------------------------

Kód	Název	Stav/návrh (funkčnost)
Regionální biocentra		
RBC 1377	Tanečnice	stav – částečně funkční / funkční
RBC 001	Hančův vrch	stav – částečně funkční
Lokální biocentra		
LBC 9	Mordová rokle	stav – funkční
LBC 10	Pod vrchy	stav – částečně funkční
LBC 11	Hůrka	stav – částečně funkční / funkční
LBC 12	U tři buků	stav – částečně funkční / funkční
LBC 13	Hraniční vrch	stav – částečně funkční
LBC 14	Pod Severákem	stav – částečně funkční
LBC 15	U Pašerácké cesty	stav – částečně funkční
LBC 16	Černý potok	stav – částečně funkční / funkční
LBC 17	U křížku	stav – částečně funkční
LBC 18	Pod Plešným	stav – částečně funkční / funkční
LBC 19	Nad Nádražím	stav – částečně funkční / funkční
LBC 20	U Mikulášovic	stav – částečně funkční / funkční
LBC 31	Na přítoku	stav – částečně funkční / funkční
LBC 32	U Vilémovského potoka	stav – částečně funkční / funkční
LBC 33	Jelení kopec	stav – částečně funkční / funkční
LBC 34	U Mikulášoviček	stav – částečně funkční / funkční

Tabulka 9 Seznam biokoridorů

Kód	Název	Stav/návrh (funkčnost)
Nadregionální biokoridory		
NRBK K7	Hřenská skalní města-Studený vrch	stav – částečně funkční / funkční
Lokální biokoridory		
LBK 9	Ke styku	stav – částečně funkční
LBK 26	U buku	stav – částečně funkční / funkční
LBK 27	U horního nádraží	stav – částečně funkční
LBK 28	K Vilémovskému potoku	stav – funkční
LBK 29	Bílý potok	stav – částečně funkční / funkční
LBK 32	U Jeleního kopce	stav – částečně funkční / funkční
LBK 33	U lomu	stav – částečně funkční / funkční
LBK 34	K Lišším kamenům	stav – částečně funkční / 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 (zahušťování zástavby) a v návaznosti na něj. Zastavitelné plochy jsou vymežovány s ohledem na zachování celkového půdorysu sídel, a tedy nedochází ke ztížení přístupu do volné krajiny. Některé návrhové plochy výrazně vystupují ze zastavěného území a zasahují do tzv. migračně významných území, nicméně ovlivnění prostupnosti území pro velké savce se neočekává.

Většinu nezastavěného území tvoří plochy lesní (NL), zemědělské (NZ) a smíšené nezastavěného území (NS), tyto plochy jsou také zahrnuté 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). I s ohledem na to nejsou navrženy nové cesty ani obnova starých zaniklých cest. Tyto možnosti jsou zakotveny v regulativech ploch nezastavěného území.

Značené turistické trasy a cyklotrasy jsou vedeny po síti silnic, místních komunikací a účelových komunikací, tedy pro jejich zachování jsou vytvořeny územní předpoklady.

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

Prostupnost vodních toků pro vodní organismy není řešena – u regulovaného a opevněného Mikulášovického potoka je zlepšení vyloučeno, u ostatních drobných toků naopak nejsou možnosti migrace nijak omezeny.

K podpoře migrací 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, je navrženo pouze obecně propagované opatření, a to nakládání s dešťovými vodami zasakováním v místě spadu nebo zachycením a využitím v rámci daných pozemků (podpora přirozeného zasakování a doplňování zásob podzemních vod).

1e.7) Koncepce rekreačního využívání krajiny

Urbanistická koncepce stabilizuje hromadnou rekreační funkci v místní části Tomášov a především individuální rekreaci v místní části Salmov, která je typická rekreačními vlastnostmi. V hlavní místní části se rekreace nevyskytuje. Návrh ÚP v tomto ohledu respektuje tento vývoj a nové plochy rekreace alokuje do místní části Salmov, upevňuje tak charakter tohoto sídla a rozvíjí možnost individuální rekreace s ohledem na současný stav místní části. Nové plochy doplňují území v rámci kompaktnosti celku.

