

ÚZEMNÍ PLÁN

MIKULÁŠOVICE

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu Mikulášovice

09/2024

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:	Zastupitelstvo města Mikulášovice
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Petra Loos
Funkce:	Referent úřadu územního plánování
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka:	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZAKÁZKY

ZMĚNA č 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULÁŠOVICE – UPRAVENÝ NÁVRH
PRO VYDÁNÍ ZASTUPITELSTVEM MĚSTA, 09/2024

OBJEDNATEL:

MĚSTO MIKULÁŠOVICE, MIKULÁŠOVICE 1007, 407 79 MIKULÁŠOVICE
URČENÝ ZASTUPITEL: Bc. JAN TRÍŠKO

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD RUMBURK, ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE A INVESTIC,
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, TŘ. 9. KVĚTNA 1366/48, 408 01 RUMBURK

ODPOVĚDNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE: Ing. PETRA LOOS

ZPRACOVATEL:

Ing. arch. MARTIN WEDELL, A2 – 04 731 ČKA,
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT V OBORU URBANISMUS,
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, PLZEŇSKÁ 27, 266 01 BEROUN

Obsah:

a.	Postup při pořizování územního plánu	5
b.	Přezkoumání souladu Změny č. 2 územního plánu Mikulášovice podle § 53 odst. 4 písm. a–d) stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.). Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	8
b.1.	Soulad s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
b.1.1.	Posouzení souladu s PUR.....	8
b.1.2.	Posouzení souladu s Územním rozvojovým plánem.....	13
b.1.3.	Posouzení souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje,	13
b.2.	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	24
b.2.1.	Posouzení souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona	24
b.2.2.	Posouzení souladu s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona	25
b.3.	Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů	27
b.4.	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.	29
b.4.1.	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů:	29
b.4.2.	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných dle § 55b odst. 7, postupem dle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „SZ“), ve spojení s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen „NSZ“), ve znění pozdějších předpisů	29
c.	Součásti odůvodnění územního plánu podle § 53 odst. 5 písm. a–f) stavebního zákona, (zákon č. 183/2006 Sb.).....	38
c.1.	Výsledek přezkoumání územního plánu dle § 53 odst. 4 stavebního zákona	38
c.2.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,.....	38
c.3.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5,	38
c.4.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,	38
c.5.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	38
c.5.1.	odůvodnění kapitoly 1a) Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno	38
c.5.2.	odůvodnění kapitoly 1b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	38
c.5.3.	odůvodnění kapitoly 1c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	39
c.5.4.	odůvodnění kapitoly 1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	42
c.5.5.	odůvodnění kapitoly 1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.....	42
c.5.6.	odůvodnění kapitoly 1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití	44
c.5.7.	odůvodnění kapitoly 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.....	47

c.5.8.	odůvodnění kapitoly 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
c.5.9.	odůvodnění kapitoly 1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	47
c.5.10.	odůvodnění kapitoly 1j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	47
c.5.11.	odůvodnění kapitoly 1k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	47
c.5.12.	odůvodnění kapitoly 1l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	47
c.5.13.	odůvodnění kapitoly 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	47
c.5.14.	odůvodnění kapitoly 1n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	47
c.5.15.	odůvodnění kapitoly 1o) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech... 47	47
c.5.16.	odůvodnění kapitoly 1p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů a k němu připojené grafické části	47
c.6.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. 49	49
d.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	50
e.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu	51
e.1.	Soulad se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,	53
e.2.	Soulad s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,	53
e.3.	Soulad s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, 53	53
e.4.	Soulad s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona, 53	53
e.5.	Soulad s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,	53
f.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,	53
g.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,	53
h.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	53
h.1.	Důsledky řešení na ZPF	53
h.2.	Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch ve vztahu k ochraně půd podle zákona č. 334/1992 Sb., zákona o ochranné ZPF	55
h.3.	Důsledky řešení změny č. 2 územního plánu na PUPFL	56
i.	Text územního plánu s vyznačením změn	57

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu Mikulášovice

a. Postup při pořizování územního plánu

Postup při pořízení změny č. 2 územního plánu

Na 3. zasedání Zastupitelstva obce Mikulášovice dne 30.05.2022, usnesením č. 113/3/22 bylo a) rozhodnuto o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „SZ“), ve spojení s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona (dále jen „NSZ“), ve znění pozdějších předpisů, zkráceným postupem,

b) byl schválen obsah Změny č.2 Územního plánu Mikulášovice,

c) byl schválen určeným zastupitelem obce Mikulášovice při pořízení Změny č.2 Územního plánu Mikulášovice, pan Ing. Antonín Bláha,

d) byla schválena spolupráce s MěÚ Rumburk, odbor regionálního rozvoje a investic, úřadem územního plánování jako pořizovatelem.

Na 7. zasedání Zastupitelstva obce Mikulášovice dne 21.11.2022, usnesením č. 191/7/22 byl schválen novým určeným zastupitelem města Mikulášovice při pořizování Změny č.2 Územního plánu Mikulášovice, pan Bc. Jan Tříško.

Pořizovatel zajistil stanoviska v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) SZ:

- *Stanovisko NP České Švýcarsko č.j. SNPCS 03887/2022, spisová značka SZ SNPCS 03758/2022/2 ze dne 14.06.2022, kdy lze vyloučit dle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany celistvosti.*
- *Stanovisko KÚ ÚK odboru životního prostředí a zemědělství, sp.zn. KUUK/089440/2022/ZPZ/SEA-§55a, č.j. KUUK/1105758/2022/ZPZ/Sik ze dne 13.07.2022, kdy návrh Změny č.2 územního plánu Vilémov je nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.*

Byla zpracována dokumentace Návrh Změny č. 2 ÚP Mikulášovice pro veřejné projednání projektantem: (zpracovatel) Ing.arch. Martin Wedell, A2 - 04 731 ČKA, autorizovaný architekt v oboru urbanismus, územní plánování, Jana Masaryka 241/47, 120 00 Praha 2.

Pořizovatel zahájil řízení o Změně č. 2 Územního plánu Mikulášovice v souladu s ustanovením § 55b, § 52 odst. 1 stavebního zákona jeho vystavením k veřejnému nahlédnutí dne 24.01.2024 s tím, že bylo splněno ustanovení SZ, tj. návrh byl vystaven po dobu 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky. Dokumentace návrhu Změny č.2 Územního plánu Mikulášovice byla vystavena až do dne tj. 19.03.2024 k veřejnému nahlédnutí.

Veřejné projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice se uskutečnilo dne 13.03.2024 v zasedací místnosti budovy Městského úřadu Mikulášovice za účasti pořizovatele, určeného zastupitele a zástupce zpracovatele návrhu. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

V průběhu veřejného projednání nebyly uplatněny žádné konkrétní písemné připomínky k projednávanému návrhu Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice, včetně sousedních obcí. V rámci veřejného projednání byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, a jejich požadavky byly zapracovány do návrhu Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice.

Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání je provedeno v kapitole 4. tohoto odůvodnění. Ve stanoviscích nebyly uvedeny žádné požadavky, které by měly vliv na způsob řešení změny a nebyl tak řešen žádný rozpor. Žádná ze sousedních obcí k projednávané změně ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 SZ nevyjádřila a neuplatnila písemné připomínky. Ze strany veřejnosti nebyly v rámci ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 SZ doručeny žádné písemné připomínky nebo námitky.

Požizovatel zajistil stanovisko KÚ ÚK, odboru územního plánování a stavebního řádu v souladu s § 55b odst. 4 SZ, sp.zn. KUUK/015712/2024/4, č.j. KUUK/081956/2024 ze dne 04.06.2024, kdy KÚ ÚK sdělil, že ***lze ve smyslu § 55b odst. 7 SZ pokračovat v pořizování Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice.***

„Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „KÚ ÚK UPS“), obdržel dne 16.05.2024 žádost o vydání stanoviska podle § 55b odst. 4 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „SZ“), aplikovatelného na základě zvláštního ustanovení § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu změny č. 2 územního plánu Mikulášovice (dále jen „návrh změny“), včetně obdržených stanovisek. Návrh změny pro posouzení podle § 55b odst. 4 SZ byl krajskému úřadu předán dle § 55b odst. 1 SZ; veřejné projednání se uskutečnilo dne 12.03.2024.

Pro obec Mikulášovice zajišťuje pořizování územně plánovací dokumentace v souladu s ust. § 6 odst. 1, písm. c) SZ úřad územního plánování městského úřadu Rumburk, Odbor regionálního rozvoje a investic, Třída 9. května 1366/48, 408 02 Rumburk. Projektantem posuzované územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) je společnost AF-CITYPLAN s.r.o., Magistrů 1257/13, Praha 4, 140 00, IČ: 47307218. Vedoucím projektantem je Ing. Ondřej Kyp, autorizovaný inženýr (ČKAIT 0009592).

Změnou územního plánu se doplňují dílčí zastavitelné plochy pro bydlení a zároveň se upravuje způsob využití u zastavitelných ploch a velmi omezeně rozsah vymezení ploch přestavby. U některých stávajících ploch přestavby je navržena změna využití. Vybrané zastavitelné plochy jsou redukovány s ohledem na potřebu kompenzace nového rozvoje. Návrh změny dále upravuje a doplňuje stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, mimo jiné s ohledem na úpravu podmínek pro umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů – návrh změny připouští umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů bez dalšího rozlišení v území pouze v plochách lehké výroby. Návrh změny představuje současně konverzi územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace podle § 20a stavebního zákona.

KÚ ÚK UPS posoudil návrh změny z hledisek uvedených v § 55b odst. 4 SZ a sděluje následující:

- **Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:**
Návrh změny vymezuje nové návrhové plochy, které nejsou situované při správní obce a není tudíž nutná koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. Návrhy vyplývající ze ZÚR ÚK jsou včetně přesahu na území sousedních obcí znázorněny ve výkresu širších vztahů. Žádná ze sousedních obcí neuplatnila k návrhu změny písemné připomínky.
*K tomuto sdělujeme, že výkres širších vztahů nezachycuje návaznosti některých „lokálních“ záměrů obce na území sousedních obcí, např. lokální prvky ÚSES. Vyhodnocení koordinace „lokálních i regionálních vazeb“ z hlediska širších vztahů je **potřeba doplnit** do kap. g. textové části odůvodnění a zobrazitelné „lokální“ jevy **dále doplnit** do výkresu širších vztahů.*

KÚ ÚK UPS konstatuje, že koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy je zajištěna.

- **Z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1.– 7. závazném od 01.03.2024 (dále jen „PÚR ČR“):**
*V úvodu kap. a.1.1. odůvodnění návrhu změny je uveden výčet aktualizací Politiky územního rozvoje ČR. Do tohoto výčtu **požadujeme doplnit** také poslední schválenou aktualizací č. 7 PÚR ČR.*

Návrh změny respektuje dotčené **republikové priority** a v části odůvodnění jsou tyto řádně vyhodnoceny – bez připomínek.

Správní území obce Mikulášovice neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti vymezené v PÚR ČR. Návrh změny tuto skutečnost uvádí – bez připomínek.

Na území obce není vymezen žádný koridor dopravní či technické infrastruktury. Návrh změny tuto skutečnost uvádí – bez připomínek.

KÚ ÚK UPS konstatuje, že návrh změny je v souladu s PÚR ČR.

• Z hlediska **Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje**, ve znění po vydání Aktualizace č. 7 (dále jen „ZÚR ÚK“), účinných od 29.05.2024:

V kap. a.1.3. odůvodnění je uveden výčet aktualizací Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Do tohoto výčtu **požadujeme doplnit** také poslední aktualizaci č. 7 ZÚR ÚK.

ZÚR ÚK stanovily **krajské priority** územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Návrh změny způsob respektování dotčených priorit řádně vyhodnocuje – bez připomínek.

ZÚR ÚK vymezily specifickou oblast nadmístního významu **NSOB1 – Lobendavsko – Křečansko**, do které spadá řešené území a stanovují úkoly územního plánování pro plánování a usměrňování územního rozvoje. Úkoly územního plánování jsou v odůvodnění dostatečně věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny – bez připomínek.

ZÚR ÚK v řešeném území vymezily **koridor konvenční železniční dopravy** nadmístního významu, zajištěný tratí č. **083 Rumburk – Šluknov – Dolní Poustevna – hranice ČR/SRN** (- Sebnitz – Bad Schandau) **optimalizace**, sledovaný jako **VPS – Z3**, šířka koridoru je stanovena 120 m. Pro územní plánování ZÚR ÚK stanovily úkol v součinnosti s dotčenými orgány zpřesnit vymezení koridoru v ÚPD obcí. V návrhu změny je uvedeno, že koridor je v platném územním plánu již akceptován a předmět návrhu změny do něho nezasahuje – bez připomínek.

ZÚR ÚK na území obce Mikulášovice vymezily nadregionální biocentrum NRBC 40 „Hřenská **skalní města**“/ **funkční**, nadregionální biokoridory **NRBK K202 „Hřenská skalní města (40) - K 7“/ funkční a NRBK K7 „Studený vrch (82) - státní hranice“/ funkční**. Dále je zde vymezeno regionální biocentrum **RBC 1377 „Tanečnice“/ funkční a RBC 001 „Bílý potok“/ funkční**. Uvedené prvky ÚSES jsou s výjimkou nadregionálního biocentra NRBC 40 (které je zpřesněno mimo správní území obce Mikulášovice) upřesněny v dosud platném územním plánu. V odůvodnění návrhu změny je konstatováno, že vymezení prvků ÚSES se změnou č. 2 územního plánu nemění – bez připomínek.

V kap. 5. ZÚR ÚK stanovily **úkoly pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje**, které nejsou v návrhu změny vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) – **požadujeme doplnit**.

ZÚR ÚK řešené území řadí do dvou krajinných celků **KC 2 – CHKO Labské pískovce a KC 12 – Šluknovská pahorkatina**; ZÚR ÚK stanovily dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny, které jsou v odůvodnění dostatečně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny – bez připomínek.

KÚ ÚK UPS konstatuje, že navrhovaná změna je v souladu se ZÚR ÚK.

KÚ ÚK UPS konstatuje, že v souladu s § 55b odst. 4 SZ lze pokračovat v řízení o Změně č. 2 územního plánu Mikulášovice.“

Na základě veřejného projednání a vyhodnocení výsledků tohoto projednání nedošlo k podstatné úpravě dokumentace návrhu Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice, tedy **nebyla vyvolána potřeba opakovaného projednání**.

Zastupitelstvu města Mikulášovice byl, v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 SZ, předložen návrh na vydání Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice s jeho odůvodněním.

b. Přezkoumání souladu Změny č. 2 územního plánu Mikulášovice podle § 53 odst. 4 písm. a–d) stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.). Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

b.1. Soulad s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

b.1.1. Posouzení souladu s PUR

Podkladem pro vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) je platné znění Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 (15.4.2015), aktualizace č. 2 a č. 3 (1.10.2019), aktualizace č. 4 (1.9.2021), aktualizace č. 5 (11.9.2020), aktualizace č. 6 (1.9.2023) a aktualizace č. 7 (1. 3. 2024)

Řešené území města se nachází v území, ve kterém Politika územního rozvoje ČR nevymezuje žádnou rozvojovou oblast, rozvojovou osu nebo specifickou oblast. V řešeném území nejsou vymezeny koridory veřejné infrastruktury republikového významu a území zároveň není zařazeno do specifických oblastí, ve kterých se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

S ohledem na republikové priority PUR dle článku 14 až 31 stanovené pro územní plánování s platností na celém území ČR lze ke každé prioritě (psané kurzívou) uvést komentář:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.

Komentář článku (14): Ochrana území je zajištěna. Změnou územního plánu navrhované změny využití území nebudou mít významný vliv ani negativní vliv na hodnoty území. Územní plán usiluje o ochranu kulturních hodnot území, které vedle dochovaného charakteru zástavby a zapsaných nemovitých kulturních památek v území představují především hodnoty urbanistické struktury zástavby. V tomto duchu jsou také zapracované a upravené podmínky využití území zejména pro jádrovou oblast řešeného území. Preventivní ochranu hodnot krajinného rázu představuje také úprava podmínek pro umístování zařízení výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Komentář článku (14a): Územní plán akceptuje hodnotu venkovského území a sleduje požadavky ochrany zemědělského půdního fondu, ochranu lesa, vodních ploch a zachování podmínek ekostabilizačních funkcí krajiny. Požadavky ochrany zemědělského půdního fondu jsou bilancovány v souladu se strukturou členění kapitol odůvodnění územního plánu v příslušné kapitole odůvodnění k) *Vyhodnocení předpokládaných důsledků na půdní fond*, kde je uvedeno také zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch v plochách nejcennějších zemědělských půd I. a II. třídy ochrany. Paralelně s tím ve vztahu k ochraně zemědělských půd změna územního plánu předkládá částečné kompenzace záborů zemědělských půd, tyto kompenzace jsou naznačeny a včetně rozsahu níže v textu odůvodnění v kapitole f) *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Komentář článku (15): Charakter změny územního plánu nepřipouští vznik anebo stimulaci v území pro vznik prostředí prostorově sociální segregace a obdobně nezpůsobuje (nenavrhuje) změny v jejichž důsledku by se mohly projevit a potenciálně negativně ovlivnit sociální soudržnost obyvatel.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Komentář článku (16): Změna územního plánu nepředkládá jednostranné hledisko ani žádnou změnu využití takového charakteru nebo rozsahu, aby tato změna znamenala přímo nebo ve svých důsledcích zhoršení stavu anebo hodnot území. Řešené území není součástí rozvojových nebo specifických oblastí a os vymezených v PÚR ČR.

Vhodná řešení územního rozvoje s ohledem na možnost umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů sledují podmínky koncepce umístování OZE na krajské a nadmístní úrovni a princip kontinuity v územním plánování při potřebě zajistit ochranu hodnot území.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Komentář článku (16a): Netýká se změny územního plánu s ohledem na charakter a rozsah této změny a zároveň s ohledem na charakter řešeného území města Mikulášovice.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Komentář článku (17): Hospodářské a socioekonomické změny, ke kterým dochází ve společnosti se projevují také v případě města Mikulášovice. Na podkladě zlepšujícího se trendu v zaměstnanosti ve městě, lze předpokládat, že změna využití ploch brownfield na bydlení není z pohledu vyvolaného úbytku nabídky ploch pro výrobu zásadně problematická a rozhodně převáží pozitivní dopad změny, která zajistí obnovu a využití území bývalých areálů novým způsobem. Lze vnímat, že pro obyvatelstvo představuje přirozenou součást života dojíždka do zaměstnání do blízkých měst Rumburk, Šluknov anebo do sousedního Saska. Konkrétní požadavek na aplikaci řešení problémů se zaměstnaností se do zadání (podnětu na změnu) změny územního plánu nepromítl a není řešen.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Komentář článku (18): Netýká se řešení změny zejména s ohledem na rozsah a charakter požadovaných změn

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Komentář článku (19): Vymezené plochy přestavby (transformační plochy) a některé vymezené zastavitelné plochy jsou vymezeny uvnitř zastavěného území. Některé změnou vymezené plochy přestavby se týkají konkrétních zaniklých areálů výroby, které lze svým charakterem řadit mezi brownfields navzdory tomu, že nejsou v územně analytických podkladech evidovány jako jev č. 4a. dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné

krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Komentář článku (20): Změna č. 2 územního plánu Mikulášovice nepředkládá změny využití nebo záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter území. Současně změna územního plánu usiluje o to předcházet případným změnám a umísťování takových záměrů, zejména v nezastavěném území, které by se mohly negativně promítnout do hodnot krajinného rázu a cílové kvality krajiny. Podmínky pro využití přírodních zdrojů se výrazně územním plánem nemění. Žádná z nově vymezených **změn využití, zastavitelných ploch** nezasahuje do CHKO Labské pískovce ani do území ptačí oblasti (PO) Labské pískovce, která je součástí soustavy prvků NATURA 2000.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Komentář článku (20a): Změna územního plánu nepředkládá řešení a změny, která by nově měnila nebo omezovala prostupnost krajiny případně představovala hrozbu environmentálních problémů.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Komentář článku (21): Netýká se řešeného území ani charakteru a rozsahu změny územního plánu.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Komentář článku (22): Změna územního plánu se přímo netýká cestovního ruchu a svým rozsahem ani charakterem podmínky pro rozvoj turistického ruchu neovlivňuje.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Komentář článku (23): Podmínky priority týkající se budování dopravní a technické infrastruktury se netýkají řešeného území ani předkládané změny územního plánu.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Komentář článku (24): Není řešeno s ohledem na charakter a rozsah změny územního plánu. V řešeném území se nachází dvě železniční tratě a značené cyklotrasy.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Komentář článku (24a): Nově vymezené plochy pro bydlení jsou vždy v dostatečném odstupu od potenciálních zdrojů škodlivin nebo hluku v dostatečném odstupu od ploch průmyslové nebo zemědělské výroby.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Komentář článku (25): Priorita je zohledněna vymezením zastavitelných ploch mimo záplavové území Mikulášovického potoka nebo jiné vodní toky, které by potenciálně mohly ohrožovat řešené území. Odpovědné hospodaření se srážkovými vodami je podmínkou změn využití území a přestavby (transformace) území.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Komentář článku (26): Zastavitelné plochy nejsou vymezovány v záplavovém území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Komentář článku (27): Změna územního plánu nebrání rozvoji území a koordinovanému umístování veřejné infrastruktury, nicméně s ohledem na rozsah a charakter změny nepředkládá žádné zásadní změny anebo úpravy oproti stavu, který je v územním plánu již zakotven.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Komentář článku (28): Změna územního plánu reflektuje prioritu tak, že zohledňuje potřeby dlouhodobého rozvoje obce a chrání veřejná prostranství a veřejnou infrastrukturu města.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Komentář článku (29): Změna územního plánu umožňuje realizovat návaznost různých druhů dopravy, nicméně s ohledem na rozsah a charakter změny nepředkládá žádné zásadní změny na tomto poli v rámci platného územního plánu.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Komentář článku (30): Koncepte veřejné vodovodní sítě a koncepte zpracování odpadních vod je pro město Mikulášovice územním plánem již stanovena, přičemž změnou územního plánu není měněna mimo doplnění rozvoje dílčích úseků infrastruktury v závislosti na vymezených plochách změn využití.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Komentář článku (31):

Změna územního plánu zajišťuje podmínky pro rozvoj OZE v zastavěném území a zastavitelných plochách v území **pro místní potřebu** s ohledem na životní prostředí a s cílem minimalizace negativních vlivů na hodnoty území při umístování OZE volně v krajině.

b.1.2. Posouzení souladu s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán nebyl vydán.

b.1.3. Posouzení souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje,

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

Vyhodnocení změny územního plánu je zpracováno nad aktualizovaným zněním Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZUR UK) v platném znění aktualizací č. 1., 2., 3., 4., 5. a 7. které nabyly účinnosti dne 19. 7. 2024. Priority územního plánování ZUR UK ukládají v území respektovat podmínky udržitelného rozvoje a zároveň doplňují a konkretizují republikové priority Politiky územního rozvoje ČR. Změna č. 2 územního plánu Mikulášovice respektuje jednotlivé body priorit ZUR UK relevantní rozsahu řešené změny následujícím způsobem:

Kapitola ZUR: 1. STANOVENÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ÚSTECKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRIORITY STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Základní priority

(1) *Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.*

(2) *Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.*

K základním prioritám:

Změna územního plánu předkládá řešení, které je v souladu principy územního plánování a to navzdory určité jednostrannosti, která vyplývá z předložených podnětů na zpracování změny, které představují výhradně vymezení nových zastavitelných ploch a ploch přestavby. Ochrana území a eliminace ohrožení nebo narušení přírodní složky spočívá zejména v rozsahu a charakteru požadovaných změn využití. Robustnost přírodního pilíře v řešeném území a stanovené podmínky pro využití území a doplněné podmínky ochrany hodnot území zajišťují celkový vyvážený vztah podmínek a pilířů udržitelného rozvoje území. Změna územního plánu současně usiluje o stabilizaci zastavěného území a nepřímo tak posílení sociálního pilíře novou formulací původní intence platného územního plánu, přeformulováním podmínek využití území v centru města v území „centrální zóny“ formou vymezení nové plochy s rozdílným způsobem využití, plochy smíšené obytné centrální [SC].

Změna územního plánu nepředkládá nový záměr, který by mohl znamenat překročení mezí únosnosti území a bránit nebo poškozovat jiné žádoucí formy využití území.

Životní prostředí

(3) *Dosáhnout zásadního ozdravění a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).*

(4) *Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.*

(5) *Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační dostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.*

(6) *Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.*

(7) Územně plánovací nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

K životnímu prostředí:

Změna územního plánu představuje a předkládá dílčí změny v území, které přispějí ke stabilizaci a rozvoji území zejména v případě ploch, které jsou vymezeny v pozici uvnitř zastavěného území a nabízejí nové plochy využití pro bydlení anebo pro rekreaci.

Územní plán sleduje a eviduje vymezené prvky ochrany přírody a krajiny. Tyto prvky, mezi které patří především vzhů CHKO Labské pískovce a ptáčích oblast Labské pískovce coby prvek soustavy NATURA 2000 jsou zobrazeny ve výkresech 2a) Koordinační výkres a 2b) Výkres širších vztahů. Plochy těchto vyhlášených chráněných území a oblastí zařazené do evropského seznamu systému Natura 2000 jsou akceptované, podmínky využití se v těchto plochách nemění a plochy změny využití územního plánu nezasahují do těchto přírodně hodnotných území.

Souhrnně lze k prioritám ZUR (3-7b) uvést, že řešené území se nachází v území, s výrazným přírodním potenciálem, který je potřeba chránit a dále citlivě rozvíjet. Území města nebylo postiženo výraznými ekologickými zvraty neprobíhala zde intenzivní těžba ani zde nejsou přítomné významné zdroje znečištění. Aktuální potenciální hrozby v území v souvislosti s kúrovcovou kalamitou se zřejmě vymykají problematice řešitelné na úrovni územního plánování.

Pro zajištění revitalizace vodních toků je pro obec zpracovaná studie Mikulášovického potoka¹.

