
ÚZEMNÍ PLÁN MIKULÁŠOVICE

úplné znění po Změně č. 2



TEXTOVÁ ČÁST, 12/2024

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 III (2024): Vypracování úplného znění územního plánu Mikulášovice po změně č. 2, včetně zpracování Změny č. 2 územního plánu.

OBJEDNATEL: MIKULÁŠOVICE 1007, 407 79 MIKULÁŠOVICE, URČENÝ ZASTUPITEL: Bc. JAN TRÍŠKO, STAROSTA MĚSTA: Bc. ALEŠ JANDUS

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD RUMBURK, ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE A INVESTIC, ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, TR. 9. KVĚTNA 1366/48, 408 01 RUMBURK, ODPOVĚDNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE: Ing. PETRA LOOS

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

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE II (2021): Vypracování úplného znění územního plánu Mikulášovice po změně č. 1, včetně zpracování Změny č. 1 územního plánu.

OBJEDNATEL: MIKULÁŠOVICE 1007, 407 79 MIKULÁŠOVICE, URČENÝ ZASTUPITEL: Ing. ANTONÍN BLÁHA, STAROSTKA MĚSTA Ing.: MILUŠE TROJANOVÁ

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD RUMBURK, ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE A INVESTIC, ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, TR. 9. KVĚTNA 1366/48, 408 01 RUMBURK, ODPOVĚDNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE: Ing. DAGMAR MERTLOVÁ

ZHOTOVITEL: Ing. arch. MARTIN WEDELL, A2 - 04 731 ČKA, AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT V OBORU URBANISMUS, ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, JANA MASARYKA 241/47, 120 00 PRAHA 2

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE I (2018): Zpracování územního plánu

POŘIZOVATEL:

MěÚ Rumburk

Oprávněná úřední osoba: Ing. Petra Kohoutková

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

odbor regionálního rozvoje a investic, úřad územního plánování

OBJEDNATEL:

Město Mikulášovice

Mikulášovice 1007, 407 79 Mikulášovice

Starosta obce: Ing. Bc. Emil Bláha

Určený zastupitel: Ing. Bc. Emil Bláha

ZHOTOVITEL:

Společnost AF-CITYPLAN s.r.o.

Magistrů 1257/13, Praha 4, 140 00

IČ: 47307218

Autorský tým:

Vedoucí projektant:

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

Urbanismus a architektura:

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

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

Ing. Tomáš Duda, AF-CITYPLAN s.r.o.

Doprava, technické vybavení území:

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

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

Bc. Petr Koblenc (vodní hospodářství a technická infrastruktura)

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

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

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

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

Spolupráce GIS:

Mgr. Pavel Kaňka, AF-CITYPLAN s.r.o.

PŘEHLED DOKUMENTACE VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU MIKULÁŠOVICE

I.A. Textová část		
I.B. Grafická část		
1a	Výkres základního členění území	1: 5 000
1b1	Hlavní výkres	1: 5 000
1b2	Koncepce uspořádání krajiny	1: 5 000
1b3	Koncepce veřejné infrastruktury	1: 5 000
1c	Výkres veřejně prospěšných staveb	1: 5 000

Obsah výroku územního plánu Mikulášovice po změně č. 2

1a)	Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data k němuž je vymezeno	5
1b)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
1b.1)	Koncepce rozvoje a ochrany civilizačních hodnot	5
1b.2)	Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot	6
1c)	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
1c.1)	Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	6
1c.2)	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	8
1c.3)	Vymezení ploch silení zeleně	10
1d)	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	11
1d.1)	Dopravní infrastruktura	11
1d.2)	Technická infrastruktura	12
1d.3)	Občanské vybavení	13
1d.4)	Veřejná prostranství	14
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, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	15
1e.1)	Plochy s rozdílným způsobem využití	15
1e.2)	Prvky ochrany přírody a krajiny	15
1e.3)	Územní systém ekologické stability	17
1e.4)	Prostupnost krajiny	18
1e.5)	Protierozní opatření	19
1e.6)	Plochy pro opatření proti povodním	19
1e.7)	Koncepce rekreačního využívání krajiny	19
1e.8)	Vymezení ploch pro dobývání nerostů	20
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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) 20

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.....	43
1g.1) Veřejně prospěšné stavby.....	43
1g.2) Veřejně prospěšná opatření.....	44
1g.3) Asanace a asanační území, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:.....	44
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	44
1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	44
1j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	44
1k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	44
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.....	45
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	45
1n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	46
1o) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	46
1p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů a k němu připojené grafické části	48

I. ÚZEMNÍ PLÁN MIKULÁŠOVICE – TEXTOVÁ ČÁST

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

Vymezení zastavěného území bylo aktualizované v souvislosti se zpracováním změny č. 2 územního plánu Mikulášovice na podkladě aktuální katastrální mapy k datu 4. 5. 2023. 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 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 zbořeníště po zaniklých staveních. Koncepce územního plánu vymezuje plochy výroby a možnosti transformace nebo obnovy výroby v plochách brownfields.