Rekreace je podporována také vymezením plochy smíšené nezastavěného území pro sportovní využití (plocha NSs pro sjezdovku s lyžařským areálem) a ploch sportovní občanské vybavenosti (golf, plocha OS v místě bývalého radaru).

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. 084.

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

Tabulka 10 Plochy rekreace

KATASTR	Funkce kód	TYP	INDEX PLOCHY	Rozloha (ha)
Mikulášovice	RI	Individuální rekreace	Z75-RI	1,12
Mikulášovice	RI	Individuální rekreace	Z76-RI	0,31
Mikulášovice	RI	Individuální rekreace	Z77-RI	0,11
Mikulášovice	RI	Individuální rekreace	Z31-RI	0,35
Mikulášovice	RI	Individuální rekreace	Z32-RI	0,29
Mikulášovice	RI	Individuální rekreace	Z33-RI	1,97

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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

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, RI, RZ, SK, SM), kam zasahují ochranná pásma technické infrastruktury, nebude v těchto ochranných pásmech realizována zástavba, prostor bude nezastavěnou částí stavebního pozemku.

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 nejbližší 25 m od okraje lesa a oplocení nejbližší 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 výška max. 7m pro střechy šikmé a 5m pro střechy ploché a je třeba prokázat, že v jejich důsledku nedojde k narušení krajinného rázu daného území.

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. 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 (VL, VZ, VE) 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 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 umisťovat 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 umisťovat 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.

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 umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, 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.

V nezastavěném území je vyloučeno budování trvalého oplocení zemědělských a lesních pozemků, s výjimkou přechodných ohrad pro pastvu hospodářských zvířat.

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.

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 strukturní 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:

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

Podmínky pro centrální zónu

Centrální zóna řešeného území je nejvýznačnějším a nejcennějším prostorem 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 má historický, architektonicko-urbanistický a kulturní význam. V současné době hraje také svou institucionální a obchodní roli.

Centrální zóna je graficky vymezena v Hlavním výkrese.

Podmínky využití na území centrální zóny

Návrh ÚP vymezuje centrální zónu k ochraně a prostorové stabilizaci v současné podobě. Případný budoucí rozvoj (Z35-SM, Z48-SM, Z60-SM, P9-OV, P13-SM, P14-SM) je nutné přizpůsobit dochované prostorové kompozici a architektonicko-urbanistické struktuře území. To znamená, že nebude transformována estetická podoba centrálního prostoru, nebudou alokovány záměry, které by změnily význam, podobu a duch místa.

Významné prvky ochrany centrální zóny:

- prostorové uspořádání území
- situování objektů do veřejných prostranství s ohledem na stávající zástavbu – respektování uliční čáry
- respektování a kultivace veřejných prostranství
- respektování původní architektonické podoby památkově chráněných staveb a architektonicky hodnotných staveb

U stávajících staveb, jejichž účel užívání a prostorové uspořádání vyplývající z příslušných rozhodnutí či jiných opatření stavebního úřadu (kolaudačního rozhodnutí, stavebního povolení, ohlášení atd.) neodpovídá stanoveným podmínkám pro využití plochy nebo podmínkám prostorového uspořádání, lze provádět bez omezení udržovací práce. Případné stavební úpravy těchto staveb však již musí být se stanovenými podmínkami pro využití plochy v souladu. Stávající překročení podmínek prostorového uspořádání (podlažnost) se po stavebních úpravách nesmí zvýšit. V případě demolice stávající stavby, která překračovala podmínky prostorového uspořádání, musí novostavba tyto podmínky již splňovat.

V případě, že bude prostorová regulace v rozporu s platným územním rozhodnutím, vydaným před účinností tohoto ÚP, je možné připustit změny takového rozhodnutí, které nebudou s aktuální prostorovou regulací plně v souladu. Takové změny ovšem musí parametry stavby upravovat tak, aby se k navržené prostorové regulaci přibližovaly.

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.

