

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie ploch Z31 (část), Z35, Z36, Z39 Ralsko – Hvězdov (v textu též územní studie, studie)
Fáze:	Čistopis - úprava
Pořizovatel:	Městský úřad Česká Lípa úřad územního plánování náměstí T. G. Masaryka 1, 470 35 Česká Lípa
Objednatel:	Město Ralsko Kuřívody 701 471 24 Ralsko
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	015/2019
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	03/2020

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Zdeněk Bičík
spolupráce	
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Kobrle
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Vladimír Janečka

Obsah textové části

Obsah textové části	2
Obsah grafické části	2
Návrhová část	3
A Návrh urbanistické koncepce	3
Lokalita Z31 (část).....	3
Lokalita Z35, Z36	3
Lokalita Z39	3
B Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	5
Doprava	5
Vodovod	8
Kanalizace	9
Energetika a informační systémy.....	10
C Vymezení veřejně prospěšných staveb	11
D Regulativy plošného a prostorového uspořádání	12
Regulativy plošného uspořádání (funkční regulativy)	12
Prostorové regulativy	16
E Zásady organizace výstavby.....	17
Etapizace.....	17
Organizace výstavby.....	17
F Vymezení pozemků pro dobývání ložisek.....	18
G Návrh řešení požadavků civilní ochrany.....	18
H Ochrana před povodněmi	18
I Návrh lhůt aktualizace	18
ODŮVODNĚNÍ	19
A Vymezení řešeného území, limity, vazby	19
B Soulad s ÚP Ralsko a dalšími dokumenty	21
C Vyhodnocení splnění zadání	22
D Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL	23

Textová část návrhu a odůvodnění územní studie obsahuje 233 stran textu.

Obsah grafické části

1	Hlavní urbanistický výkres vč. dopravní infrastruktury	1:1000
2	Koordinační výkres technické infrastruktury	1:1000
3	Výkres širších vztahů	1:2500
4	Katastrální situace	1:1000

Grafická část územní studie obsahuje 3 výkresy formátu (A1 + 2x A3) a 1 výkres formátu A1

Návrhová část

A *Návrh urbanistické koncepce*

Územní studie má za úkol zpřesnit a stanovit funkční a prostorové vazby v řešeném území – rozvojových plochách ÚP Ralsko pod označením Z31 (část), Z35, Z36, Z39. Všechny plochy se nachází v místní části města Ralska Hvězdov (k.ú. Plouznice).

Území je rovinaté, stávající struktura zástavby je nepravidelně rozptýlena podél komunikační sítě, zejména podél páteřní místní obslužné komunikace ve směru východ-západ – budoucí silnice III.třídy.

Platný ÚP Ralsko navrhuje v území doplnění stabilizovaných zastavitelných ploch smíšených obytných návrhovými plochami téže funkce v několika rozvojových lokalitách ve snaze o postupné znovuvyužití území vojenského újezdu, jehož byl Hvězdov přes čtyřicet let součástí.

Pozemky lokalit jsou převážně ostatní plochy dříve využívané Sovětskou armádou. Časté jsou zde zbytky zdemolovaných objektů a živičných zpevněných ploch zarůstající sukcesní zelení. Vlastníkem převážného množství dotčených pozemků je Město Ralsko, postupně dochází k prodeji jednotlivých stavebních parcel soukromým subjektům podle dosavadní koncepce studie.

S ohledem na svou velikost, resp. umístění jsou lokality řešeny komplexně s ohledem na dosažení optimálního využití a prostorového uspořádání dosud poněkud chaoticky rozvíjeného území s ohledem na požadovaný rozsah výměr pozemků, ekonomické vedení dopravní a technické infrastruktury i průběh limitů využití území.

Při řešení je ke každé lokalitě přistupováno samostatně, společným rysem je strukturování zástavby do pokud možno pravidelných uličních bloků zahrnujících stávající i navrženou zástavbu rodinných domů. Výšková hladina domů je stanovena jednotně pro všechny lokality na 10 m, odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky a veřejných prostranství minimálně 6,0 m, na vzájemných hranicích obytných pozemků a stranách sousedících se sídelní zelení minimálně 6,0 m s výjimkou případů výrazného omezení limity využití území. Předpokládaná kompozice rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů.

Lokalita Z31 (část)

Řešena dle ÚP Ralsko s upřesněním vymezení ploch komunikací a veřejných prostranství.

