

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

MIKULÁŠOVICE

určený k projednání ve smyslu § 47 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, zpracovaný v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu - vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška č.500/2006 Sb.), vše v platném znění.

Obsah zadání územního plánu Mikulášovice:

Část A. Úvod

Část B. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ČR, územně plánovací dokumentace vydané krajem, upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů.

B1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje ČR

B2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem – ZÚR ÚK.

B3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.

B4. Další požadavky (budou případně doplněny po projednání s dotčenými orgány a veřejností).

Část C.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

a1. Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

a2. Koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

- a3. Konceptci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5. stavebního zákona.**
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**
- c) požadavky na prověření veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení**
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

ČÁST A.

Úvod

Město Mikulášovice leží v periferní poloze státu v jihozápadním okraji Šluknovského výběžku v severozápadní části České republiky a severu Ústeckého kraje. Území je situováno při státní hranici se Spolkovou republikou Německo a sousedí s obcemi: Vilémov, Velký Šenov, Staré Křečany. Město se rozkládá na 2583 ha a má 2250 obyvatel, zahrnuje jedno katastrální území s několika místními částmi (Mikulášovičky, Salmov, Tomášov). Město spadá do správního území obce s rozšířenou působností Rumburk, okres Děčín a od 1.1.2000 do Ústeckého kraje.

Dosud platný územní plán sídelního útvaru na město Mikulášovice byl zpracován v letech 1993 – 1995 a schválen 3. 2. 2000, jeho změna 20. 8. 2001.

ČÁST B.

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ČR, územně plánovací dokumentace vydané krajem, upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů.

B1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje ČR

PÚR ČR (Politika územního rozvoje České republiky) byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 07. 2009.

Město Mikulášovice i oblast zahrnující ORP Rumburk není zařazena v dokumentu „Politika územního rozvoje České republiky“ jako rozvojová oblast nebo území ležící na rozvojové ose. Přesto při stanovování podmínek tvorby ÚP pro změny v řešeném území města Mikulášovice je třeba v souladu s charakterem území zohlednit následující republikové priority územního plánování vyjádřené v PÚR ČR:

- Vytvářet podmínky pro ekonomičtější využívání území, pro stabilizaci a rozvoj hospodářských a sociálních funkcí a jejich zajištění odpovídající technickou vybaveností a dopravní obsluhou při zachování nezastupitelných krajinných a přírodních hodnot a dostatečném zastoupení veřejné zeleně. Umožňovat rozvoj aktivit nadregionálního významu s požadavky na změny v území.
- Zlepšovat podmínky pro příznivé životní prostředí a podporovat revitalizaci brownfields, věnovat zvláštní pozornost ochraně a optimálnímu využití památkových objektů, respektování architektonického charakteru původních staveb.
- Při stanovování podmínek udržitelného územního rozvoje zohlednit kvalitu kulturní krajiny, sídelní struktury a jejich urbanistických a architektonických hodnot, které jsou výrazem specifiky území, jeho historie, tradice a kulturního dědictví.
- Upřesnit rozsah zastavitelných ploch na území města Mikulášovice a stanovit pravidla pro jejich využití. Regulačními nástroji upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před expanzí na volné plochy, nepřipouštět spontánní přístupy k urbanizaci.

- Při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu životního prostředí, tak i hospodářský rozvoj a sociální podmínky obyvatel.
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy turistického a cestovního ruchu a sportovních aktivit při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami v širších souvislostech, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (pěší, cyklo, hipo, lyžařské) s ohledem na ochranu krajiny a přírody.
- V území vytvářet podmínky pro zlepšování dopravních napojení na významné vnitrostátní i mezistátní silniční a železniční trasy, podporovat rozšiřování a zkvalitnění systému veřejné dopravy.
- Při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorově - sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Navrhnout řešení vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Zvláštní požadavky na území obce Mikulášovice z pohledu PÚR ČR nejsou kladené. Navrhované zadání není v rozporu s úkoly a požadavky vyplývajícími z politiky územního rozvoje.

B2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) byly zpracovány podle zadání, které vypracoval KÚ Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu jako pořizovatel této ÚPD a které bylo schváleno Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 7. 11. 2007 (č. usnesení 22/22z/2007).

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) byly zpracovány včetně odůvodnění a vyhodnocení vlivů ZÚR ÚK na udržitelný rozvoj území. ZÚR ÚK nabylo účinnosti 20. 10. 2011

Území obce Mikulášovice je součástí specifické oblasti nadmístního významu – ozn. NSOB1 Lobendavsko – Křečansko, dle ZÚR ÚK záměry a vazby se dotýkají nebo mají vliv přesahující státní hranice.

Při stanovování podmínek ÚP pro změny v území je třeba v souladu s charakterem území zohlednit z hlediska ZÚR ÚK především:

- základní uspořádání a limity širšího území (současné hranice obce)
- posilovat pilíře hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti udržitelného rozvoje, při zachování silných stránek pilíře životního prostředí
- chránit a kultivovat přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty oblasti, využít pozitivní znaky území pro zvýšení prestiže specifické oblasti.
- nástroji územního plánování zajistit zlepšení podmínek specifické oblasti na úseku technické infrastruktury – v oblastech bez dostatečných místních zdrojů vody řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu, vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod.
- nástroji územního plánování zajistit zlepšení silniční a železniční dopravní dostupnosti specifické oblasti z vnitrozemí ČR i ve vztahu k příhraničním prostorům SRN
- územně plánovacími nástroji podporovat rozvoj místních ekonomických aktivit –

- zemědělské výroby, potravinářského průmyslu, řemesel, podporovat projekty cestovního ruchu a rekreace v souladu s možnostmi a limity území
- revitalizovat opuštěné nebo nedostatečně využitá plochy a areály zemědělského, průmyslového nebo jiného původu (typ brownfield)
 - stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území – podmínky udržitelného rozvoje, způsobovat jeho poškození nebo bránit rozvoji jiných – žádoucích forem využití území.
 - územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren, případně jiných plošně i prostorově výrazných náhradních zdrojů energie s ohledem na eliminaci poškození krajinného rázu a omezení rozvoje jiných žádoucích forem využití území
 - v příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav, rekreačních areálů, dopravní, technické i občanské infrastruktury
 - vytvářet územní předpoklady pro zlepšení dopravní dostupnosti vyšších center osídlení a vzájemnou provázanost osídlení ve specifické oblasti.
 - řešit otázku využívání zemědělských pozemků, minimalizovat zábor zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření (protierozní opatření, příprava a realizace USES, minimalizace fragmentace zemědělských ploch, obnova péče o dlouhodobě nevyužívaná území), prověřit možnost vymezení ploch pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely.
 - při návrzích územně technického řešení rozvoje dopravní a technické infrastruktury sledovat také ochranu přírody, tj. minimalizaci fragmentace krajiny, zachovávat biodiverzitu území, chránit hodnotnou zemědělskou půdu a respektovat cílové charakteristiky vymezených krajinných celků.
 - územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel v důsledku působení přírodních sil v území, zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření a vymezovat zastavitelné plochy v záplavovém území jen ve výjimečných a zvláště zdůvodněných případech.

B3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Územně analytické podklady pro území ORP Rumburk byly pořízeny v souladu s § 185 odst. 3. zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, Odborem regionálního rozvoje a investic – úřadem územního plánování MěÚ Rumburk do konce roku 2008, v termínu k 31. 12. 2012 byla provedena 2. aktualizace.