Řešené území není zatíženo těžbou nebo důsledky přechodu ekonomiky od primární prvovýroby k terciéru anebo významnými výrobními provozy, které by historicky nebo v současnosti představovali významnou společenskou nebo zejména přírodní a enviromentální výzvu.

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (UJEL) stanovené usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolání k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti

¹ Protipovodňová opatření v povodí Vilémovského potoka/Sebnitz – studie proveditelnosti

erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

K hospodářskému rozvoji:

Priority ZUR v bodech (8-10 a 13) lze vnímat jako priority, které se netýkají řešeného území a předmětu změny územního plánu, zejména vzhledem k tomu, že dotčené území nelze hodnotit vzhledem k problematice těžby nerostných surovin, ochraně ložisek nerostných surovin, ani potřebu legislativními nástroji eliminovat plochy vyhlášených dobývacích prostorů, jelikož se tato problematika netýká řešeného území. Paralelně lze uvést že obsahem změny územního plánu není ambice významně měnit hospodářskou anebo ekonomickou strukturu území.

K ostatním prioritám hospodářského rozvoje ZUR lze uvést, že změna územního plánu částečně vymezuje plochy na nevyužitých pozemcích v zastavěném území, nicméně změna územního plánu paralelně vymezuje také zastavitelné plochy na sice extenzivně využívaných pozemcích mimo zastavitelné území, které jsou však zároveň zařazeny jako nejcennější zemědělské půdy. K záborům zemědělských půd lze uvést, že v případě plochy pro bydlení vymezené mimo zastavěné území na nejcennějších zemědělských půdách se jedná o individuální žádost vlastníka podepřenou vůlí obce, vyjádřenou schválením námětu na změnu zastupitelstvem města Mikulášovice při schvalování obsahu změny č. územního plánu Mikulášovice.

Změna územního plánu předkládá změnu využití dlouhodobě nevyužitého areálu výroby a umožňuje tak transformaci tohoto území na bydlení. S ohledem na to, že v řešení území je více nevyužitých ploch bývalých výrobních areálů anebo továren zpravidla dobře integrovaných v zastavěném území města, které umožňují umístění výroby, lze snad takovou změnu využití vnímat jako žádoucí směr rozvoje (transformace) území, který je vhodnější alternativou prosté expanze do volné krajiny navzdory případné kritice, která by se případně zaměřovala na omezení potenciálu území, úbytku ploch pro výrobu a možnosti saturování výrobních kapacit, a související omezení nabídky dostupných pracovních příležitostí ve městě a dalších průvodních negativních jevů, které se mohou propisovat do robustnosti a stability sociálního pilíře.

Vymezení prvků ÚSES se změnou územního plánu nemění ani Koncepte uspořádání krajiny není změnou s výjimkou doplnění a vymezení několika ploch změny v krajině výrazně měněna.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinnářských a kulturních hodnot.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Ke specifické oblasti

Souhrnně lze k prioritám ZUR bodům (15-18) uvést: Řešené území je zařazeno do specifické oblasti nadmístního významu, a tak se hodnocení vztahuje především k odstavcům 17 a 18.

Změna územního plánu respektuje podmínky a potřeby území a nepředkládá řešení, které by ohrožovalo hodnoty území. Vyhodnocení úkolů je uvedeno níže v části věnované NSOB 1 Křečansko – Lobendavsko.

S ohledem na krajinářské hodnoty území je v menším měřítku vlastního města a městské krajiny v území vymezena plocha změny v krajině určená výhradně pro zeď a zahrady pro zachování oddělené pozice městského hřbitova od zastavěného území, a to s vzhledem k pozvolnou expanzi městských funkcí a pohlcování krajiny.

Požadavek sledovat a vyhodnocovat rovnováhu socioekonomického vývoje a demografického vývoje je částečně splněn, zároveň však nelze jeho zjištění s ohledem na charakter a rozsah změny územního plánu aplikovat v plném rozsahu využit příslušné nástroje územního plánování pro zlepšení stavu území. Konkrétní podmínky ochrany území před negativními vlivy vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost změna územního plánu nestanovuje. Zůstává zachované vyvážené spektrum nabídky míst pro výstavbu, přičemž jednotlivé lokality se vzájemně organicky prolínají, takže lze konstatovat relativně velké spektrum a rozrůzněnost příležitostí pro bydlení, a tedy celkem dobré podmínky pro zachování sociální soudržnosti skupin obyvatel. Eliminace hrozby sociální segregace je v území realizována vymezením dostatečné nabídky zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou distribuované v různých lokalitách v řešeném území a přirozeně otevírají prostor pro větší pestrost a větší diverzifikaci příležitostí pro zajištění a realizaci bydlení.

[6] Dopravní a technická infrastruktura

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhu na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

K dopravní a technické infrastruktuře:

Podmínky využití území ve vztahu k řešení technické a dopravní infrastruktury se zásadně nemění, nejsou vymezeny nové plochy nebo koridory dopravní nebo technické infrastruktury. V řešeném území je nadále vymezený koridor pro optimalizaci tratě č. 083 v platném rozsahu. Změnou územního plánu se do řešeného území navrácí vymezení cyklotras v území. Změna územního plánu respektuje stávající podmínky území pro umístování dopravní a technické infrastruktury, včetně upravených podmínek pro umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů.

Z předložených požadovaných priorit ZUR v odstavcích (19-33) zaměřených na dopravní a technickou infrastrukturu lze k prioritě (19a) uvést že, území netrpí významnou tranzitní dopravou a není ve výhledu záměr, který by umožňoval řešit případné (nepředpokládané) navýšení dopravy a zároveň byl akceptovatelný z pohledu vynaložených investic.

Odpovědí na prioritu v bodu (21) snad může být vymezení koridoru pro optimalizaci železniční tratě č. 083.

Priorita ZUR v bodu (26) CZT, se v Mikulášovicích nenachází a není znám záměr, který by CZT řešil.

Priorita ZUR v bodu (28) zajištění územně plánovacích předpokladů pro přenos el. energie do prostoru Šluknovského výběžku se netýká řešeného území.

Priorita ZUR v bodu (29) podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných zdrojů lze spatřovat v úpravě energetické koncepce obce, resp. v doplnění podmínek pro umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů bez omezení ve vybraných plochách výroby územního plánu. Koncepci dále doplňují upravené podmínky pro umístování zařízení výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území, a dále doplnění pravidel pro umístování zařízení výroben v zastavěném území a v zastavitelných plochách v řešeném území.

Prioritu ZUR v bodu (30) v Mikulášovicích zajišťuje provozovaná a fungující vodohospodářská infrastruktura včetně schválené koncepce jejího dalšího rozvoje.

[7] Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

K sídelní soustavě a rekreaci:

Změna územního plánu zachovává tvářnost stávajících sídel včetně jejich prostorové oddělenosti (resp. brání jejich srůstání), Mikulášovice, Mikulášovičky, Salmov i Tomášov zůstávají zřetelně oddělené. Současně nejsou zakládána nová sídla v řešeném území.

Priorita ZUR v bodu (35) podmínky pro kooperaci a provázanost s navazujícími příhraničními oblastmi se sousedním Saskem (Freistaat Sachsen) není změnou územního plánu s ohledem na její obsah a rozsah nijak konkrétně řešena.

Priorita ZUR v bodu (38) je změnou územního plánu akceptována tak, že změna územního plánu v grafické části ve výkrese 1b3) Koncepce veřejné infrastruktury a ve výkrese 2a) Koordinační výkres doplňuje systém cyklostezek, který není v platném územním plánu zobrazen.

[8] Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel

K sociální soudržnosti obyvatel:

Souhrnně k prioritám ZUR v bodech (39-43): Změna územního plánu je zpracovaná při vědomí priorit ZUR tak jak jsou kladené na sociální soudržnost obyvatel. Tyto priority se promítají do řešení územního plánu ve formě vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením konkrétních podmínek využití v plochách zejména pak stanoveným způsobem využití ploch a v podmínkách prostorového uspořádání území.

[9] Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodně blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

K ochraně před potenciálními riziky:

Souhrnně k prioritám ZUR v bodech (44-46): Změna územního plánu respektuje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku. Změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy nebo nové plochy přestavby v záplavovém území nebo v místech povodňového rizika.

Kapitola ZUR: 2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM VÝZNAMEM PŘESAHOJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ (NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OSY)

Netýká se řešeného území.

Kapitola ZUR: 3. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Kapitola 3.2. Specifické oblasti nadmístního významu

Řešené území města Mikulášovice spadá do **specifické oblasti nadmístního významu NSOB1 Lobendavsko – Křečansko**, která je vymezená v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje. Podmínky využití území v oblasti jsou:

Úkoly pro územní plánování v této oblasti jsou:

- (1) *Posilovat pilíře hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti udržitelného rozvoje, při zachování silných stránek pilíře životního prostředí.*

Změna územního plánu představuje vymezením přiměřeného rozvoje území formou ploch přestavby a zastavitelných ploch dílčí posílení sociálního a hospodářského pilíře v území, přičemž toto řešení, které není ve střetu s přírodními hodnotami a hodnotami krajinného rázu neoslabuje relativně robustní pilíř životního prostředí.

- (2) *Zajistit pokrytí území specifické oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení územními studii a regulačními plány.*

Charakter změny nevyžaduje potřebu zpřesnění řešení územními studii nebo regulačními plány. V řešení území jsou již pro vybrané rozvojové lokality územní studie zpracovány. Smysl zlepšení podmínek kooperace při využití hodnotného území města především v jádru sídla do určité míry supluje vymezení nové plochy s rozdílným využitím smíšená obytná centrální [SC] s akcentem na sledování a zajištění ochrany přítomných urbanistických a architektonických hodnot.

- (3) *Chránit a kultivovat přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty oblasti, využít pozitivní znaky území pro zvýšení prestiže specifické oblasti.*

Typické znaky specifické oblasti, charakteristické znaky přítomných krajinných typů a charakteristické hodnoty území jsou nadále chráněny a ani změnou územního plánu nedochází k jejich ohrožení. Územní plán nově akcentuje hodnotu plochy hřbitova včetně bezprostředně navazujícího území a nově doplňuje konkrétní stavby, které chrání formou zahrnutí do zvláštní kapitoly územního plánu jako architektonicky a urbanisticky významné stavby.

- (4) *Nástroji územního plánování zajistit zlepšení zabezpečení specifické oblasti na úseku technické infrastruktury – zejména v zásobování elektrickou energií a ve vodním hospodářství.*

Koncepce zásobování území energiemi včetně koncepce rozvoje vodohospodářské infrastruktury jsou územním plánem zajištěny a zásadně se nemění. S ohledem na úpravy legislativy ve vztahu k umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů byly doplněny podmínky využití území, které zajišťují kontinuitu v rozhodování o umístování těchto zařízení v území.

- (5) *Nástroji územního plánování zajistit zlepšení silniční a železniční dopravní dostupnosti specifické oblasti z vnitrozemí ČR i ve vztahu k příhraničním prostorům SRN.*

Nástroje územního plánování pro zlepšení dopravní dostupnosti nejsou změnou územního plánu s ohledem na její požadovaný obsah a rozsah aktivovány.

- (6) *Územně plánovacími nástroji podporovat rozvoj místních ekonomických aktivit – zemědělské výroby, potravinářského průmyslu, tradičních řemesel apod.*

Nástroje územního plánování pro podporu a rozvoj místních ekonomických aktivit nejsou změnou územního plánu s ohledem na její obsah a rozsah aktivovány.

- (7) *Revitalizovat opuštěné nebo nedostatečně využitě plochy a areály zemědělského, průmyslového či jiného původu (typ brownfield).*

Příležitost pro revitalizaci opuštěných výrobních ploch a přestavbu nebo nové využití budov bývalých továren se nabízí Změnou územního plánu ve třech konkrétních lokalitách. Jedná se

o vymezené plochy přestavby (plochy transformační) této změny. Bez konkrétního řešení zůstává požadavek na ochranu potenciálních hodnot těchto areálů.

- (8) *Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území – podmínky udržitelného rozvoje, způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.*

Změna územního plánu neeviduje, a tudíž nereaguje na činnosti, které by v řešeném území představovali překročení mezí únosnosti území případně podmínky udržitelného rozvoje území. Pro zajištění ochrany území jsou doplněny specifikace využití území v jádrové oblasti města a v území v bezprostřední vazbě na plochu hřbitova.

- (9) *Územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizika poškození krajinného rázu a omezení rozvoje jiných žádoucích forem využití území.*

Koncepce využití krajiny, resp. nezastavěného území pro umístování zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů se zásadně nemění. Umístování velké větrné elektrárny (VVE) je v podmínkách tohoto územního plánu nelze. Umístování VVE coby veřejné technické infrastruktury v nezastavěném území podmíněno prokázáním souladu s charakterem území a s bezprostřední potřebou vyvolanou způsobem využití dané plochy. Územní plán připouští omezeně umístovat malé větrné elektrárny (regulované podmínkami prostorového upořádání a podmínkami pro maximální instalovaný výkon přípustných zařízení výroben energie z obnovitelných zdrojů) v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách.

- (10) *V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav, rekreačních areálů, dopravní, technické i občanské infrastruktury.*

Podmínky kooperace v příhraniční oblasti katastru Mikulášovice není změnou územního plánu řešena. Možnosti a podmínky pro vzájemnou kooperaci zůstávají beze změn.

- (11) *Vytvářet územní předpoklady pro zlepšení dopravní dostupnosti vyšších center osídlení (zejm. Ústí nad Labem, Děčín a center osídlení v Libereckém kraji) a vzájemnou dopravní provázanost osídlení ve specifické oblasti.*

Tento úkol s ohledem na povahu (obsah a rozsah) změny řešen. V územním plánu je v souladu se ZUR zachován vymezen koridor optimalizace železniční trati č. 083.

- (12) *Identifikovat hlavní střediska ekonomického rozvoje oblasti, vytvářet jim podmínky pro územní rozvoj, s předpokladem šíření pozitivních impulsů z těchto rozvojových pólů do okolí.*

Tento úkol není, vzhledem k charakteru území a obsahu a rozsahu změny územního plánu řešen.

Kapitola ZUR: 4. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV, U PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV STANOVENÍ VYUŽITÍ, KTERÉ MÁ BÝT PROVĚŘENO

V kapitole: **4.2.2. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU.** Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje dále vymezují koridor, který je územním plánem akceptován a není měněn ani ovlivněn záměry, nebo změnami, které jsou součástí změny územního plánu. Jedná se o tento koridor:

[134] *ZÚR ÚK vymezují koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratí č. 083 Rumburk – Šluknov – Dolní Poustevna – hranice ČR/SRN (- Sebnitz – Bad Schandau), která je navrhována k optimalizaci na rychlost do 80 km/hod., v přeshraničním propojení k obnově. Koridor je sledován jako VPS – Z3. Šířka koridoru je stanovena 120 m.*

[135] *Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:*

(1) *V součinnosti s dotčenými orgány spolupracovat na přeshraniční koordinaci a provázanosti záměru s německou stranou.*

(2) *V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor konvenční železnice Rumburk – Šluknov – Dolní Poustevna – hranice ČR/SRN.*

Tyto úkoly jsou územním plánem plněny.

Kapitola: 4.7. Plochy a koridory územního systému ekologické stability Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vymezují plochy Biocenter (RBC 001–Bílý Potok, RBC1377–Tanečnice) a koridory biokoridorů (NRBK K 7) jejichž vymezení a vedení je územním plánem Mikulášovice akceptováno a zpřesněno, přičemž Změna č. 2 územního plánu do jejich vymezení nezasahuje.

Kapitola ZUR: 5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

Kapitola: 5.1. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

Mezi přírodní hodnoty území, které jsou považovány za nadmístní hodnoty Ústeckého kraje do řešeného území zasahují „**Krajinné části a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou**“ jsou to: vzchůd CHKO Labské pískovce a ptačí oblast Labské pískovce coby prvek systému NATURA 2000.

ZUR Uk stanovují pro upřesnění podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot na území kraje následující úkoly pro územní plánování.

(1) *Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky – včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).*

(2) *Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánů územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.*

(3) *Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostů) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetů zájmů, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastující důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě.*

(4) *Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.*

(5) *Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.*

(6) *Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pánvi považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v ČR.*

(7) *Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů ČSA, Bílina, Libouš a Vršany – zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).*

(8) *Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (řeka Bílina v Ervěnickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.*

(9) *Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.*

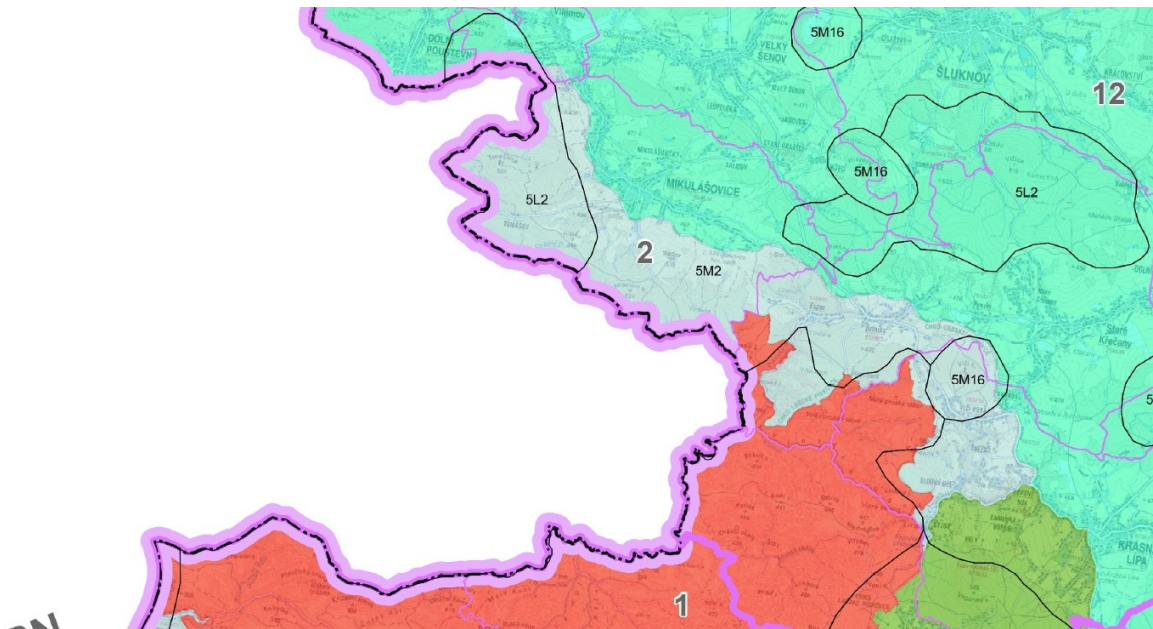
(10) *Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.*

11) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení propustnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely – nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).*

Z výše uvedených bodů úkolů územního plánování se řešeného území týká především bod 1 a 10 přičemž oba tyto úkoly jsou zajištěny platným zněním územního plánu a změnou č. 2 nejsou narušeny nebo měněny podmínky pro jejich naplňování.

Kapitola ZUR: 6. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

Cílové kvality krajin. Krajinné typy, členěn do krajinných celků (KC):



Obrázek 1, výřez výkresu Krajinné typy ze ZUR Ústeckého kraje

Krajinné celky (KC), které zasahují do řešeného území:

- KC CHKO Labské pískovce (2)
- KC Šluknovská pahorkatina (12)

KC CHKO Labské pískovce:

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny (odvozené z plánu péče CHKO):

- a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast),*
- b) ve vybraných částech preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a biologické diversity krajinného celku,*
- c) diferencovaně korigovat rozvoj cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a výrobních funkcí, podle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku, v závislosti na potřebě respektování primárního veřejného zájmu – ochrana přírody a krajiny,*
- d) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.*
- e) koordinovat rozvoj krajiny s dosažením cílových parametrů Labské vodní cesty mezinárodního významu.*

K naplňování cílových kvalit KC CHKO Labské Pískovce:

Změna územního plánu v KC CHKO Labské Pískovce vymezuje pouze jednu plochu přestavby bývalé továrny v dolních Mikulášovicích. Tato plocha splňuje parametry brownfield, které lze dle ostatních priorit územního plánování považovat za plochy vhodné pro nové nebo pro obnovu využití. S ohledem na pozici v území mezi obytnou zástavbou a plochami železnice je možné vnímat potenciál využití plochy jako prostor pro realizaci širšího spektra funkcí a činností než výhradně požadovaného bydlení. Navržený nový způsob využití území se jeví jako akceptovatelný. Záměr nebude znamenat ohrožení kvalit krajinného rázu. **Forma zástavby v ploše není specificky regulovaná, nejsou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání území, způsob zastavění je určen funkčním využitím plochy.**

Změna územního plánu s ohledem na charakter a rozsah předkládaných změn nepředstavuje hrozbu negativního ovlivnění přírodních hodnot území anebo snížení kvalit krajinného rázu.

KC Šluknovská pahorkatina:

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

a) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech, uvážlivě rozvíjet výrobní funkce (průmysl, lesnictví, zemědělství), dopravu, cestovní ruch, turistiku a rekreaci, též s ohledem na možnosti obnovy tradic přerušovaných v souvislosti s vysídlením původního obyvatelstva,

b) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.

K naplňování cílových kvalit KC Šluknovská pahorkatina

Změna územního plánu sleduje dílčí kroky při naplňování cílových kvalit krajiny, při vymezení ploch změn využití a ploch přestavby (transformačních ploch). Některé zastavitelné plochy jsou vymezené uvnitř stávajícího zastavěného území, ostatní vždy bezprostředně navazují na zastavěné území.

Plocha pro umístění výroby energie z obnovitelných zdrojů by vzhledem ke svému omezenému rozsahu neměla mít negativní vliv **na krajinný ráz**, nicméně plocha je vymezena v citlivém území u hřbitova na hraně zastavěného území. Stavba fotovoltaické elektrárny ve vazbě na pietní prostor hřbitova i v pozici na přechodu zastavěného území a volné krajiny může být vnímána jako cizorodý prvek, který není v souladu **s charakterem území**. Nicméně vzhledem k relativně omezenému rozsahu plochy a stanoveným podmínkám využití a ochrany území v pásmu 50 m od hranice hřbitova, které zajistí omezení využití tohoto území (zajistí volný prostor v bezprostřední vazbě na hřbitov, odstup zařízení od hřbitovni zdi), lze změnu využití v této ploše připustit.

Kapitola ZUR: 7. VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÝCH ASANAČNÍCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Kapitola: 7.1. Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb

Územní plán přebírá koridor VPS ze ZUR na železnici v řešeném území:

Kód	Název	Popis označení	šířka koridoru (m)	ORP	Dotčená území obcí
Z3	trať č.083 Rumburk – Šluknov – Dolní Poustevna – hranice ČR/SRN; optimalizace	č. 083	120	Rumburk	Dolní Poustevna, Mikulášovice, Rumburk, Staré Křečany, Šluknov, Velký Šenov, Vilémov

Kapitola: 7.2. Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných opatření

Vymezené plochy regionálních biocenter a biokoridorů coby veřejně prospěšná opatření dle ZUR UK vzhledem k tomu, že je jsou funkční a není je potřeba zakládat, nejsou územním plánem vymezená jako veřejně prospěšná opatření.

b.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle a úkoly územního plánování stanovují §§ 18 a 19 stavebního zákona.

b.2.1. Posouzení souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona

Soulad územního plánu s cíli územního plánování je zajištěn dle jednotlivých odstavců zákona následujícím způsobem:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Předložené změny v území neohrožují cíle územního plánování dle odstavce 1 a to zejména s ohledem na povahu předkládané změny územního plánu, (rozsah a navržený způsob využití území předkládaných změn, které představují především snahu stabilizovat sociální pilíř navzdory robustnímu, a zřejmě nejsilnějšímu pilíři, na pilíři přírodním.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Předložené změny s ohledem na jejich rozsah nelze považovat za změny, které by výrazně ohrožovali soulad a veřejných a soukromých zájmů. Individuální zájmy realizace výroby energie z obnovitelných zdrojů přirozeně limituje zájem ochrany kulturních hodnot území. Výsledná tendence po harmonizaci vzájemných vztahů veřejného a soukromého sektoru přitom implikuje posilování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Obecné úkoly týkající se pořizování územního plánu nebo jeho změny. Orgány územního plánování se vyjadřují a vydávají příslušná stanoviska v souladu s postupem pořízení změny územního plánu v intencích stanovených stavebním zákonem a podle správního řádu.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Součástí řešení změny územního plánu je zdůraznění ochrany zejména kulturních hodnot území, přičemž hodnoty přírodní zůstávají územním plánem chráněny a předkládaný rozsah zastavitelných ploch je částečně kompenzován redukcí rozvoje (dříve vymezených zastavitelných ploch) na méně vhodných pozicích, přičemž jejich rozsah je prověřen s ohledem na potenciál území, viz. kapitola odůvodnění změny územního plánu, kapitola f) *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch*. Vymezené zastavitelné plochy svým rozsahem a způsobem využití neznamenají významný invazivní zásah do krajiny.

Plnění tohoto cíle územního plánování dokládá řešení změny, které předkládá částečné omezení výstavby v bezprostřední blízkosti hřbitova a úpravu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v centrálním, resp. nejstarším jádrovém území města². A tak naplňuje veřejný zájem ochrany kulturních hodnot území.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu³, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí

² Zdůraznění ochrany těchto centrálních ploch představuje jejich vymezení jako plochy SC. Jde tak o formálně upravený způsob zajištění ochrany území v jádru obce, kterou zajišťovala překryvná plocha územního plánu tzv. „centrální zóna“.

³ Technickou infrastrukturou se dle § 2 stavebního zákona rozumí: Vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírna odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení

ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Využití nezastavěného území se změnou územního plánu oproti dosavadnímu nastavení významně nemění. Změna územního plánu reaguje na úpravu legislativy (rozšíření definice technické infrastruktury v § 2 po nedávné novele stavebního zákona) a upravuje, resp. omezuje možnosti plošného umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů volně v nezastavěném území. Podrobněji viz doplnění kapitoly Textové části územního plánu 1d.2) *Technická infrastruktura*, resp. 1f) *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*, včetně odůvodnění veřejného zájmu, pro který se vylučuje možnost umísťovat vybrané stavby (vybrané výroby energie z obnovitelných zdrojů), které je uvedeno v **samostatné v kapitole e.6.1. odůvodnění územního plánu.**

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Obec má vydaný územní plán. Nezastavitelné pozemky se tak ve smyslu stavebního zákona nevyskytují.