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

Koncepce rozvoje vybavenosti obce respektuje stávající prvky občanského vybavení. Vedle nových ploch pro sportovní využití, návrh územního plánu nevymezuje konkrétní plochy rozvoje občanské vybavenosti, ale umožňuje jejich umístění v ostatních funkcích jako 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 vjezd do obce v Horních Mikulášovicích, doplnění parkovacích ploch možnost rozšíření silnice do Salmova, možnost zpevnění komunikace k rozhledně na Tanečnici. Na hranici s katastrálním územím Vilémova je vymezen úsek koridoru dopravní stavby železnice 083.

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

Plochy primární výroby pro dřevozpracující průmysl, těžbu, umístění zařízení energetické výroby nebo hutnictví nejsou návrhem územního plánu 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 utvářená architektonicky nebo urbanisticky významnými stavbami v centrální části 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 umístování 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 prostupnost územím včetně přístupu na zemědělské pozemky.

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

Struktura zástavby:

Vymezení rozvojových ploch návrhu územního plánu ovlivňuje prostorové uspořádání území. Hustější městská forma zástavby, kterou představují plochy smíšené obytné městské [SM] je situovaná do polohy blíže 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, bydlení 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 doplněna 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 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 odstavná plocha pro nákladní vozidla a krajský záměr na optimalizaci železniční trati č. 083 Rumburk – Dolní Poustevna – hranice ČR/SRN (dle ZÚR: Z3).

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

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

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

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

1c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

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

Index NP	Druh plochy	Specifická	Plocha [ha]
P.1-OV	plocha občanského vybavení, občanské vybavení veřejné [OV]	-	0,4984
P.2-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,3175
P.8-OS	plocha občanského vybavení, občanské vybavení – sport [OS]	x	1,5554
P.9-OV	plocha občanského vybavení, občanské vybavení veřejné [OV]	-	0,6332
P.10-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,2786
P.11-SK	plocha smíšená obytná, smíšená obytná komerční [SK]	-	0,3217
P.12-SK	plocha smíšená obytná, smíšená obytná komerční [SK]	x	0,1693
P.13-SC	plocha smíšená obytná, smíšená obytná centrální [SC]	x	0,0752
P.14-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,1688
P.16-VL	plocha výroby a skladování, výroba lehká [VL]	x	0,3502
P.17-PV	plocha veřejného prostranství, veřejná prostranství všeobecná [PU]	-	0,0805
P.18-PV	plocha veřejného prostranství, veřejná prostranství všeobecná [PU]	-	0,0835
P.201-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,2476
P.202-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,6353
P.203-SC	plocha smíšená obytná, smíšená obytná centrální [SC]	x	0,2294
Z.1-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,5004
Z.2-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,0446
Z.3-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1311
Z.4-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,4401
Z.5-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1957
Z.6-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,6330
Z.7-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	-	0,1058
Z.8-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	1,2815
Z.9-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1190
Z.10-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,4395
Z.11-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,2305
Z.12-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	-	0,2058
Z.13-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1822
Z.14-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1359
Z.15-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,3023
Z.16-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1931
Z.17-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1360
Z.19-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,3210
Z.21-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,5574
Z.22-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,3612
Z.23-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	-	0,3229

Index NP	Druh plochy	Specifická	Plocha [ha]
Z.24-DS	plocha dopravní infrastruktury, doprava silniční [DS]	x	0,0806
Z.25-OS	plocha občanského vybavení, občanské vybavení – sport [OS]	-	0,4579
Z.26-PU	plocha veřejného prostranství, veřejná prostranství všeobecná [PU]	x	0,9856
Z.27-VD	plocha výroby a skladování, výroba drobná a služby [VD]	x	0,3524
Z.28-PX	plocha veřejného prostranství, veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PX]	-	0,1542
Z.29-PX	plocha veřejného prostranství, veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PX]	x	0,2860
Z.30-PX	plocha veřejného prostranství, veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PX]	-	0,1235
Z.31-RI	plocha rekreace, rekreace individuální [RI]	x	0,3539
Z.32-RI	plocha rekreace, rekreace individuální [RI]	x	0,2890
Z.33-RI	plocha rekreace, rekreace individuální [RI]	x	1,1617
Z.34-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,2886
Z.35-SC	plocha smíšená obytná, smíšená obytná centrální [SC]	x	0,1314
Z.37-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,2768
Z.38-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,4811
Z.39-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,2452
Z.40-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	1,4765
Z.41-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,0357
Z.42-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	1,2546
Z.43-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,0852
Z.44-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,6183
Z.45-VL	plocha výroby a skladování, výroba lehká [VL]	x	0,7358
Z.46-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,9343
Z.47	zrušeno		
Z.48-SC	plocha smíšená obytná, smíšená obytná centrální [SC]	x	0,2239
Z.50-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,0976
Z.51-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,4455
Z.52	zrušeno		
Z.53-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,5603
Z.54-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,1703
Z.55-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,7579
Z.56-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,0864
Z.57-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,3895
Z.58-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,4228
Z.59-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,2008
Z.60-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,5076
Z.61-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1116
Z.62-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,3125
Z.63-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	1,0655
Z.65-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,2066
Z.66-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,7353