ÚAP ORP Rumburk obsahují jednotlivé sledované jevy, základní vyhodnocení územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Grafická část obsahuje výkres limitů využití území, výkres hodnot území, výkres záměrů na provedení změn a výkres problémový.

V návrhu ÚP budou respektovány limity využití území zjištěné a uvedené v ÚAP ORP Rumburk – 2. aktualizace u vymezených jevů, zjištěné problémy budou řešeny a záměry prověřeny a případně zapracovány.

Předpokládané problémy v území:

Urbanistické závady

- Historická lineární forma sídla s centrem ve středních Mikulášovicích ve značné docházkové vzdálenosti z Mikulášovic – horních a dolních (pouze určení místní polohy) a odloučených částí (Salmov, Mikulášovičky a Tomášov).
- Nekompaktní původní zástavba (výskyt množství demolice a původních stavebních parcel) vyžadující arondaci území, ovlivněná radikálním úbytkem obyvatel v minulosti a následně i původních staveb.
- Historické výrobní areály, kde došlo vzhledem ke změně struktury hospodářství a majetkových vztahů místo jejich revitalizace k uzavření výroby, případně opuštění a mnohdy k devastaci
- Obecný úbytek ploch veřejné zeleně v centru
- Nezahájení nebo zpoždování realizace přestavby zchátralých ploch brownfields

Hlavní dopravní závady

- Souvisle zastavěné území, terénní reliéf, současný technický stav komunikací a původní zástavba ztěžující uvedení silnic do normovaných parametrů (zejména u páteřní komunikace).
- Efektivní dostupnost území (Šluknovska)
- Nedostatek odstavných a parkovacích stání zejména v centru města, frekventovaných lokalit a u některých aktivit
- Nevyhovující a nedostatečný systém komunikací vyhrazených pro cyklistickou dopravu (cyklistické stezky a cyklotrasy), vedených bezkolizním způsobem.
- Nedostatečná segregace pěší a silniční dopravy

Hlavní hygienické závady

- Nepřipojení některých částí města na kanalizační systém, problematika čištění odpadních vod
- Neúplné pokrytí osídlení rozvodem vody okrajových částí města a neúplná stoková síť města, centrální čištění vod omezené, vysoká hodnota BSK ve vodním toku
- Vysoký podíl (převaha) ladem ležící a zemědělským hospodařením již dlouhodobě nedotčené půdy s projevy sukcese lesních dřevin a křovin majících vliv na šíření plevelů a invazních a nepůvodních druhů rostlin (vč. alergenů)
- Velká část území zasažená stávající i potenciální hlukovou zátěží z dopravy, hlukové zatížení dopravou ve středu města
- Doplnění ploch pro stanoviště separace a sběru odpadů
- Znečištění ovzduší vlivem provozu lokálních topenišť na fosilní paliva, emise ze silniční dopravy
- Staré ekologické zátěže (příp. původní „černé skládky“)

Jiné závady

- Místy vysoká hladina spodní vody (zamokřená území)
- Porušené opevnění koryta Mikulášovického potoka, znečištění toku
- Ohrožení území záplavami
- Vysoký podíl domů využívaných k „druhému“ bydlení
- Relativně starší bytový fond

B4. Další požadavky (budou případně zařazeny po projednání s dotčenými orgány a veřejností).

- Zajištění protipovodňové ochrany urbanizovaných ploch s citlivým přístupem k regulačním opatřením na toku Mikulášovický potok a jeho přítocích a to tak, aby nemohla zhoršit průtok povodňové vlny v jiné lokalitě
- Zohlednit v širších souvislostech krajiny tvorby částečné pokrytí území CHKO Labské pískovce, Ptačí oblasti LP a blízkost území NP České Švýcarsko pro zachování kvalitního životního prostředí.

- Respektovat vymezené prvky nadregionálního a regionálního Územního systému ekologické stability NRBK 7 Studený vrch Hřenská skalní města – hranice ČR a RBC 1377 Tanečnice, zajistit návaznost místního systému ÚSES na vyšší systémy, příp. zpřesnit vymezení místního ÚSES a zajistit návaznost na hranicích správních obvodů – sousedních obcí.

B 4.1. Požadavky plynoucí z koncepčních rozvojových materiálů

- Státní politika životního prostředí ČR 2012 – 2020
- Aktualizace státního programu ochrany přírody a krajiny ČR, 2009
- Plán oblasti Povodí Ohře a Dolního Labe, 2009
- Program rozvoje Ústeckého kraje 2008 -2013, aktualizace 2010
- Koncepce směrů rozvoje zemědělství a venkovských oblastí Ústeckého kraje, 2005
- Aktualizace krajského programu ke zlepšení kvality ovzduší Ústeckého kraje, 2006
- Koncepce rozvoje agroturistiky s využitím přírodního bohatství Ústeckého kraje, 2009
- Havarijní plán ORP Rumburk
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací v ÚK
- Strategie rozvoje ČR v ÚK 2005
- Plán odpadového hospodářství ÚK 2004

ČÁST C.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

ZÁKLADNÍ VIZE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA:

Z hlediska **hospodářské základny** – ekonomického rozvoje je třeba:

- Podporovat rozvoj hospodářských funkcí ve vymezených plochách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.
- Při návrhu ploch pro rozvoj ekonomických aktivit sledovat minimalizaci negativních dopadů na životní prostředí, omezení záborů zemědělského půdního fondu
- Zajistit územní podmínky pro zemědělskou a lesnickou produkci zejména pro potřeby údržby krajiny, pro možnost rozšíření ekologického zemědělství a agroturistiky.
- Vytvářet územní podmínky (pro vymezená území) pro vstup nových investorů a rozvoj nových ekonomických aktivit přednostně směřovat v rámci restrukturalizovaných ploch výrobního potenciálu po zániku původních výrobních ploch, striktní regulace výstavby výrobních a skladovacích ploch mimo zastavěná území města a mimo vymezené průmyslové zóny.
- Koncepčním řešením podporovat rozvoj sportovně rekreační vybavenosti, včetně ubytovacích a dopravních kapacit.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj infrastruktury cestovního ruchu, upřednostňovat šetrné formy cestovního ruchu a rekreace ve smyslu ochrany přírodních hodnot území, zvyšování kvality služeb a omezování dalších devastujících nežádoucích zátěží.
- Nepřipustit agresivní podnikatelské aktivity v obytném území.

Z hlediska **veřejné vybavenosti – dopravních systémů** je třeba:

- Zlepšit dopravní napojení města na okolní obce, regiony a zahraniční území, zejména správní centra Ústí nad Labem (Děčín) a Liberec v návaznosti na sousední obce a komunikační systém.
- Vytvářet územní podmínky pro zlepšování místní dopravní sítě
- Minimalizovat negativní dopady dopravy (hluk, bezpečnost,...) na území města a jeho obyvatele.
- Územními podmínkami zachovat, zkvalitnit dopravní obslužnost města a jednotlivých částí.
- Podporovat rozvoj infrastruktury pro cyklistickou dopravu.
- Řešení dopravy v klidu – vymezení parkovacích ploch.