Funkci „nezastavitelných pozemků“ v řešeném území přeneseně představují plochy veřejných prostranství nebo veřejné zeleně, (vymezené plochy s rozdílným způsobem využití), pro které platí podmínky využití území, které omezují umísťování prvků technické infrastruktury tak, aby nedocházelo k znemožnění využití prostranství pro stanovený účel.

Podmínky umísťování staveb technické infrastruktury dle Stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v příslušné kapitole.

b.2.2. Posouzení souladu s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Stav území a posouzení jeho hodnot je s ohledem na charakter změny převážně převzatý podle stanovené koncepce územního plánu, přičemž tato koncepce s je dílčím způsobem doplněna zejména úpravou vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (hodnoty jádrových ploch zastavěného území města), tato úprava je současně inspirována také s ohledem na převod územního plánu do jednotného standardu. Příkladem doplnění posouzení stavu území jsou také podmínky využití území, které vzešly z požadavků, z požadovaných změn využití, které se dostávají do kontaktu s kulturními hodnotami území (pásmo kolem hřbitova).

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Základní koncepce rozvoje území včetně koncepce urbanistické jsou územním plánem stanoveny a změnou územního plánu plně respektovány. Hodnoty území jsou změnou sledovány, přičemž koncepce rozvoje území stanovuje v podmínkách prostorového uspořádání konkrétní požadavky na využití území právě s ohledem na přítomné hodnoty území a podmínky jejich zachování.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Předložené změny využití území územního plánu nepředstavují významnou zátěž území částečně pro to, že se v určitém rozsahu jedná o plochy uvnitř zastavěného území anebo ucelené lokality s bezprostřední vazbou na zastavěné území, které lze vhodně napojit na veřejnou infrastrukturu.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

Územní plán v intencích a podrobnosti, která přísluší územnímu plánu stanovuje základní prostorové a estetické parametry pro stavební činnost v území. Hlavní důraz se klade na potřebu zachovat a respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území, kterými se rozumí především urbanistická struktura zástavby území a architektonicky kvalitní anebo historicky hodnotné stavby. Územní plán uvolňuje podmínky pro ohleduplné doplňování zástavby, zejména v jádrovém území města s možností

výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;

výstavby budov přímo na hraně veřejných prostranství pro zpevnění prostorové skladby prostranství a posílení identity jednotlivých míst možnostmi budování kompaktního městského jádra.

Nezanedbatelnou hodnotou území představuje industriální dědictví a historické stopy stavební kultury reprezentované továrnami původem z přelomu 19. a 20. století. Tyto stavby mohou představovat samozřejmé, a proto opomíjené hodnoty území města, které jako stopy paměti se projevují silně v symbolické rovině tím, jak napomáhají spoluutvářet identitu místa.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Změna územního plánu respektuje a využívá podmínky stanovené územním plánem pro využití území. Změna územního plánu zároveň akceptuje a s ohledem na hodnoty a charakter stávajících obytných lokalit navazujících zejména na vymezené plochy přestavby a stanovuje meze kapacit využití těchto ploch přestavby s ohledem na navazující území pro zajištění celkové kvality a pohody bydlení.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Nástroj etapizace územního plánování není změnou územního plánu využit, zejména také vzhledem k charakteru vymezených rozvojových ploch (zastavitelných ploch a ploch přestavby), které jsou rovnoměrně rozptýlené po celém území města, jejich velikost není výrazná a neexistuje shoda nebo indicie pro to, aby bylo možné určit, které konkrétní území by mělo být prioritní pro rozvoj.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

Podmínky pro zajištění území před negativními vlivy a nebezpečím ekologických a přírodních katastrof je zajištěno platným územním plánem. Řešení změny územního plánu respektuje vymezené záplavové území. V řešeném území nejsou evidované **svahové nestability** nebo jiné přímé hrozby, které by představovali riziko pro využití území. Územní plán připouští opatření v krajině pro zamezení negativních vlivů eroze nebo sucha a vniku požárů.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Není předmětem ani obsahem změny územního plánu.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Tento úkol se vztahuje k této změně územního plánu, většina vymezených změn se týká doplnění ploch pro bydlení, přičemž tyto plochy jsou zpravidla v bezkolizním vztahu k navazujícímu území a představují tak příležitost doplnit území města o vhodné lokality s potenciálem pro kvalitní bydlení, případně individuální rekreaci.

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Předmětem změny územního plánu je také lokalita posouzená s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí určená pro umístění výroby energie z obnovitelných zdrojů. S ohledem na absenci programových strategií a omezený rozsah řešení změny nebylo prověřeno celé řešené území a nebyly vymezeny nové plochy výroby. Umísťování výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je výrazně omezená.

k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna územního plánu zejména vyjádřenými podmínkami prostorového uspořádání usiluje uplatňovat taková řešení, která budou z pohledu vynakládání veřejných rozpočtů, pokud možno ekonomická.

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Podmínky civilní ochrany se změnou územního plánu nemění.

m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Z povahy a rozsahu změny územního plánu se úkol vztahuje pouze vybrané lokality územního plánu, přičemž zde lze takové nutné zásahy očekávat v přiměřeném měřítku v plochách přestavby (v plochách transformačních).

n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Negativní vlivy záměrů, které představují zábor (předpokládaný zábor) zemědělských půd jsou částečně kompenzovány navrácením vybraných zastavitelných ploch zpět do nezastavěného území (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy).

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Regulace je obsažena ve využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Úkol uplatňovat poznatky ze jmenovaných oborů je ve změně územního plánu plněn zejména účastí zpracovatele, pořizovatele a odborných organizací a složek státní správy na procesu pořizování změny územního plánu.

b.3. Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 2 územního plánu je zpracovaná v souladu s jednotným standardem a jeho požadavky na jednotnou datovou strukturu a grafické vyjádření jeví dle vyhlášky.

Protokol o proběhlé kontrole tohoto souladu (ETL nástroj) je přílohou Odůvodnění změny č. 2 územního plánu.

Součástí změny územního plánu je úprava vymezení smíšených obytných ploch, ve kterých se změnou doplňuje v podrobnějším členění plocha smíšená obytná centrální [SC], která se kryje s plochami smíšené obytné městské [SM] v místech, kde je územním plánem vymezená „centrální zóna“ tedy území se zdůrazněnou ochranou urbanistické struktury zástavby.

Jednotný standard územně plánovací dokumentace se dále uplatňuje především odlišnou grafikou, než jak byl zpracován územní plán dosud, tyto změny se již projevují v zobrazování měněných prvků (týká se především ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, hranice řešeného území a dalších prvků ve výkresech: 1a) Výkres základního členění území, 1b) Hlavní výkres, ve výkrese 2a) Koordinační výkres). Tyto změny jsou zobrazeny v souladu s grafickým vyjádřením standardizovaných částí územního plánu, jak vyplývá z přílohy č. 21 a z přílohy č. 22 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna územního plánu je zpracována a pořízena v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

Změna územního plánu splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 a § 54 stavebního zákona a v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V souladu s § 158 stavebního zákona byla změna územního plánu zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu⁴

V souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je pořizovatelem Změny č. 2 územního plánu Mikulášovice městský úřad Rumburk, odbor regionálního rozvoje a investic, pracoviště územní plánování, vykonávající územně plánovací činnost prostřednictvím osob splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti stanovené v § 24 odst. 3, resp. 4 stavebního zákona.

Vedle povinného rozsahu kapitol textové části územního plánu vyhláška č. 500/2006 Sb. v příloze č. 7 dále uvádí také kapitoly, které lze využít. Jsou to tyto:

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

b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,

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

⁴ (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů).

d) 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,

e) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb,

g) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

Územní plán zmiňuje názvy všech kapitol dle přílohy vyhlášky včetně těch, které nejsou vyplněny vlastním obsahem. Kapitoly b), d), e) z výše citovaného přehledu zůstávají nadále územním plánem nevyužity ani návrhem změny č. 2 územního plánu. Potřeba těchto kapitol a jejich zařazení do územního plánu nebylo s ohledem na úroveň poznání území, rozsahu a obsahu změny územního plánu důvodné aplikovat.

Územní plán změnou č. 2 nově doplňuje kapitolu: *f) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb*, která je do územního plánu doplněna s ohledem na ochranu urbanistických hodnot území. Také kapitola *g) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech* je změnou územního plánu nově do členění zahrnuta, přičemž přebírá rejstřík pojmů, jak byl v platném územním plánu a zároveň je nově doplněn o některé další pojmy.

Změna územního plánu je zpracována a projednána v rozsahu měněných částí dle § 55 odst. 6 stavebního zákona.

Součástí odůvodnění změny územního plánu je pro účel projednání je dle ustanovení zákona, vyhlášky č. 500/2006 Sb., srovnávací text s vyznačenými změnami.

Soulad je zajištěn. Změna územního plánu v souladu s § 43 stavebního zákona respektuje základní koncepci rozvoje území a ochrany hodnot jeho plošného a prostorového uspořádání.

Změna územního plánu nedoplňuje pro vymezené plochy nebo koridory jako podmínku rozhodování o změnách v území zpracování územní studie.

Změna územního plánu neobsahuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. V rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu nebyl požadavek na zpracování územního plánu nebo jeho části s prvky regulačního plánu.

V souladu s ustanovením § 58 odst. 3 stavebního zákona bylo změnou územního plánu aktualizováno zastavěné území.

b.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

b.4.1. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů:

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Tato část je zpracovaná v souladu s požadavkem Ministerstva obrany ČR. Ministerstvo požaduje respektovat výše uvedené požadavky ve vymezeném území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Tyto podmínky jsou zároveň součástí textové části vlastního územního plánu.

b.4.2. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných dle § 55b odst. 7, postupem dle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „SZ“), ve spojení s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona (dále jen „NSZ“), ve znění pozdějších předpisů

Při zpracování návrhu Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice bylo postupováno v součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních předpisů (např. zákon č. 257/2001 Sb., 114/1992 Sb., 20/1987 Sb., 289/1995 Sb., 13/1997 Sb., 334/1992 Sb., 258/2000 Sb. a další vždy ve znění pozdějších předpisů).

Návrh Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

K navrhovanému obsahu Změny č. 2 ÚP Mikulášovice bylo v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e), SZ, zajištěno stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody, č.j. SNPCS 03887/2022, spisová značka: SZ SNPCS 03758/2022/2 ze dne 14.06.2022, a stanovisko Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, spisová značka: KUUK/89440/2022/ZPZ/SEA-§55a, jednací číslo: KUUK/105758/2022/ZPZ/sik ze dne 13.07.2022, kdy ***návrh Změny č. 2 ÚP Mikulášovice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.***

Byla zpracována dokumentace Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice pro veřejné projednání – projektant (zpracovatel) Ing. arch. Martin Wedell, A2 - 04 731 ČKA, autorizovaný architekt v oboru urbanismus, územní plánování, Jana Masaryka 241/47, 120 00 Praha 2.

Návrh Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice byl doručen dotčeným orgánům, sousedním obcím, oprávněným investorům a Krajskému úřadu k podání námitek a připomínek ve lhůtě 30 dní před veřejným projednáním (konaného dne 12.03.2024), a byl zveřejněn v elektronické i listinné podobě u pořizovatele a u obce k podání námitek a připomínek.

Pořizovatel zajistil stanovisko KÚ ÚK, odboru územního plánování a stavebního řádu v souladu s § 55b odst. 4 SZ, sp. zn. KUUK/015712/2024/4, č.j. KUUK/081956/2024 ze dne 04.06.2024, kdy KÚ ÚK sdělil, že ***lze ve smyslu § 55b odst. 7 SZ pokračovat v pořizování Změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice.***

Stanoviska doručená dotčenými orgány a jejich vypořádání:

1. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Pobočka Děčín, 28. října 979/19, Děčín I-Děčín, 405 01 Děčín

sp.zn.: SP455/2024-508202, ze dne 25.01.2024

*„Státní pozemkový úřad s návrhem změny č.2 územního plánu Mikulášovice **souhlasí pouze za podmínek vynechání ze změny návrhu č.2 územního plánu Mikulášovice změny, týkající se pozemku č. 111/2 v k.ú. Mikulášovice a zároveň z pozice vlastníka podává námitku proti zařazení uvedeného pozemku do návrhové plochy změny krajinně a plochy smíšené nezastavěného území označeného v návrhu K203-MU.***

Odůvodnění:

Návrh územní plánu změnou č. 2 vymezuje plochu změn v krajinně K203-MU jako plochu smíšené nezastavěného území [MU]. Tato plocha společně s dalšími jsou vymezené jako redukce zastavitelných ploch a náhrady za zábory zemědělských půd, které představují nově vymezené zastavitelné plochy. Pozemek č. 111/2 v k.ú. Mikulášovice je nemovitostí v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu. Se změnou SPÚ z pozice vlastníka pozemku nesouhlasí, neboť tato změna by mohla vést ke snížení hodnoty majetku SPÚ a vzniku případného nárokového převodu, a proto proti této změně podává námitku.“

Vypořádání: Souhlasné stanovisko s připomínkou.

Požadavek byl zapracován a p.p.č. 111/2 v k.ú. Mikulášovice nebude zařazen do návrhových ploch smíšených nezastavěného území a zůstává na plochách bydlení (konkrétně bydlení v rodinných domech – venkovské).

2. Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, odbor správy majetku, oddělení správy nemovitého majetku, Lidické náměstí 899/9, 401 79 Ústí nad Labem

č.j. KRPU-17256-2/ČJ-2024-0400MN-14, ze dne 29.01.2024 – **souhlasíme a nemáme žádné připomínky.**

Vypořádání: Souhlasné stanovisko bez připomínek

3. Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, U Města Chersonu 1429/7, 434 01 Most

č.j. SBS 03725/2024/OBÚ-04/1, ze dne 25.01.2024 – **souhlasí bez stanovených podmínek**, a to z toho důvodu, že v předmětném území není evidováno chráněné ložiskové území, resp. dobývací prostor, ve smyslu ustanovení § 29 horního zákona.

Vypořádání: Souhlasné stanovisko bez připomínek

4. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Spisová značka: KUUK/015711/2024/2, č.j.: KUUK/018662/2024 ze dne 30.01.2024 – **souhlasí s návrhem změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice bez připomínek.**

Vypořádání: Souhlasné stanovisko bez připomínek

5. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV, Bělehradská 1338/15, 400 01 Ústí nad Labem

č.j. MZP/2024/221/194, sp.zn. ZN/MZP/2024/221/56, ze dne 30.01.2024 – ministerstvo sděluje, že **nemá z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a ochrany horninového prostředí **připomínek****, neboť se v řešeném území nenacházejí sesuvy, poddolovaná území, CHLÚ, výhradní ložiska ani dobývací prostory.

Vypořádání: Souhlasné stanovisko bez připomínek

6. Správa Národního parku České Švýcarsko, CHKO Labské pískovce, Pražská 457/52, 407 46 Krásná Lípa

č.j. SNPCS 00632/2024, spisová značka SZ SNPCS 03758/2022/4 ze dne 22.02.2024 – **souhlasí s návrhem** Změny č. 2 územního plánu Mikulášovice.

„K textové části, týkající se území CHKO Labské pískovce, Správa uvádí:

Změna územního plánu představuje současně konverzi územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. V rámci této úpravy dochází ke změnám značení a úpravám pojmenování u ploch s rozdílným způsobem využití. Vymezení pojmů je zrušeno. – Bez připomínek.

1a) Vymezení zastavěného území

Správa bere na vědomí, že hranice zastavěného území byla vymezena ke dni 4. 5. 2023. **Správa s touto aktualizací hranice zastavěného území souhlasí.**

Odůvodnění:

Vymezení zastavěného území není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

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

Bez připomínek – zůstává pro území CHKO Labské pískovce beze změn.

1c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

1c.1) Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice

Bez připomínek – zůstává pro území CHKO Labské pískovce beze změn.

1c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

P202-SM – S vymezením plochy přestavby (transformační plochy) jako plochy smíšené obytné městské [SM] **Správa souhlasí.**

Odůvodnění:

Plocha je z převážné části tvořena v platném územním plánu plochou přestavby P 19 - plochy výroby a skladování (VL) – lehký průmysl a dále plochou veřejných prostranství s převahou nebezpečných ploch (PZ). Tato lokalita se nachází v **zastavěném území města**, navazuje na stabilizované plochy bydlení venkovského (BV), plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava (DZ) a komunikaci. Vymezení plochy není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

1c.3) Vymezení ploch sídelní zeleně

Bez připomínek.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Bez připomínek.

1e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Bez připomínek.

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), 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)

Poznámka k „ochrannému pásmu lesa“ – od 1. 1. 2024 byla tato vzdálenost snížena na 30 m.

Správa doporučuje, vzhledem ke zkušenostem z požáru v roce 2022, aby stavby nebyly vůbec umístěny ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

Správa souhlasí s tím, aby plocha P202-SM byla zařazena mezi plochy s evidovanými starými ekologickými zátěžemi.

Odůvodnění:

Mezi plochy s evidovanými starými ekologickými zátěžemi byla zařazena již plocha P 19, která tvoří převážnou část plochy P202-SM.

Správa souhlasí s doplněním podmínky v textu: „V nezastavěném území je vyloučeno budování oplocení zemědělských a lesních pozemků, s výjimkou přechodných (dočasných) ohrad pro pastvu hospodářských zvířat, nebo oplocení pěstebních lesních školek, nebo zařízení technické infrastruktury, a to za podmínky, že zůstane zachovaná prostupnost území v trasách zvykové cestní sítě.“

Odůvodnění:

Úprava je v zájmu ochrany přírody a krajiny.

Správa souhlasí s doplněním textu: „Umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je podmíněčně přípustné, a to za splnění podmínky, že tato zařízení budou určená pro zajištění provozů umístovaných v území podle stanoveného hlavního nebo přípustného využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.“

Výrobní energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území lze umístit jako integrální součást jiných přípustných objektů nebo zařízení anebo za podmínky umístování na stavebních konstrukcích přípustných objektů.“

Odůvodnění:

S ohledem na krajinný ráz Správa toto řešení považuje za přijatelné a není tak v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Správa souhlasí s doplněním obecných podmínek pro výstavbu v celém řešeném území o text:

„Umístování **malých větrných elektráren** v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách je přípustné nejsou-li tyto stavby výslovně vyloučeny v podmínkách využití dané plochy. Pro umístování malých větrných elektráren platí podmínky prostorového uspořádání:

- **Celková výška stavby nepřekročí maximální výšku zástavby stanovenou v podmínkách prostorového uspořádání příslušné plochy územním plánem o více jak 1/3. V případě, kdy tato hladina není stanovena, tak se jako směrná srovnávací hladina určí výšková hladina související zástavby.**

- **Dostatečný odstup od hranice sousedního stavebního pozemku, který představuje minimálně výška daného zařízení.“**

Odůvodnění:

S ohledem na krajinný ráz Správa toto řešení považuje za přijatelné a není tak v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Navíc v plochách veřejných prostranství – všeobecných (PU), v veřejných prostranství – s převahou zeleně (PX) a v plochách zeleně – zahrady a sady (ZZ) jsou výrobní energie z obnovitelných zdrojů uvedeny v nepřípustném využití.

Správa souhlasí se stanovením podmínky pro plochu P202-SM následujícím způsobem: „Prověřit existenci staré ekologické zátěže (SEZ) v ploše, prověřit míru kontaminace území a případně provést sanaci. Využití území zohlední a případně integruje do řešení přestavby zachované hodnotné prvky stavební kultury identifikované v ploše.“

Odůvodnění:

Podmínka je v zájmu ochrany přírody a krajiny.

(Plochy smíšené obytné – centrální (SC) se nacházejí mimo území CHKO Labské pískovce, nicméně Správa velmi oceňuje stanovené podmínky pro využití ploch i podmínky prostorového uspořádání.)

Správa souhlasí s tím, aby v plochách veřejných prostranství – všeobecných (PU), v plochách veřejných prostranství – s převahou zeleně (PX) a v plochách zeleně – zahrady a sady (ZZ) byly výrobní energie z obnovitelných zdrojů uvedeny v nepřípustném využití. U ploch zemědělských (AU) souhlasí s tím, aby v nepřípustném využití byly uvedeny výrobní energie z obnovitelných zdrojů – FVE.

Odůvodnění:

Vyloučení umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů ve výše uvedených plochách je v zájmu ochrany přírody a krajiny, zvláště s ohledem na krajinný ráz.

Správa souhlasí s tím, aby v plochách lesních (LU), plochách přírodních (NU) a v plochách smíšených nezastavěného území (MU) byla v podmíněčně přípustném využití uvedena pouze nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

Odůvodnění:

Podmínka je v zájmu ochrany přírody a krajiny.

Dále kapitoly 1h) až 1p) - bez připomínek.

Vypořádání: Souhlasné stanovisko bez připomínek

7. Městský úřad Rumburk, odbor životního prostředí, Tř. 9. května 1366/48, 408 01 Rumburk

Č.j. OŽP/3706-24/3-24 ze dne 04.03.2024:

Orgán ochrany ovzduší: Městský úřad Rumburk – obecní úřad obce s rozšířenou působností specifikovaný podle § 66 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů jako místně příslušný správní úřad podle § 5 odst. 12 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, ve znění pozdějších předpisů a současně podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a jako věcně příslušný orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. f) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně jeho odbor životního prostředí po posouzení předmětné věci konstatuje, že dotčeným orgánem je orgán **kraje**, v tomto případě Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu: Městský úřad Rumburk – obecní úřad obce s rozšířenou působností specifikovaný podle § 66 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů jako místně příslušný správní úřad podle § 5 odst. 12 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, ve znění pozdějších předpisů a současně podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a jako věcně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle § 13 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně jeho odbor životního prostředí, po posouzení předmětné věci konstatuje, že dotčeným orgánem je orgán **kraje**, v tomto případě Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem.

Orgán státní správy lesů: Městský úřad Rumburk – obecní úřad obce s rozšířenou působností specifikovaný podle § 66 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů jako místně příslušný správní úřad podle § 5 odst. 12 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, v platném znění a současně podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů a jako věcně příslušný orgán státní správy lesů dle § 47 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, konkrétně jeho odbor životního prostředí podle § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, po posouzení předmětné věci konstatuje, že záměr nevznáší požadavky na využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům a ani není jeho předmětem umístění záměru na pozemky určené k plnění funkcí lesa resp. ve vzdálenosti do 30 metrů od okraje lesa. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že není dotčen veřejný zájem, který hájí a orgán státní správy lesů tedy **není** dotčeným orgánem.

Orgán státní správy myslivosti: Městský úřad Rumburk – obecní úřad obce s rozšířenou působností specifikovaný podle § 66 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů jako místně příslušný správní úřad podle § 5 odst. 12 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, v platném znění a současně podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a jako věcně příslušný orgán státní správy myslivosti podle § 57 odst. 4 zákona č. 449/2001 Sb. o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *zákon o myslivosti*), konkrétně jeho odbor životního prostředí podle § 67 zákona o myslivosti, konkrétně jeho odbor životního prostředí po posouzení předmětné věci konstatuje, že není dotčen veřejný zájem, který hájí, tedy **není** dotčeným orgánem, jelikož podstata záměru se nedotýká honiteb a životních podmínek zvěře.

Orgán ochrany přírody: Městský úřad Rumburk – obecní úřad obce s rozšířenou působností specifikovaný podle § 66 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů jako místně příslušný správní úřad podle § 5 odst. 12 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, v platném znění a současně podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a jako věcně příslušný správní úřad podle § 75 odstavce 1 písm. c) zákona číslo 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen *„zákon“*), konkrétně jeho odbor životního prostředí, po posouzení předmětné věci konstatuje, že je **dotčen** veřejný zájem který hájí, a je tedy dotčeným orgánem s tím, že **souhlasí bez připomínek**.

Orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství: Městský úřad Rumburk – obecní úřad obce s rozšířenou působností, specifikovaný podle § 66 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů jako místně příslušný správní úřad podle § 5 odst. 12 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, v platném znění a současně podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a jako věcně příslušný

orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), konkrétně jeho odbor životního prostředí, po posouzení předmětné věci konstatuje, že je dotčen veřejný zájem, který hájí, a je tedy dotčeným orgánem s tím, že **souhlasí bez připomínek**.

Upozorňujeme na platnost nového zákona o odpadech č. 541/2020 Sb. o odpadech a dále platnost nové vyhlášky č. 8/2021 Sb., katalog odpadů.

Toto vyjádření nenahrazuje souhlasy vydávané podle § 146 odst. 4 zákona o odpadech.

Vodoprávní úřad: Městský úřad Rumburk – obecní úřad obce s rozšířenou působností specifikovaný podle § 66 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů jako místně příslušný správní úřad podle § 5 odst. 12 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, v platném znění a současně podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a jako věcně příslušný vodoprávní úřad podle § 104 odst. 2 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a současně podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, konkrétně jeho odbor životního prostředí konstatuje, že je dotčen veřejný zájem, který hájí, a je tedy **dotčeným orgánem a souhlasí bez připomínek**.

Vypořádání: Souhlasná stanoviska bez připomínek

8. Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborového dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6

Sp. zn.: 168892/2024-1322-OÚZ-PHA, ČJ MO 209132/2024-1322 ze dne 08.03.2024 -

K navrženým dílčím změnám změny č. 2 územního plánu Mikulášovice nemám připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnost státu.

Ministerstvo obrany (dále jen MO) ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmu MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části koordinačního výkresu je jev 119 zapracován.

Vypořádání: Souhlasné stanovisko s připomínkou.

Požadavek byl zapracován do Odůvodnění Změny č.2 Územního plánu Mikulášovice, v kapitole Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů.

9. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Spisová značka: KUUK/015710/2024/2/UP-010, č.j.: KUUK/042017/2024 ze dne 13.03.2024, vydává stanoviska:

Ochrana ovzduší

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, nemá k návrhu Změny č.2 Územního plánu Mikulášovice z hlediska ochrany ovzduší připomínky.