Index NP	Druh plochy	Specifická	Plocha [ha]
Z.67-TU	plocha technické infrastruktury, technická infrastruktura všeobecná [TU]	-	0,3694
Z.68-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,3231
Z.69-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,2057
Z.71-OS	plocha občanského vybavení, občanské vybavení – sport [OS]	-	0,4716
Z.72-OS	plocha občanského vybavení, občanské vybavení – sport [OS]	x	0,2132
Z.73-OS	plocha občanského vybavení, občanské vybavení – sport [OS]	x	0,1290
Z.75-RI	plocha rekreace, rekreace individuální [RI]	x	1,1545
Z.76-RI	plocha rekreace, rekreace individuální [RI]	-	0,1465
Z.77-RI	plocha rekreace, rekreace individuální [RI]	x	0,3738
Z.84-VZ	plocha výroby a skladování, výroba zemědělská a lesnická [VZ]	x	0,5555
Z.85-VZ	plocha výroby a skladování, výroba zemědělská a lesnická [VZ]	x	0,4408
Z.86-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	-	0,1099
Z.88-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1780
Z.89-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1185
Z.90-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,1588
Z.91-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,0822
Z.92-DS	plocha dopravní infrastruktury, doprava silniční [DS]	-	0,2599
Z.94-OS	plocha občanského vybavení, občanské vybavení – sport [OS]	x	0,7463
Z.95-PU	plocha veřejného prostranství, veřejná prostranství všeobecná [PU]	-	0,1276
Z.96-PX	plocha veřejného prostranství, veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PX]	x	1,2256
Z.97-SC	plocha smíšená obytná, smíšená obytná centrální [SC]	x	0,1463
Z.98-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,2490
Z.99-DS	plocha dopravní infrastruktury, doprava silniční [DS]	-	1,7628
Z.100-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,1989
Z.101-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,3167
Z.102-VL	plocha výroby a skladování, výroba lehká [VL]	x	0,6701
Z.103-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1463
Z.104-BV	plocha bydlení, bydlení venkovské [BV]	x	0,1748
Z.202-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,0619
Z.203-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,2254
Z.204-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	x	0,8254
Z.205-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,3966
Z.207-SM	plocha smíšená obytná, smíšená obytná městská [SM]	-	0,1590
Z.208-PU	plocha veřejného prostranství, veřejná prostranství všeobecná [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 (PX). Tyto plochy zahrnují jak parkově upravená prostranství, tak i plochy neudržované zeleně, včetně několika míst zahrnující místa původní zástavby, zbořeniště. Sídelní zeleň je dále stabilizována vymezením ploch nezastavitelných soukromých zahrad (ZZ) 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 (PU), a plochy zemědělské půdy, trvalých travních porostů v zastavěném území vymezené jako plochy zemědělské (AU).

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

Tabulka 2 – Vymezené plochy veřejných prostranství pro sídelní zeleň

Index plochy	Název jevu	Rozloha [ha]
Z.28-PX	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PX]	0,1542
Z.29-PX	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PX]	0,2860
Z.30-PX	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PX]	0,1235
Z.96-PX	veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PX]	1,2256

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

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, DD) lze umísťovat doprovodnou liniovou zeleň.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, 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]
Z.24-DS	Parkovací plocha	0,0806
Z.92-DS	Přeložka silnice III/26510	0,2599
Z.99-DS	Obslužná komunikace k rozhledně na Tanečnici	1,7628
CNZ.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 Z.24-DS určená pro nákladní automobily. Pro potřeby řešení dopravy v klidu je upravené využití funkční plochy Z.26-PU.

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 šifce 60 m.

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

Cyklodoprava

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

Územní plán Mikulášovice vymezuje návrh řešení rozvoje vodovodní a kanalizační sítě města. Jedná se především o doplnění 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 Chříbská. V současné době je na systém veřejného vodovodu obce napojeno cca 35 % stálých obyvatel, ostatní jsou zásobováni 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: P.8-OS, Z.3-BV, Z.9-BV, Z.31-RI, Z.32-RI, Z.33-RI, Z.76-RI, Z.77-RI, Z.88-BV, Z.104-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: P.8-OS, P.10-SM, P.12-SK, P.16-VL, P.19-VL, Z.2-BV, Z.3-BV, Z.9-BV, Z.17-BV, Z.31-RI, Z.33-RI, Z.71-OS, Z.73-OS, Z.75-RI, Z.76-RI, Z.77-RI, Z.84-VZ, Z.88-BV, Z.104-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 (PU) pro umístování kontejnerových hnízd pro sběr separovaných složek komunálního odpadu. Nové plochy technické infrastruktury pro nakládání s odpady se nevymezují.