Index plochy	Podmíněnost
Z93-DZ	Provéřit existenci staré ekologické zátěže (SEZ) v ploše, míry kontaminace a provést sanaci. Respektovat stávající obytnou zástavbu dolních Mikulášovic i sousedního Vilémova, včetně zajištění, že budou dodrženy hygienické limity hluku z dopravy na železnici.
Z52-SM	Provéřit 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	Provéřit existenci staré ekologické zátěže (SEZ) v ploše, míry kontaminace a provést sanaci. Zachovat vzrostlou zeleň v ploše a zeleň kolem rybníka. Obytné objekty budou umístěny v ploše tak, aby nezasahovaly do ochranného pásma dráhy, a bude u nich prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy.
Z3-BV	Provéřit 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.
Z63-BV	Ponechat volný průchod do krajiny směrem na SZ - prochází zde zřejmě stará kostelní cesta spojující dolní Mikulášovice s lokalitou hřbitova a kostela ve středních Mikulášovicích a lemovaná několika kamennými křížky. Podrobně řešit plochu územní studií, která vymezí zástavbu s ohledem na její začlenění do krajiny, a to i v dálkových pohledech (pohledově exponovaný svah), a

Index plochy	Podmíněnost
	dopravní napojení jednotlivých stavebních pozemků ze stávající zpevněné cesty vedoucí až k domu čp. 1009. Plocha společně s plochou Z42-SM tvoří I. etapu.
Z57-SM	Zachovat otevřené koryto a neregulovaný vodní tok (Zlodějský potok).
P13-SM	Zachovat původní architektonický výraz objektu. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z24-DS	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území.
Z10-BV	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z2-BV	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového 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.
Z13-BV	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z34-SM	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území.
Z62-BV	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z72-OS	Zachovat stávající vzrostlou zeleň v ploše.
Z74-NSs	Plocha bude podrobněji řešena územní studií z hlediska krajinného rázu, minimalizace zásahu do lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. V předstihu před využitím plochy zajistit ochranu lesních porostů v místech budoucích porostních okrajů proti vlivům bořivých větrů (podsadby). Na ploše následně provést opatření k eliminaci vodní eroze (příčné odvodnění, trvalý vegetační kryt). Plocha nebude oplocena.
Z26-PZ.1	Podrobně řešit plochu územní studií, 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.
Z6-BV	II. etapa, která bude využita teprve po realizaci výstavby alespoň na 70% stavebních parcel v rámci I. etapy, tj. ploch Z42-SM a Z63-BV.
Z4-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z1-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z43-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.

Index plochy	Podmíněnost
Z16-BV	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.
Z45-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z90-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z38-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z35-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z48-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z51-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z59-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z5-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Prokázat, že nebude v ploše docházet k obtěžování zápachem v důsledku sousední plochy zemědělské výroby Z85-VZ, bude-li plocha zemědělské výroby využita dříve.
Z85-VZ	Prokázat, že nebude docházet k obtěžování zápachem u sousední obytné zástavby, bude-li plocha využita později, než plocha 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.
P16-VL	Vlivy související s využitím plochy nepřesáhnou její hranice, tzn. nebudou rušivé pro stávající okolní obytné plochy.
Z22-BV	Zachovat vzrostlou zeleň, mj. i pro odclonění případných negativních vlivů železniční dopravy. Obytné objekty budou umístěny v ploše tak, aby nezasahovaly do ochranného pásma dráhy, a bude u nich prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy.
P10-PV	Zachovat vzrostlou zeleň na okraji plochy.
Z68-BV, Z11-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z84-VZ	Podmínka prověření záměru z hlediska vlivu na krajinný ráz.
Z21-BV	Obytné objekty budou umístěny v ploše tak, aby nezasahovaly do ochranného pásma dráhy, a bude u nich prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy.
Z40-SM	Podmínka dopravního napojení plochy po hranici zastavěného území, tj. v prostoru mezi stávající zástavbou a zastavitelnou plochou.
P8-OS	Podmínka zachování vzrostlé zeleně v rámci celé plochy. Výšková regulace objektů - max. do výšky stávající vzrostlé zeleně. Prostorová regulace – max. zastavěnost