Veškeré změny územního plánu musí být v souladu s Programem zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04: Aktualizace 2020, který byl vyhlášen ve Věstníku Ministerstva životního prostředí - č. j. MZP/2020/130/1094, prosinec 2020, částka 10.

Ochrana přírody a krajiny – V oblasti ochrany přírody a krajiny je zdejší úřad dotčeným orgánem při pořizování územních plánů obcí z hlediska zájmů ochrany přírody a své působnosti v souladu s § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen ZOPK), což zahrnuje zejména vymezení a hodnocení regionálních prvků územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES), ochranu a péči o zvláště chráněné druhy, maloplošná zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000 a regulaci invazních nepůvodních druhů.

Na území obce se nenacházejí žádná maloplošná zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000 ani prvky regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability. Úřadu nejsou z území záměru známy výskyty zvláště chráněných druhů, které by mohly být dílčími plochami negativně ovlivněny.

Vzhledem k umístění části řešeného území v chráněné krajinné oblasti Labské pískovce je z hlediska ochrany přírody a krajiny k vyjádření příslušná Správa Národního parku České Švýcarsko se sídlem v Krásné Lípě.

Vodní hospodářství – Krajský úřad Ústeckého kraje není podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon, v platném znění), příslušným vodoprávní úřadem k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci obce. Přesto byla dokumentace prostudována a k návrhu Změny č. 2 územního plánu Mikulášovice, nemáme k ní připomínky.

Ochrana zemědělského půdního fondu – Krajský úřad Ústeckého kraje, jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), uvádí následující:

Řešení návrhu Změny č. 2 územního plánu Mikulášovice (dále jen „návrh změny ÚP“) navrhuje rozvojové plochy o celkové rozloze 7,5559 ha na pozemcích náležejících do zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“).

Plocha označená **Z201-BV** navrhovaná pro využití Bydlení venkovské představuje zábor 0,9773 ha zemědělské půdy s II. třídou ochrany. V odůvodnění této plochy je uvedeno, že veřejným zájmem na vymezení této plochy je rozhodnutí zastupitelstva města Mikulášovice jako zájem města na jeho rozvoji a stabilizaci počtu obyvatel v sídle. Takovéto odůvodnění je z hlediska ochrany ZPF naprosto nedostatečné. V odůvodnění návrhu na vymezení plochy nebyla prokázána nezbytnost vymezení takovéto plochy. Dále nebylo prokázáno, proč nelze požadované využití umístit na půdy s nižší třídou ochrany ZPF, které se v blízkosti zastavěného území předmětné obce taktéž nacházejí. Upozorňujeme, že při posuzování možného záboru ZPF je vždy dána přednost záboru méně kvalitních půd před těmi nejkvalitnějšími. Pouze v případech, kdy se v daném území nenacházejí méně kvalitní půdy nebo existují objektivní důvody, pro které nelze pro předmětný účel využít ploch s méně kvalitními půdami, je možné výjimečně souhlasit i s využitím půd s nejvyšší ochranou. Z výše uvedených důvodů nelze v tomto bodě s návrhem změny ÚP souhlasit. Návrh v tomto bodě odporuje zásadám ochrany ZPF dle ust. § 4 odst. 1, § 4 odst. 1 písm. b) a § 4 odst. 3 zákona.

Plocha označená **Z206-BV** navrhovaná pro využití Bydlení venkovské představuje zábor 0,2148 ha zemědělské půdy s III. třídou ochrany. V odůvodnění této plochy je uvedeno, že plocha zabírá méně kvalitní půdu a nepředstavuje výrazné narušení organizace ZPF. Plocha se nachází v sídle Mikulášovičky. V odůvodnění nebyla prokázána nezbytnost vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení. V okolí se nacházejí doposud nevyužité plochy pro shodný účel a to Z8-BV a Z19-BV. Nelze tedy konstatovat, že se jedná o nezbytný případ. Z tohoto důvodu možné výjimečně souhlasit i s využitím půd s nejvyšší ochranou. Z výše uvedených důvodů nelze v tomto bodě s návrhem změny ÚP souhlasit. Návrh v tomto bodě odporuje zásadám ochrany ZPF dle ust. § 4 odst. 1 zákona.

Plocha označená **Z209-SM** navrhovaná pro využití Smíšené obytné městské představuje zábor 0,4464 ha zemědělské půdy a to převážně s I. třídou ochrany (0,4398 ha) a částečně s IV. Třídou

ochrany (0,0066 ha). V odůvodnění této plochy je uvedeno, že je plocha umístěna na nejkvalitnější půdě ale její využití nepředstavuje významné narušení organizace ZPF a to s ohledem na pozici plochy v území, která navazuje ze dvou stran na zastavěné území obce a zároveň představuje prostorově relativně vymezený blok. K tomuto uvádíme, že nebyla prokázána nezbytnost vymezení této plochy a to i s přihlédnutím k tomu, že se v okolí nacházejí doposud nevyužité plochy pro stejný účel jako např. Z37-SM, Z58-SM, Z46-SM a Z40-SM. Dále nebylo vzhledem k dotčení těch nejcennějších půd prokázáno, že se jedná o veřejný zájem výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Z výše uvedených důvodů nelze v tomto bodě s návrhem změny ÚP souhlasit. Návrh v tomto bodě odporuje zásadám ochrany ZPF dle ust. § 4 odst. 1, § 4 odst. 1 písm. b) a § 4 odst. 3 zákona.

S ostatními navrhovanými plochami pro využití Smíšené obytné městské **P201-SM, P202-SM, Z202-SM, Z203-SM, Z204-SM, Z205-SM a Z207-SM** lze z hlediska ochrany ZPF souhlasit. Ačkoliv se jedná v několika případech o dotčení půd s nejvyšší třídou ochrany, lze vzhledem k jejich umístění uvnitř zastavěného území obce považovat za akceptovatelné. Návrh byl v tomto bodě shledán v souladu se zásadami ochrany ZPF dle § 4 zákona.

S plochami navrhovanými pro využití Nezastavěné území smíšené **K201-NS, K202-NS a K203-NS** lze z hlediska ochrany ZPF souhlasit, a to i přes to, že jsou situovány na nejkvalitnější půdy s I. a II. třídou ochrany, nepředstavují ve svém důsledku zábor zemědělské půdy.

Plocha označená **K204-ZZ** navrhovaná pro využití Plochy zeleně – zahrady a sady představuje zábor 1,8965 ha zemědělské půdy převážně s IV. třídou ochrany (1,5835 ha) a okrajově i s I. třídou ochrany (0,3130 ha). Tato plocha byla vymezena pro zajištění oddělení plochy hřbitova od zastavěného území obce přechodovou plochou zeleně, zahrad a sadů. Vzhledem k tomuto využití lze s návrhem této plochy z hlediska ochrany ZPF souhlasit, plocha byla shledána v souladu se zásadami ochrany ZPF dle § 4 zákona.

Plocha označená **Z208-PV** navrhovaná pro využití Plochy veřejných prostranství představuje zábor 0,2234 ha zemědělské půdy s I. třídou ochrany. Tato plocha je vymezena na úkor části současné plochy Z40-SM. S ohledem na její umístění, které je uvnitř současně platné plochy Z40-SM, lze s jejím vymezením z hlediska ochrany ZPF souhlasit. Návrh v tomto bodě neodporuje zásadám ochrany ZPF dle § 4 zákona.

S plochami vymezenými pro využití Smíšená obytná centrální **P203-SC, P13-SC, Z35-SC, Z48-SC a Z97-SC** lze z hlediska ochrany ZPF souhlasit. Jedná se o plochy umístěvané na horších třídách ochrany půdy uvnitř zastavěného území obce. Návrh byl v tomto bodě shledán v souladu se zásadami ochrany ZPF dle § 4 zákona.

Státní správa lesů – Krajský úřad Ústeckého kraje, jako orgán státní správy lesů podle § 47 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon), prostudoval předloženou územně plánovací dokumentaci Návrh Změny č. 2 ÚP Mikulášovice – veřejné projednání. Z podkladů této dokumentace nelze určit, zda budou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa rekreačními a sportovními stavbami.

Pokud v následujících stupních územně plánovací dokumentace budou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa rekreačními a sportovními stavbami, je Krajský úřad Ústeckého kraje, jako orgán státní správy lesů příslušným orgánem k vydávání stanoviska podle § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona. Upozorňujeme, že zpracovatelé dokumentace územního plánu Mikulášovice jsou povinni dbát zachování lesa, dodržet ustanovení lesního zákona a v návrhu územního plánu vyhodnotit dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa a ochranného pásma lesa. Zpracování a projednávání návrhů územně plánovací dokumentace se řídí § 14 lesního zákona, dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa upravuje odstavec 2 výše jmenovaného ustanovení.

Posuzování vlivů na životní prostředí – Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal k návrhu na pořízení změny č. 2 územního plánu Mikulášovice samostatné stanovisko ze dne 11.07.2022, spisová značka KUUK/089440/2022/ZPZ/SEA-§55a,

č. j. KUUK/105758/2022/ZPZ/Sik, s výsledkem – „změnu č. 2 územního plánu Mikulášovice“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

Návrh změny č. 2 územního plánu Mikulášovice pro veřejné projednání vymezuje plochy bydlení venkovské (BV), plochy veřejných prostranství (PU), plochy smíšené obytné městské (SM), plochy smíšené obytné centrální (SC), plochy smíšené nezastavěného území (MU), plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ).

Prevence závažných havárií – V daném území se nenachází žádné zařízení (objekt) zařazené dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů. Z uvedeného důvodu nejsme dotčeni správním úřadem.

Vypořádání: Souhlasná stanoviska a nesouhlas orgánu ochrany ZPF k dílčím změnám

Stanovisko orgánu ochrany ZPF plně respektujeme, k nesouhlasu k plochám Z201-BV, Z206-BV a Z209-SM sdělujeme, že budou ponechány v původním funkčním využití (tj. lokality budou vyřazeny z návrhových ploch Změny č.2 ÚP Mikulášovice).

10. Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, Moskevská 1531/15, 400 01 Ústí nad Labem

č.j.: KHSUL 13320/2024, sp. značka: S S-KHSUL 24387/2013 ze dne 15.03.2024 – *Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem toto stanovisko: s návrhem změny č. 2 územního plánu Mikulášovice se souhlasí.*

Vypořádání: Souhlasné stanovisko bez připomínek

11. Ministerstvo vnitra ČR, odbor všeobecné správy, oddělení státních hranic, náměstí Hrdinů 1634/3, 140 21 Praha 4

č.j. MV- 67530-10/OSM-2018, ze dne 18.03.2024 –

V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona o státních hranicích, Vám sdělujeme, že MV ČR je mj. dotčeným orgánem při pořizování územního plánu pro obec, jejíž území sousedí se státními hranicemi a v řízení o povolení záměru, týká-li se toto řízení stavby v bezprostřední blízkosti státních hranic.

Navrhované využití území podle návrhu změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice nebude mít vliv na průběh a vyznačení státních hranic. Zároveň se v lokalitě předmětného územního plánu nenachází vymezené území pro zajištění bezpečnosti státu.

Z hlediska působnosti MV ČR neuplatňujeme k návrhu změny č. 2 Územního plánu Mikulášovice žádné námítky ani připomínky.

Vypořádání: Souhlasné stanovisko bez připomínek

Požadavky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů (v platném znění), uplatněné v zákonem stanovené lhůtě dle § 55b odst. 2 SZ, k návrhu Změny č. 2 ÚP Mikulášovice pro veřejné projednání, byly projednány a vypořádány v návrhu územního plánu pro vydání.

Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 8 SZ a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu **nebyly řešeny.**

Změna č. 2 ÚP Mikulášovice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

c. Součásti odůvodnění územního plánu podle § 53 odst. 5 písm. a–f) stavebního zákona, (zákon č. 183/2006 Sb.).

c.1. Výsledek přezkoumání územního plánu dle § 53 odst. 4 stavebního zákona

Požizovatel posoudil soulad návrhu změny č. 2 územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy a s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

c.2. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno s ohledem na stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny k návrhu na pořízení změny č. 2 územního plánu Mikulášovice, uvádí: *Záměr „Návrh změny č. 2 územního plánu Mikulášovice“ samostatně či ve spojení s jinými známými záměry či koncepcemi nebude mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.*

Vzhledem k tomu není nutné návrh Změny č. 2 územního plánu Mikulášovice posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

c.3. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5,

Stanovisko se s ohledem na výše uvedené nevydává.

c.4. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,

Stanovisko se s ohledem na výše uvedené nevydává.

c.5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

c.5.1. odůvodnění kapitoly 1a) Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno.

Aktualizace vymezení zastavěného území proběhla změnou územního plánu v souladu s ustanovením § 58 odst. 3 stavebního zákona, přičemž jeho vymezení proběhlo postupem podle §§ 58 a 59 stavebního zákona na podkladě zjištěných změn v řešeném území dle leteckého snímkování a z podkladových dat o postupu výstavby v území od poslední změny. Vymezení zastavěného území proběhlo k datu 05/2023. Zastavěné území bylo rozšířeno o část pozemků parc. č. 2295/12, 2295/7 a o část pozemku parc. č. 208/2 k. ú. Mikulášovice.

c.5.2. odůvodnění kapitoly 1b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce zůstává v zásadě beze změn. Doplnění řešení koncepce ochrany kulturních hodnot představuje upravená formulace ochrany historického jádra města Mikulášovice, která je provedena současně s konverzí územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a, stavebního zákona podle novelizovaného znění vyhlášky č. 501/2006 Sb. Víceméně formální změna vymezení plochy s rozdílným využitím zajišťuje zjednodušení (zlepšení orientace) v podmínkách kladených územním plánem na dotčené území městského jádra Mikulášovic. Změna územního plánu doplňuje novou plochu s rozdílným způsobem využití: Plochy smíšené obytné centrální [SC] a nahrazuje tak specifický limit územního plánu, překryvnou plochu nad jádrem sídla, která

vymezovala území tzv. „centrální zóny“ v centrální části území města, které bylo dosud vymezeno plochami s rozdílným způsobem využití, plochy smíšené obytné městské [SM].

Dílečím doplněním koncepce ochrany a rozvoje hodnot území představuje úprava využití území ve vztahu k městskému hřbitovu a jeho pozici v urbanistické struktuře. Změna územního plánu zajišťuje ochranu hodnot území, kterou představuje také stávající hřbitov v separované pozici vzhledem k sídlu. Tuto hodnotu lze vnímat jako hodnotu urbanistického dědictví které je nutné s ohledem na cíle územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona chránit. Zvolená forma ochrany představuje vymezení ploch zeleně, zahrad a sadů, tedy zemědělského využití, které odpovídá stávajícímu využití bez možnosti doplnění nevhodné zástavby nebo znehodnocením jeho charakteru doplněním nevhodné technické infrastruktury.

Ochrana prostoru kolem hřbitova si tak klade za úkol preventivní ochranu hřbitova jako urbanistické hodnoty území a současně sleduje zachování významu místa, jako důstojného pietního prostoru, který může výhledově ohrožovat tlak na vizuálně nebo provozně nevhodné využití území v bezprostředním kontaktu se hřbitovem.

Změna územního plánu dále s ohledem na ochranu kulturních hodnot území doplňuje urbanisticky a architektonicky významné stavby, které jsou zároveň hodnotné stavby území včetně podmínek pro jejich ochranu v kapitole 1o) Vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb.

c.5.3. odůvodnění kapitoly 1c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce a podmínky urbanistické kompozice se změnou nemění a zůstávají dle platného územního plánu. Změnou územního plánu se doplňují dílečí zastavitelné plochy pro bydlení s omezenou kapacitou, změnou se zároveň upravuje způsob využití u zastavitelných ploch a velmi omezeně rozsah vymezení ploch přestavby. U některých stávajících ploch přestavby je navržena změna využití. Vybrané zastavitelné plochy jsou redukovány s ohledem na potřebu kompenzace nového rozvoje (nově vymezených zastavitelných ploch) i s ohledem na relativně omezenou dostupnost těchto rušených ploch pro stanovené využití. Více k novým zastavitelným plochám a plochám přestavby uvádí následující tabulkový přehled:

Tabulka 1, přehled ploch přestavby (P) a zastavitelných ploch (Z) změny č. 2 územního plánu Mikulášovice, kurzívou jsou stávající zastavitelné plochy, u kterých byl upraven způsob využití

Označení plochy	Způsob využití ploch	plocha [ha]
PLOCHY PŘESTAVBY (PLOCHY TRANSFORMAČNÍ)		
<i>P13-SC</i>	<i>plocha smíšená obytná centrální [SC]</i>	<i>0,0752</i>
P201-SM	plocha smíšená městská [SM]	0,2476
P202-SM	plocha smíšená městská [SM]	0,6353
P203-SC	plocha smíšená obytná centrální [SC]	0,2294
ZASTAVITELNÉ PLOCHY		
Z201	nevymezena	–
Z202-SM	plocha smíšená městská [SM]	0,0619
Z203-SM	plocha smíšená městská [SM]	0,2254
Z204-SM	plocha smíšená městská [SM]	0,8254
Z205-SM	plocha smíšená městská [SM]	0,3966
Z206	nevymezena	–
Z207-SM	plocha smíšená městská [SM]	0,1590
Z208-PV	plocha veř. prostranství s převahou zpevněných ploch [PV]	0,2234
Z209	nevymezena	–

Označení plochy	Způsob využití ploch	plocha [ha]
Z35-SC	plocha smíšená obytná centrální [SC]	0,1314
Z48-SC	plocha smíšená obytná centrální [SC]	0,2251
Z97-SC	plocha smíšená obytná centrální [SC]	0,1463

Plocha přestavby P13-SC a zastavitelné plochy Z35-SC, Z48-SC a Z97-SC představují již vymezené plochy územního plánu, u kterých změnou územního plánu dochází k úpravě způsobu využití, nicméně rozsahem vymezení se plochy nemění. Změna způsobu využití u těchto ploch (původně jako plochy smíšené obytné městské [SM] nepředstavuje odklon od dosavadní koncepce a stanovení podmínek, ale formální úpravu směřující ke zjednodušení stanovení podmínek využití území, **které je zároveň součástí „centrální zóny Mikulášovic“** která je vyznačená jako překryvná plocha území, který nabízí jednotný standard územně plánovací dokumentace po novele stavebního zákona, která vstoupila v platnost nabytím účinnosti zákona č. 47/2022 Sb.

Odůvodnění vymezení a podmínek využití jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby změny územního plánu je uvedeno níže. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby vycházejí z podnětů a žádostí na změnu, které se po schválení zastupitelstvem města Mikulášovice staly podnětem na pořízení změny územního plánu.



Obrázek 2, přehled požadavků a měněných ploch rozdílného způsobu využití

P201-SM, (požadavek č. 12) plocha přestavby je určena pro změnu využití bývalé továrny, na smíšené bydlení, plocha byla pro přestavbu a změnu využití na občanskou vybavenost [OV] je nově vymezena změnou v souladu s požadavkem jako smíšené bydlení městské [SM].

Plocha přestavby představuje transformační území v obytné lokalitě v jádru obce, které lze považovat za vhodné k doplnění dalších kapacit pro bydlení. Řešení území bude zohledňovat přítomné architektonické a urbanistické hodnoty území a charakter navazujícího vystavěného prostředí. V případě konverze a zachování stávajícího objektu nelze tento objekt dále navyšovat ani dále zvětšovat stávající zastavěnost pozemků. Současně platí podmínka stanovení přiměřené intenzity využití (odpovídající intenzitě

navazujícího území) a to zejména s ohledem na zachování přiměřených podmínek v dopravě a zachování pohody bydlení v celé lokalitě. V případě realizace bydlení v individuálních samostatně stojících rodinných domech platí podmínka sledovat urbanistickou strukturu v bezprostředně navazující lokalitě. Pro novou výstavbu se připouští možnost využít stávající stavební čáru objektu továrny ve vztahu k veřejnému prostranství právě s ohledem na charakter navazující zástavby jako je tomu v celé ulici.

P202-SM, (požadavek č. 6) plocha přestavby je určena pro zajištění změny využití na pozemku bývalé továrny, území, které odpovídá charakterem brownfield, včetně rozšíření původní plochy přestavby P19-VL až na hranici tělesa železnice. Pro budoucí využití lze zohlednit možnost využít anebo zachovat některé stávající hodnotné stavební konstrukce v ploše.

P203-SC, (požadavek č. 4) plocha přestavby vymezená na pozemku nevyužitě továrny. Řešení území bude zohledňovat přítomné architektonické a urbanistické hodnoty území a charakter navazujícího vystavěného prostředí. Územní plán připouští, jak možnost zachovat stávající objekt a jeho hmotu anebo celkovou transformaci území, při které požaduje sledovat urbanistickou strukturu navazujícího území, kterou charakterizují samostatně stojící rodinné domy s obytným podkrovím pod jehlancovou, valbovou, šikmou střechou umístěné v zahradě. Pro umístění nových staveb, které by nahradili stávající továrnu lze ve vztahu k veřejným prostranstvím využít stávající linii stavební čáry. V případě konverze stávajícího objektu a zachování jeho půdorysného rozsahu je nutné dbát zachování omezené podlažnosti a nepřipouštět výrazné navýšení objektu. Kapacity využití plochy nepřekročí dvojnásobek ekvivalentní míry využití bezprostředně navazujícího území v lokalitě, a to zejména s ohledem na zachování kvality bydlení a pohody v bydlení v lokalitě, kterou by mohla negativně ovlivnit zvýšená intenzita využití a zatížení území například také z dopravy.

Plocha přestavby P13-SC je původní plocha územního plánu, u které se změnou územního plánu upravuje způsob využití z původní plochy smíšené obytné městské [SM] uvnitř území, které je zároveň územním plánem vymezeno jako „centrální zóna“ na plochy smíšené obytné centrální [SC].

Zastavitelné plochy:

Z202-SM, (požadavek č. 7) zastavitelná plocha v šířce 10 m bude vymezena v ploše zahrady při hranici stávajícího stavebního pozemku v souladu se zněním požadavku vlastníka.

Z203-SM, (požadavek č. 3) zastavitelná plocha uvnitř zastavěného území obce se zajištěnou dopravní dostupností určená pro jeden RD.

Z204-SM, (požadavek č. 10) zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území obce. Plochu lze výhodně připojit na veřejnou infrastrukturu obce. Využití části plochy omezuje přežitě technologické zřízení ve východní části plochy. Limitem využití území je dále především vedení VN el. napětí a částečně vedení vodovodu.

Z205-SM, (požadavek č. 5) zastavitelná plocha, která vhodně doplňuje proluku uvnitř zastavěného území určená pro cca 2 – 3 RD. Limitem využití území je ochranné pásmo železnice, vedení VN el. napětí a trafostanice, segment území s archeologickými nálezy. Využití plochy mohou omezit podmínky dotčených orgánů vyplývající z přítomných limitů využití území, kterými jsou ochranné pásmo železnice, vedení el. vedení VN včetně transformovny el. napětí a území s archeologickými nálezy, kterého zasahuje do části plochy.

Z207-SM, (požadavek č. 9) zastavitelná plocha vymezená uvnitř zastavěného území je určená pro jeden RD nebo objekt individuální rekreace. Plochu lze napojit na veřejnou infrastrukturu města.

Z208-PU, zastavitelná plocha určená pro veřejné prostranství je vymezená na podkladě schválené územní studie⁵. Jedná se o plochu, která konkretizuje využití území a představuje redukci stávající zastavitelné plochy územního plánu označenou Z40-SM.

⁵ Územní studie zpracovaná na podkladě platného územního plánu. Mikulášovice – Územní studie lokality Z40-SM, zpracovaná Ing. arch. Aleš Höll, Ing. arch. Libor Král, 2020.

Zastavitelné plochy Z35-SC, Z48-SC, Z97-SC jsou původní plochy územního plánu, u kterých se změnou územního plánu upravuje způsob využití z původní plochy smíšené obytné městské [SM] uvnitř území, které je vymezeno jako „centrální zóna“ na plochy smíšené obytné centrální [SC].

Systém sídelní zeleně zůstává beze změn. Plochy hodnotné zeleně jsou územním plánem vymezeny a podmínky jejich ochrany jsou územním plánem dostatečně zajištěny. **Systém sídelní zeleně** jako samostatný jev územního plánu dle jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle ustanovením § 21b písm. l) vyhlášky č. 500/2006 Sb., není doplněn. Vymezení systému sídelní zeleně nově, tímto samostatným jevem by umožňovalo zahrnout do systému ochrany více ploch, (včetně např. plochy hřbitova a další), a posílit tak roli jednotlivých prvků, než jak to umožňuje dosavadní izolovaný způsob řešení formou konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití anebo ploch změn v krajině.

c.5.4. odůvodnění kapitoly 1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Změna územního plánu předkládá zastavitelné plochy, pro které je podmínkou využití napojení veřejnou infrastrukturu obce. Vlastní systémy veřejné infrastruktury, jejich změny nebo aktualizace změna územního plánu nepředkládá a nenavrhuje. Podmínky využití území z pohledu koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Změna č. 2 územního plánu sleduje stanovenou koncepci veřejné infrastruktury a doplňuje podmínky využití území ve vztahu k legislativním změnám, které nově zahrnují výrobní energie z obnovitelných zdrojů jako prvky veřejné technické infrastruktury.

S ohledem na změny v energetice, které se promítají do legislativních změn, konkrétně zejména do definice technické infrastruktury dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona, přináší také změna územního plánu dílčí úpravy, které lze vnímat jako pouhé dílčí doplnění podmínek již platné koncepce rozvoje veřejné infrastruktury území. Územní plán nevylučuje a změna územního plánu připouští možnost umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů pro využití u individuálních záměrů určených pro uspokojení primárně vlastní potřeby v zastavěném území a v zastavitelných plochách pro zařízení s celkovým instalovaným výkonem do 50 kW, které dle § 79 stavebního zákona nevyžadují rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas a dle § 103 stavebního zákona nevyžadují stavební povolení a ani ohlášení stavebnímu úřadu. Paralelně s tím územní plán umožňuje umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů pro saturování potřeby ostrovních systémů.