Z hlediska **veřejné vybavenosti – technické infrastruktury** vymežit zásady:

- Revitalizací a rozvojem spolehlivých rozvodných systémů zabezpečit bezproblémové zásobování obyvatel a dalších odběratelů nezávadnou kvalitní pitnou vodou.
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění efektivní likvidace odpadních vod bez negativních dopadů na životní prostředí (rozšiřováním stokové sítě, případně individuální likvidací v souladu s ochranou ŽP).
- Vytvářet podmínky pro likvidaci, zadržování a případné využívání srážkových vod včetně posílení retenční schopnosti krajiny.
- Pro posílení podmínek pro realizaci programu úspor energie v oblastech výrobních, distribučních a spotřebních systémů.
- Pro zabezpečení spolehlivosti dodávek elektrické energie na celém území města pro stávající sítě a potřeby rozvoje.
- Vytvářet územní podmínky pro náhradu ekologicky nevhodných paliv ekologicky šetrnějšími primárními energetickými zdroji nebo obnovitelnými zdroji energie.
- Vytvářet územní podmínky pro zlepšení dostupnosti služeb spojů a telekomunikací ve vztahu k potřebám území (zásada koncentrace) pro rozvoj infrastruktury informační společnosti.

Z hlediska **veřejného občanského vybavení** je třeba zohlednit:

- Změny rozmístění a věkové struktury trvale bydlicích obyvatel a ostatních uživatelů území, které se promítají do měnících se nároků na veřejné vybavení a obslužné systémy (školství, zdravotnictví, sociální péče, kultura, sport a tělovýchova, veřejná správa území, apod.).
- Rozvoj občanského vybavení řešit v souladu s předpokládanou změnou věkové struktury obyvatel (stárnutí populace) a rozdílnou úrovní vzdělanosti, vytvářet územní podmínky především pro rozvoj zdravotnických a sociálních služeb.
- Územně zajistit stabilizaci školství, rozvoj kultury, sportu a zájmových aktivit ve vztahu k využití volného času.
- Ubytovací (rekreační) kapacity a služby v cestovním ruchu řešit v kategoriích standardů s omezeními vyplývajícími z ochrany krajiny a přírody.
- Posoudit vhodnost umístění velkoplošných sportovních aktivit typu lyžařského sportu apod. v lokalitách přípustných z hlediska ochrany životního prostředí, fauny a flóry (zohlednit požadavky orgánů ochrany přírody a krajiny).
V případě návrhu nových ploch bude potřebné provést hodnocení z pohledu výskytu zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin a rizika narušení jejich biotopů.
- Vytvořit územní podmínky pro umístění aktivit pro relaxaci a volný čas obyvatel.

Z hlediska **veřejných prostranství** je třeba:

- Vymežit soubor ploch veřejných prostranství zřizovaných nebo užívaných na území obce Mikulášovice ve veřejném zájmu, tento soubor zahrnuje náměstí, ulice, veřejnou zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení.
- Vytvářet územní podmínky pro podporu programu mobility pro všechna území města (bezbariérovost komunikací, veřejných prostranství, dopravy, budov,...).

Z hlediska **obyvatelstva a bytového fondu** je třeba:

- Pro tvorbu ÚP vycházet z analýzy a hodnocení vývoje počtu a rozmístění obyvatel, uživatelů území, dokončené, rozestavěné a plánované bytové výstavby a na základě toho optimalizovat rozmístění a rozsah ploch pro novou bytovou výstavbu
- Jako základ pro výhledovou velikost města předpokládat velikost cca 3000 trvale bydlících obyvatel. Zohlednit také tzv. další potenciální uživatele (rekreace a druhé bydlení v území), z nichž je nutné odvíjet hodnocení a plánování dopravní, technické a jiné vybavenosti, jejich kapacit a rozmístění na území města, přitom je třeba zohlednit změny podle různých situací (varianty – denní a noční, pracovní a víkendové dny, letní a zimní období, mimořádné události, apod.).
- Vytvořit územní podmínky pro bydlení seniorů, zdravotně postižených, sociálně slabých obyvatel a jinak handicapovaných obyvatel apod.
- Revitalizace problémových míst (stavebnětechnicky, ekologicky, sociálně, bezpečnostně apod.), prevence vzniku sociálně vyloučených lokalit
- Posoudit přípustnost a vytvořit regulační podmínky pro umísťování netradičních způsobů výstavby (např. mobil domy).

Z hlediska **životního prostředí** bude zohledněno:

- Územními opatřeními podpořit snižování škodlivých vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel, zvyšování kvality ovzduší, zdrojů a rozvodů pitné vody, zlepšení nakládání s odpadními vodami, sanaci a revitalizaci ploch starých ekologických zátěží, snižování záborů zemědělské půdy.
- Územními opatřeními podpořit aktivity vedoucí ke snižování negativních dopadů vysokých hladin hluku v prostředí na veřejné zdraví (např. úpravou dopravní kostry, návrhem urbanistických protihlukových opatření).
- Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci environmentálních rizik např. protipovodňová opatření, využití odpadů.
- Pomocí regulativů předcházet vzniku a řešit dopady lidské činnosti na životní prostředí a zdraví, vymezit nepřípustné zdroje znečišťování ovzduší apod., stanovit podmínky pro ochranění zejména obytných a rekreačních území.
- Vytvářet územní podmínky pro realizaci opatření vedoucích k revitalizaci krajiny a posílení jejích retenčních schopností, posoudit možnosti zvětšení rozlohy nebo množství vodních ploch, zajistit ochranu a stabilizaci ploch s přirozenou akumulací a zatravněných a lesních ploch, zajistit průchodnost krajiny.
- Stabilizovat a případně rozšiřovat plochy sídelní zeleně, dle možnosti vymezit zelené pásy ve zvláště frekventovaných trasách podél silnic, parkovišť, areálů a pásy doprovodné zeleně podél vodních toků.

a1. Urbanistická koncepce

V rámci urbanistické koncepce města bude zejména prověřeno plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, budou prověřeny možné změny v rámci zastavěného území (vč. vymezení a řešení ploch přestavby) a vymezeny zastavitelné plochy.

Záměrem města Mikulášovice je připravit podmínky pro utváření polyfunkční struktury města při zajištění bezproblémového soužití rozdílných městských funkcí. Za tímto účelem budou v ÚP vymezena polyfunkční zastavitelná území umožňující formou regulativů a při respektování navazujících právních norem různorodé funkční využití a jeho záměny. Přitom budou zásadně chráněny nadřazené monofunkční plochy pro veřejnou infrastrukturu – občanské vybavení veřejné infrastruktury, plochy veřejných prostranství – komunikací a městské zeleně a plochy přírodní. Koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu budou vymezeny tak, aby umožňovaly variantní řešení těchto systémů v závislosti na časových a finančních podmínkách a byly eliminovány střety s jinými záměry, limity území a jeho hodnotami.

Základní urbanistická a prostorová koncepce města bude vycházet ze schváleného ÚPNSÚ Mikulášovice a jeho následně schválené Změny č. 1 a bude se řídit následujícími požadavky:

- Obnovovat a rozvíjet město jako funkčně a prostorově ucelený útvar, nové zastavitelné plochy navrhovat přiměřeně a odůvodněně s vazbami na zastavěná území a dostupnost dopravní i technické infrastruktury při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území.
- Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch (původní stavební parcely) před extenzivním rozvojem v nezastavěném území.
- Navrhnout prostory určené k dostavbě a přestavbě stavební struktury města s návazností na základní dopravní kostru města.
- V zastavěném území a v zastavitelných plochách chránit stávající plochy kvalitní zeleně.
- Jasně vymežit a kategorizovat plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich definicí dle vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a uvést příslušné regulativy (např. územně diferencovat regulaci výšky staveb a procento zastavění pozemku), kategorie ploch lze v ÚP dle potřeby koncepčního řešení a s ohledem na charakter území dále podrobněji členit.
- Plochy s rozdílným způsobem využití členit na plochy stabilizované – stav, plochy změn využití území – návrh, plochy přestavby a případně plochy územních rezerv.
- Chránit nezastavěné území města a vytvářet územní předpoklady pro další kultivaci krajiny. Provést revizi a případně aktualizaci vymezení místního USES včetně návazností v širších vztazích na území okolních obcí, zohlednit a územně upřesnit prvky nadregionálního a regionálního významu.
- Zachovat a obnovovat drobné prvky a stavby dotvářející ráz kulturní krajiny včetně významné vegetace. Neprovádět výrazné terénní úpravy, které by představovaly narušení krajinného rázu.
- Posoudit a navrhnout k využití, případně k likvidaci bývalé objekty vojenského charakteru a radiokomunikací ve volné krajině.