Index plochy	Podmíněnost
	30%. Podmínka prověření záměru z hlediska vlivu na krajinný ráz.
Z79-VE	I.etapa
Z80-VE	I.etapa
Z81-VE	I.etapa
Z82-VE	II. etapa je podmíněna předchozí výstavbou VTE I. etapy a vyhodnocením zásahu do krajinného rázu podle jejich skutečného projevu se zaměřením na možnosti kumulativního ovlivnění krajinného rázu - snížení estetických a přírodních hodnot, harmonického měřítká a vztahů v krajině. Vyhodnocení provede odborně způsobilá osoba
Z83-VE	II. etapa je podmíněna předchozí výstavbou VTE I. etapy a vyhodnocením zásahu do krajinného rázu podle jejich skutečného projevu se zaměřením na možnosti kumulativního ovlivnění krajinného rázu - snížení estetických a přírodních hodnot, harmonického měřítká a vztahů v krajině. Vyhodnocení provede odborně způsobilá osoba

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení v podrobnějším členění:

- BH - bydlení - v bytových domech
- BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské
- BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské

plochy dopravní infrastruktury v podrobnějším členění:

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

plochy lesní - NL

plochy smíšené nezastavěného území – NS

plochy smíšené nezastavěného území – sportovní využití - NSs

plochy zemědělské - NZ

plochy přírodní - NP

plochy občanského vybavení v podrobnějším členění:

- OH - občanské vybavení - veřejná pohřebiště
- OK - občanské vybavení - komerční zařízení
- OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
- OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura

plochy veřejných prostranství v podrobnějším členění:

- PV - veřejná prostranství - zpevněné plochy
- PZ - veřejná prostranství - nezpevněné plochy
- PZ.1 - veřejná prostranství - park historická zahrada

plochy rekreace v podrobnějším členění:

- RH – rekreace – plochy hromadné rekreace
- RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RZ - rekreace - zahrádkářské osady

plochy smíšené obytné v podrobnějším členění:

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

plochy technické infrastruktury v podrobnějším členění:

- TI - plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
- TO - plochy technické infrastruktury – technické zabezpečení obce

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
- VE - plochy výroby a skladování - plocha pro výrobu energie

plochy vodní a vodohospodářské - W

plochy zeleně v podrobnějším členění:

- ZN - zeleň nezastavitelných soukromých zahrad
- ZO – zeleň ochranná a izolační

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy s přiřazenou barvou a indexem), které pokrývají celé katastrální území města. Z hlediska časového horizontu využití jsou plochy rozlišeny na:

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

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

plochy a koridory územních rezerv (uvnitř i vně zastavěného území), určují budoucí funkci, přičemž platí současné využití území (v grafických přílohách jsou vymezeny v rozsahu hranice překryvné lemovky plochy příslušné barvy nad plochami stabilizovanými a odlišeny písmenem „R“ na počátku světle modře zbarveného indexu plochy). Slouží k zajištění územní ochrany těchto ploch pro budoucí funkční využití, přičemž ve vymezeném rozsahu plochy nebo koridoru územní rezervy nelze realizovat takové stavby, zařízení, činnosti a úpravy, které by znemožnily nebo podstatně ztížily budoucí funkční využití stanovené územní rezervou. 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.

Legenda ploch s rozdílným způsobem využití z hlavního výkresu:

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	
		plocha přestavby
		zastavitelná plocha
PLOCHY BYDLENÍ [B]		
		plochy bydlení - hromadné [BH]
		plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské [B]
PLOCHY REKREACE [R]		
		plochy hromadné rekreace [RH]
		plochy rodinné rekreace [RI]
		plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady [RZ]
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ [O]		
		plochy veřejné vybavenosti [OV]
		plochy pro tělovýchovu a sport [OS]
		plochy komerční vybavenosti [OK]
		plochy občanského vybavení - hřbitovy [OH]
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ [P]		
		plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]
		plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ]
		plochy veřejných prostranství - park, historická zahrada [PZ.1]
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ [S]		
		plochy smíšené obytné - městské [SM]
		plochy smíšené obytné - komerční [SK]
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY [D]		
		plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava [DS]
		plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava [DZ]
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY [T]		
		plochy technické infrastruktury [TI]
		plochy technického zabezpečení obce [TO]
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ [V]		
		plochy výroby a skladování - průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]
		plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba [VZ]
		plochy pro výrobu energie [VE]
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ [W]
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ [NZ]
		PLOCHY LESNÍ [NL]
		PLOCHY PŘÍRODNÍ [NP]
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ [NS]		
		plochy smíšené nezastavěného území [NS]
		plochy smíšené nezastavěného území - sportovní využití [NS.s]
PLOCHY ZELENĚ		
		plochy zeleně - nezastavitelných soukromých zahrad [ZN]
		plochy zeleně - ochranná a izolační [ZO]

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.

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

Plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Hlavní využití:

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

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: 15m pro všechny typy střech
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: není stanoveno

BI plochy bydlení (§4) - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

Plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Hlavní využití:

- různé typy rodinných domů
- zahrady, veřejná zeleň
- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

Podmínečně přípustné využití:

- nerušící obslužné funkce místního významu (za podmínek uvedených v §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost (za podmínek uvedených v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)

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: 10m pro šikmé střechy, 8m pro ploché střechy
- maximální podlažnost: 2 nadzemní podlaží + podkroví
- minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků: 800m²

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:

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- zahrady, zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

Podmínečně přípustné využití:

- nerušící obslužné funkce místního významu (za podmínek uvedených v §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost (za podmínek uvedených

v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)

- objekty pro rodinnou rekreaci s kapacitou ploch na trvalé bydlení

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěnost pozemků: 25%
- minimální podíl zeleně: 50%
- maximální výška zástavby: 9m v hřebenu střechy šikmé, pro ploché střechy max. 5m
- maximální podlažnost: 1 nadzemní podlaží + podkroví,
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: není stanoveno

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)
- doprovodné stavební konstrukce a vybavenost silnic, terénní úpravy (násypy, zářezy)
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

Přípustné využití:

- 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 nesusouvisející

DZ plochy dopravní infrastruktury (§9) - drážní

Plochy drážní dopravy zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí 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
- plochy kolejí 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

Přípustné využití:

- odstavné a parkovací plochy
- nezbytná zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

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

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:

- 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:

- 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:

- extenzivní zemědělské hospodaření (louky, pastviny)
- 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

Přípustné využití:

- neoplocené zahrady

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.)

Nepřípustné využití:

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

NSs plochy smíšené nezastavěného území (§17) – sportovní využití

Plochy smíšené nezastavěného území se sportovním využitím zahrnují plochy sloužící k sezónnímu sportovnímu využití (sjezdové lyžování) a mimo sezónu plnící i další funkce.

Hlavní využití:

- lyžařské sjezdovky a související technické vybavení
- lesnické a extenzivní zemědělské hospodaření (dle druhu pozemku)
- 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 apod.), ochranná (izolační) zeleň
- prameniště, drobné vodní plochy a toky

Podmínečně přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura, vč. pěších cest, cyklostezek, hiposteze a informačních zařízení, pokud neohrozí účel hlavního využití

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)
- extenzivní zemědělské hospodaření (louky, pastviny)
- zeleň mající protierozní, ekostabilizační nebo krajino tvornou funkci (remízy, meze, zelené pásy, doprovodná zeleň cest a vodotečí, solitéry)

Přípustné využití:

- 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)

Nepřípustné využití:

- 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

- lesnické hospodaření směřující k podpoře ÚSES
- zemědělské hospodaření směřující k podpoře ÚSES
- nelesní zeleň – meze, remízy, doprovodná zeleň vodních toků, břehové porosty vodních ploch
- drobné vodní plochy, toky a mokřady

Podmínečně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura, včetně pěších cest, cyklostezek, hipostezek a informačních zařízení, pokud neovlivní negativně plnění funkce biocentra