Veřejnou infrastrukturou se dle energetického zákona (§ 2 odst. 2 písm. a) bod 18.) rozumí mimo jiné výrobní energie z obnovitelných zdrojů s instalovaným výkonem nad 1 MW. Územní plán akceptuje takové záměry a výrobní energie z obnovitelných zdrojů jako stavby veřejné technické infrastruktury nicméně umístění takových staveb požaduje směřovat do konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách nezastavěného území pak takové využití podmiňuje potřebou prokázat využitím zařízení **pro potřeby souvisejícího území** a současně zajistit soulad s **charakterem území**. Podmínky pro umístění přípustné technické infrastruktury jsou uvedeny v kapitole *f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

Změna územního plánu nepředkládá než dílčí úpravy koncepce využití území pro získávání energie z obnovitelných zdrojů. Doplňují se konkrétní podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Zároveň s ohledem na úpravy legislativy, zejména zařazení výroben energie z obnovitelných zdrojů jako veřejné technické infrastruktury a současně, vzhledem k rozsahu zadání a absenci jednoznačných koncepcí rozvoje tohoto odvětví v místních podmínkách, předkládá změna územního plánu vlastní řešení dle míry poznání řešeného území. Změna územního plánu připouští umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů bez omezení v plochách lehké výroby [VL].

Územní plán dále připouští umístění výrobní energie z obnovitelných zdrojů v ostatních zastavitelných plochách a ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití na zastavěných stavebních pozemcích jako např. FVS, (fotovoltaické systémy, výroby omezené instalovaným výkonem do 50 kW), které nejsou určeny pro distribuci a nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas dle stavebního zákona, pro individuální potřebu v zastavěném území a zastavitelných plochách, přičemž tyto podmínky využití jsou stanovené v Textové části územního plánu v kapitole 1f) *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

c.5.5. odůvodnění kapitoly 1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich

využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin

Změna č. 2 územního plánu Mikulášovice vymezuje následující plochy změn v krajině včetně odůvodnění jejich vymezení:

- Plocha K201-MU, jako plochu vymezenou v části obtížně využitelné zastavitelné plochy Z52-SM, která se tímto změnou územního plánu zrušuje.
- Plocha K202-MU, jako plochu vymezenou v části území, kde část zastavitelné plochy Z14-BI přechází mimo dostupné pozemky mimo zájem vlastníků, kteří mají s obcí Mikulášovice uzavřenou smlouvu o budoucí koupi za účelem výstavby RD nebo rekreačního objektu na pozemcích, které představuje redukováná část zastavitelné plochy Z14-BV.
- Plocha K203 nevymezena.
- Plocha K204-ZZ, nově vymezená plocha zeleně-zahrady a sady je vymezena nad plochami zahrad v nezastavěném území mezi zastavěným územím obce a hřbitovem. Úprava způsobu využití území dle územního plánu zabezpečí prostorovou separaci hřbitova a ochranu využití území před nevhodným formami využití anebo zástavbou, případně před umístováním technické infrastruktury, která by nebyla v souladu s charakterem území.

Tabulka 2, plochy změn v krajině Změny č. 2 územního plánu Mikulášovice

Plochy změn v Krajině		
Ozn, plochy	Způsob využití plochy	Rozsah [ha]
K201-MU	plocha smíšená nezastavěného území [MU]	0,2108
K202-MU	plocha smíšená nezastavěného území [MU]	0,0970
K203	nevymezena	–
K204-ZZ	plocha zeleně - zahrady a sady [ZZ]	1,8965

Vymezení ploch změn v krajině K201, K202 představuje změnu navrhovaného využití, redukcí původně vymezených zastavitelných ploch, které jsou nově zařazeny pro nezastavěné území a funkce krajiny. Odůvodnění omezení zastavitelnosti území a zařazení ploch zpět do nezastavěného území je navrženo s ohledem na potřebu vymezení zastavitelných ploch ve vhodnějších pozicích na území města a současně při potřebě zachovat přiměřenou (odůvodnitelnou) bilanci vymezených zastavitelných ploch, zejména ve vztahu k předpokládaným požadavkům na ochranu ZPF. Paralelně s tím souvisí plnění zákonného zdůvodnění a potřeby vymezení zastavitelných ploch dle následující kapitoly Odůvodnění změny územního plánu, kapitoly: „f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“

Změna územního plánu dále upravuje podmínky využití nezastavěného území v souvislosti se změnou stavebního zákona a zařazením výroben energie z obnovitelných zdrojů mezi veřejnou technickou infrastrukturu dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona. Pro zajištění jednoznačných podmínek pro umístování staveb výroben energie z obnovitelných zdrojů územní plán dílčím způsobem upravuje podmínky pro umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů.

Princip preventivní ochrany krajinného rázu se promítá do řešení územního plánu zejména s ohledem na to, že posouzení možností anebo výběru lokalit vhodných k umístování zařízení výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území není součástí obsahu této změny územního plánu a není tato problematika nově v adekvátní podrobnosti řešena. Územní plán úpravu podmínek umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území principiálně nevyklučuje, ale řešení tohoto úkolu vyžaduje prověřit území samostatnou změnou územního plánu.

Podmínky využití nezastavěného území v územním plánu stanoveny v souhrnně v Textové části územního plánu v kapitole: „1f) Stanovení podmínek využití území v plochách s rozdílným způsobem využití.“

ÚSES, eroze

Územní systém ekologické stability, podmínky prostupnosti krajiny, protierozní opatření, ochrana krajiny před povodněmi, podmínky pro rekreační využití krajiny a podmínky pro dobývání ložisek nerostných surovin se změnou č. 2 územního plánu nemění.

Protierozní opatření nejsou navrhovaná. Z územně analytických podkladů (úap) jsou patrné plochy ohrožené větrnou erozí, tyto plochy se v podstatě shodují s celým nezastavěným územím mimo pozemky lesního fondu. Úap současně obsahují informace o územích, která jsou ohrožená vodní erozí. Tato data se v podstatě kryjí s vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch. Jednoznačný apel ani podklad pro zpracování konkrétních protierozních opatření do změny územního plánu nebyl předložen ani nebyl požadován zpracovat.

c.5.6. odůvodnění kapitoly 1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití . . .

Změna územního plánu dílčím způsobem upravuje a doplňuje stanovené podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití. Je to především:

- Částečně upravují souhrnné podmínky využití nezastavěného území s ohledem na úpravu definice technické infrastruktury ve stavebním zákoně.
- Doplňují se obecné podmínky prostorového uspořádání území.
- Stanovují se podmínky pro využití nové plochy s rozdílným způsobem využití, plocha smíšená obytná centrální.
- Ruší se „centrální zóna“.

K úpravě technické infrastruktury:

Podmínky využití ploch v nezastavěném území se změnou doplňují o omezení výstavby výroben energie z obnovitelných zdrojů. Tato zařízení jsou obecně přípustná umísťovat v nezastavěném území jako veřejná technická infrastruktura.

Výrobní energie z obnovitelných zdrojů lze v řešeném území umísťovat ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití, v plochách lehké výroby [VL] v souladu s obecně akceptovanou praxí související charakterem vymezených ploch výroby.

Obecnou podmínku při umísťování prvků technické infrastruktury je zajištění souladu umísťované infrastruktury a infrastrukturních staveb s charakterem území. Tato podmínka vyplývá přímo ze stavebního zákona (§ 18 stavebního zákona, odst. 5).

Územní plán dále připouští umísťování výroben z obnovitelných zdrojů za podmínky prokázání jejich potřeby pro zajištění hlavního využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, resp. zásobením objektů a staveb, které jsou v území přítomné, anebo které je přípustné umísťovat v souladu s hlavním anebo přípustným využitím dané plochy.

Změna doplnění podmínek využití ploch zemědělských [AU]. V plochách se změnou územního plánu doplňuje mezi nepřipustné užití území umísťování zdrojů energie z obnovitelných zdrojů-FVE.

Územní plán tento postoj opírá o stanovené zásady a potřebu ochrany hodnot území, které představují podstatu územního plánování, přičemž v souladu s obecnými cíli a úkoly územního plánování vyhodnocuje stav a potřeby území tak, že zájem na jeho ochraně těchto hodnot je větší, než představuje veřejně prospěšný záměr získávání energie z obnovitelných zdrojů, solárních elektráren nebo solárních parků v řešeném území. Podmínky ochrany krajiny, krajinného rázu v jižní části území, která je součástí CHKO Labské pískovce a zároveň je součástí smluvně chráněných území NATURA 2000 (Ptačí oblast Labské pískovce) lze snad pro stanovený účel ochrany předkládat automaticky. Ve zbývajícím území lze pak jako odůvodnění nepřipustného využití, umísťování solárních elektráren uvést hodnoty krajinného rázu, ochranu ZPF, prostupnost územím.

Ochrana krajinného rázu v území se opírá především o blízkou vazbu území k CHKO a pozici celého území, které lze přeneseně vnímat jako ochranné pásmo CHKO LP. Vzhledem k tomu, že část pohledově exponovaného území při dálkových pohledech z území CHKO, (např. z rozhledny Tanečnice), jsou pohledově markantní právě tyto zemědělské plochy protisvahy, pro které lze vyžadovat zachování venkovskému charakteru území s extenzivní formou hospodaření, který dle ZUR UK odpovídá lesozemědělské krajině, která byla historicky osídlena až od pozdního středověku.

Ochrana zemědělských půd představuje pro umísťování FVE v zásadě řešitelný problém s ohledem na jejich teoretickou odstranitelnost, resp. možnost smluvně stanovit dobu provozu a povolit využití území pro umístění stavby FVE jako stavby dočasné. Navzdory tomu je však dobré upozornit, že se zde se

v řešeném území víc, než jen sporadicky nacházejí zemědělské půdy nejvyšší třídy ochrany pro jejichž odejmutí je nutné doložit jiný veřejný zájem, který převyšuje zájem ochrany zem. půdního fondu. Zároveň pro zajištění ochrany a dostupnosti zemědělských půd lze pokládat umístování FVE za méně výhodné řešení ve srovnání s jinými formami výroby energie z obnovitelných zdrojů. Informace k prověření území a vhodnosti umístování ploch pro FVE v něm, lze jako podklad dále sledovat data AOPK ČR na serveru Geoportal.gov.cz.

Ochranu prostupnosti území pro člověka i pro organismy lze vnímat jako úkol územního plánování vzhledem také k tomu, že je zakotven v politice územního rozvoje ve článku (20a) ze kterého lze citovat začátek priority územního plánování tohoto znění: *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury.* Dále v zákoně č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny se v začátku § 44a uvádí: *Orgány územního plánování a stavební úřady vykonávají svoji působnost tak, aby byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce zvláště chráněných území a jejich ochranných pásem, prostupnost krajiny.*

Z výše uvedených tří bodů se jeví jako obtížně prokazatelné, že lze umístování FVE ve volné zemědělské krajině v předmětném území připustit, akceptovat a hodnotit jejich ovlivnění řešeného území jako žádoucí, a to i při vědomí jejich obecné prospěšnosti.

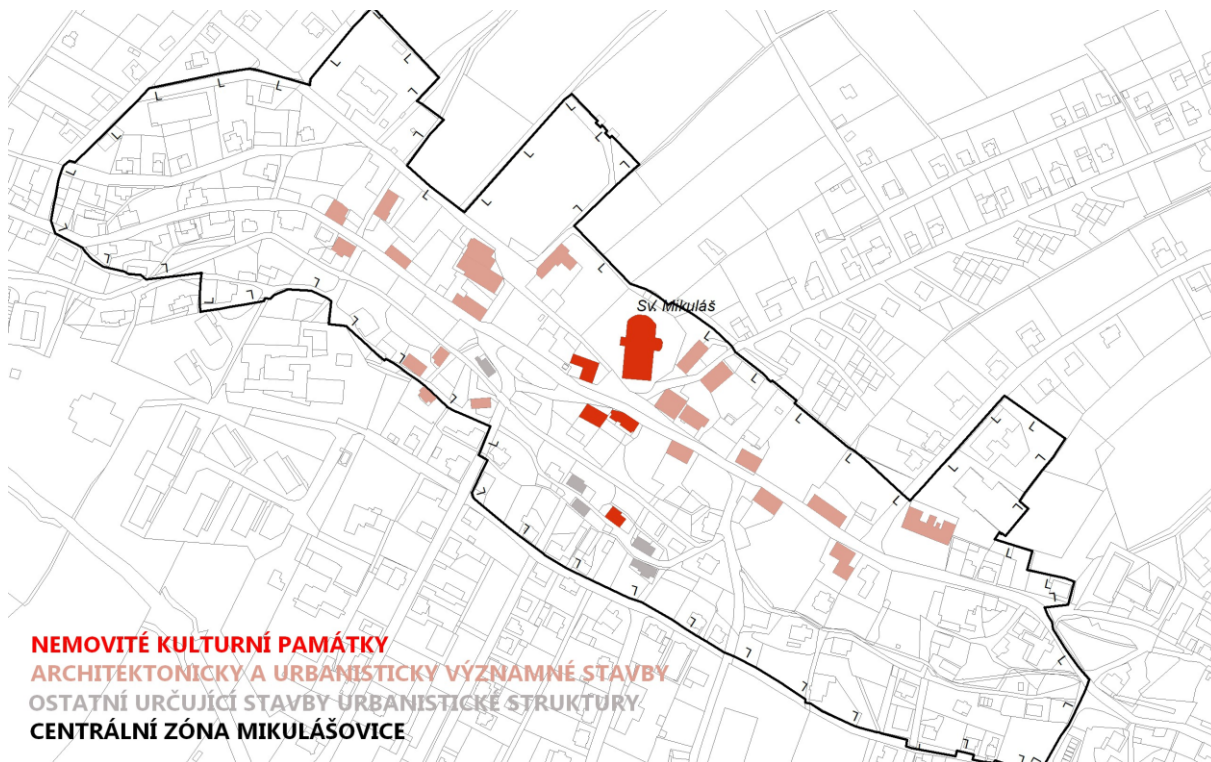
Změnou územního plánu se doplňují podmínky prostorového uspořádání:

V případě umístování větrných elektráren jako přípustné technické infrastruktury na zastavěných stavebních pozemcích v zastavěném území nebo na zastavitelných plochách byla pro posuzování souladu s územím doplněna podmínka **specifické** výškové regulace objektů. Výška stavby se posuzuje podle celkové **výšky zařízení**, přičemž pro tyto stavby platí výškové omezení odpovídající stávající výškové hladině zvýšené o 1/3 této hodnoty. Výšková hladina odpovídá maximální výšce zástavby dle podmínek prostorového uspořádání dané plochy s rozdílným způsobem využití. Není-li tato výška stanovena, pak podle výškové hladiny stávající zástavby v území. Při umístování je zároveň nutné dbát přiměřených odstupů od sousedních pozemků, alespoň vzdálenosti odpovídající výšce stavby.

Změnou územního plánu se stanovují podmínky pro nově vymezenou plochu s rozdílným způsobem využití. Jedná se o plochu:

- Plocha smíšené obytné centrální [SC], dle § 8 odst. 3 písm. d) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plocha SC je vymezena pro odlišení smíšeného obytné plochy městské ve specifickém území v jádrové oblasti města, které bylo dosud vymezené překryvnou vrstvou plochy „centrální zóny“. Plocha centrální zóny zahrnovala území historického jádra města, ve které se vyskytují nejhodnotnější stavby a půdorysné kompozice seskupení objektů, které dokládají nejstarší urbanistickou strukturu. V souladu se zájmem ochrany tohoto prostoru města a v souladu s pořízením úpravy územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace byla pro zajištění podmínek ochrany centrálního prostoru města upravena formou vymezení nové plochy, plochy smíšené obytné centrální.



Obrázek 3. urbanistické hodnoty v jádrovém území města

Centrální zóna Mikulášovice

Zrušení „centrální zóny“ Mikulášovic se změnou č. 2 územního plánu se ruší zejména s ohledem na přehlednost a vymahatelnost stanovených podmínek vyžadovaných pro využití příslušného území v jádrové poloze města. Podmínky územního plánu, které regulují stavební činnost a využití území v této „zóně“ se dále propisují, přebírají je podmínky pro využití území v plochách smíšených obytných centrálních [SC], které jsou zde nově vymezeny.

Intence ochrany území z pohledu zachování jeho kulturních a urbanistických hodnot by se měla promítat do ochrany konkrétních objektů staveb s charakterem architektonicky a urbanisticky významných staveb, které spolu se stavbami zobrazenými jako ostatní stavby určující charakter urbanistické struktury zástavby a představují vlastní obsah urbanistických hodnot na území města.

Původní intence ochrany území v plochách centrální zóny:

Centrální zóna řešeného území představuje nejhodnotnější prostor intravilánu v Mikulášovicích. Jde o oblast historického jádra města, v níž je soustředěna převážná část budov s památkovou ochranou – především Kostel sv. Mikuláše, dále bývalá hvězdárna (čp. 1002), významný měšťanský dům (čp. 2), lékárna (čp. 4), venkovská usedlost (čp. 5) a venkovský dům (čp. 311). Centrální zóna chrání dochovaný urbanistický ráz a architekturu v jádru města. Centrální zóna je graficky vyznačena ve výkresu 1b1 Hlavní výkres.

Podmínky využití území centrální zóny

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

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

- kompoziční uspořádání území včetně charakteristických pohledových scén
- orientace objektů vzhledem k veřejným prostranstvím – stávající stavební čára objektů vzhledem k veřejným prostranstvím

- *proporční vztahy stávajících objektů včetně měřítka (tzn. poměr stran půdorysného průmětu budov, jejich podlažnost a sklon střech)*
- *architektonická podoba památkově chráněných staveb a dalších hodnotných staveb*
- *veřejná prostranství*

c.5.7. odůvodnění kapitoly 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

Beze změn.

c.5.8. odůvodnění kapitoly 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

Beze změn.

c.5.9. odůvodnění kapitoly 1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Beze změn.

c.5.10. odůvodnění kapitoly 1j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Beze změn.

c.5.11. odůvodnění kapitoly 1k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Beze změn.

c.5.12. odůvodnění kapitoly 1l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Platnost podmínky zpracování územní studie na území, kde dosud územní studie zpracovány nebyly se prodlužuje lhůtou o **dalších 6 let** k datu vydání změny č. 2 územního plánu Mikulášovice.

c.5.13. odůvodnění kapitoly 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

Beze změn.

c.5.14. odůvodnění kapitoly 1n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Beze změn.

c.5.15. odůvodnění kapitoly 1o) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.

Tato nová kapitola je do textu vložena v souladu s úpravou struktury obsahu územního plánu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.. Tato kapitola tak především přebírá obsah tabulky „Vymezení pojmů“, která byla součástí úvodu územního plánu. Původní pojmy jsou dílčím způsobem upraveny a zároveň jsou doplněny pojmy nové.

c.5.16. odůvodnění kapitoly 1p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů a k němu připojené grafické části

V přehledové tabulce se projeví nahrazení dvou výkresů. Výkres 1b2) Koncepce dopravní infrastruktury a výkresu 1b3) Výkres technické infrastruktury budou nahrazeny jedním výkresem 1b2) Hlavní výkres, výkres veřejné infrastruktury, který bude obsahově korespondovat se závaznými tématy obou původních výkresů.

Měřítko zpracování a rozsah ostatní dokumentace zůstává beze změn. Forma zpracování úplného znění územního plánu po schválení změny č. 2 územního plánu Mikulášovice bude dle jednotného standardu dle § 20a stavebního zákona.

c.6. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Potřeba vymezení ploch změny č. 2 územního plánu Mikulášovice se opírá o nashromážděné žádosti o změnu využití území individuálních vlastníků, právnických osob včetně požadavků Města Mikulášovice. Tyto požadavky byly potvrzeny a schváleny zastupitelstvem města Mikulášovice na 3. zasedání zastupitelstva 30. 5. 2022 jako bod jednací 113/3/22. které je schválilo a předložilo pořizovateli, úřadu územního plánování pro zajištění stanoviska.

Na podkladě podnětu pro pořízení změny územního plánu bylo prověřeno řešené území a **vyhodnoceno jeho účelné využití** od pořízení poslední změny územního plánu.

Řešené území bylo prověřeno zejména ve vztahu k využití pro bydlení, kterého se také dominantně týkají požadované změny. Ze zjištění vyplývá, že v uplynulém období od pořízení poslední změny územního plánu (dále jen uplynulé období) bylo v obci vydáno 7 stavebních povolení na bydlení a byly uzavřeno celkem 19 kupních smluv na bydlení v RD, nebo zajištění pozemku pro stavbu objektu pro rekreaci.

Prověření využití území, konkrétně revize zastavitelných ploch z pohledu jejich možnosti využití pro bydlení proběhla následujícím postupem. Proběhla:

- Evidence zastavitelných ploch nebo ploch přestavby, ve kterých došlo k výstavbě v uplynulém období (od pořízení poslední změny územního plánu)
- Zjištění o vydaných stavebních povoleních v plochách, které územní plán eviduje jako zastavitelné plochy nebo plochy přestavby.
- Prověření a vytipování zastavitelných ploch, které se pro navrhovaný účel nejeví vhodné anebo v dohledné době dostupné, tyto vypustit a ponechat jako nezastavěné území pro možnost kompenzací vymezením nových rozvojových ploch ve vhodnějších pozicích.

Při tomto prověření bylo zjištěno, že některé zastavitelné plochy:

- Již byly využity pro bydlení, nebo u nich bylo vydané stavební povolení a lze tak pro ně změnou aktualizovat a **redukovat vymezení zastavitelných ploch**, týká se to: Z14-BV, Z21-BV, Z40-SM, Z46-SM, Z68-BV a dále **překvalifikování** jako stabilizované pro zastavitelné plochy Z47-SM a část plochy Z3-BV a Z52-SM v celkovém rozsahu:
1,3764 ha
- Jiné plochy (týká se to části zastavitelné plochy Z52-SM), kterou lze bez rizika vymáhání náhrad za změny v území podle § 102 SZ navrátit do krajiny, jedná se o výměru v rozsahu:
0,2107 ha

Absorbované plochy bydlení územního plánu za uplynulé období: **1,5871 ha**

Změna územního plánu předkládá nové plochy určené **pro bydlení** v rozsahu:

Nové **zastavitelné** plochy pro bydlení: **1,2219 ha**

- Z toho je vymezeno uvnitř zastavěného území: 0,9958 ha
- a mimo zastavěného území: 0,2261 ha

Nové plochy **přestavby** pro bydlení: 1,1123 ha

Lze tak konstatovat nárůst (rozvojových ploch) zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení v celkovém rozsahu:

$$2,3342 - 1,5871 = \mathbf{0,7471 \text{ ha}}$$

Při srovnání pouze zastavitelných ploch (bez ploch přestavby) bude bilance nárůstu ploch pro bydlení negativní:

$$1,2219 - 1,5871 = \mathbf{-0,3652 \text{ ha}}$$

S ohledem na znění stavebního zákona, který v § 55 odst. 4 uvádí:

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Je nutné potřebu nárůstu zastavitelných ploch pro bydlení (0,7471 ha) deklarovat na datech z území. Potřebu vymezení nových zastavitelných ploch lze odvodit z následujících skutečností:

- Je prokazatelná na podkladě demografických údajů
- údajů o změnách využití a rozvoji území za uplynulé období, viz začátek kapitoly
- Je odůvodněna zájmem města, reprezentovaným přeloženým rozhodnutím o pořízení změny územního plánu (Z rozhodnutí zastupitelstva obce).

Demografie

Demografické údaje za Město Mikulášovice vykazují pozvolný, ale setrvalý pokles počtu obyvatel, a to jak v dlouhodobém horizontu, kdy lze sledovat pokles počtu obyvatel od padesátých let, (to bylo ve městě bylo kolem 3 tisíc obyvatel) až ke dnešním 2 063 (údaj za rok 2022). V krátkodobém horizontu se také tento trend potvrzuje, když sledujeme údaje od roku 2018 kdy bylo v obci evidováno 2 189 obyvatel.

Odůvodnění vymezení rozvojových ploch tak představuje argument pro zlepšení dostupnosti bydlení s možností zlepšení negativního trendu ve vývoji počtu obyvatel. Rozšíření nabídky bydlení v obci může při momentální situaci na realitním trhu znamenat pobídku pro zlepšení dostupnosti bydlení a zlepšení vývoje počtu obyvatel v obci.

Údaje o počtu realizovaných kupních smluv a vydaných SP

V průběhu roku 2022 nashromáždil a poskytl stavební úřad zpracovateli seznam čítající 19 kupních smluv vtahujících se ke stavebním pozemkům, přičemž pro 7 případů již bylo vydané stavební povolení. Jedná se z valné většiny o záměry stavět 1 RD alt. dům pro rodinnou (individuální) rekreaci na území Mikulášovic. Některé z těchto případů byly promítnuty do bilance ploch, výše kde se změnou územního plánu dále vymezují již jako stabilizované území.

Navzdory negativnímu vývoji v počtu obyvatel se zdá, že zájem o nové bydlení v Mikulášovicích existuje. Do negativní bilance vývoje celkového počtu obyvatel se zřejmě také propisuje rychlé stárnutí bytového fondu.

d. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Koordinace regionálních a lokálních vazeb v území je zajištěna a změnou č. 2 územního plánu Mikulášovice nedochází k narušení těchto vazeb.

e. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

Tabulka 3, přehled odsouhlasených požadavků na změnu č. 1 územního plánu Mikulášovice

pož. č.	číslo parcelní,	Výměra m ²	Požadovaná změna způsobu využití
1	4129/15	21 612 m ²	BV plochy bydlení venkovské
2	2243/11	6 000 m ²	SM plochy bydlení smíšené městské
3	6044	1 674 m ²	SM plochy bydlení smíšené městské
4	1186, 1829/12	1 394 m ² , 716 m ²	SC plochy bydlení smíšené centrální
5	4739/1, 4734/1	3 155 m ² , 755 m ²	SM plochy bydlení smíšené městské
6	1110, 1422, 5041/6, 5041/11, 5039/11	2 520 m ² , 582 m ² , 1 402 m ² , 157 m ² , 1 822 m ² ,	SM plochy bydlení smíšené městské
7	2285/2	2 183 m ²	SM plochy bydlení smíšené městské
8	2191/3 2190	1 930 m ² , 123 m ²	BV plochy bydlení venkovské
9	387/1, 499, 2498/4	1 338 m ² , 162 m, 400 m ² ,	SM plochy bydlení smíšené městské
10	622/1	9 911 m ²	SM plochy bydlení smíšené městské
11	<i>Zpětvzetý požadavek</i>		
12	1039/1, 688/5, 5706/2	1 384 m ² , 586 m ² , 429 m ²	SM plochy bydlení smíšené městské

Zastupitelstvo Města Mikulášovice schválilo jako podklad pro zpracování změny č. 2 územního plánu Mikulášovice 11 požadavků na změnu využití území. K těmto požadavkům před jejich odsouhlasení zastupitelstvem města Mikulášovice uplatnil pořizovatel své stanovisko (ve třech případech nedoporučoval k zapracování, požadavky č. 1, 2 a 7) byly s výjimkou požadavku č. 11 schváleny zastupitelstvem města a jsou zpracovány ve Změně č. 2 územního plánu.