Zásobování plynem

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

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

V rámci návrhu ÚP Mikulášovice jsou navrženy tyto stavby technické infrastruktury: Připojení stávajícího plynovodu STL na plochu P.19-VL, Z.38-SM, Z.60-SM, Z.71-OS, Z.94-OS. Rezerva připojení stávajícího plynovodu STL na plochu Z.69-BV.

Zásobování elektrickou energií

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

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

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 umístování 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,
- hřbitov: OH.

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

Územní plán vymezuje plochu přestavby pro občanskou vybavenost P.1-OV v bývalém areálu kasáren namísto původní plochy pro bydlení v bytových domech [BH].

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

Územní plánu vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území pro sportovní využití [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 všeobecné [PU] a plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch [PX].

Navržená veřejná prostranství v horních Mikulášovicích:

- při vjezdu do města od Brtníků (P.17-PU a P.18-PU) – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch jsou vymezena v ploše současné komunikace, která je zde navržena k přeložení,
- při vjezdu do města od Brtníků (Z.29-PX a Z.30-PX) – 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 (Z.95-PU) – 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 nožičské továrny J. Dittricha mezi sídlištěm a hlavní komunikací (Z.26-PU) – záměrem je zde revitalizace plochy zbořeniště do podoby udržované sídelní zeleně a využití zeleně pro zmírnění negativního vizuálního působení objektů sídliště zejména ve vztahu k historicky a kulturně hodnotné zástavbě centrální části a z hlediska dálkových pohledů na město. 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 (Z.96-PX) – 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 všeobecných

Index plochy	Název jevu	Rozloha [ha]
P.17-PU	veřejná prostranství všeobecná [PU]	0,0805
P.18-PU	veřejná prostranství všeobecná [PU]	0,0835
Z.95-PU	veřejná prostranství všeobecná [PU]	0,1276
Z.26-PU	veřejná prostranství všeobecná [PU]	0,9856
Z.208-PU	veřejná prostranství všeobecná [PU]	0,2234

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

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, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

1e.1) Plochy s rozdílným způsobem využití

Koncepci uspořádání krajiny vyjadřují především vymezené 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.

Vymezené funkční plochy vyjadřující koncepci krajiny územního plánu Mikulášovic jsou:

- LU – plochy lesní
- AU – plochy zemědělské
- MU – plochy smíšené nezastavěného území
- MU.s – plochy smíšené zastavěného území – sportovní využití
- NU – plochy přírodní
- WU – plochy vodní a vodohospodářské
- DS – dopravní infrastruktura, doprava silniční
- DD – dopravní infrastruktura, doprava drážní
- TU – technická infrastruktura

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.

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině K.201-MU a K.202-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 vymezuje plochu změny v krajině K.204-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 umístění technické infrastruktury v ploše.

Tabulka 5 - plochy změny v krajině

Index plochy	Způsob využití plochy	Rozsah [ha]
K.2-MU.s	plocha smíšená nezastavěného území - sportovní využití [MU.s]	1,0841
K.201-MU	plocha smíšená nezastavěného území [MU]	0,2108
K.202-MU	plocha smíšená nezastavěného území [MU]	0,0970
K.203	nevymezeno	–
K.204-ZZ	Plocha zeleně-zahrady a sady [ZZ]	1,9865

1e.2) Prvky ochrany přírody a krajiny

Krajinný ráz

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

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

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

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

V rámci samotných Mikulášovic je nová zástavba směřována nejvíce do střední a horní části. V horních Mikulášovicích je zachována vazba na osu tvořenou místní komunikací a Mikulášovickým potokem (nicméně záplavové území je ponecháno volné), čímž dochází pouze k využití proluk a je zachován celkový 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 umístování staveb a zařízení v rozsahu § 18 odst. 5 stavebního zákona a s podrobnější úpravou v regulativech příslušných ploch rozdílného způsobu využití, které tvoří nezastavěné území.

Tabulka 5 – Plochy podmíněné prověřením vlivu na krajinný ráz:

plocha / parcely	využití
Z.84-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
Z.85-VZ	Plocha výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba
P.8-OS	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Přírodní složka krajinného rázu je podpořena zejména stabilizací ploch lesních (LU), smíšených nezastavěného území (MU), 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 (AU), 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 a jejich zachování a obnova je zakotvena v regulativech ploch bezlesí v nezastavěném území (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 (LU), přírodních (NU), smíšených nezastavěného území (MU), zemědělských (AU) a vodních a vodohospodářských (WU). Regulativy uvedených ploch zajišťují plnění funkcí VKP, tj. ekologicko-stabilizačních a krajinotvorných funkcí, přičemž v rámci některých ploch (NU, MU) jsou více upřednostněny tyto mimoprodukční funkce, jinde se více prosazuje produkční využití (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 (AU) nebo v případě výskytu přírodě bližších podmínek a stanovišť jako plochy smíšené nezastavěného území (MU).

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

Regulativy využití všech uvedených funkčních ploch, nejvíce pak ploch přírodních (NU) a smíšených nezastavěného území (MU), 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 (LU) a zčásti v místech biocenter plochy přírodní (NU), žádné návrhové plochy se zde nevymezují.