Nepřípustné využití

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

OH občanské vybavení (§6) – hřbitovy

Hlavní využití:

- veřejná a vyhrazená pohřebiště, rozptylové loučky, kostely a obřadní síně, kolumbárium
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- plochy parkovacích stání pro osobní automobily
- 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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální intenzita využití pozemků: není stanovena
- minimální koeficient zeleně: není stanoven

- maximální výška zástavby: není stanovena
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: není stanoveno

OK plochy občanského vybavení (§6) - plochy komerčních zařízení

Hlavní využití:

- monofunkční i polyfunkční zařízení komerční občanské vybavenosti například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby;
- vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovná a sportovní zařízení a ochranu obyvatelstva,
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- drobné provozovny a služby provozované v rámci staveb občanského vybavení, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití nebo nebudou mít negativní vliv na sousední plochy nad mez pro tyto plochy přípustnou
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky),
- plochy veřejných prostranství.
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily související s hlavním využitím,
- související technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina do 12 m
- min. podíl zeleně na pozemku: 30 %,

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

plochy pro tělovýchovu a sport

Hlavní využití:

- plochy, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení pouze pro majitele nebo správce zařízení

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: 12m pro střechy šikmé, 9m pro střechy ploché
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: není stanoveno

OV plochy občanského vybavení (§6) – veřejná infrastruktura

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:

- převážně nekomerční občanská vybavenost, sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- veřejná zeleň, ochranná (izolační)

- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- obchodní (komerční) vybavenost a služby 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: 70%
- minimální podíl zeleně: 20%
- maximální výška zástavby: 12m pro střechy šikmé, 9m pro střechy ploché
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: není stanoveno

PV plochy veřejných prostranství (§7)

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

Podmínečně přípustné využití:

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

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

Plochy zastavěného území, veřejně přístupné bez ohledu na vlastnické vztahy, s výrazným zastoupením často neudržované zeleně (často plochy zboženišť).

Hlavní využití:

- zeleň veřejná neudržovaná (samovolně se vyvíjející)
- veřejná udržovaná zeleň
- ochranná (izolační) zeleň
- vodní plochy, vodní toky, mokřady

Přípustné využití:

- prvky drobné architektury a městský mobiliář podporující funkci veřejného prostoru
- dětská hřiště a malá sportoviště

Podmínečně přípustné využití:

- dopravní infrastruktura (parkovací stání, pěší a cyklistické stezky), pokud souvisí s hlavním využitím nebo jej významně nenaruší
- technická infrastruktura, pokud je slučitelná nebo souvisí s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální podíl zeleně: 90%

PZ.1 plochy veřejných prostranství (§ 7) – park, historická zahrada

Plochy zastavěného území, které mají obvykle významnou prostorotvornou funkci a slouží k setkávání obyvatel, veřejně přístupné bez ohledu na vlastnické vztahy, s výrazným zastoupením udržované zeleně (parky).

Hlavní využití:

- udržovaná veřejná zeleň
- prvky drobné architektury a městský mobiliář podporující funkci veřejného prostoru

Přípustné využití:

- ochranná (izolační) zeleň
- dětská hřiště a malá sportoviště
- vodní plochy a vodní toky

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální podíl zeleně: 90%

RH plochy rekreace (§5) - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

Hlavní využití:

- hromadná rekreace formou chat a rekreačních domů a chalup.

Přípustné využití:

- plochy staveb pro hromadnou rekreaci, chaty, rekreační domy a chalupy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmínečně přípustné využití:

- přístřešky pro automobily a drobnou techniku pro údržbu
- plochy lesa (PUPFL) a ostatní přírodní zeleně

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost: do 1 nadzemního podlaží s možností podkroví
- koeficient zastavění pozemku – maximálně 15%

RI plochy rekreace (§5) - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci chatách či chalupách.