S ohledem na situování na okraji dosud zastavěného území je důraz v kompozičním uspořádání kladen na vizuálně a esteticky hodnotné ukončení zástavby směrem do volné krajiny s orámováním budoucí zástavby obvodovou pěší komunikací. Tato komunikace je vedena po severním okraji zástavby přibližně ve směru východ-západ a je doplněna systémem příčných pěších spojek tvořených prodloužením několika dosud slepých komunikací. Tím dochází k vytvoření více méně pravidelných uličních bloků plynule rozvíjející založenou sídelní strukturu v místě.

Podél komunikací mezi obytnými pozemky se v souladu s jejich detailním dělením na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy počítá s ohledem na zachování výhledů a podmínek OP inženýrských sítí spíše s uplatněním keřových porostů. Ohraničení severního okraje lokality izolační zelení nabízí využití tohoto pásu jako veřejné prostranství.

Při severním okraji nového obytného území se v těsné návaznosti navrhuje využití pásu sídelní zeleně jako veřejné prostranství s výměrou výrazně překračující požadavky SZ s formou intenzivněji udržované zeleně s pěšími cestami, parkovým mobiliářem a herními prvky pro děti. Rozloha veřejného prostranství je dostatečná i pro plochu Z39.

Lokalita Z35, Z36

Řešena dle ÚP Ralsko s upřesněním vymezení ploch komunikací a veřejných prostranství.

Stávající rodinné bydlení realizované na poměrně pravidelných ortogonálních pozemcích podél bezejmenných ulic této části Hvězdova je v lokalitách Z35 a Z36 doplněno s mírným zahušťováním stavební struktury, jejíž součástí je vždy nová oboustranně obestavěná komunikace umožňující dopravní obsluhu nově vytvářených uličních bloků. Podél komunikací mezi obytnými pozemky se v souladu s jejich detailním dělením na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy počítá s ohledem na zachování výhledů a podmínek OP inženýrských sítí spíše s uplatněním keřových porostů.

Při návrhu parcelace jsou vzaty v úvahu přítomné limity využití území, zejména pásmo 50 m (snížené na 25m) okolo lesních pozemků, a ochranné pásmo stabilizovaných vedení a zařízení (trafostanice) elektrizační soustavy.

Pro nezbytné pozemky veřejných prostranství se navrhuje využití pásu sídelní zeleně v těsné návaznosti na lokalitu Z36 s výměrou výrazně překračující požadavky SZ s formou intenzivněji udržované zeleně s pěšími cestami, parkovým mobiliářem a herními prvky pro děti.

Lokalita Z39

Řešena dle ÚP Ralsko s upřesněním vymezení ploch komunikací a veřejných prostranství.

Zástavba lokality dosud nebyla zahájena, lokalita je nově rozparcelována s ohledem na optimální dopravní obsluhu nových stavebních parcel ze zdánlivě nelogicky zavláhně obslužné komunikace propojující stávající místní komunikaci

Územní studie Ralsko – Hvězdov - úprava

a komunikací vymezující severní okraj rozvojových ploch. Toto řešení nevyvolá potřebu nadbytečných vedlejších komunikací.

Podél komunikace mezi obytnými pozemky se v souladu s jejich detailním dělením na dopravní a rekreační prostor včetně rozšířeného veřejného prostranství v následných stupních projektové přípravy počítá s ohledem na zachování výhledů a podmínek OP inženýrských sítí spíše s uplatněním keřových porostů.

Při návrhu parcelace jsou vzaty v úvahu přítomné limity využití území, zejména ochranné pásmo stabilizovaných vedení a zařízení (trafostanice) elektrizační soustavy.

Tab.: Kapacity lokalit.

označení dle ÚP	náplň dle ÚP	plocha [m ²] (bloky ÚS)	kapacita dle ÚS (RD)	regulativ dle ÚP
Z31 část	plochy smíšené obytné	43117 (1, 2, 3, 4, 5)	25	SO.1.10.80
Z35	plochy smíšené obytné	8046 (10)	3	SO.2.15.70
Z36	plochy smíšené obytné	10156 (7, 8, 9)	6	SO.1.15.70
Z39	plochy smíšené obytné	10687 (6)	8	SO.1.10.80
CELKEM		72006	42	

Celkem územní studie řeší plochu o výměře 72006 m². Funkční struktura lokalit je pomocí uličních čar, které ohraničují jednotlivé regulační bloky, zónována na veřejné a soukromé prostory, protože plochy lokalit kromě pozemků rodinných domů obsahují ještě plochy veřejných prostranství – komunikací či zeleně. Proto i regulativy studie vztažené na regulační bloky resp. stavební pozemky a odvozené od regulativů ÚP, vztažených na celé plochy (lokality) mají vyšší hodnoty Kn a nižší hodnoty Kz.