V lokalitách známých výskytů zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin jsou stabilizovány přírodě blízké funkce (LU, MU, NU, WU), příp. jsou stabilizovány i jako plochy zemědělské (AU) 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 (1b2).

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

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

Tabulka 6 – Seznam biocenter

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

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

Tabulka 7 – Seznam biokoridorů

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

Plochy, nad kterými jsou vymezena regionální a lokální biocentra, jsou stabilizovány jako plochy přírodní [NU]. 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 (LU), zemědělské (AU) a smíšené nezastavěného území (MU), tyto plochy jsou také zahrnuté do tzv. migračně významných území. Velkoplošná stabilizace těchto ploch a absence nových koridorů v nezastavěném území dávají předpoklad pro zachování prostupnosti krajiny pro velké organismy (člověk, velcí savci, ptáci). Vyloučeno je budování trvalého oplocení zemědělských a lesních pozemků, s výjimkou dočasných ohrad pro pastvu hospodářských zvířat.

Síť silnic a místních komunikací je plně zachována.

Účelové polní a lesní cesty jsou zahrnuty v plochách vyplňujících nezastavěné území (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 (AU) a smíšených nezastavěného území (MU) a samostatně vymezeny ve výkresu koncepce uspořádání krajiny (výkres 1b2).

1e.5) Protierozní opatření

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	Z.31-RI	0,3539
Salmov	Z.32-RI	0,2890
Salmov	Z.33-RI	1,1617
Salmov	Z.75-RI	1,1545
Salmov	Z.76-RI	0,1465
Salmov	Z.77-RI	0,4892
Celkem		3,5948

Rekreační potenciál území je dále podporován vymezením ploch smíšených nezastavěného území pro sportovní využití (plochy 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 (AU), smíšených nezastavěného území (MU) a lesních (LU).

Stabilizován je také koridor železniční dopravní infrastruktury (DD), 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, OS, RH, RI, SX, 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 30 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 nejbližší 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 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, DD) 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 (P.202-SM, Z.53-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 zeď v místech vyznačených ve výkresu 1b2) koncepce uspořádání krajiny zeleno tečkovaným vzorem se vztahuje na následující plochy: P.10-SM, Z.6-BV, Z.8-BV, Z.9-BV, Z.10-BV, Z.11-BV, Z.13-BV, Z.14-BV, Z.15-BV, Z.16-BV, Z.17-BV, Z.21-BV, Z.22-BV, Z.31-RI, Z.32-RI, Z.33-RI, Z.42-SM, Z.44-SM, Z.45-VL, Z.46-SM, Z.58-SM, Z.61-BV, Z.63-BV, Z.65-BV, Z.68-BV, Z.75-RI, Z.77-RI, Z.88-BV, Z.89-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 Z.3-BV, Z.8-BV, Z.29-PX, Z.33-RI, Z.45-VL, Z.65-BV, Z.66-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: Z.73-OS.

Podmínka biologického hodnocení v navazujících řízeních dále platí pro využití plochy Z.104-BV a K.3-ZZ.

Podmínka prověřit rozptylovou studii:

Imisní ovlivnění území z vyvolaného dopravního zatížení pro plochy: Z.84-VZ, Z.85-VZ

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

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

Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území:

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem a v souladu se stanovenými podmínkami pro využití dané plochy s rozdílným 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 nevyklučuje:

- 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 rozdílným 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 stavby veřejné technické infrastruktury.

V nezastavěném území je vyloučeno provozování motosportů.

Umísťování 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.

Výrobní 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 strukturní heterogenity (tj. přirozené obnovy)
- s podporou přirozeného vodního režimu, včetně revitalizací vodních toků
- s podporou rozptýlené a nelesní zeleně (liniová zeleň, skupiny stromů, solitéry, doprovodná zeleň vodních toků a vodních ploch ad.)

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

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.

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.

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
P.8-OS	Podmínkou využití plochy je zpracování územní studie US.1, 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.
P.10-SM	Zachovat vzrostlou zeleň na západním okraji plochy. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
P.12-SK	Podmíněně přípustná výroba, nebo bydlení. Nikoliv obě činnosti najednou
P.13-SC	Respektovat obvyklý charakter zástavby v jádrovém území města, případně původní architektonický výraz objektu, který zde stál. V ploše je možné i pouze komerční využití. Prokázat u

Index plochy	Podmíněnost
	nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat podmínky využití a výstavby v území centrální zóny.
P.16-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.
P.201-SM	<p>Podmínkou využití území ve vztahu k urbanistické struktuře území je:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. <p>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.</p>
P.202-SM	Provéřít 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.
P.203-SC	<p>Podmínkou využití území ve vztahu k urbanistické struktuře území je:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude-li pro nové využití zachována 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. • 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. <p>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.</p>
Z.1-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z.2-BV	Neumísťovat objekty v rámci plochy do záplavového území.
Z.3-BV	Provéřít 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.
Z.4-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Neumísťovat objekty včetně oplocení do záplavového území.
Z.5-BV	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z.6-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.8-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.
Z.9-BV	Podmínkou využití plochy je zajistit odpovídající dopravní připojení. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z.10-BV	Neumísťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Zachovat vzrostlou zeleň v ploše. Respektovat vedení el. napětí VN. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.