Rozsah a způsob zapracování podnětů do návrhu změny č. 2 pro projednání č. 1 a 7 dále ovlivnilo doplnění vlastníků, žadatelů dodatečným upřesněním původně předložených požadavků:

- Podnět č. 1 doplnění požadovaného rozsahu vymezení plochy,
- Podnět č. 7 doplnění požadovaného rozsahu vymezení plochy

V souladu s ustanovením stavebního zákona § 58 odst. 3 bylo změnou aktualizované zastavěné území obce.

Požadavek č. 1 byl změnou prověřen a vymezen v návrhu úp pro veřejné projednání v souladu s požadavkem jako plocha s rozdílným způsobem využití určená pro bydlení venkovské [BV]. Plocha byla vymezena jako zastavitelná plocha, označená Z201-BV. Plocha byla po doplnění informací

požadavku plošně upravena. V souladu s požadavkem se jednalo o plochu pro cca 7 RD. Požadavek byl s ohledem na nesouhlasné stanovisko krajského úřadu, které bylo vydané k veřejnému projednání dokumentace, stanovisko s č.j.: KUUK/042017/2024 ze dne 13.03.2024, vyloučen ze souboru změn Změny č. 2 územního plánu.

Požadavek č. 2 byl změnou prověřen a byl v návrhu úp pro veřejné projednání vymezen jako zastavitelná plocha pro jeden RD. Plocha byla v návrhu změny územního plánu označena Z209-SM, plocha pro bydlení smíšené městské [SM]. Požadavek byl s ohledem na nesouhlasné stanovisko krajského úřadu, které bylo vydané k veřejnému projednání dokumentace, stanovisko s č.j.: KUUK/042017/2024 ze dne 13.03.2024, vyloučen ze souboru změn Změny č. 2 územního plánu.

Požadavek č. 3 je změnou vymezen v souladu s požadavkem jako zastavitelná plocha, plocha s rozdílným způsobem využití určená pro bydlení venkovské [BV], plocha je změnou označena Z203-BV.

Požadavek č. 4 je změnou vymezen v rozsahu dle požadavku jako plocha přestavby, plocha s rozdílným způsobem využití smíšené obytné centrální [SC], a je označena P203-SC. Úprava vymezení plochy oproti požadavku, který požadoval vymezení plochy smíšenou obytnou městskou [SM] je odůvodněna pozicí plochy v „centrální zóně“ města dle územního plánu. Pro využití území jsou územním plánem stanoveny **specifické podmínky prostorového uspořádání**, více viz Textová část územního plánu kapitola: „1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

Požadavek č. 5 je změnou vymezen v souladu s požadavkem jako zastavitelná plocha, plocha s rozdílným způsobem využití smíšené obytné městské [SM], označena změnou jako plocha Z205-SM.

Požadavek č. 6 je změnou vymezen v rozsahu dle požadavku jako plocha přestavby, plocha s rozdílným způsobem využití smíšené obytné centrální [SM], a je označena P202-SM.

Požadavek č. 7 je změnou vymezen v souladu s upraveným požadavkem vlastníka jako zastavitelná plocha, plocha s rozdílným způsobem využití smíšené obytné městské [SM]. Plocha je změnou označena jako plocha Z202-SM.

Požadavek č. 8 byl změnou prověřen a byl v návrhu úp pro veřejné projednání vymezen jako zastavitelná plocha, plocha s rozdílným způsobem využití bydlení venkovské [BV]. Plocha byla v návrhu změny územního plánu označena jako plocha Z206-BV. Požadavek byl s ohledem na nesouhlasné stanovisko krajského úřadu, které bylo vydané k veřejnému projednání dokumentace, stanovisko s č.j.: KUUK/042017/2024 ze dne 13.03.2024, vyloučen ze souboru změn Změny č. 2 územního plánu Mikulášovice.

Požadavek č. 9 je změnou vymezen v souladu požadavkem jako zastavitelná plocha, plocha s rozdílným způsobem využití smíšené obytné městské [SM]. Plocha je změnou označena jako plocha Z207-SM.

Požadavek č. 10 je změnou vymezen v souladu požadavkem jako zastavitelná plocha, plocha s rozdílným způsobem využití smíšené obytné městské [SM]. Plocha je změnou označena jako plocha Z204-SM. Výměra plochy 7 972 m² odpovídá úpravě katastrálního podkladu, katastrální mapy, ke kterému došlo v mezidobí od vznesení podnětu na změnu územního plánu a vypracováním návrhu změny. Využití území vymezené zastavitelné plochy bude dále omezeno pozůstatky technologického zařízení ve východní části plochy. Pro využití území jsou územním plánem upraveny obvyklé podmínky využití ploch smíšených městských [SM] a jsou zde vyloučena výstavba bytových domů s ohledem na podmínky přístupnosti území, resp. charakter a šířkové parametry přístupových prostranství.

Požadavek č. 11 nebyl zastupitelstvem schválen.

Požadavek č. 12 je změnou vymezen dle požadavku jako plocha přestavby, plocha s rozdílným způsobem využití smíšené obytné městské [SM], a je označena P201-SM. Pro využití území jsou územním plánem **stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání**, více viz Textová část územního plánu kapitola: „1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

e.1. Soulad se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,

Návrh změny č. 2 územního plánu neobsahuje varianty.

e.2. Soulad s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,

Nový návrh územního plánu se nezpracovává.

e.3. Soulad s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,

Návrh územního plánu se nepřeprocovává, není součástí změny.

e.4. Soulad s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,

Zastupitelstvo obce zatím o návrhu změny č. 2 územního plánu nerozhodovalo.

e.5. Soulad s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,

Pořízení změny územního plánu není vyvoláno zrušením části územního plánu. Stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. e) a d) jsou zajištěna a jsou součástí návrhu změny č. 2 územního plánu.

f. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Záležitosti nadmístního významu se v řešeném území změnou č. 2 územního plánu nevymezují. Vymezené cyklotrasy v území jen do územního plánu doplňují evidenci tras, které již byly v územním plánu zaneseny, a které odpovídají stavu území.

g. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,

Změna č. 2 územního plánu neznamená doplnění ani rozšíření územního plánu města o územní plán s prvky regulačního plánu.

h. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

h.1. Důsledky řešení na ZPF

Vyhodnocení důsledků řešení návrhu územního plánu na zemědělský půdní fond je zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb., zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a vyhlášky č. 271/2019 Sb., vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Předmětem vyhodnocení jsou zastavitelné plochy, plochy přestavby na zemědělských půdách a plochy změn v krajíně v souladu s jejich pozicí na zemědělských plochách, v plochách zemědělského půdního fondu.

V řešeném území se vyskytují nejcennější zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a jsou změnou č. 2 územního plánu dotčeny.

Podmínky vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu ukládají způsob vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace.

Tabulka níže, naplňuje požadavek § 3 odstavce 2 vyhlášky č. 271/2019 Sb., když uvádí souhrn ploch podle funkčního využití v členění dle tříd ochrany ZPF dle písmene d). Informace o existenci závlah, odvodnění anebo stavbách pozemcích určených k ochraně pozemků před erozní činností vody podle písmene f) nejsou v přehledu (ve výkrese ani v tabulkách) uvedeny vzhledem k tomu, že dle podkladů UAP se s předloženými změnami nedostávají do kontaktu. Územní plán nevymezuje rozvojové plochy nebo koridory územního plánu, ve kterých by docházelo ke změně využití dle písmene g). Návrhem řešení územního plánu nebudou dotčeny polní a účelové cesty sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků podle písmene h).

Tabulka 4, přehled předpokládaných záborů ZPF dle vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Index označení plochy / navržené využití	třída ochrany ZPF (1. – 5.)					Celkový součet [ha]	Odhad výměry záborů na kterých bude provedena rekultivace na pem půdu	informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění
	1	2	3	4	5				
P201-SM			0,2476			0,2476			
P202-SM	0,3905		0,2448			0,6353			
Z202-SM	0,0334			0,0285		0,0619			
Z203-SM					0,2254	0,2254			
Z204-SM			0,8254			0,8254			
Z205-SM	0,3267		0,0699			0,3966			
Z207-SM			0,0372	0,0006	0,1211	0,1590			
Směšované obytné městské [SM]	1,1904		1,4249	0,0291	0,3465	2,5512			
K201-NS	0,1539				0,0569	0,2108			
K202-NS		0,0970				0,0970			
K203-NS		0,1311				0,1311			
Nezastavěné území smíšené [NS]	0,1539	0,2281			0,0569	0,4389			
K204-ZZ	0,3130	-	-	1,5835	-	1,8965			
Plochy zeleně-zahrady a sady [ZZ]	0,3130			1,5835		1,8965			
Z208-PV	0,2234					0,2234			
Plochy veř. prostranství [PV]	0,2234					0,2234			
P203-SC			0,0549	0,1745		0,2294			
P13-SC			0,0752			0,0752			
Z35-SC			0,1021	0,0293		0,1314			
Z48-SC			0,1714	0,0537		0,2251			
Z97-SC			0,1463			0,1463			

Index označení plochy / navržené využití	třída ochrany ZPF (1. – 5.)					Celkový součet [ha]	Odhad výměry záborů na kterých bude provedena rekultivace na pem půdu	informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění
	1	2	3	4	5				
Smíšená obytná centrální [SC]			0,5500	0,2574		0,8074			
Celkový součet [ha]	1,8808	1,2054	1,6397	1,6129	0,4034	6,3021			

Plochy změny využití v krajině, plochy smíšeného využití v nezastavěném území [NS] nepředstavují zábor ZPF.

Plocha Z208-PV nepředstavuje zábor, protože již byla prověřena územním plánem dříve jako součást plochy Z40-SM.

Plochy přestavby (P201-SM, P202-SM a P203-SC) v zastavěném území nepředstavují zábor zemědělských pozemků.

Zastavitelná plocha Z205-BV je vymezená uvnitř zastavěného území na nejkvalitnějších zemědělských půdách.

Obdobně plochy P13-SC, Z35-SC, Z48-SC a Z97-SC již byly územním plánem prověřeny v minulosti jako zastavitelné plochy s odlišným funkčním zařazením.

Následující tabulka předkládá rozsah zastavitelných ploch vymezených vně zastavěného území Mikulášovic, které představují reálné ovlivnění zemědělsky využívaných ploch ZPF.

Tabulka 5, zábor ZPF v nezastavěném území

označení plochy / funkční využití	třídy ochrany ZPF (1. – 5.)					Celkový součet [ha]
	1	2	3	4	5	
Z202-SM	0,0334	-	-	0,0285	-	0,0619
Z204-SM	-	-	0,8254	-	-	0,8254
Celkový součet [ha]	0,4732	-	0,8254	0,0285	-	0,8874

h.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch ve vztahu k ochraně půd podle zákona č. 334/1992 Sb., zákona o ochranně ZPF

Zdůvodnění řešení podle § 5 odst. 1 zákona, které má prokázat, že se jedná, z hlediska zájmů ochrany ZPF a ostatních obecných zákonem sledovaných zájmů a cílů, o řešení nejméně výhodnější a zároveň že pořizovatelé a projektanti se řídí zásadami dle § 4 zákona. Tyto požadavky § 4 zákona se do řešených ploch promítají následovně.

Níže řešené zdůvodněné zastavitelné plochy představují v pozici mimo zastavěné území reálný předpokládaný zábor ZPF:

Níže odvodněné/posuzované zastavitelné plochy jsou změnou územního plánu nově vymezené a nelze je tak automaticky akceptovat s ohledem na požadavek zásady ochrany podmínky § 4 odst. 1 písmene a) zákona. Zodpovězení tohoto bodu a zároveň potřeby vymezení lze hledat v odůvodnění v kapitole f)

ve vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch, zejména v souladu se zásadou dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Dále se posuzování ploch netýká požadavek § 4 odstavce 1 písmene d) e) a f).

Z202-SM, plocha smíšená obytná městská představuje rozšíření stávající zahrady rodinného domu.

Dotčené plocha částečně zasahuje nejkvalitnější zemědělské půdy a nesplňuje požadavek zásady ochrany dle písmene b). Využití území nepředstavuje narušení organizace zemědělského půdního fondu dle písmene c), a to zejména s ohledem na to, že je využívána jako zahrada.

Dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tuto skutečnost, tento veřejný zájem v případě plochy Z202-SM lze odůvodnit pouze skutečností, že se jedná o část pozemku, který navazuje na stávající zastavěný pozemek vlastníka a již dnes je využíván jako zahrada. Předpokládaný zábor je minimální, představuje 334 m².

Z204-SM, plocha smíšená obytná městská. Posuzovaná plocha zasahuje méně kvalitní zemědělskou půdu a je tak v souladu s podmínkou písmene b). Využití území nepředstavuje narušení organizace zemědělského půdního fondu dle písmene c), a to s ohledem na pozici plochy v území, kde navazuje na zastavěné území obce a zároveň představuje prostorově jasně vymezený blok sevřený účelovými cestami, který zároveň není zemědělsky využíván.

h.3. Důsledky řešení změny č. 2 územního plánu na PUPFL

Plochy změny územního plánu se neodstávají do kontaktu s lesními pozemky (PUPFL) a nezasahují do pásma 30 m od okraje lesa.

i. Text územního plánu s vyznačením změn

1a) Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Vymezení zastavěného území bylo aktualizované v souvislosti se zpracováním změny č. 42 územního plánu Mikulášovice na podkladě aktuální katastrální mapy k datu 4. 25. 2020~~3~~. Zastavěné území obce činí 205,3705 ha. Tato plocha představuje 7,9 % celého řešeného území. Zastavěné území je vyznačeno v těchto výkresech:

- 1a Výkres základního členění území
- 1b1 Hlavní výkres
- ~~1b2 Výkres dopravní infrastruktury~~
- ~~1b3 Výkres technické infrastruktury~~
- 1b4~~2~~ Hlavní výkres, koncepce uspořádání krajiny
- 1b3 Hlavní výkres, koncepce veřejné infrastruktury
- 2a Koordinační výkres
- 2c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

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

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

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

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

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

1b.1) Koncepce rozvoje a ochrany civilizačních hodnot

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

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

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

Koncepce rozvoje technické a dopravní infrastruktury nepředkládá výrazné změny v území. Hlavními body je doplnění kanalizace a plochy pro umístění přečerpávací stanice odpadních vod. Koncepce dopravní infrastruktury umožňuje lokální úpravy na dopravní síti. Mezi ty patří především napřímení

úseku hlavní komunikace III/26510 na vjezdu do obce v Horních Mikulášovicích, doplnění parkovacích ploch možnost rozšíření silnice do Salmova, možnost zpevnění komunikace k rozhledně na Tanečnici. Na hranici s katastrálním územím Vilémova je vymezen úsek koridoru dopravní stavby železnice 083.

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

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

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

Kulturní a architektonické hodnoty jsou:

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

Koncepce rozvoje místních částí:

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

1b.2) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

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

Přírodní hodnoty území jsou:

- zvláště chráněná území (CHKO Labské pískovce a Národní park České Švýcarsko) a lokality soustavy Natura 2000 (PO Labské pískovce a EVL České Švýcarsko),
- vymezené prvky ÚSES, včetně interakčních prvků,
- významné krajinné prvky dle zákona o ochraně přírody a krajiny 114/1992,

- sídelní zeleň, vzrostlé solitérní stromy,
- zeleň soukromých zahrad,
- zeleň kolem hřbitova,
- zemědělská půda.

1c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

1c.1) Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice

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

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

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

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

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

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

Struktura zástavby:

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

Specifika urbanistické koncepce a urbanistická kompozice v jednotlivých sídlech

Mikulášovice: Urbanistickou osu území města představuje hlavní komunikace, kolem potoka, od které se odvíjí původní hodnotná struktura roztroušené postupně zahušťované zástavby území. Rostlou strukturu původní potoční zástavby doplňují přímé úseky ulic s pravidelnou parcelací domů kolmo na uliční frontu. Tato struktura zástavby je ojediněle doplněná pozdějšími soubory řadových domů a sídlištěm bytových domů.

Urbanistická koncepce respektuje dochovanou strukturu zástavby a navazuje na ni doplněním rozvojových ploch zpravidla v prolukách území a v plochách zbořeníšť. Zástavba v odstupu od hlavní osy území bude s menší hustotou a výškou zástavby. Změny využití území v jádrové oblasti města **vyznačené jako centrální zóna zejména v plochách smíšených obytných centrálních a v navazujících plochách občanské vybavenosti** a budou limitovány zvýšeným ohledem na urbanistické a architektonické hodnoty.

Hlavní funkce městské vybavenosti jsou v podstatě stabilizovány. V rozvoji města se uplatňují především plochy pro bydlení vymezením ploch smíšené obytné městské funkce a na okrajích funkcí venkovské bydlení. Potenciální rozvoj občanské vybavenosti a služeb je směřován do smíšených komerčních kolem hlavní komunikace a je podmíněně přípustný také v plochách smíšené obytné funkce primárně určené

pro bydlení. Koncepce veřejných prostranství kolem hlavní komunikace s vazbou na zásadní vybavenost města je doplněna o plochy přístupných zbořeníšť se vzrostlou vegetací. Dopravní koncepce je zachovaná stávající. Návrh územního plánu přináší možnost úpravy trasy hlavní komunikace, je vymezena odstavňá plocha pro nákladní vozidla a krajský záměr na optimalizaci železniční trati č. 083 Rumburk – Dolní Poustevna – hranice ČR/SRN (dle ZUR - Z3).

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

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

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

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

1c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

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

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

Tabulka 1 - Přehled **rozvojových** ploch přestavby ([transformačních](#)) a [zastavitelných ploch](#)

Index NP	Druh plochy	Specifická	Plocha [ha]
K2- NS.s MU.s	plocha smíšená nezastavěného území - sportovní využití [MUNS.s]	-	1,0841
P1-OV	plocha veřejné vybavenosti [OV]	-	0,4984
P2-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,3175
P8-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	x	1,5554
P9-OV	plocha veřejné vybavenosti [OV]	-	0,6332
P10-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,2786
P11-SK	plocha smíšená obytná komerční [SK]	-	0,3217
P12-SK	plocha smíšená obytná komerční [SK]	x	0,1693
P13- SMC	plocha smíšená obytná městská - centrální [SC]	x	0,0752
P14-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,1688
P16-VL	průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]	x	0,3502
P17- PUV	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PVU]	-	0,0805

Index NP	Druh plochy	Specifická	Plocha [ha]
P18-P <u>UV</u>	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [P <u>VU</u>]	-	0,0835
P19-VL	průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] <u>Plocha je změnou č. 2 územního plánu upravena a nově vymezena jako plocha přestavby P202-SM</u>	*	0,4569
<u>P201-SM</u>	<u>plocha smíšená obytná městská [SM]</u>	<u>x</u>	<u>0,2476</u>
<u>P202-SM</u>	<u>plocha smíšená obytná městská [SM]</u>	<u>:</u>	<u>0,6353</u>
<u>P203-SC</u>	<u>plocha smíšená obytná centrální [SC]</u>	<u>x</u>	<u>0,2294</u>
Z1-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,5004
Z2-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,0446
Z3-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1676 <u>0,1311</u>
Z4-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,4401
Z5-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1957
Z6-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,6330
Z7-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	-	0,1058
Z8-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	1,2815
Z9-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1190
Z10-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,4395
Z11-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,2305
Z12-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	-	0,2058
Z13-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1822
Z14-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,2330 <u>0,1359</u>
Z15-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,3023
Z16-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1931
Z17-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1360
Z19-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,3210
Z21-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,5574
Z22-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,3612

Index NP	Druh plochy	Specifická	Plocha [ha]
Z23-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	-	0,3229
Z24-DS	silniční doprava [DS]	x	0,0806
Z25-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	-	0,4579
Z26-PVU	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PVU]	x	0,9856
Z27-VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba [VD]	x	0,3524
Z28-PZX	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZX]	-	0,1542
Z29-PZX	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZX]	x	0,2860
Z30-PZX	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZX]	-	0,1235
Z31-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	x	0,3539
Z32-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	x	0,2890
Z33-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	x	1,1617
Z34-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,2886
Z35-SMC	plocha smíšená obytná městská <u>centrální</u> [SC]	x	0,1314
Z37-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,2768
Z38-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,4811
Z39-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,2452
Z40-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	1,6438 <u>1,4765</u>
Z41-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,0357
Z42-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	1,2546
Z43-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,0852
Z44-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,6183
Z45-VL	průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]	x	0,7358
Z46-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,9343
Z47-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,2222
Z48-SC	plocha smíšená obytná městská <u>centrální</u> [SC]	x	0,2239
Z50-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,0976

Index NP	Druh plochy	Specifická	Plocha [ha]
Z51-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,4455
Z52-SM	plocha smíšená obytná městská [SM] Plocha je zrušená změnou č. 2 územního plánu	*	0,3489
Z53-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,5603
Z54-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,1703
Z55-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,7579
Z56-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,0864
Z57-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,3895
Z58-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,4228
Z59-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,2008
Z60-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,5076
Z61-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,1116
Z62-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,3125
Z63-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	1,0655
Z65-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,2066
Z66-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,7353
Z67-TI	plocha technické infrastruktury - technické sítě [TI]	-	0,3694
Z68-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,3231
Z69-BV	bydlení individuální v rodinných domech - venkovské [BV]	x	0,2057
Z71-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	-	0,4716
Z72-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	x	0,2132
Z73-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	x	0,1290
Z75-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	x	1,1545
Z76-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	-	0,1465
Z77-RI	plocha rodinné rekreace [RI]	x	0,3738
Z84-VZ	zemědělská a lesnická výroba [VZ]	x	0,5555

Index NP	Druh plochy	Specifická	Plocha [ha]
Z85-VZ	zemědělská a lesnická výroba [VZ]	x	0,4408
Z86-BV	bydlení individuální v rodinných domech venkovské [BV]	-	0,1099
Z88-BV	bydlení individuální v rodinných domech venkovské [BV]	x	0,1780
Z89-BV	bydlení individuální v rodinných domech venkovské [BV]	x	0,1185
Z90-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,1588
Z91-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,0822
Z92-DS	silniční doprava [DS]	-	0,2599
Z94-OS	plochy pro tělovýchovu a sport [OS]	x	0,7463
Z95-PVU	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PVU]	-	0,1276
Z96-PZX	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZX]	x	1,2256
Z97-SMC	plocha smíšená obytná městská centrální [SC]	x	0,1463
Z98-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,2490
Z99-DS	silniční doprava [DS]	-	1,7628
Z100-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,1989
Z101-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,3167
Z102-VL	průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]	x	0,6701
Z103-BV	bydlení individuální v rodinných domech venkovské [BV]	x	0,1463
Z104-BV	bydlení individuální v rodinných domech venkovské [BV]	x	0,1748
Z202-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,0619
Z203-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,2254
Z204-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	x	0,8254
Z205-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,3966
Z207-SM	plocha smíšená obytná městská [SM]	-	0,1590
Z208-PU	plocha veřejných prostranství [PU]	-	0,2234

Vysvětlení znaků v tabulce pro orientaci v plochách:

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

Sloupec **Specifická**, zde znamená **pomlčka** plochy, které nejsou specifické, jejich využití se řídí regulativy uvedenými v kapitole 1f. Plochy označené **křížkem** jsou specifické, vedle podmínek regulativů

kapitoly 1f jsou pro ně závazné další podrobnější podmínky uvedeny v tabulce č. 9 - Podmínky využití rozvojových ploch – specifické plochy.

1c.3) Vymezení ploch sílení zeleně

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

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

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

Tabulka 2 - Navrhované plochy prostranství pro sídelní zeleň

Index plochy	Název jevu	Rozloha [ha]
Z28-P <u>X</u> Z	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [P <u>X</u> Z]	0,1542
Z29-P <u>X</u> Z	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [P <u>X</u> Z]	0,2860
Z30-P <u>X</u> Z	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [P <u>X</u> Z]	0,1235
Z96-P <u>X</u> Z	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [P <u>X</u> Z]	1,2256

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

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

1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1d.1) Dopravní infrastruktura

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

Tabulka 3 – Přehled staveb dopravní infrastruktury

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

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

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

Doprava v klidu

Územní plán ponechává stávající řešení dopravy v klidu, které je vzhledem k charakteru jednotlivých sídel dostačující. Odstavování vozidel je řešeno v individuálních garážích, na komunikacích nebo na vlastních pozemcích. V obcích a osadách s individuální zástavbou rodinnými domy je odstavování vozidel realizováno převážně na vlastních pozemcích. V rámci územního plánu je navržena nová parkovací plocha Z24-DS určená pro nákladní automobily. Pro potřeby řešení dopravy v klidu je změnou č. 1 územního plánu upravené využití vybrané funkční plochy Z26-**P~~U~~V**.

Hromadná doprava

Návrh územního plánu Mikulášovic potvrzuje stávající vedení hromadné dopravy.

Železniční doprava

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

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

Cyklodoprava

Územní plán potvrzuje stávající cyklotrasy v řešeném území a nenavrhuje nové cyklotrasy. [Cyklotrasy jsou zobrazeny ve výkresu 1b3\) Výkres veřejné infrastruktury.](#)

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.