Hlavní využití:

- rekreační chaty a chalupy,
- zahrady, veřejná zeleň, ochranná (izolační)

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s hlavním využitím

Podmínečně 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)

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: 6m
- maximální podlažnost: 1 nadzemní podlaží + podkroví
- minimální rozměry pro vymezení stavebních pozemků: 1 000 m²

RZ rekreace (§5) rekreace – zahrádkové osady

Hlavní využití:

- zahrádkové osady
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální intenzita využití pozemků: 20%
- minimální koeficient zeleně: 60%
- maximální výška zástavby: 4m pro všechny druhy střech
- rozmezí rozměry pro vymezení stavebních pozemků: 200 – 600 m²

SK plochy smíšené obytné (§8) – komerční

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných a bytových domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- stavby ubytovacích zařízení kategorie nejvýše penzion s ubytovací kapacitou do 30 lůžek
- stavby a zařízení občanského vybavení – veřejné infrastruktury sloužící pro obsluhu tohoto území
- stavby pro maloobchod, stravovací zařízení a služby místního významu
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro obsluhu tohoto území
- stavby a zařízení související technické a dopravní infrastruktury – vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky
- stavby rodinné rekreace
- zahradnictví
- dětská hřiště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky

Nepřípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením naruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicemi pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

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 výška 3 nadzemních podlaží nebo 5 nadzemní podlaží s obytným podkrovím; ve stávajících lokalitách bude respektována současná výšková hladina zástavby
- koeficient zastavění pozemku max. 0,6 (tj. 60 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,3, (tj. 30 % z celkové plochy pozemku)

SM plochy smíšené obytné (§8) – městské

Hlavní využití:

- plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící* výrobní činnosti převážně místního významu

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných a bytových domech,
- stavby bezprostředně související s bydlením a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemcích rodinných a bytových domů,
- stavby občanského vybavení,
- stavby drobné výroby a výrobních služeb slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranici pozemků a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky),
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím,

Nepřípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- stavby individuální rekreace.
- podmínka: pouze jako stávající s možností přístaveb, nástaveb a dostaveb

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina do 9 m
- min. podíl zeleně na pozemku: 30 %
- Novostavby a veškeré změny stávající zástavby musí respektovat současný charakter zástavby včetně uliční čáry a výšky zástavby.

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:

- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální intenzita využití pozemků: není stanovena
- minimální koeficient zeleně: není stanoven
- maximální výška zástavby: není stanovena
- rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků: není stanoveno

TO plochy technické infrastruktury (§10) – technické zabezpečení obce

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro zabezpečení údržby veřejných ploch a veřejných prostranství, vč. veřejné zeleně (technické a úklidové služby)

Přípustné využití:

- plochy a zařízení pro nakládání s odpady z údržby zeleně
- zařízení výroby a služeb, vázících se k funkci technických a úklidových služeb

- nezbytná dopravní a ostatní technická 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

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

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- 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: 12m pro střechy šikmé, 9m pro střechy ploché
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: není stanoveno

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:

- veřejná prostranství
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- stavby pro administrativu
- plochy odstavných a parkovacích stání
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

Nepřípustné využití:

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- Maximální intenzita využití pozemků: 30%
- Minimální koeficient zeleně: 30%
- Maximální výška zástavby: 12 m pro střechy šikmé, 9 m pro střechy ploché
- Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: není stanoveno

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 a provoz sloužící k hlavnímu 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)
- areálová zeleň, ochranná (izolační) zeleň

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina staveb max. 9 m
- min. podíl zeleně na pozemku: 20 %

VE plochy pro výrobu energie (§11)

Hlavní využití:

- větrné elektrárny

Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu,
- pozemky související technické a dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina staveb - max. 139 m pro plochy Z79-VE a Z80-VE a max. 120 m pro plochy Z81-VE, Z82-VE a Z83-VE (dle příslušného stanoviska EIA)

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
- doprovodná zeleň

Přípustné využití:

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

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

ZN plochy zeleně – 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

Podmínečně 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:

- výšková hladina do 4 m
- min. podíl zeleně na pozemku: 90 %

ZO plochy zeleně (§3 odst. 4) - ochranná a izolační

Plochy zeleně v zastavěném nebo nezastavěném území, jejichž úkolem je zmírnění negativních vlivů přesahujících hranice plochy (zejm. plochy dopravy a výroby) vůči sousední ploše (zejm. plochy bydlení, smíšené obytné, rekreace, občanského vybavení), kde je požadováno zachování určitých hygienických limitů, případně jejichž úkolem je vizuální odclonění dvou neslučitelných ploch.