Index plochy	Podmíněnost
Z.11-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.13-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.14-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.15-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.16-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.17-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.19-BV	Respektovat vedení el. napětí VN
Z.21-BV	U obytných objektů v ploše bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z.22-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.
Z.24-DS	Řešení plochy nesmí představovat konflikt pro průchod povodňové vlny. Není přípustné oplocení nebo jiné nadzemní objekty, které mohou tvořit bariéru prostupu povodňové vlny.
Z.26-PV	Podrobně řešit plochu územní studií (US.4), 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.
Z.27-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.
Z.29-PZ	Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní.
Z.31-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.32-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.33-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.
Z.34-SM	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území.
Z.35-SC	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.
Z.38-SM	Prokázat řešení, které bude respektovat vedení VN el napětí
Z.40-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 (US.3).
Z.42-SM	Využití plochy bude prověřeno územní studií (US.2). Bude prověřena možnost parcelace a dopravní napojení vymezených pozemků. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.

Index plochy	Podmíněnost
Z.43-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z.44-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z.45-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.
Z.46-SM	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.48-SC	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.
Z.51-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510. Respektovat vedení el. energie VN.
Z.53-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.
Z.54-SM	Respektovat vodní tok a zamokřené plochy, případná výstavba a související opatření nesmí výrazně urychlovat odtok povrchových vod z území.
Z.56-SM	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z.57-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.
Z.58-SM	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.61-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.62-BV	Neumisťovat objekty v rámci plochy do záplavového území. Respektovat vedení el energie VN.
Z.63-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 Z.63-BV je maximálně 4 RD
Z.65-BV	Podmínka zpracování biologického hodnocení na zvl. chráněné druhy sněženka podsněžník a chřástal polní. Požadavek zachovat v ploše stávající vzrostlou zeleň.
Z.66-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.
Z.68-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.69-BV	U obytných objektů bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z železniční dopravy.
Z.72-OS	Zachovat stávající vzrostlou zeleň v ploše.

Index plochy	Podmíněnost
Z.73-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>Ichtiosaura alpestris</i>), čolek obecný (<i>Lissotriton vulgaris</i>), ropucha obecná (<i>Bufo bufo</i>) a skokan hnědý (<i>Rana temporaria</i>)
Z.75-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.77-RI	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.84-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.
Z.85-VZ	Prokázat, že nebude docházet k narušení hygienických limitů u navazující obytné zástavby, včetně plochy pro bydlení Z.5-BV. Podmínka prověření záměru z hlediska vlivu na krajinný ráz a zpracování záměru tak, aby i se stávající zastavěnou plochou zemědělské výroby nerušil krajinný ráz. Podmínka prověřit, že navrhované využití v ploše nebude mít výrazně negativní vliv na plnění podmínek hygienických limitů v navazujícím obytném území.
Z.88-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.89-BV	Zachovat vzrostlou zeleň v ploše.
Z.90-SM	Prokázat u nové zástavby v ploše dodržení hygienických limitů hluku z dopravy na silnici III/26510.
Z.96-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 (US.5).
Z.97-SC	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.
Z.98-SM	Podmínkou využití plochy je zachovat volný pruh na západní straně plochy o šířce 4 m pro zajištění prostupnosti územím pro pěší a pro zemědělskou techniku. Bude zachována vzrostlá zeleň na kontaktu plochy a ulice – veřejného prostranství
Z.102-VL	Plocha Z.102-VL je vymezena pro rozvoj stávajícího výrobního areálu. Podmínkou využití plochy Z.102-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 Z.102-VL je zachování stávajícího dopravního připojení areálu na hlavní komunikaci v Mikulášovicích.
Z.103-BV	Podmínkou využití plochy Z.103-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.
Z.104-BV	Podmínkou využití plochy Z.104-BV je zpracování biologického hodnocení. Před započítáním 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
Z.204-SM	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.
Z.205-SM	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.

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení v podrobnějším členění:

- BH – plochy bydlení, bydlení hromadné
- BV – plochy bydlení, bydlení venkovské

plochy rekreace v podrobnějším členění:

- RH – plochy rekreace, rekreace hromadná - rekreační areály
- RI – plochy rekreace, individuální rekreace

plochy občanského vybavení v podrobnějším členění:

- OH – plochy občanského vybavení, občanské vybavení - hřbitovy
- OS – plochy občanského vybavení, občanské vybavení - sport
- OV – plochy občanského vybavení, občanské vybavení veřejné

plochy veřejných prostranství v podrobnějším členění:

- PU – plochy veřejných prostranství, veřejná prostranství všeobecná
- PX – plochy veřejných prostranství, veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch

plochy smíšené obytné v podrobnějším členění:

- SX – plochy smíšené obytné, plocha smíšená obytná komerční
- SM – plochy smíšené obytné, plocha smíšená obytná městská
- SC – plochy smíšené obytné, plocha smíšená obytná centrální

plochy dopravní infrastruktury v podrobnějším členění:

- DS – plochy dopravní infrastruktury, dopravy silniční
- DD – plochy dopravní infrastruktury, dopravy drážní

plochy technické infrastruktury všeobecné TU

plochy výroby a skladování v podrobnějším členění:

- VD – plochy výroby a skladování, výroba drobná a služby
- VL – plochy výroby a skladování, výroba lehká
- VZ – plochy výroby a skladování, výroba zemědělské a lesnické

plochy vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

plochy zemědělské, všeobecné – AU

plochy lesní, všeobecné – LU

plochy přírodní, všeobecné – NU

plochy smíšené nezastavěného území v podrobnějším členění:

- MU – plochy smíšené nezastavěného území všeobecné
- MU.s – plochy smíšené nezastavěného území, sportovní využití

plochy zeleně v podrobnějším členění:

ZZ – plochy zeleně, zeleň – zahrady a sady

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 umístit.

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

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

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

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

BH plochy bydlení (§4) – bydlení 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 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) – rekreace hromadná – rekreační areály**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 nespojující

Podmínky prostorového uspořádání:

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

RI plochy rekreace (§5) – 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 nespojující

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) – občanské vybavení – 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) – občanské vybavení – sport

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 P.8-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 Z.73-OS:

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

OV plochy občanského vybavení (§6) – občanské vybavení veřejné

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

PU plochy veřejných prostranství (§7) – veřejná prostranství všeobecná

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

Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy náměstí, tržišť

Přípustné využití:

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

Podmínečně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- 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 %

PX plochy veřejných prostranství (§7) – veřejná prostranství 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 %

SX plochy smíšené obytné (§8) – smíšené obytné 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 P.12-SX je přípustné za podmínky, že v ploše nebude výrobní provoz.
- výroba v ploše P.12-SX 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) – smíšené obytné 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 P.13-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 Z.204-SM, Z.205-SM

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina do 15 m
- maximální zastavěnost pozemků: 70 %
- stávající zastavěnost v ploše P.201-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) – smíšené obytné 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 střeších 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 střeších 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 nesusouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina* do 15 m
- maximální výška římsy v ploše P.203-SC je stanovena 7 m v pozici při severozápadním okraji plochy
- maximální zastavěnost pozemků: 70 %
- stávající zastavěnost v ploše P.203-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:
- Bungalovy*, mobilheimy**
- plochá nebo pultová střecha u hlavních staveb

DS plochy dopravní infrastruktury (§9) – doprava 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

DD plochy dopravní infrastruktury (§9) – doprava drážní

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- odstavné a parkovací plochy
- plochy kolejí včetně náspů, 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

TU plochy technické infrastruktury (§10) – technická infrastruktura všeobecná

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

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

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) – výroba drobná 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

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 lehká

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 P.16-VL, přičemž zde nebude výroba nebo skladování obnoveno
- bydlení za podmínky, že se jedná o plochu přestavby P.16-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) – výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

WU plochy vodní a vodohospodářské (§13) – vodní a vodohospodářská všeobecná

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

AU plochy zemědělské (§14) – zemědělská všeobecná

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 krajinotvornou 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:

- výroby energie z obnovitelných zdrojů-FVE
- stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesusouvisející

LU plochy lesní (§15) – lesní všeobecná

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 nesusouvisející

NU plochy přírodní (§ 16) – přírodní všeobecná

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

MU plochy smíšené nezastavěného území (§17) – smíšená nezastavěného území všeobecná

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 krajinnou 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

MU.s plochy smíšené nezastavěného území (§17) – smíšená nezastavěného území – 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 (golfová 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

Podmíněně přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura, vč. pěších cest, cyklostezek, hipostezek 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

ZZ plochy zeleně (§7a) – zeleň – 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 Z.204-ZZ,
- výroby 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 Z.204-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 územního plánu 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 VT.2 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

ozn. VPS	Index plochy	Popis	Rozsah [ha]
VD.2	Z.92-DS	Přeložka silnice III/26510	0,2599
VD.3	CNZ.Z3 (ZUR)	Koridor optimalizace železniční trati č. 083	2,5326
VD.4	Z.24-DS	Parkovací plocha	0,0806
VD.5	Z.99-DS	Silnice k rozhledně na Tanečnici	1,7628
VT.1	Z.67-TU	Přečerpávací stanice, dolní Mikulášovice	0,3694
VT.2	MU (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 asanační nejsou návrhem územního plánu vymezeny.

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

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

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

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

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

Územní plán nevymezuje plochy územních rezerv.

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

Územní plán nevymezuje plochy podmíněné uzavřením dohody o parcelaci.