Změnou č. 1 územního plánu Mikulášovice se aktualizuje návrh řešení rozvoje vodovodní a kanalizační sítě města. Jedná se především o doplnění návrhu vedení hlavních vodovodních a kanalizačních řadů v profilech veřejných prostranství.

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.

Pro posílení vodovodní sítě jsou se změnou územního plánu č. 1 navrženy dvě polohy pro tlakové stanice, a to jednou poblíž Mikovu a druhá na křižovatce cest nad Alatexem.

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, Z3-BV, Z9-BV, Z31-RI, Z32-RI, Z33-RI, Z76-RI, Z77-RI, Z88-BV, Z104-BV.

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

Kanalizace

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

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

a navrhuje:

- Odkanalizování rozvojových ploch bude realizováno napojením na místní stávající a navržené kanalizační stoky vedené převážně ve stávajících uličních profilech.
- Stávající kanalizace bude rozšířena prodloužením a vybudováním nových kanalizačních řadů. Budou realizovány nové kanalizační řady a přípojky pro stávající a rozvojové plochy, s výjimkou místních částí Tomášov a Salmov nebo v plochách izolovaných lokalit, které představují nové rozvojové plochy: P8-OS, P10-SM, P12-SK, P16-VL, P19-VL, Z2-BV, Z3-BV, Z9-BV, Z17-BV, Z31RI, Z33-RI, Z71-OS, Z73-OS, Z75-RI, Z76-RI, Z77-RI, Z84-VZ, Z88-BV, Z104-BV, ve kterých s ohledem na částečně sezónní charakter využití těchto sídel a investiční náročnost budování napojení na obecní ČOV, budou splaškové odpadní vody přečišťovány v domovních čistírnách odpadních vod nebo budou akumulovány v nepropustných jímkách, ze kterých budou vyváženy na nejbližší čistírnu odpadních vod.
- Likvidace splaškových vod z oblasti dolních Mikulášovic a území Mikulášovic, které nelze gravitačně napojit na čističku, budou gravitačně odváděny do záchytné a přečerpávací stanice navržené ve spodní části Mikulášovic.
- Splaškové odpadní vody z Mikulášoviček budou výhledově likvidovány gravitačně do navržené přečerpávací stanice navržené na pozemku p. č. 2304/1 KN Mikulášovice poblíž křižovatky „U rybníčku“.

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

Nakládání s odpady

Zůstává zachován stávající systém odpadového hospodářství – stabilizována je plocha sběrného dvora v areálu u čp. 302. Je umožněno využití ploch veřejných prostranství ~~s převahou zpevněných ploch (P_{VU})~~ 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:

Přípojení stávajícího plynovodu STL na plochu P19-VL, Z38-SM, Z60-SM, Z71-OS, Z94-OS Rezerva přípojení stávajícího plynovodu STL na plochu Z69-BV

Zásobování elektrickou energií

Územní plán akceptuje systém zásobování elektrickou energií ze dvou rozvodů – transformoven 110/35 kV

– Podhájí, Velký Šenov.

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

Územní plán 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 připouští umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů bez dalšího rozlišení v území pouze v plochách lehké výroby [VL].

Výrobní energie z obnovitelných zdrojů s instalovaným výkonem do 50 kW pro zajištění místní potřeby lze mimo plochy veřejných prostranství [PU], [PX], plochy hřbitovů [OH] a plochy zeleně, zahrad a sadů [ZZ], podmíněčně umísťovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Zásobování teplem

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

Telekomunikace a radiokomunikace

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

Produktovody

Územní plán nenavrhuje koridory pro produktovody.

1d.3) Občanské vybavení

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

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

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

Změna č. 1 územního plánu vymezuje návrhovou plochu pro občanskou vybavenost P1-OV v bývalém areálu kasáren namísto návrhové plochy pro bydlení v bytových domech [BH].

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

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

1d.4) Veřejná prostranství

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

Navržená veřejná prostranství v horních Mikulášovicích:

- při vjezdu do města od Brtníků (P17-P~~VU~~ a P18-P~~VU~~) – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch jsou vymezena v ploše současné komunikace, která je zde navržena k přeložení,
- při vjezdu do města od Brtníků (Z29-PZ a Z30-PZ) – veřejné prostranství je vymezeno na obou stranách komunikace na ploše se znatelnými pozůstatky bývalé obytné zástavby (základy, zídky); na ploše dále zrekonstruovaný kamenný křížek, koryto Mikulášovického potoka s malou vodní plochou, vzrostlé dřeviny; cílem je zde zachování a zakomponování těchto prvků do udržovaného veřejného prostoru.

Navržená veřejná prostranství ve středních Mikulášovicích:

- v místě bývalé restaurace Střelnice (Z95-P~~VU~~) – navržené veřejné prostranství na pravém břehu Mikulášovického potoka navazuje na objekt bývalé restaurace; záměrem je celková revitalizace tohoto místa s možností doplnění parkovacích míst, případně včetně **obnovy** objektu **na místě** bývalé restaurace,
- v prostoru bývalé nožířské továrny J. Dittricha mezi sídlištěm a hlavní komunikací (Z26-P~~VU~~) – záměrem je zde revitalizace plochy zbojníště 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. Vedle využití území pro sídelní zeleň, lze v území realizovat odstavná parkovací místa, veřejně přístupné sportoviště pod širým nebem pro obyvatele sídliště nebo sportovní vybavení určené širšímu okruhu uživatelů.
- prostor mezi kostelem sv. Mikuláše, kulturním domem a hřbitovem (Z96-PZ) – v současnosti plocha využita zčásti pro sport (fotbalové hřiště); záměrem je zde doplnění a údržba parkové zeleně a vytvoření prostoru plně slučitelného s navazujícími funkcemi.

Tabulka 4 - plochy veřejných prostranství ~~s převahou zpevněných ploch~~

Index plochy	Název jevu	Rozloha [ha]
P17-P VU	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [P VU]	0,0805
P18-P VU	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [P VU]	0,0835
Z95-P VU	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [P VU]	0,1276
Z26-P VU	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [P VU]	0,9856
Z208-PU	veřejná prostranství [PU]	0,2234

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

1e) Konceptce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

1e.1) Funkční plochy Plochy s rozdílným způsobem využití

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

Vymezené funkční plochy vyjadřující konceptci krajiny územního plánu Mikulášovic jsou:

- ~~NL~~ LU – plochy lesní
- ~~NZ~~ AU – plochy zemědělské
- ~~NS~~ MU – plochy smíšené nezastavěného území
- ~~NP~~ NU – plochy přírodní
- ~~W~~ WU – plochy vodní a vodohospodářské
- DS – dopravní infrastruktura – silniční
- ~~DZ~~ DD – dopravní infrastruktura – železniční dráží
- ~~TI~~ TU – technická infrastruktura – inženýrské sítě

Podrobná specifikace ploch s rozdílným způsobem 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. Podmínky využití území v nezastavěném území dále upravuje první část kapitoly 1f) Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití ~~V nezastavěném území je vyloučeno budování trvalého oplocení zemědělských a lesních pozemků, s výjimkou dočasných ohrad pro pastvu hospodářských zvířat při splnění podmínky zachování prostupnosti cestní sítě.~~

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

- ~~SM~~ – plochy smíšené obytné – městské
- ~~BV~~ – bydlení individuální v rodinných domech – venkovské
- ~~RI~~ – plochy rodinné rekreace
- ~~OS~~ – občanská vybavenost – plochy pro sport a tělovýchovu
- ~~DS~~ – dopravní infrastruktura – silniční
- ~~DZ~~ – dopravní infrastruktura – železniční
- ~~VZ~~ – zemědělská a lesnická výroba
- ~~NS.s~~ – plochy smíšené nezastavěného území – sportovní využití

Územní plán změnou č. 2 vymezuje plochy změn v krajině K201-MU a K202-MU jako plochy smíšené nezastavěného území [MU]. Tyto plochy jsou vymezené jako redukce zastavitelných ploch a náhrady za zábory zemědělských půd, které představují nově vymezené zastavitelné plochy.

Územní plán změnou č. 2 vymezuje plochu změny v krajině K204-ZZ pro zajištění oddělení plochy hřbitova od zastavěného území obce přechodovou plochou zeleně, zahrad a sadů. Podmínkou využití je zachování volného prostupu kolem hřbitovní zdi a respektování specifických požadavků prostorového uspořádání, zastavitelnosti pozemků a podmínek pro umístování technické infrastruktury v ploše.

Tabulka 5 - plochy změny v krajině

Index plochy	Způsob využití plochy	Rozsah [ha]
K201-MU	plocha smíšená nezastavěného území [MU]	0,2108

Index plochy	Způsob využití plochy	Rozsah [ha]
K202-MU	plocha smíšená nezastavěného území [MU]	0,0970
K203	nevymezeno	–
K204-ZZ	Plocha zeleně-zahrady a sady [ZZ]	1,9865

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

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

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

V rámci samotných Mikulášovic je nová zástavba směřována nejvíce do střední a horní části. V horních Mikulášovicích je zachována vazba na osu tvořenou místní komunikací a Mikulášovickým potokem (nicméně záplavové území je ponecháno volné), čímž dochází pouze k využití proluk a je zachován celkový půdorys i charakter zástavby. I zde dochází často ke znovuvyužití ploch zbořeníšť. Větší kumulace zastavitelných ploch se nachází ve střední části Mikulášovic, a to jednak v prostoru mezi základní školou, zdravotním střediskem a pomyslným rozhraním s Mikulášovičkami, a dále v oblasti domu s pečovatelskou službou. Přesto ani v těchto případech nedochází k zásadní změně v 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 umísťování staveb a zařízení v rozsahu § 18 odst. 5 stavebního zákona a s podrobnější úpravou v regulativech příslušných ploch rozdílného způsobu využití, které tvoří nezastavěné území.

Tabulka 5 – Plochy podmíněně prověřením vlivu na krajinný ráz:

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

Přírodní složka krajinného rázu je podpořena zejména stabilizací ploch lesních (**NLU**), smíšených nezastavěného území (**NSMU**), přírodních (**NU**) a vodních a vodohospodářských (**WU**), tedy ploch

různou měrou přírodních nebo přírodě blízkých a charakteristických pro zdejší krajinu. Obdobný význam mají i plochy zemědělské (**NZAU**), 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 **1b2 Výkres** koncepce uspořádání krajiny (~~výkres 1b4~~) a jejich zachování a obnova je zakotvena v regulativech ploch bezlesí v nezastavěném území (**NZ, NS, NP, AU, MU, NU**).

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, LU**), přírodních (**NPNU**), smíšených nezastavěného území (**NSMU**), zemědělských (**NZAU**) a vodních a vodohospodářských (**WWU**). Regulativy uvedených ploch zajišťují plnění funkcí VKP, tj. ekologicko-stabilizačních a krajinnotvorných funkcí, přičemž v rámci některých ploch (**NP, NS, NU, MU**) jsou více upřednostněny tyto mimoprodukční funkce, jinde se více prosazuje produkční využití (**NL, NZ, LU, AU**).

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 (**NZAU**) nebo v případě výskytu přírodě bližších podmínek a stanovišť jako plochy smíšené nezastavěného území (**NSMU**).

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

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

Na hranici se sousedním k. ú. Kopec sousedí území Mikulášovic s územím I. a II. zóny odstupňované ochrany Národní park České Švýcarsko (Národní park zasahuje do řešeného území pouze formálně). V těchto místech jsou stabilizovány plochy lesní (**NLU**) 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, LU, NS, MU NP, WWU**), příp. jsou stabilizovány i jako plochy zemědělské (**NZAU**) vzhledem k hlavnímu využití dané plochy. Regulativy těchto ploch pak umožňují využití vhodné k podpoře životních podmínek zvláště chráněných druhů.

1e.3) Územní systém ekologické stability

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

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

V rámci návrhu lokálního ÚSES jsou z Plánu ÚSES převzaty a na území CHKO vymezeny i tzv. interakční prvky (plochy se stávající lesní i nelesní rozptýlenou vegetací, doprovodná zeleň vodních toků, remízy). Vymezení interakčních prvků je zobrazeno ve výkresu koncepce uspořádání krajiny (1b24).

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

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

- **regionální biocentrum RBC 001** Hančův vrch – regionální biocentrum je vymezeno v jižní části řešeného území na ploše cca 116 hektarů.

Tabulka 6 – Seznam biocenter

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

Tabulka 7 – Seznam biokoridorů

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

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

1e.4) Prostupnost krajiny

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

Většinu nezastavěného území tvoří plochy lesní (NLU), zemědělské (NZAU) a smíšené nezastavěného území (NSMU), tyto plochy jsou také zahrnuty do tzv. migračně významných území. Velkoplošná stabilizace těchto ploch a absence nových koridorů v nezastavěném území dávají předpoklad pro zachování prostupnosti krajiny pro velké organismy (člověk, velcí savci, ptáci). Vyloučeno

je budování trvalého oplocení zemědělských a lesních pozemků, s výjimkou dočasných ohrad pro pastvu hospodářských zvířat.

Síť silnic a místních komunikací je plně zachována.

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

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

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

K podpoře migrace živočichů v krajině přispívají prvky liniové zeleně, které jsou zahrnuty v plochách zemědělských (~~NZAU~~) a smíšených nezastavěného území (~~NSMU~~) a samostatně vymezeny ve výkresu koncepce uspořádání krajiny (výkres 1b~~42~~).

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.

Potřebná dílčí protipovodňová opatření na toku Mikulášovického potoka lze realizovat v korytě vodního toku a navazujících plochách rozdílného využití jako nezbytnou technickou infrastrukturu. Jedná se především o zkapacitnění koryta vodního toku, zkapacitnění mostních objektů nebo lávek, nebo protipovodňové zdi.

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

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

1e.7) Koncepce rekreačního využívání krajiny

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

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

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

Tabulka 8 – Plochy rekreace

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

Salmov	Z77-RI	0,4892
Celkem		3,5948

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

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

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

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

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

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

1e.8) Vymezení ploch pro dobývání nerostů

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

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

Omezení území – limity využití území:

Celé správní území města Mikulášovice představuje zájmové území Ministerstva obrany, které zde zajišťuje ochranu veřejných zájmů podle § 175 stavebního zákona, přičemž zde lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ochranná pásma technické infrastruktury

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

Stavební činnost v území bude respektovat podmínky využití území v ochranných pásmech podzemních a nadzemních komunikačních vedení dle ustanovení § 102 zákona o elektronických komunikacích a podmínek využití území ochranných pásem rádiových zařízení, rádiových směrových spojů dle § 103 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

Ochranné pásmo lesa

K zásahům do vzdálenosti méně než **350** m od okraje lesa („ochranné pásmo lesa“) je třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů. Pokud nestanoví orgán státní správy jinak, lze umístit stavby v rámci pozemku **minimálně nejbliže** 25 m od okraje lesa a oplocení alespoň 10 m od okraje lesa.

Krajinný ráz

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

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

Území s **možnými** archeologickými nálezy

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

Hygienické limity (hluk a zápach)

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

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

Staré ekologické zátěže

V případě konkrétních zastavitelných ploch vymezených v místech s evidovanými starými ekologickými zátěžemi (**P19-VL**, **P202-SM**, **Z52-SM**, Z53-SM (platí pro využití východní části plochy, oddělené silnicí) je podmínkou jejich využití provedení průzkumu kontaminace lokalit SEZ a případně jejich sanace. U ostatních lokalit SEZ, kde není navržen nový rozvoj, se provedení průzkumu a podle jeho výsledků sanace nebo zajištění lokality k zabránění migrace kontaminantů do podzemní vody a horninového prostředí doporučuje.

Záplavové území

V plochách, které se nacházejí v záplavovém území Mikulášovického potoka pro Q_{100} (viz opatření obecné povahy KrÚ Ústeckého kraje č.j. 49917/ZPZ/2009/Mikuláš/Ko ze dne 28. 7. 2010), nelze umísťovat stavby, které by mohly způsobit zhoršení odtokových poměrů a negativně ovlivnit průchod povodní. Údržba a stavební úpravy stávajících staveb jsou při dodržení těchto podmínek možné. V rámci zastavitelných ploch, které okrajově zasahují do záplavového území pro Q_{100} , je vyloučeno do záplavového území umísťovat 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.

V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky.

Stávající objekty dříve povolené v aktivní zóně záplavového území lze využívat a vydávat ostatní rozhodnutí týkající se těchto staveb, např. souhlas se změnou využití, povolení k udržovacím pracem, nebo kolaudační rozhodnutí za předpokladu, že stavební úpravy nebudou znamenat zvětšení půdorysné plochy objektů a nedojde ke ztížení odtokových podmínek.

Vzrostlá zeleň

Požadavek zachovat v rozvojových plochách stávající vzrostlou zeleň v místech vyznačených ve výkresu 1**4b2**) koncepce **uspořádání krajiny zeleně** zeleno tečkovaným vzorem se vztahuje na následující plochy: P10-SM, Z6-BV, Z8-BV, Z9-BV, Z10-BV, Z11-BV, Z13-BV, Z14-BV, Z15-BV, Z16-BV, Z17-BV, Z21-BV, Z22-BV, Z31-RI, Z32-RI, Z33-RI, Z42-SM, Z44-SM, Z45-VL, Z46-SM, Z58-SM, Z61-BV, Z63-BV, Z65-BV, Z68-BV, Z75-RI, Z77-RI, Z88-BV, Z89-BV

Požadavek na biologické hodnocení:

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

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

Podmínka biologického hodnocení v navazujících řízeních dále platí pro využití plochy změny č. 1 územního plánu Mikulášovice Z104-BV a K3-ZN.

Podmínka prověřit rozptylovou studii:

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

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

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

Umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území:

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

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

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

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

V nezastavěném území je vyloučeno budování oplocení zemědělských a lesních pozemků, s výjimkou **přechodných (dočasných)** ohrad pro pastvu hospodářských zvířat, nebo oplocení pěstebních lesních školek, nebo zařízení technické infrastruktury, **a to za podmínky, že zůstane zachována prostupnost území v trasách zvykové cestní sítě.**

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

V nezastavěném území je vyloučeno provozování motosportů.

Umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je podmíněně přípustné, a to za splnění podmínky, že tato zařízení budou určena pro zajištění provozů umístěvaných v území podle stanoveného hlavního nebo přípustného využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.

Výroby energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území lze umístit jako integrální součást jiných přípustných objektů nebo zařízení anebo za podmínky umístění na stavebních konstrukcích přípustných objektů.

Podmínky využití ploch v ÚSES:

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

Hlavní a přípustné využití:

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

- s ohledem na zajištění přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- v lesních porostech s podporou věkové a strukturální heterogenity (tj. přirozené obnovy)
- s podporou přirozeného vodního režimu, včetně revitalizací vodních toků

- s podporou rozptýlené a nelesní zeleně (liniová zeleň, skupiny stromů, solitéry, doprovodná zeleň vodních toků a vodních ploch ad.)

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Centrální zóna Mikulášovic

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

Podmínky využití území centrální zóny

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

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

~~kompoziční uspořádání území včetně charakteristických pohledových scén~~

~~orientace objektů vzhledem k veřejným prostranstvím – stávající stavební čára objektů vzhledem k veřejným prostranstvím~~

~~proporční vztahy stávajících objektů včetně měřítka (tzn. poměr stran půdorysného průmětu budov, jejich podlažnost a sklon střech)~~

~~architektonická podoba památkově chráněných staveb a dalších hodnotných staveb~~

~~veřejná prostranství~~

Obecné podmínky pro výstavbu v celém řešeném území:

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

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

V případě, že bude platné územním rozhodnutí, vydané před účinností tohoto ÚP v rozporu s prostorovou regulací tohoto územního plánu, je možné připustit další změny takového rozhodnutí. Tyto změny, ale nesmí znamenat další prohlubování rozporu v parametrech, které již v původním rozhodnutí představovaly rozpor s prostorovou regulací územního plánu.

Umísťování malých větrných elektráren v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách je přípustné nejsou-li tyto stavby výslovně vyloučeny v podmínkách využití dané plochy. Pro umísťování malých větrných elektráren platí podmínky prostorového uspořádání:

- Celková výška stavby nepřekročí maximální výšku zástavby stanovenou v podmínkách prostorového uspořádání příslušné plochy územním plánem o více jak 1/3. V případě, kdy tato

hladina není stanovena, tak se jako směrná srovnávací hladina určí výšková hladina související zástavby.

- Dostatečný odstup od hranice sousedního stavebního pozemku, který představuje minimálně výška daného zařízení.

Definované podmínky k vybraným plochám

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

Tabulka 9 - Podmínky využití rozvojových ploch – specifické plochy

Index plochy	Podmíněnost
P8-OS	Podmínkou využití plochy je zpracování územní studie US1, která prověří záměr využití z hlediska vlivu na krajinný ráz. Podmínkou využití je zachování vzrostlé zeleně v rámci celé plochy. Výšková regulace objektů: Maximální výška objektů 9 m pro úroveň hřebene sedlové střechy nebo absolutní výška 5 m pro objekty s rovnou nebo pultovou střechou. Maximální podlažnost: 1 Nadzemní podlaží + podkroví. Prostorová regulace – max. zastavěnost 20 %. Plocha není určena pro motorové sporty. Podmínkou využití plochy pro jiné účely než zařízení turistického nebo výukového charakteru je zřízení odpovídajícího dopravního napojení včetně návštěvnických parkovacích míst.
P10-SM	Zachovat vzrostlou zeleň na západním okraji plochy. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
P12-SK	Podmíněně přípustná výroba, nebo bydlení. Nikoliv obě činnosti najednou
P13- SM <u>SC</u>	Zachovat <u>Respektovat obvyklý charakter zástavby v jádrovém území města, případně</u> původní architektonický výraz objektu, <u>který zde stál</u> . V ploše je možné i pouze komerční využití. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.
P16-VL	Vlivy související s využitím plochy nepřesáhnou její hranice, tzn. nebudou rušivé pro navazující okolní obytné plochy. Podmínkou je zajistit odpovídající dopravní napojení. Plochu lze za podmínky vyloučení výrobních funkcí transformovat na bydlení.
P201-SM	<u>Podmínkou využití území ve vztahu k urbanistické struktuře území je:</u> <ul style="list-style-type: none"> • <u>V případě zachování stávajícího objektu bývalé továrny respektovat ustanovení územního plánu pro stávající objekty a nenavýšovat objemové charakteristiky stavby. Nelze dále navýšovat a překračovat stávající podíl zastavěných ploch.</u> • <u>V případě celkové transformace území platí pro nové uspořádání území podmínka přizpůsobit řešení stávající urbanistické struktuře v lokalitě, kde převládá zástavba individuálních rodinných domů v zahradě umístěných v pozici přilehlé k veřejnému prostranství.</u> <u>Intenzita využití území v ploše bude zohledňovat charakter navazujícího obytného území. Nové využití území nesmí vyvolávat více jak dvojnásobné zatížení veřejné infrastruktury oproti tomu, které lze odvodit z podmínek využití v bezprostředně navazujícího území. Vyvolanými provozními změnami v území nesmí dojít ke snížení pohody bydlení ve stávající obytné lokalitě.</u>
P19-VL 202-SM	Vlivy související s využitím plochy nepřesáhnou její hranice, tzn. nebudou rušivé pro navazující okolní obytné plochy. Podmínkou využití je zajistit odpovídající dopravní napojení. Provéřit existenci staré ekologické zátěže (SEZ) v ploše, prověřit míru kontaminace území a

Index plochy	Podmíněnost
	případně provést sanaci. <u>Využití území zohlední a případně integruje do řešení přestavby zachované hodnotné prvky stavební kultury identifikované v ploše. Plochu lze za podmínky vyloučení výrobních funkcí transformovat na bydlení.</u>
P203-SC	<p><u>Podmínkou využití území ve vztahu k urbanistické struktuře území je:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Bude-li pro nové využití zachovaná hmota nebo půdorysný rozsah stávajícího objektu bývalé továrny, stanovuje se podmínka omezení objemového nárůstu stavby, tak že výška římsy, resp. okapové hrany ze severozápadu bude max. 7 m nad stávajícím terénem a současně platí, že nebude dále zvyšován stávající podíl zastavěných ploch.</u> • <u>V případě celkové transformace území se pro akceptování nového prostorového uspořádání v ploše stanovuje podmínka reflektovat charakter stávající bezprostředně navazující zástavby individuálních izolovaných rodinných domů umístěných v zahradě.</u> <p><u>Intenzita využití území v ploše bude zohledňovat charakter navazujícího obytného území. Nové využití území nesmí vyvolávat více jak dvojnásobné zatížení veřejné infrastruktury oproti tomu, které lze odvodit z podmínek využití v bezprostředně navazujícího území. Vyvolanými provozními změnami v území nesmí dojít ke snížení pohody bydlení ve stávající obytné lokalitě.</u></p>
Z1-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z2-BV	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území.
Z3-BV	Prověřit kontaminaci podzemní vody a horninového prostředí z nedalekých lokalit starých ekologických zátěží (SEZ), v případě potvrzení kontaminace je možné využití plochy až po provedení sanace. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněžěnka podsněžník a chřástal polní.
Z4-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Neumisťovat objekty včetně oplocení do záplavového území.
Z5-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z6-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z8-BV	Respektovat polohu a ochranná pásma stávajícího zařízení na vodovodní síti (čerpací stanice) a stávajícího vodovodu. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněžěnka podsněžník a chřástal polní. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z9-BV	Podmínkou využití plochy je zajistit odpovídající dopravní připojení. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z10-BV	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Zachovat vzrostlou zeleň v ploše. Respektovat vedení el. napětí VN. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z11-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z13-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z14-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.