Z hlediska jednotlivých ploch s rozdílnou funkcí je třeba uplatnit následující řešení:

Plochy bydlení (bydlení a rekreace - smíšené)

- Zahrnout do ploch bydlení zejména pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.
- Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zahrnout do ploch bydlení pouze tehdy, splňují-li předepsané podmínky.
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení zahrnout do ploch bydlení.
- Zahrnout do ploch bydlení pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- Podrobněji prověřit zastavitelnost, resp. vhodnost využití v ÚPNSÚ Mikulášovice (včetně změny č.1) již navržených ploch a to s ohledem na přehodnocený výhledový počet trvale bydlících obyvatel. V případě, že byl rozsah vymezených zastavitelných ploch shledán jako naddimenzovaný, navrhnout redukci zastavitelných ploch, případně etapizaci a podmínky využití zastavitelných ploch, případně nadbytečné plochy převést do územní rezervy s tím, že prověření jejich potřeby v budoucnu bude jednou z podmínek jejich zahrnutí do návrhu.
- V opačném případě návrhové plochy platného ÚPNSÚ (včetně změny č. 1) doplnit o nové plochy pro bydlení v kapacitách vycházejících z předpokládaného vývoje počtu obyvatel se započtením přiměřených rezerv.
- Tyto plochy řešit s ohledem na vlastnickou dosažitelnost pozemků, dopravní dostupnost a obsluhu území, možnosti připojení na technickou infrastrukturu a další předpoklady naplňování ÚP.

Plochy rekreace (bydlení a rekreace - smíšené)

- Doporučujeme doplnit vymezení ploch pro výstavbu rekreačních objektů v místních částech obce - mimo centrální oblast osídlení.
- V samostatných plochách pro rekreaci umožnit v regulativech umístění staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.
- Jasně rozdělit plochy rekreace na plochy zastavitelné (např. sportovní areály) a plochy nezastavitelné bez staveb,
- Vyhodnotit možnosti sportovně rekreačního využití příměstských ploch v jižním směru, dotvořit zelený skelet města s využitím pro každodenní rekreaci.

Plochy občanského vybavení

- Do ploch občanského vybavení zahrnout zejména pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchod, stravování, služby, ubytování, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum a související pozemky dopravní a technické infrastruktury.

Plochy veřejných prostranství

- Do ploch veřejných prostranství zahrnout stávající a navrhnout nové pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Plochy smíšené obytné

- Do ploch smíšených obytných zahrnout zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- Do ploch smíšených obytných zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Plochy dopravní infrastruktury

- Do ploch dopravní infrastruktury zahrnout pozemky staveb a zařízení stávajících a nově navržených silnic III. třídy, místních komunikací a významných obslužných komunikací, odstavných a parkovacích ploch, ploch dopravních zařízení (např. garáže aj.) pokud nejsou sdruženy v jiných plochách, dráhy, včetně naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov. Posoudit zásahy do stávajících MK, odstranění dopravně technických závad, preferovat stávající trasy.

Plochy technické infrastruktury

- Do ploch technické infrastruktury zahrnout zejména pozemky vedení IS, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody pokud nejsou sdružena v jiných plochách. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.
- Vycházet z platné koncepce řešení jednotlivých systémů technické infrastruktury ve městě.

- Dimenzovat kapacity technické infrastruktury na výhledový počet uživatelů území.

Plochy výroby a skladování

- Do ploch výroby a skladování zahrnout zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, skladové areály, pozemky zemědělských staveb a pozemky související veřejné infrastruktury.
- Navrhnout revitalizaci stávajících průmyslových a zemědělských areálů v neproblematických polohách pro výrobní funkci, u opuštěných výrobních ploch navrhnout obnovu či jiné funkční využití (např. čp. 72; č.p.459; st.p.1110; areál radaru st.p.č.1483); st.p.932/1; 688/11; bývalá kasárna; č.p.250; st.p.č.1371 apod.)
- Omezení a útlum nevhodných výrobních kapacit a zařízení včetně návrhu náhradních ploch.
- Neutralizovat urbanistickými opatřeními střety výroby s dalšími městskými funkcemi.
- Vyhodnotit území z hlediska možnosti umístění plošných a bodových obnovitelných zdrojů energie a usměrnění lokalizace tak, aby nedocházelo k ničení celkového rázu krajiny a biodiverzity. Je třeba respektovat požadavky zakotvené v ZÚR na vymezování ploch a koridorů pro umístění větrných elektráren.

Plochy smíšené výrobní

- Plochy smíšené výrobní vymezovat v případech, kdy s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy těžby nerostů a plochy specifické.
- Do smíšených výrobních ploch umožnit umístění široké škály předem nespecifikovaných ekonomických aktivit, pro něž není účelné vymezovat samostatné plochy s rozdílným způsobem využití, včetně jejich dopravního napojení.

Plochy vodní a vodohospodářské

- Do ploch vodních a vodohospodářských zahrnout pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- Posoudit možnosti revitalizace původních vodních nádrží v území.
- Případně vyhledat další plochy pro umístění nových víceúčelových vodních nádrží pro rekreaci, retenci, tvorbu krajiny a mikroklimatu.
- Navrhnout revitalizaci a úpravu problémových úseků vodních toků, úpravou ploch a případnou stavbou poldrů zajistit ochranu území před zvýšeným odtokem srážkových vod a škodlivými účinky záplav.
- Prověření významu a udržitelnosti meliorací v území

Plochy zemědělské

- Do ploch zemědělských zahrnout zejména pozemky zemědělského půdního fondu. Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, jejichž vlivy zásadně nepřesahují hranice pozemků a nemusí být proto vymezeny v rámci ploch výroby a skladování a pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- Případně zábory ploch ZPF minimalizovat vzhledem k ochraně zemědělského půdního fondu, zvláště chránit půdy s vyššími třídami ochrany (I. a II.), prověřit funkčnost vložených investic ke zvýšení úrodnosti půdy (meliorace). Opatření ve volné krajině navrhovat i za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Vyhodnotit a zdůvodnit v souladu s platnými předpisy navržené zábory zemědělské půdy pro rozvoj města.
- Vytvářet územní předpoklady pro obnovu živočišné výroby a pro očekávaný nárůst pěstování biomasy pro energetické účely

Plochy lesní

- Do ploch lesních zahrnout zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- Navrhnout případné zalesnění vhodných částí řešeného území
- Minimalizovat zábor lesní půdy se zohledněním omezení, která vyplývají ze zákona, respektování ochranného pásma lesa.
- Vyhodnotit a zdůvodnit v souladu s platnými předpisy nezbytně navržené zábory lesní půdy pro rozvoj města.

Plochy přírodní

- Do ploch přírodních zařadit na území města všechna biocentra včetně nově navržených úprav, jejich vymezení a plochy registrovaných významných krajinných prvků.