Hlavní využití:

- ochranná a izolační zeleň
- doprovodná zeleň, zeleň mající protierozní, ekostabilizační nebo krajinnou funkci (drobné meze, zelené pásy)

Přípustné využití:

- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- nezbytné liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, pěší a cyklistické stezky, informační zařízení

Nepřípustné využití:

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

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, technické infrastruktury pro energetiku a spoje a pro stavby vodního hospodářství.

Návrh ÚP přebírá veřejně prospěšnou stavbu ze ZÚR – Z3 – optimalizace trati č. 083 Rumburk – Dolní Poustevna – hranice ČR/SRN, šířka koridoru je 120 m.

Tabulka 11 VPS dopravní infrastruktury

Číslo VPS	Index plochy	Popis	Rozsah [ha]
VD1	Z70-DS	Příjezdová komunikace v ploše OS (sjezdovka)	0,42
VD2	P5-DS	Přeložka silnice III/26510	0,25
VD3	P6-DZ	Koridor pro optimalizaci trati č. 083	5,17
VD4	Z24-DS	Parkovací plocha	0,08

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 asanací 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

Plochy územních rezerv nejsou vymezeny.

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

Návrh ÚP nevymezuje plochy podmíněné parcelací.

1l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení 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 ÚP Mikulášovic takto:

Tabulka 12 Plochy pro územní studii

STUDIE	INDEX PLOCHY	PLOCHA [ha]	MIN. PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ [ha]
US1	Z74-NSs	11,8	-
US2	Z63-BV	1,35	-

Podmínky pro pořizení územních studií:

- Územní studie plochy Z74-NSs prověří vnitřní řešení plochy s ohledem na zachování estetických a přírodních hodnot krajinného rázu, minimalizaci dotčení lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
- Územní studie zastavitelné plochy Z63-BV prověří uspořádání zástavby v ploše – strukturu zástavby, parcelaci, výškové a objemové řešení objektů v rámci parcel a jejich dopravní napojení, a to s ohledem na zachování estetických a přírodních hodnot krajinného rázu a prostupnosti krajiny.
- 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.

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 územní plán Mikulášovice nestanovuje.

1n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Návrh ÚP stanovuje 3 plochy etapizace, první etapu tvoří plochy Z42-SM a Z63-BV, etapu dvě tvoří plocha Z6-BV.

Tabulka 13 Přehled ploch podmíněných etapizací

INDEX PLOCHY	Rozloha	Etapa
Z42-SM	0,18	I. etapa
Z63-BV	1,35	I. etapa
Z6-BV	0,69	II. etapa
Z79-VE	0,03	I. etapa
Z80-VE	0,04	I. etapa
Z81-VE	0,07	I. etapa
Z82-VE	0,08	II. etapa
Z83-VE	0,08	II. etapa

Využitím ploch Z42-SM a Z63-BV v 1. etapě se rozumí realizace zástavby alespoň na 70% stavebních parcel v rámci těchto ploch.

Podmínkou využití ploch Z82-VE a Z83-VE ve II. etapě je provedení postprojektové analýzy odborně způsobilou osobou, která vyhodnotí skutečný zásah do krajinného rázu v důsledku realizace větrných elektráren v plochách I. etapy (Z79-VE, Z80-VE a Z81-VE) a vyloučí riziko snížení estetických a přírodních hodnot krajinného rázu, harmonického měřítka a vztahů v krajině v důsledku kumulativních vlivů při realizaci obou etap.

Přehled ploch se stanoveným pořadím změn v území (etapizací) je znázorněno ve výkresu 1d.

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

I.	Návrh Územního plánu Mikulášovice	počet A4/A3
	I.A. Textová část	47 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
1d	Výkres pořadí změn v území (etapizace)	18 A3