Index plochy	Podmíněnost
Z15-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z16-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z17-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z19-BV	Respektovat vedení el. napětí VN
Z21-BV	U obytných objektů v ploše bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z22-BV	Zachovat vzrostlou zeleň, mj. i pro odclonění případných negativních vlivů železniční dopravy. U obytných objektů v ploše bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy. Výstavba v ploše bude respektovat bezejmenný vodní tok a zachová odpovídající manipulační pruh po obou březích dle stanoviska příslušného orgánu v navazujících stavebních řízeních.
Z24-DS	Řešení plochy nesmí představovat konflikt pro průchod povodňové vlny. Není přípustné oplocení nebo jiné nadzemní objekty, které mohou tvořit bariéru prostupu povodňové vlny.
Z26-P VU	Podrobně řešit plochu územní studií (US4), která prověří rozsah a umístění sídelní zeleně v návaznosti na sousední plochu sídliště tak, aby došlo ke zmírnění negativního vizuálního působení objektů sídliště zejména ve vztahu k historicky a kulturně hodnotné zástavbě centrální části, stejně tak i z hlediska celkových pohledů na město. Studie bude řešit potřeby navazujícího území bytovek, včetně možnosti rozšíření parkování, možnosti koncepčního doplnění zeleně (parkové úpravy) nebo doplnění otevřeného sportoviště.
Z27-VD	Povoz v ploše bude uspořádán tak, aby byly minimalizovaný potenciální negativní dopad na navazující obytnou zónu. Podmínkou využití plochy je posouzení dopravního napojení ve vztahu k obytné zóně a hygienická zátěž vzhledem k navazujícímu území. Budou splněny povinnosti ustanovené § 77 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb., bude řešena ochrana před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech staveb, byly dodrženy hygienické limity hluku. V případě nutného kácení v navazujících plochách veřejných prostranství v souvislosti se záměrem, např. realizací vjezdu, budou realizovány náhradní výsadby.
Z29-P ZX	Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní.
Z31-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z32-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z33-RI	Rozhodující stavební objekty umisťovat při komunikaci, zahrady budou orientovány jižním směrem. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní. Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z34-SM	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území.

Index plochy	Podmíněnost
Z35-SMC	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.
Z38-SM	Prokázat řešení, které bude respektovat vedení VN el napětí
Z40-SM	Podmínka řešení dopravního napojení plochy a prostupnosti územím východním směrem, respektovat vedení el. napětí VN a vedení vodovodu. Využití plochy bude prověřeno územní studií (US3).
Z42-SM	Využití plochy bude prověřeno územní studií (US2). Bude prověřena možnost parcelace a dopravní napojení vymezených pozemků. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z43-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z44-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z45-VL	Povoz v ploše včetně dopravního napojení bude uspořádán tak, aby byly minimalizovaný potenciální negativní dopad na navazující plochu bydlení východním směrem. Budou splněny povinnosti ustanovené § 77 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb., bude řešena ochrana před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech staveb, byly dodrženy hygienické limity hluku. Bude respektováno vedení VN elektrické energie. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z46-SM	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z48-SMC	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.
Z51-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat vedení el. energie VN.
Z52-SM	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	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše a zeleň kolem rybníka. U obytných objektů bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy. Využití části plochy východně od komunikace prověřit na existenci staré ekologické zátěže a případně provést sanaci území. Podmínkou využití plochy je provést hydrotechnický výpočet zpracovaný metodou nerovnoměrného proudění pro ověření, že předmětné území nelze klasifikovat jako aktivní zónu záplavového území a využitím nedojde k významnému zhoršení odtokových poměrů v území.
Z54-SM	Respektovat vodní tok a zamokřené plochy, případná výstavba a související opatření nesmí výrazně urychlovat odtok povrchových vod z území.

Index plochy	Podmíněnost
Z56-SM	Neumísťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z57-SM	Zachovat otevřené koryto a neregulovaný vodní tok (Zlodějský potok). Podmínkou využití plochy je provést hydrotechnický výpočet zpracovaný metodou nerovnoměrného proudění pro ověření, že předmětné území nelze klasifikovat jako aktivní zónu záplavového území a využitím nedojde k významnému zhoršení odtokových poměrů v území.
Z58-SM	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z61-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z62-BV	Neumísťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Respektovat vedení el energie VN.
Z63-BV	Ponechat volný průchod do krajiny na pozemku kat. č. 5470/4 směrem na SZ. Podmínkou využití plochy je prověření záměru z hlediska vlivu na krajinný ráz. V následujících řízeních lze uplatnit požadavek zachovat v ploše určitý podíl stávající vzrostlé zeleně. Limit pro výstavbu v ploše Z63-BV je maximálně 4 RD
Z65-BV	Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z66-BV	Plocha bude členěna do parcel vytyčených kolmo na stávající komunikaci. Zástavba v ploše bude umísťovaná do první poloviny parcel směrem ke komunikaci, východním směrem do volné krajiny budou orientované zahrady. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní.
Z68-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z69-BV	U obytných objektů bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy.
Z72-OS	Zachovat stávající vzrostlou zeleň v ploše.
Z73-OS	V ploše platí specifická prostorová regulace pro maximální přípustnou podlažnost hlavního objektu: 1 NP + podkroví. Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy: čolek horský (<i>Ichtiosauro alpestris</i>), čolek obecný (<i>Lissotriton vulgaris</i>), ropucha obecná (<i>Bufo bufo</i>) a skokan hnědý (<i>Rana temporaria</i>)
Z75-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z77-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z84-VZ a navazující prostor bývalého zemědělského areálu	Podmínka prověření záměru z hlediska vlivu na krajinný ráz. Podmínka prověřit, že navrhované využití v ploše nebude mít výrazně negativní vliv na plnění podmínek hygienických limitů v blízkém obytném území.
Z85-VZ	Prokázat, že nebude docházet k narušení hygienických limitů u navazující obytné zástavby, včetně plochy pro bydlení Z5-BV. Podmínka prověření záměru z hlediska vlivu na krajinný ráz

Index plochy	Podmíněnost
	a zpracování záměru tak, aby i se stávající zastavěnou plochou zemědělské výroby nerušil krajinný ráz. Podmínka prověřit, že navrhované využití v ploše nebude mít výrazně negativní vliv na plnění podmínek hygienických limitů v navazujícím obytném území.
Z88-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z89-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z90-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z94-OS	Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.
Z96-PZ	Podmínkou využití plochy je zachování stávající zeleně, specifickou možností využití plochy je možnost umístit parkovací místa pro navazující vybavenost. Součástí řešení plochy budou sadové úpravy, řešení plochy bude zachovávat prostupnost územím. Součástí řešení bude vyhodnocení potřeby zachování sportoviště před hřbitovem. Využití plochy bude prověřeno územní studií (US5).
Z97-SMC	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.
Z98-SM	Podmínkou využití plochy je zachovat volný pruh na západní straně plochy o šířce 4 m pro zajištění prostupnosti územím pro pěší a pro zemědělskou techniku. Bude zachovaná vzrostlá zeleň na kontaktu plochy a ulice – veřejného prostranství
Z102-VL	Plocha Z102-VL je vymezena pro rozvoj stávajícího výrobního areálu. Podmínkou využití plochy Z102-VL je realizace takových provozů a zařízení, které budou provozně navazovat na stávající zařízení v sousedících plochách výroby a skladování VL na pozemcích p. č. 238/1 a 453/1 KN Mikulášovice. Podmínkou využití plochy Z102-VL je zachování stávajícího dopravního připojení areálu na hlavní komunikaci v Mikulášovicích.
Z103-BV	Podmínkou využití plochy Z103-BV je prokázání možnosti řešení odpovídajícího dopravního napojení, tj. návrh výhledového řešení zpevněné komunikace o minimální šířce 2,5 m do vzdálenosti alespoň 50 m od objektu, nebo souvislé skupiny staveb, dle požadavku § 20 odstavce 7 vyhlášky 501/2006 Sb. Plocha je určena pro jeden RD.
Z104-BV	Podmínkou využití plochy Z104-BV je zpracování biologického hodnocení. Před započítím záměru bude nutné pořídit průzkum lokality zaměřený na výskyt zvláště chráněných druhů. V případě ohrožení chráněných a vzácných druhů rostlin a živočichů a nelze záměry realizovat bez získání příslušných výjimek. Plocha je určena pro jeden RD
Z204-SM	<u>Plocha je primárně určená pro izolované RD v zahradě, do zastavitelné plochy nelze umísťovat bytové domy. Podmínkou využití plochy je zajistit napojení území na veřejnou infrastrukturu města formou dostatečně dimenzovaného veřejného prostranství s odpovídajícím šířkovým parametrem (8 m pro obousměrné komunikace). Zároveň budou respektovány přítomné limity využití území především vedení el. napětí VN včetně navrhovaných a stávajících vodovodů.</u>
Z205-SM	<u>Podmínkou využití plochy je respektovat omezení vyplývající z přítomných limitů využití území, ochranného pásma železnice, vedení el. vedení VN včetně transformovny el. napětí a v části plochy, podmínky vyplývající z pozice v území s archeologickými nálezy.</u>

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení v podrobnějším členění:

- BH – bydlení – ~~v bytových domech~~ **bydlení hromadné**
- BV – bydlení ~~individuální v rodinných domech – venkovské~~ **bydlení venkovské**

plochy rekreace v podrobnějším členění:

- RH – rekreace – plochy hromadné rekreace, rekreační areály
- RI – rekreace – plochy ~~rodinné~~ **individuální** rekreace

plochy občanského vybavení v podrobnějším členění:

- OH – občanské vybavení – ~~veřejná pohřebiště, hřbitovy~~
- OS – občanské vybavení – ~~tělovýchovná a sportovní zařízení~~ sport
- OV – občanské vybavení – veřejná vybavenost

plochy veřejných prostranství v podrobnějším členění:

- ~~PVU~~ – veřejná prostranství – ~~zpevněné plochy, všeobecná~~
- ~~PZX~~ – veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch

plochy smíšené obytné v podrobnějším členění:

- ~~SXK~~ – plocha smíšená obytná komerční
- SM – plocha smíšená obytná městská
- **SC – plocha smíšená obytná centrální**

plochy dopravní infrastruktury v podrobnějším členění:

- DS – dopravy ~~infrastruktura~~ – silniční
- ~~DZD~~ – dopravy ~~infrastruktura~~ – **drážní železniční**

plochy technické infrastruktury inženýrské sítě – ~~TU~~ **TU**

plochy výroby a skladování v podrobnějším členění:

- VD – plochy výroby ~~a skladování – drobná a řemeslná výroba~~ **drobné a služeb**
- VL – plochy výroby ~~a skladování – lehký průmysl~~ **lehké**
- VZ – plochy výroby ~~a skladování – zemědělské~~ **a lesnické výroba**

plochy vodní a vodohospodářské – ~~WU~~ **WU**

plochy zemědělské, všeobecné – ~~NZAU~~ **NZAU**

plochy lesní, všeobecné – ~~NL LU~~ **LU**

plochy přírodní, všeobecné – ~~NPNU~~ **NPNU**

plochy smíšené nezastavěného území, všeobecné – ~~NSMU~~ **NSMU**

plochy smíšené nezastavěného území, sportovní využití – ~~NS-s MU.s~~ **NS-s MU.s**

plochy zeleně: zeleň nezastavitelných soukromých zahrad – ZN zeleň zahrady a sady - ZZ,

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

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

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

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

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

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

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ

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

Podmínky využití ploch určuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Hlavní využití:

- bytové domy

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

RH plochy rekreace (§5) - hromadná rekreace

Hlavní využití:

- stavby pro hromadnou rekreaci, chaty

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

RI plochy rekreace (§5) – ~~rodinná~~ individuální rekreace

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci v chatách či chalupách.

Hlavní využití:

- rekreační chaty a chalupy

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěnost pozemků: 20 %

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

OH plochy občanského vybavení (§6) – hřbitovy

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

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

Plochy pro tělovýchovu a sport

Hlavní využití:

- plochy, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Specifické prostorové podmínky plochy P8-OS:

- Maximální výška objektů 9 m pro úroveň hřebene sedlové střechy nebo absolutní výška 5 m pro objekty s rovnou nebo pultovou střechou.
- Maximální podlažnost: 1 Nadzemní podlaží + podkroví.

- Prostorová regulace – max. zastavěnost 20 %.

Specifické prostorové podmínky plochy Z73-OS:

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

OV plochy občanského vybavení (§6) – veřejného vybavenost

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PVU plochy veřejných prostranství (§7) – **všeobecné s převahou zpevněných ploch**

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

Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy náměstí, tržišť

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- [výroby energie z obnovitelných zdrojů](#),
- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální podíl zeleně: 20 %

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

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

Hlavní využití:

- veřejná zeleň (parková i neudržovaná)

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- [výroby energie z obnovitelných zdrojů](#)

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální podíl zeleně: 80 %

SXK plochy smíšené obytné (§8) – komerční

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

Hlavní využití:

- zařízení komerční vybavenosti a služeb

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

SM plochy smíšené obytné (§8) – městské

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

Hlavní využití:

- stavby pro bydlení v rodinných a bytových domech

Přípustné využití:

- stavby bezprostředně související s bydlením a podmiňující bydlení

- stavby občanského vybavení
- veřejná prostranství, zpevněné plochy
- veřejná zeleň, parkové úpravy
- vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející
- [bytové domy v ploše Z204-SM, Z205-SM](#)

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina do 15 m
- maximální zastavěnost pozemků: 70 %
- [stávající zastavěnost v ploše P201-SM nelze dále navyšovat](#)
- minimální podíl zeleně na pozemku: 30 %
- Novostavby a veškeré změny stávající zástavby musí respektovat současný charakter zástavby včetně uliční čáry a výšky zástavby.

SC plochy smíšené obytné (§8) – centrální

Plochy určené pro bydlení anebo vybavení městského jádra se zastoupením veřejné a komerční vybavenosti, situované v jádrovém území města s hodnotnou urbanistickou strukturou.

Hlavní využití:

- [stavby pro bydlení anebo občanskou vybavenost a služby obvyklé v centrech měst](#)

Přípustné využití:

- [stavby bezprostředně související s bydlením a podmiňující bydlení](#)
- [veřejná vybavenost, ubytovací a pohostinské zařízení](#)
- [související technická a dopravní infrastruktura](#)
- [veřejná prostranství, zpevněné plochy](#)
- [veřejná zeleň, parkové úpravy](#)
- [vodní plochy](#)

Podmíněně přípustné využití:

- [zařízení pro obslužnou sféru a **nerušící* výrobní činnosti** místního významu slučitelné s bydlením, které svým provozem nebudou snižovat kvalitu a pohodu bydlení u navazujících pozemků a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území \(zejména hygienickými limity a dopravní zátěží\)](#)

- stavby individuální rekreace za podmínky, že se jedná o stávající objekty s možností přístaveb, nástaveb a dostaveb
- stavby pro sport a tělovýchovu pouze jako součást stávajících nebo školských a vzdělávacích zařízení
- nadřazená technická infrastruktura za podmínky, že by její umístění jinde v území představovalo neúměrné náklady. Zároveň nebude znemožněno využití plochy pro stanovený účel dle hlavního a přípustného využití
- FVE pouze za podmínky, že solární panely budou umístěny na střechách budov tak, že nebudou orientované vůči veřejným prostranstvím, nebudou snižovat architektonickou hodnotu budov anebo estetické kvality prostředí.

Nepřípustné využití:

- větrné elektrárny
- FVE umístěvané na fasádách budov, pohledově exponovaných střechách nebo samostatně na stavebních pozemcích, v zahradách případně ve veřejných prostranstvích, která jsou součástí vymezené plochy SC.
- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina* do 15 m
- maximální výška římsy v ploše P203-SC je stanovena 7 m v pozici při severozápadním okraji plochy
- maximální zastavěnost pozemků: 70 %
- stávající zastavěnost v ploše P203-SC nelze dále navyšovat
- minimální podíl zeleně na pozemku: 30 %
- sklon střech hlavního objektu 40–55°
- stavební činnost v ploše musí respektovat dochovaný a sledovaný charakter zástavby, kterým se rozumí především rostlá zástavba jedno nebo dvou podlažních domů s podkrovím, se sedlovou střechou orientovanou hřebenem podél vrstevnice nebo podél navazujícího veřejného prostranství.
- Podmínkou využití území je respektovat stávající charakter zástavby a při rekonstrukcích staveb zachovávat pozici stavební čáry hlavních objektů ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství.
- Pro případné nové stavební záměry se připouští umísťovat stavby na hranici s uliční čarou v souladu s charakterem dochované urbanistické struktury zástavby.
- Územní plán v souladu s charakterem území připouští přímo navazovat stavby bezprostředně sousedících stavebních pozemků
- **Nepřípustné stavební formy a typ zástavby:**
 - o Bungalovy*, mobilheimy**
 - o plochá nebo pultová střecha u hlavních staveb

DS plochy dopravní infrastruktury (§9) – silniční

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

DZD plochy dopravní infrastruktury (§9) – drážní

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

TIU plochy technické infrastruktury (§10) – inženýrské sítě-všeobecné

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

~~— nezbytná dopravní infrastruktura~~

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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

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

Hlavní využití:

- zařízení drobné výroby, manufaktury, dílny

Přípustné využití:

- zařízení služeb
- služební byty provozovatele, správce nebo nezbytného personálu,
- zeleň areálů, veřejná zeleň, ochranná (izolační) zeleň
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

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

~~— ubytovny,~~

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

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

Hlavní využití:

- výrobní areály lehkého průmyslu

Přípustné využití:

- zařízení drobné výroby, manufaktury, dílny
- stavby pro administrativu
- plochy odstavných a parkovacích stání, dopravní stavby
- zařízení technické infrastruktury
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství
- [výrobní energie z obnovitelných zdrojů](#)

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

WU plochy vodní a vodohospodářské (§13) – všeobecné

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

Hlavní využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

NZAU plochy zemědělské (§14) – všeobecné

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

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

Hlavní využití:

- intenzivní zemědělské hospodaření (orná půda)

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- [výrobní energie z obnovitelných zdrojů – FVE](#)
- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

NLU plochy lesní (§15) – všeobecné

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

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

NPNU plochy přírodní (§ 16) – všeobecné

Plochy přírodní se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Zahrnují plochy biocenter v rámci ploch lesa i bezlesí na území CHKO i mimo něj.

Hlavní využití

- lesy, doprovodná zeleň vodních toků

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

NSMU plochy smíšené nezastavěného území (§17) – všeobecné

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

Hlavní využití:

- nelesní zeleň – meze, remízy

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

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

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- lesnické a extenzivní zemědělské hospodaření (dle druhu pozemku)
- prvky územního systému ekologické stability (biokoridory a interakční prvky ÚSES)
- ekostabilizační, krajinnotvorná, solitérní zeleň
- prameniště, drobné vodní plochy a toky

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

ZNZZ plochy zeleně (§37a odst. 4) - nezastavitelné soukromé zahrady plochy zeleně – zahrady a sady

Plochy udržované sídelní veřejně nepřístupné zeleně s omezením zastavitelnosti.

Hlavní využití:

- zeleň soukromých zahrad

Přípustné využití:

- zahradní domky pro uschování náradí a ukrytí před nepohodou
- jednotlivé garáže výhradně pro obytné objekty, k nimž zahrada přísluší
- oplocení
- zeleň přírodního charakteru, ochranná a izolační zeleň
- [nezbytná liniová technická infrastruktura](#)

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- [stavby garáží v ploše Z204-ZZ.](#)
- [výrobní energie z obnovitelných zdrojů.](#)
- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška objektů: 5 m
- minimální podíl zeleně: 90 %
- [minimální podíl zeleně v ploše Z204-ZZ: 95 %](#)

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

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

1g.1) Veřejně prospěšné stavby

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

Součástí řešení změny č. 1 územního plánu Mikulášovice je navrhované zařízení na vodohospodářské síti, stavba čerpací stanice odpadních vod na privátním pozemku parc. č. 2304/1 KN Mikulášovice v Mikulášovičkách. Veřejně prospěšná stavba VST2 je vymezena pro účel realizace stavby technické infrastruktury, čerpací stanice s možností využití nástroje vyvlastnění části plochy nebo omezení využití pozemků, např. zřízením věcného břemene na privátním pozemku dle § 170 stavebního zákona.

Tabulka 10 – VPS-veřejně prospěšné stavby

Číslo VPS	Index plochy	Popis	Rozsah [ha]
VSD2	Z92-DS	Přeložka silnice III/26510	0,2599
VSD3	Z3 (ZUR)	Koridor optimalizace železniční trati č. 083	2,5326
VSD4	Z24-DS	Parkovací plocha	0,0806
VSD5	Z99-DS	Silnice k rozhledně na Tanečnici	1,7628
VST1	Z67-TI	Přečerpávací stanice, dolní Mikulášovice	0,3694
VST2	NS (stav)	Přečerpávací stanice, Mikulášovičky	0,010

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

Územní plán nevymezuje plochy územních rezerv.

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

Územní plán nevymezuje plochy podmíněné uzavřením dohody o parcelaci.

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

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

Tabulka 11 - Plochy pro územní studii

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

Podmínky pro pořízení těchto územních studií jsou následující:

- Územní studie US1 zastavitelné plochy P8-OS prověří využití plochy a charakter navrhované zástavby v ploše tak, aby byl v souladu s krajinným rázem.
- Územní studie US2 zastavitelné plochy Z42-SM prověří uspořádání zástavby v ploše. Navrhne parcelaci včetně dopravního napojení jednotlivých pozemků.
- Územní studie US3 zastavitelné plochy Z40-SM prověří uspořádání zástavby v ploše především racionální parcelaci s ohledem na možnosti dopravního napojení jednotlivých parcel. Řešení umožní prostupnost územím východním směrem.
- Územní studie US4 plochy veřejných prostranství Z26-PV prověří možnosti využití území jako parkové zeleně s možností umístění herních prvků a pěšího propojení mezi „sídlištěm“ a

centrem města. Navrhovaná zeleň bude pro zmírnění negativního vizuálního působení objektů sídliště zejména ve vztahu k historicky a kulturně hodnotné zástavbě centrální části a z hlediska dálkových pohledů na město. Součástí řešení bude možnost doplnění ploch pro parkování, ploch pro sportoviště.

- Územní studie US5 plochy veřejných prostranství Z96-PZ prověří možnosti dokončení prostranství včetně stávající zeleně do jednoho celku jako odpovídajícího předprostoru městského hřbitova. Součástí řešení bude doplnění parkovacích míst pro navazující zařízení obecní vybavenosti. Nadto studie prověří prostupnost území, potřebu sportoviště před hřbitovem a stav technické infrastruktury a mobiliáře v území.

Společné podmínky pro pořizování územních studií jsou:

- Vnitřní uspořádání ploch bude odpovídat požadavkům vymezeným vyhláškou 501/2006 Sb., z hlediska přístupu požární techniky.
- Ve všech případech se lhůta pro pořízení studie stanovuje na dobu 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu Mikulášovice. Vydáním změny č. 1 územního plánu Mikulášovice se lhůta pro pořízení územní studie prodlužuje o další 4 roky.

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

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

1n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán Mikulášovice nestanovuje pořadí změn v území.

1o) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

Poznámka: Následující tabulka je přemístěna z úvodu textové části územního plánu a dílčím způsobem doplněna změnou č. 2 územního plánu.

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
<u>bungalov</u>	<u>přízemní nebo jeden a půl podlažní objekt pro bydlení nebo rodinnou rekreaci s plochou nebo jinou střešou s nízkým sklonem bez obytného podkroví, na zhruba čtvercovém nebo jen velmi mírně protaženém obdélném půdorysu</u>
plochy s rozdílným způsobem využití, funkční plochy	viz vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území; jednotlivé plochy, kde územní plán buď zachovává současné využití (stabilizované) nebo které vymezuje k novému využití (plochy zastavitelné a plochy přestaveb)

<u>jednoúčelové výroby energie z obnovitelných zdrojů</u>	<u>výroby energie z obnovitelných zdrojů s instalovaným výkonem více jak 50 kW s primárním účelem distribuce energie do distribuční sítě</u>
koeficient zeleně (<u>minimální podíl zeleně</u>)	minimální podíl nezpevněných ploch na pozemku, (ploch zasakovatelných pro srážkové vody), ideálně s keřovou nebo stromovou zelení
komerční vybavenost	zařízení obchodu a služeb
<u>mobilheimy</u>	<u>mobilní dům, nebo bydlení v přívěsu bez ohledu na jeho aktuální technickou způsobilost k transportu</u>
nerušící výroba	zařízení, která hygienickými a dopravními nároky nenarušují obvyklé hygienické a dopravní poměry v lokalitě
nevýrobní služby	provozy, které nezatěžují své okolí dopravou zdrojů, surovin nebo expedicí, směnným provozem, hlukem
nezbytná dopravní infrastruktura	dopravní infrastruktura dle stavebního zákona, zajišťující funkční a bezpečné užívání daného (dotčeného navazujícího) území
nezbytná technická infrastruktura	stavby a zařízení technické infrastruktury dle stavebního zákona, zajišťující funkční a bezpečné užívání daného (dotčeného navazujícího) území
plochá střecha	střecha se sklonem střešní roviny do 30°
rozvojové plochy (návrhové plochy, plochy změn)	plochy s rozdílným způsobem využití dle stavebního zákona a vyhl. č. 501/2006 Sb., u nichž je navrženo nově jiné využití, než jaké je stávající využití
zastavitelné plochy	zastavitelné plochy dle stavebního zákona, tj. rozvojové (návrhové) plochy, které jsou určeny k zastavění objekty bydlení, občanské vybavenosti, výroby ad
plochy přestaveb	plochy navržené ke znovuvyužití stávajících znehodnocených ploch, a to ke stejnému nebo jinému účelu, než kterému plocha dříve sloužila
<u>samostatné výroby energie z obnovitelných zdrojů.</u>	<u>Výroby energie z obnovitelných zdrojů umístované jako samostatné stavby, které nejsou neseny nebo nejsou jinak pevnou součástí konstrukcí stávajících nebo přípustných staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.</u>
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 (<u>výšková hladina</u>)	výška hlavního hřebene střech nebo atiky stavebních objektů, tato výška se měří od úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží příslušného objektu.

zahrady	významné plochy zeleně v zastavěném území, výjimečně i mimo něj, zpravidla oplocené
zastavitelnost (zastavěnost, zastavěná plocha pozemku)	součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, přičemž zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

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

Tabulka 12 - údaje o počtu listů územního plánu Mikulášovice

I.	Územní plán Mikulášovice	počet A4/A3
	I.A. Textová část	48 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 2	<u>Hlavní výkres, koncepce uspořádání krajiny</u>	18 A3
1b23	<u>Hlavní výkres, koncepce veřejné infrastruktury</u>	<u>18 A3</u>
1c	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	18 A3