Plochy těžby nerostů

- Tento druh ploch na území města nenavrhovat. Zvážit možnost využití, rekultivace apod. bývalých těžebních prostorů (lomy).

Plochy specifické

- Do ploch specifických zahrnout specifické plochy civilní ochrany případně jiné zastavitelné i nezastavitelné plochy založené na základě potřeb koncepce ÚP

a2. Koncepce veřejné infrastruktury

V rámci veřejné infrastruktury bude zejména prověřeno uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti změn, včetně prověření možností částečné změny koncepce zásobování elektrickou energií a způsobu vytápění

Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství, jejich kapacit a rozmístění na území města budou vycházet z variant výhledové velikosti města.

Z hlediska jednotlivých oblastí veřejné infrastruktury je třeba uplatnit následující řešení:

Dopravní infrastruktura

- Vytvořit územní podmínky ke zlepšení propojení města Mikulášovice s okolními obcemi prostřednictvím návrhu odpovídající silniční a železniční sítě ve vztahu k přepravním potřebám v širších vztazích,
- Upravit trasy místních a účelových komunikací z hlediska dopravně technických parametrů, navrhnout dopravní napojení rozvojových lokalit, zajistit přehledné napojení hlavních městských komunikací na základní kostru
- Navrhnout přiměřené rozšíření oblasti dopravního zklidnění ve středu města
- Prověřit možnosti segregace silniční a pěší dopravy
- Posoudit možnost lokace centra odstavných ploch NA
- Zpřesnit a stabilizovat dopravní plochy a koridory železničních tratí
- Vytvořit podmínky pro zvýšení kapacity parkovacích míst v centru města, v lokalitách soustředěné bytové zástavby, u hlavních atraktivit města a v místech nástupních míst na turistické a cyklistické trasy
- Navrhnout rozšíření sítě cyklostezek oddělených od motorových komunikací a navrhnout rozšíření a sjednocení systému cyklotras a cyklostezek v širších souvislostech
- Navrhnout rozšíření sítě turistických stezek

Technická infrastruktura – zásobování vodou

- Vyhodnotit současný systém zásobování města pitnou vodou, případně zohlednit přivaděč Šluknov – Mikulášovice a revitalizaci stávající sítě
- Řešit zásobování vodou v okrajových lokalitách (rozšíření v horní a dolní části Mikulášovic a doplnění ve středu města)
- Opatření k náhradě amortizovaných gravitačních vodovodů

Technická infrastruktura – odkanalizování

- Při odvádění srážkových vod uplatňovat v maximální míře retenci v území, posoudit lokalizaci dešťových zdrží na znečištěné dešťové vody s postupným vypouštěním do vodotečí
- Řešit odvádění a čištění splaškových vod a nevyhovující vypouštění odpadních vod z volných výústí z kanalizačního systému nezakončeného ČOV do vodních toků, včetně kanalizace v horní a dolní části Mikulášovic.

Technická infrastruktura – zásobování elektrickou energií

- Posoudit potřeby elektrické energie pro návrhové lokality ve městě jako celku
- Navrhnout rozvody VN pro návrhové plochy včetně příslušných potřebných trafostanic, upřednostňovat kabelová vedení
- Na správním území města Mikulášovice prověřit přípustnost a vhodnost umístění výjimečně vymezených plošných nebo bodových zdrojů obnovitelné energie (případně ponechat rezervu území pro aktuální technologii
- Prověření nutné rekonstrukce a rozšíření veřejného osvětlení

Technická infrastruktura – zásobování plynem, teplem

- Navrhnout plynifikaci návrhových lokalit i stávajících lokalit (Mikulášovice, Salmov, Mikulášovičky – za předpokladu rentability) s rodinnými domy spalujícími dosud pevná paliva pro postupný odklon stávajících zdrojů na fosilní paliva.
- Navrhnout větší využití obnovitelných zdrojů energií

Technická infrastruktura – elektronické komunikace, informační systémy

- Konkrétní požadavky z hlediska problematiky elektronických komunikací se neuplatňují

Technická infrastruktura – nakládání s odpady

- Vymezit na území města plochy pro sběrný dvůr odpadů (bývalá kasárna), případně plochy pro skládky inertních zemin vhodných pro další využití.
- Prověření stávajících nepovolených skládek v území a návrh jejich rekultivace.

Občanské vybavení veřejné infrastruktury

- Umísťovat zařízení občanského vybavení v souladu s požadavky vyhlášky č.501/2006 Sb. buď v samostatně vymezených plochách, výjimečně v plochách smíšených resp. malá nerušící zařízení v plochách bydlení
- Respektovat při řešení ÚP existující zařízení občanského vybavení, pokud nebudou na překážku celkové koncepce
- Řešit dostupnost a zkvalitňování veřejných služeb včetně vytváření a zlepšování služeb pro podnikání a podnikatelské subjekty
- Posoudit kapacity, strukturu a dostupnost ploch a vybavenosti pro sport a rekreaci, navrhnout jejich rozšíření co se týká kapacity, počtu a druhů.
- Řešit rozšiřování sítě zařízení sociální péče s ohledem na měnící se věkovou strukturu obyvatel
- Prověřit kapacity Městského hřbitova a možnosti jeho rozšíření a zajištění kulturnosti jeho okolí

Veřejná prostranství

- Stabilizovat veřejná prostranství v centru města a v důležitých městských prostorech s prioritou vytvoření společenského parteru
- Vzájemně provázat plochy veřejných prostranství do uceleného celoměstského systému
- Na veřejných prostranstvích počítat s prostory pro chodce, cyklisty, in-line, pejskaře aj.
- Snížit dopravní zatížení veřejných prostranství vhodným řešením dopravní problematiky
- Navrhnout regeneraci městských parkových úprav a propojit izolované plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému využívajícího vegetaci údolí vodotečí a nezastavitelných svahů a navazujícího na příměstskou

krajinou.

a3. Koncepce uspořádání krajiny,

V rámci koncepce uspořádání krajiny bude prověřeno plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území s vyhodnocením důsledků možných změn s ohledem na ochranu přírodních a krajinářských hodnot a limit území, včetně návrhu ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona.

Do ÚP bude zapracováno vymezení ÚSES vč. zdůvodnění vymezení některých prvků, přitom se bude vycházet ze zpracovaných podkladů (vč. respektování prvků nadregionálního a regionálního ÚSES). Bude koordinováno vymezení prvků ÚSES s ostatními zájmy v území, stanoveny vhodné regulativy pro plochy s překryvnou funkcí ÚSES a koordinována návaznost prvků ÚSES na území okolních obcí.

Zvýšená pozornost bude věnována ochraně krajinného rázu v souladu s požadavky kladenými na rozvoj území v CHKO. Při návrhu rozvojových ploch budou v maximální možné míře respektovány a zachovány VKP a to nejen registrované, ale zejména VKP ze zákona. Při návrhu rozvojových ploch budou dále plně respektovány vymezené lokality soustavy Natura 2000.

a4. Požadavky pro ochranu a rozvoj hodnot území

V souladu s doplněnými a aktualizovanými průzkumy a rozbory a ÚAP ORP Rumburk bude návrh územního plánu respektovat, chránit a dále rozvíjet vymezené hodnoty území.