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

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

Tabulka 11 - Plochy pro územní studii

STUDIE	INDEX PLOCHY	PLOCHA [ha]
US.1	P.8-OS	1,5554
US.2	Z.42-SM	1,0676
US.3	Z.40-SM	1,6438
US.4	Z.26-PU	0,9856
US.5	Z.96-PX	1,2256

Podmínky pro pořízení těchto územních studií jsou následující:

- Územní studie US.1 zastavitelné plochy P.8-OS prověří využití plochy a charakter navrhované zástavby v ploše tak, aby byl v souladu s krajinným rázem.
- Územní studie US.2 zastavitelné plochy Z.42-SM prověří uspořádání zástavby v ploše. Navrhne parcelaci včetně dopravního napojení jednotlivých pozemků.
- Územní studie US.3 zastavitelné plochy Z.40-SM a Z.208-PU prověří uspořádání zástavby v ploše především racionální parcelaci s ohledem na možnosti dopravního napojení jednotlivých parcel. Řešení umožní prostupnost územím východním směrem.
- Územní studie US.4 plochy veřejných prostranství Z.26-PU 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 US.5 plochy veřejných prostranství Z.96-PX 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
bungalov	přízemní nebo jeden a půl podlažní objekt pro bydlení nebo rodinnou rekreaci s plochou nebo jinou střechou s nízkým sklonem bez obytného podkroví, na zhruba čtvercovém nebo jen velmi mírně protaženém obdélném půdorysu
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)
jednoúčelové výroby energie z obnovitelných zdrojů	výrobní energie z obnovitelných zdrojů s instalovaným výkonem více jak 50 kW s primárním účelem distribuce energie do distribuční sítě
koeficient zeleně (minimální podíl zeleně)	minimální podíl nezpevněných ploch na pozemku, (ploch zasakovatelných pro srážkové vody), ideálně s keřovou nebo stromovou zelení
komerční vybavenost	zařízení obchodu a služeb
mobilheimy	mobilní dům, nebo bydlení v přívěsu bez ohledu na jeho aktuální technickou způsobilost k transportu
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

samostatné výroby energie z obnovitelných zdrojů.	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.
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 (parks, lesoparks, veřejně přístupné zahrady)
výška staveb (výšková hladina)	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

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	Hlavní výkres, Koncepce uspořádání krajiny	18 A3
1b3	Hlavní výkres, koncepce veřejné infrastruktury	18 A3
1c	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	18 A3

Používané zkratky:

AČR	Armáda České republiky
AU	plochy zemědělské
AV ČR	Akademie věd České republiky
AZZÚ	aktivní zóna záplavového území
BH	bydlení hromadné
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
BV	bydlení venkovské
CO	civilní ochrana
č.	číslo
čj.	číslo jednacích
ČOV	čistírna odpadních vod
čp.	číslo popisné
ČR	Česká republika
DS	dopravní infrastruktura – doprava silniční
DD	dopravní infrastruktura – doprava drážní
EO	ekvivalent obyvatel
EVL	evropsky významná lokalita (Natura 2000)
FO	fyzická osoba
FVE	fotovoltaická elektrárna
FVS	fotovoltaické systémy
ha	hektar
CHKO	chráněná krajinná oblast
K	plocha změny v krajině
k.ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum (ÚSES)
LBK	lokální biokoridor (ÚSES)
LHP	lesní hospodářský plán
LU	plochy lesní
min.	minimální
MMR	Ministerstvo pro územní rozvoj
MU	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné
MU.s	plochy smíšené nezastavěného území sport
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
Natura 2000	soustava chráněných území podle směrnice č. 92/43/EHS a směrnice č. 2009/147/ES
NRBK	nadregionální biokoridor (ÚSES)
NU	plochy přírodní
OH	občanské vybavení – hřbitovy
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OS	občanské vybavení – sport
OV	občanské vybavení veřejné
OZE	obnovitelné zdroje energie
P	plochy přestavby

PO	ptačí oblast (Natura 2000)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
PU	plocha veřejných prostranství
PX	plocha veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch
RBC	regionální biocentrum (ÚSES)
RD	rodinný dům
RRD	rychle rostoucí dřeviny
RH	rekreace hromadná – rekreační areály
RI	rekreace individuální
SEA	strategické posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí
SEZ	stará ekologická zátěž
SC	plocha smíšená obytná centrální
SX	plocha smíšená obytná komerční
SM	plocha smíšená obytná městská
SRN	Spolková republika Německo
STL	středotlaký plynovod
t. j.	to je
TU	plochy technické infrastruktury – všeobecné
tn.	to znamená
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPNSÚ	územní plán sídelního útvaru (územní plán podle stavebního zákona platného do 1. 1. 2007)
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
VD	plochy výroby a skladování, výroba drobná a služby
VKP	významný krajinný prvek
VL	plochy výroby a skladování, výroba lehká
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlaký plynovod
VZ	plochy výroby a skladování, zemědělská a lesnická výroba
WU	plochy vodní a vodohospodářské
Z	zastavitelné plochy
ZZ	zeleň – zahrady a sady
ZPF	zemědělský půdní fond
ZŠ	základní škola
ZÚ	zastavěné území
ZÚR	zásady územního rozvoje
ŽP	životní prostředí