Přírodní hodnoty

Jedná se zejména o hodnoty prostředí, které není významně dotčeno urbanizací

- CHOPAV Severočeská křída (na území města část),
- KC Šluknovská pahorkatina.
- Zdroje pitné vody (rezerva původních zdrojů)
- Vodní toky a plochy
- Zemědělské pozemky, zejména půdy I. a II. třídy ochrany ZPF
- Lesní půda
- Lokality soustavy Natura 2000
- ÚSES – biocentra a biokoridory na nadregionální, regionální i lokální úrovni
- VKP registrované i VKP ze zákona
- Lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
- Významné krajinné dominanty – např. Tanečnice
- Významné pohledové horizonty

Při návrhu územního rozvoje města, koncepce uspořádání krajiny a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se požaduje:

- Vytvářet územní podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o přírodní hodnoty území upřednostňováním šetrných forem využívání území v zájmu ochrany přírody a krajiny a v souladu s principy udržitelného rozvoje, respektovat limity využití území v oblasti životního prostředí
- Navrhovat zvyšování zastoupení přírodních složek v narušených územních částech, obecně dbát na zachování přírodních a přírodě blízkých biotopů
- Postupovat citlivě s ohledem na ochranu zemědělských pozemků, zvláště chránit půdy s vyššími třídami ochrany
- Postupovat citlivě s ohledem na ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektovat 50 m ochranné pásmo od okraje lesních pozemků,
- Přistupovat citlivě k řešení rozvoje sportovně rekreačních areálů ve smyslu ochrany přírodních a krajinných hodnot území

- Respektovat estetickou hodnotu území zvýrazněnou členitostí krajiny
- Respektovat hlavní krajinné dominanty, nové zastavitelné plochy pokud možno neumísťovat do území významných přírodních celků, nové technické prvky do krajiny umísťovat uvážlivě s ohledem na krajinný ráz, výjimečně navrhovat nové plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny po předchozím krajinářském hodnocení
- Stanovit základní podmínky ochrany krajinného rázu jako součást podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- Provéřit stav přírodních pásů podél vodních toků (vč. doprovodné zeleně) a stav mokřadů a případně navrhnout opatření k jejich revitalizaci

Kulturní hodnoty

- Nemovité kulturní památky (dle seznamu uvedeného v ÚAP) - vytvářet územní podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o nemovitý památkový fond
- Území s dochovanými objekty lidové architektury
- Soubory dalších hodnotných, architektonicky cenných objektů, zejména objektů lidové a secesní architektury dokladující vývoj území (domy s podstávkou, vily, kostely, kapličky, drobné architektonické a historické artefakty aj.).
- Významná stavební dominanta kostela

Při návrhu územního rozvoje města, koncepce uspořádání zastavitelného území a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se požaduje:

- Řešit formou přestavby a dostavby rozvoj území centrální městské zóny, cíleně regulovat novou zástavbu
- Usilovat o kvalitu a soulad řešení nové zástavby s původní zástavbou, nepřipouštět výrazově nebo funkčně konkurenční územní zásahy
- Chránit urbánní hodnoty lidové architektury, baroka, romantismu z konce 19. století a secese z počátku 20. století jako podstatné atributy kontinuity životního prostředí a architektonického odkazu
- Vytvářet územní podmínky pro přiměřené, významu odpovídající a šetrné využívání památkových objektů pro kulturní i komerční účely především ve vazbách rozvoje cestovního ruchu a poznávací turistiky

Urbanistické hodnoty

- Zachovalá lineární funkční a prostorová struktura města s oddělenými částmi
- Stávající přírodní a stavební dominanty
- Významné vyhlídkové body

Při návrhu územního rozvoje města, koncepce uspořádání zastavitelného území a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se požaduje:

- Respektovat historicky vzniklou urbanistickou strukturu města s významným potenciálem průmyslového, technického a stavebního dědictví, jakožto základ dílčích rozvojových koncepcí, v symbióze ochrany starého a rozvoje nového
- Upřednostňovat intenzifikaci využití již urbanizovaných území a optimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch
- Využívat stávající stavební a přírodní dominanty při uplatňování osových kompozic

Civilizační hodnoty

- Tradice zpracovatelského průmyslu (textilní, nožířský)
- Atraktivita území pro cestovní ruch
- Poloha města v příhraničním území - blízkosti SRN (Sasko)
- Nabídka přírodních a kulturních atraktivit a zařízení pro cestovní ruch v širším okolí
- Celková dobrá dopravní obslužnost (opak - negativní dostupnost území vyšších center), hustá síť silnic a železničních tratí
- Příznivé přírodní podmínky

Při návrhu územního rozvoje města, koncepce uspořádání zastavitelného území a

vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se požaduje:

- Vytvářet územní podmínky pro přiměřené, významu odpovídající a šetrné využívání civilizačních hodnot území

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

V ÚPÚ a ZÚPÚK nejsou uplatněny požadavky na vymezení územních rezerv v řešeném území. Požadavek na územní rezervy může vyplynout z požadavku dotčeného orgánu nebo požadavku samosprávy jako výhledový záměr obce, případně jako kompenzační opatření investorů – bude prověřeno zpracovatelem.

c) požadavky na prověření veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Součástí návrhu ÚP bude výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

V textové části ÚP bude provedeno jmenovité vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a staveb a opatření a ploch pro asanace, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V textové části ÚP bude v případě potřeby provedeno i jmenovité vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Rozsah vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanace, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo pro která lze uplatnit předkupní právo bude konzultován v rámci prací na tvorbě ÚP s určeným zastupitelem města Mikulášovice.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody a parcelací

V průběhu prací na tvorbě ÚP budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií a bude stanovena lhůta pro pořízení této studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti.

Detailní funkční a prostorové uspořádání polyfunkčních zastavitelných území, které není předmětem metodiky územního plánu, bude řešeno územními studiemi zadávanými městem na základě jejich vymezení v ÚP. Přitom budou respektovány závazné regulativy územního plánu pro polyfunkční plochy, vymezení nadřazených monofunkčních ploch a napojení na koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Řešení ÚP ve variantách se nepředpokládá.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Uspořádání obsahu návrhu územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění bude respektovat přílohu č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb.,v platném znění. Návrh ÚP bude expedován v listinné podobě ve čtyřech kompletních vyhotoveních a v digitální podobě na DVD nosiči v 1 vyhotovení. Pro zpracování bude použit Datový model aktuální verze.

Obsah územního plánu

Textová část

Grafická část zpracovaná v Datovém modelu aktuální verze

1. výkres základního členění území 1:10 000
2. hlavní výkres 1:5 000
3. výkres koncepce technické infrastruktury 1:5 000
4. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000

Obsah odůvodnění územního plánu

Textová část

Grafická část zpracovaná v Datovém modelu aktuální verze

1. koordinační výkres 1:5 000
2. výkres širších vztahů 1:50 000
3. výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5 000

Součástí odůvodnění ÚP bude případné vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území (pokud bude požadováno příslušným DO) .

Další požadavky na zpracování ÚP

Územní plán bude zpracován pro celé správní území města Mikulášovice

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, vyhláškou č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a s dalšími předpisy v platném znění, které se k dané problematice vztahují.

Datové a tiskové digitální výstupy pro ucelenou prezentaci dokumentace budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.

Regulace využití a uspořádání ploch bude graficky vyznačena v jednotlivých výkresech a popsána v textové části včetně přípustných a podmíněně přípustných činností v řešených plochách. Podmínky budou stanoveny ve vazbě na vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Regulace v území budou odpovídat měřítku a problematice územního plánu.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území bude zpracován za předpokladu uplatnění požadavku Krajského úřadu Ústeckého kraje, odbor ŽP a zemědělství na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, resp. bude – li uplatněn požadavek na posouzení návrhu ÚP na udržitelný rozvoj území, příp. vlivů na území soustavy Natura 2000. V případě požadavku bude vyhodnocení vlivů zpracováno pro celý územní plán v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č.500/2006 Sb., v platném znění.

Do řešeného území zasahují lokality soustavy Natura 2000 (EVL České Švýcarsko, Ptačí oblast Labské Pískovce), tyto lokality a jejich předměty ochrany budou při návrhu rozvojových ploch plně respektovány, t.zn. nebudou do těchto území nebo jejich blízkosti navrhovány takové funkční plochy, které by mohly významně ovlivnit jejich ochranu nebo celistvost. Vzhledem k tomu, že hranice EVL probíhá po hranici řešeného území a urbanistická koncepce předpokládá zahušťování zastavěného území, využíváním ploch přestaveb a návrhem nových rozvojových ploch ve vazbě na zastavěné území a dopravní a technickou infrastrukturu, neočekává se žádný vliv na předměty ochrany EVL.

PO Labské pískovce je v řešeném území vymezena souhlasně s hranicí CHKO Labské pískovce, do PO spadá polovina řešeného území – jižně od železniční tratě 084. Do území PO přímo zasahuje pouze místní část Tomášov, současná zástavba Mikulášovic většinou hranici PO nepřekračuje.

V případě zpracování shora uvedených hodnocení se zpracovatel zaměří na vlivy záměrů (rozvojových ploch, ploch změn, ploch přestavby a jejich využití) na poměry dotčené oblasti s ohledem na možnost celkového negativního ovlivnění složek ŽP a to zejména v souvislosti s vymezením následujících rozvojových ploch:

- plochy rekreace, sportu a cestovního ruchu
- plochy výroby a skladování – vymezení ploch výroby a skladování smíšených výrobních, případně rozšíření průmyslové zóny v jižním sektoru města
- plochy zemědělské – obnova živočišné výroby
- plochy technické infrastruktury – v případě prověření vhodnosti plochy pro větrné a solární elektrárny případně jiné aktuální technologie.

Případné vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí bude zpracováno po obsahové stránce podle přílohy ke stavebnímu zákonu.

Vysvětlivky:

SRN ... Spolková republika Německo

ÚP ... územní plán

ÚPNSÚ ... územní plán sídelního útvaru

ZÚR ... zásady územního rozvoje ústeckého kraje

PÚR ... politika územního rozvoje

ŽP ... životní prostředí

KC ... krajinný celek

ÚAP ... územně analytické podklady

ÚSES ... územní systémy ekologické stability

VKP ... významný krajinný prvek

NP ... národní park

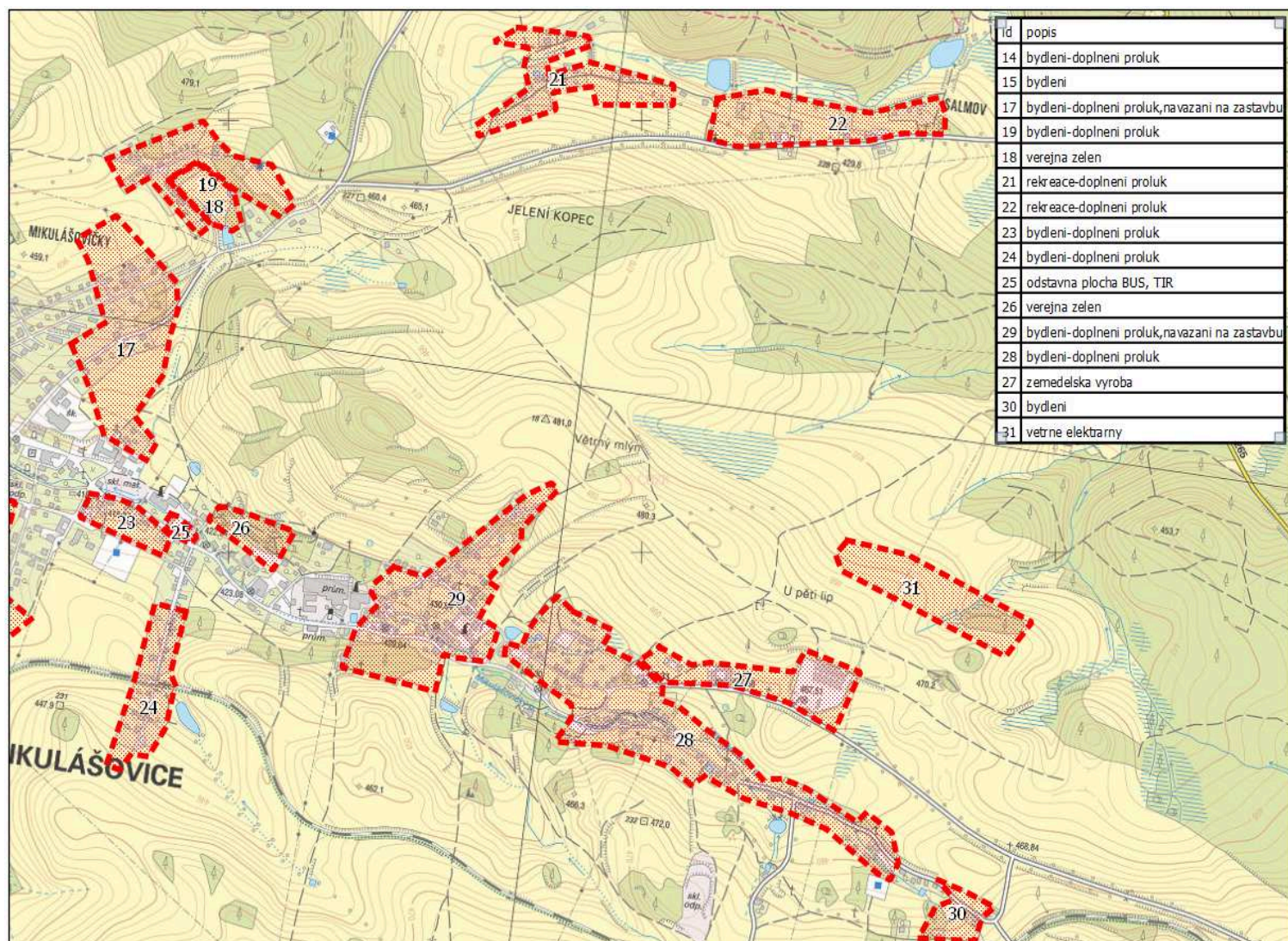
CHKO ... chráněná krajinná oblast

ČOV ... čistírna odpadních vod
NSOB ... specifická oblast nadmístního významu
CHLÚ ...chráněné ložiskové území
ZPF ...zemědělský půdní fond
PUFL ...pozemek určený k plnění funkce lesa
CHOPÁAV ... chráněná oblast přirozené akumulace vody
EVL ... evropská významná lokalita
PO ... ptačí oblast
DO ... dotčený orgán

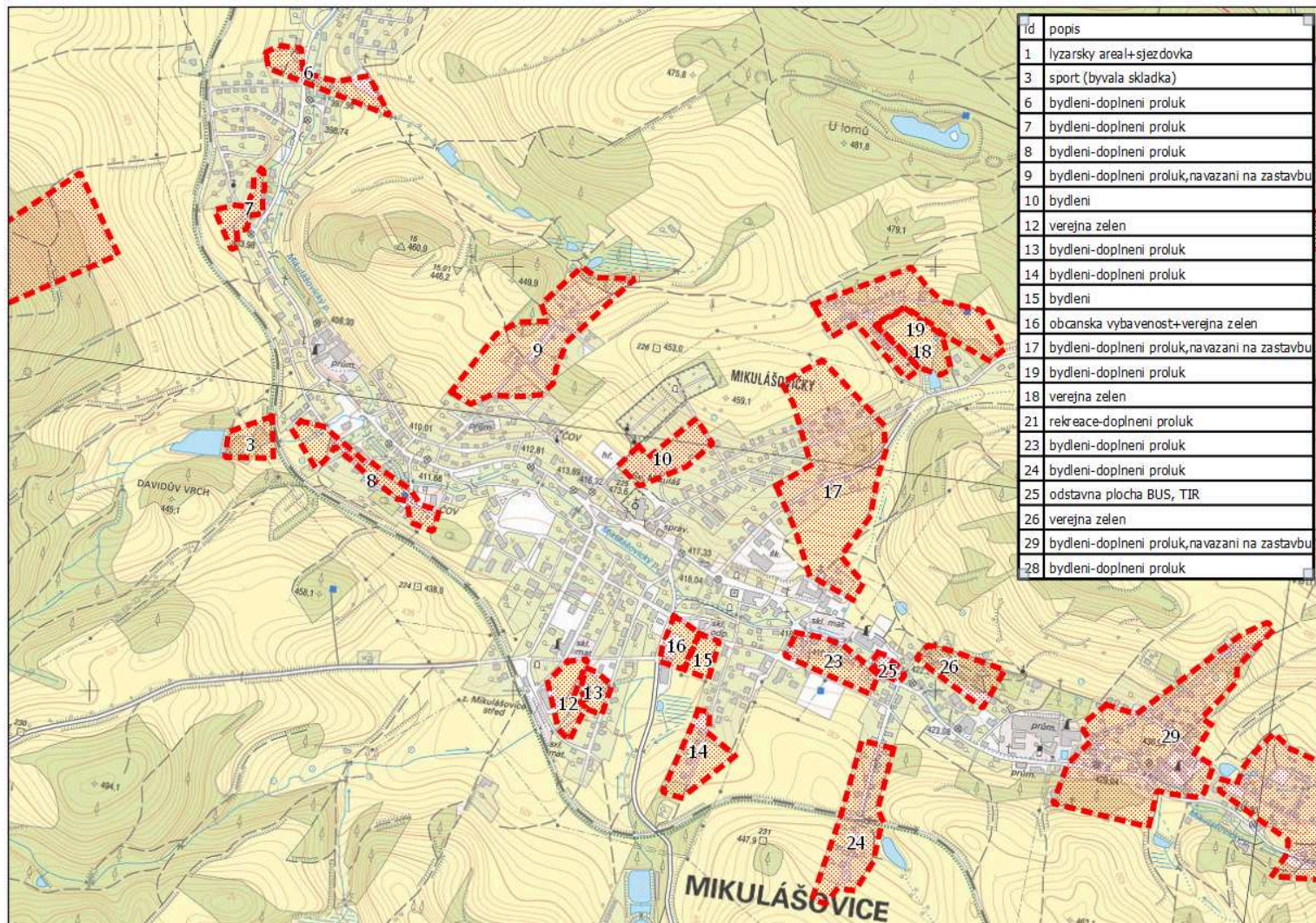
Přílohy 1 -4:

Orientační grafické informativní schéma záměrů v řešeném území Mikulášovice

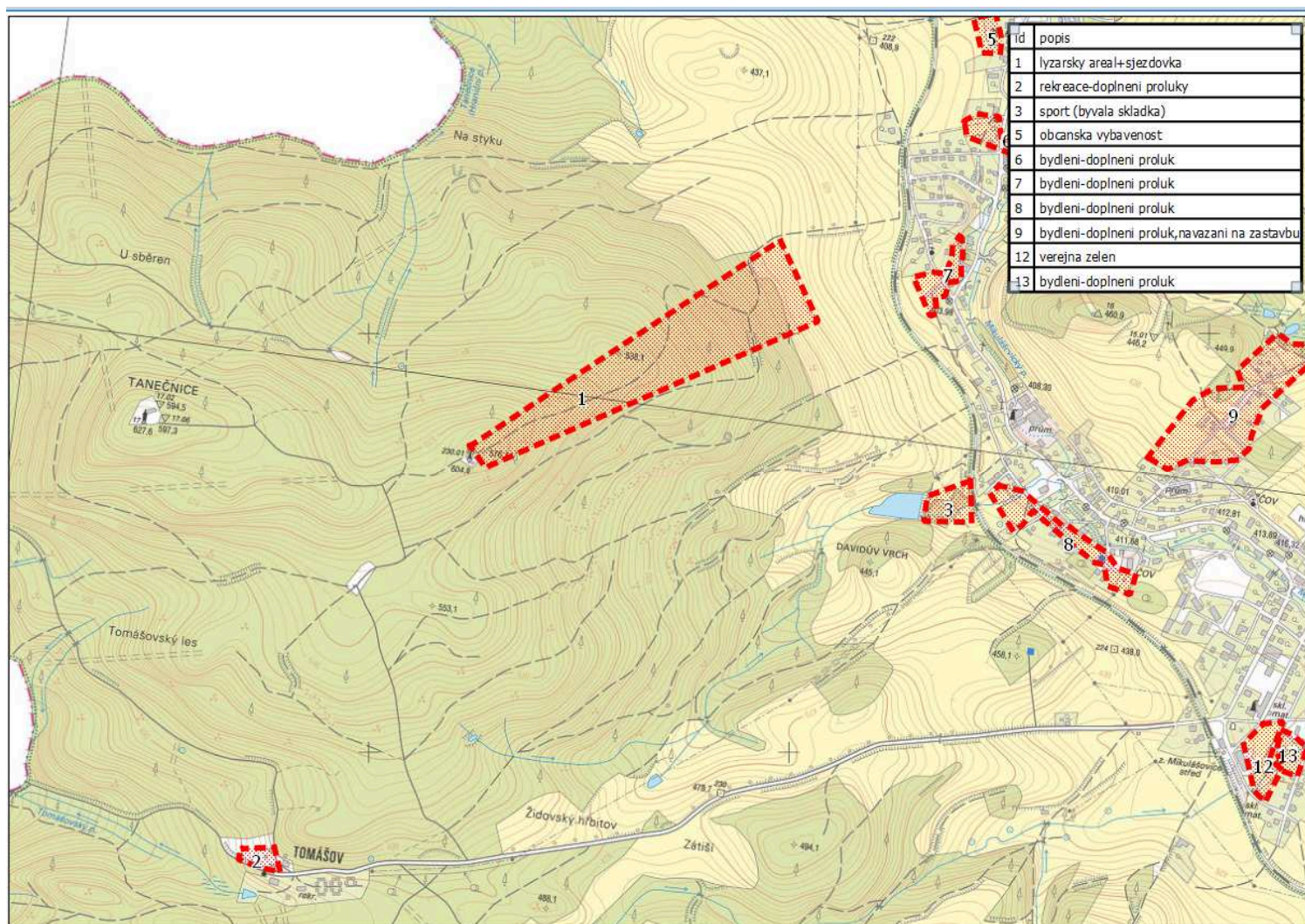
Obr. 1 Mikulášovice - střed, Mikulášovičky – rozvojové oblasti



Obr.č.2 Mikulášovice - střed , Mikulášovičky – rozvojové oblasti



Obr.3 Mikulášovice - střed, Tomášov – rozvojové oblasti



Obr.4 Mikulášovice - dolní – rozvojové oblasti