Tab.: Regulační bloky.

regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita (RD)	průměrná velikost stavebního pozemku [m ²]	prostorový regulativ: výška v m. Kn.Kz
1	Plochy bydlení v RD (B)	10185	4	2546	10.15.70
2	Plochy bydlení v RD (B)	9266	4	2316	10.10.80
3	Plochy bydlení v RD (B)	4827	2	2413	10.10.80
4	Plochy bydlení v RD (B)	12359	10	1236	10.20.60
5	Plochy bydlení v RD (B)	6480	5	1296	10.20.60
6	Plochy bydlení v RD (B)	10687	8	1336	10.20.60
7	Plochy bydlení v RD (B)	1238	1	1238	10.20.60
8	Plochy bydlení v RD (B)	1244	1	1244	10.20.60
9	Plochy bydlení v RD (B)	7674	4	1918	10.20.60
10	Plochy bydlení v RD (B)	8046	3	2682	10.15.70
CELKEM		72006	42	1714	

Celkem studie vymezuje 72006 m² nových pozemků s kapacitou 42 rodinných domů, další rodinné domy (cca 15 RD) je možno umístit na již vymezené prázdné pozemky v těsné návaznosti na řešené lokality. Průměrná velikost pozemku je informativní údaj vhodný pro porovnání ploch mezi sebou, s ostatními plochami Hvězdova či jiných částí města.

Doprava**Širší vztahy**

Z hlediska širších vztahů je řešené území na dopravní síť komunikačně napojené především silnicí III/26830 z Mimoně. Pasportní šířka je 6,0 m, z toho jízdní pás 5,0 m. V územním plánu je do budoucna počítáno s vyřazením této silnice ze silniční sítě a jejím nahrazením zokruhovanou trasou silnic III/26829 a III/27238. Hlavní dopravní napojení by pak převzala silnice III/27238 z Ploužnice-sídlíště. Dopravní napojení do Mimoně zůstane v kategorii místních obslužných komunikací. V opačném směru je alternativou trasa přes Nový Dvůr, kde je možno zvolit směr na Mimoň či Osečnou.

Dopravní síť řešeného území

Lokality Z31, Z35, Z36 i Z39 jsou rozděleny na víceméně pravidelné uliční bloky stabilizovanými i navrhovanými místními komunikacemi, které by měly kromě vlastního napojení nových i stávajících RD umožnit „zokruhování“ místní dopravy a odpovídající napojení na základní dopravní kostru vč. napojení lokalit na MHD.

Základní dopravní kostru řešeného území tvoří okruh místních obslužných komunikací napojených na silnici III/26830 (resp. v návrhu převedení části tohoto okruhu na silnici III/27238) s minimálním dopravním prostorem 6,0 - 6,5 m a návrhovou rychlostí 40-50 km/h (MO2 12/7/50, S 6,5/50). Tato zokruhovaná síť obslužných komunikací umožňuje přístup vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (MHD, výstavba, technické služby, stěhování, apod.).

Na tuto páteřní síť navazují stávající i navržené úseky místních komunikací se smíšeným provozem v parametrech: minimální prostor místní komunikace 8,0 m (v nových úsecích 10,0 m), hlavní dopravní prostor 5 m, návrhová rychlost 30 km/h s obousměrným provozem, a režimem obytné ulice (označení dopravními značkami „obytná zóna“) s oboustrannými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí, umístění vystřídání parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů, směrovými šikanami, dlouhými příčnými prahy, zvýšenými plochami křižovatek apod. Navržené křižovatky jsou řešeny jako průsečné anebo stykové. Na tyto komunikace jsou přednostně situovány vjezdy na pozemky rodinných domů.

Detailní uspořádání těchto komunikací není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů na pozemky. Vzor uspořádání uličního prostoru je patrné z přiložených vzorových příčných řezů a obrázků.

Obr: Vzorové řešení komunikací.

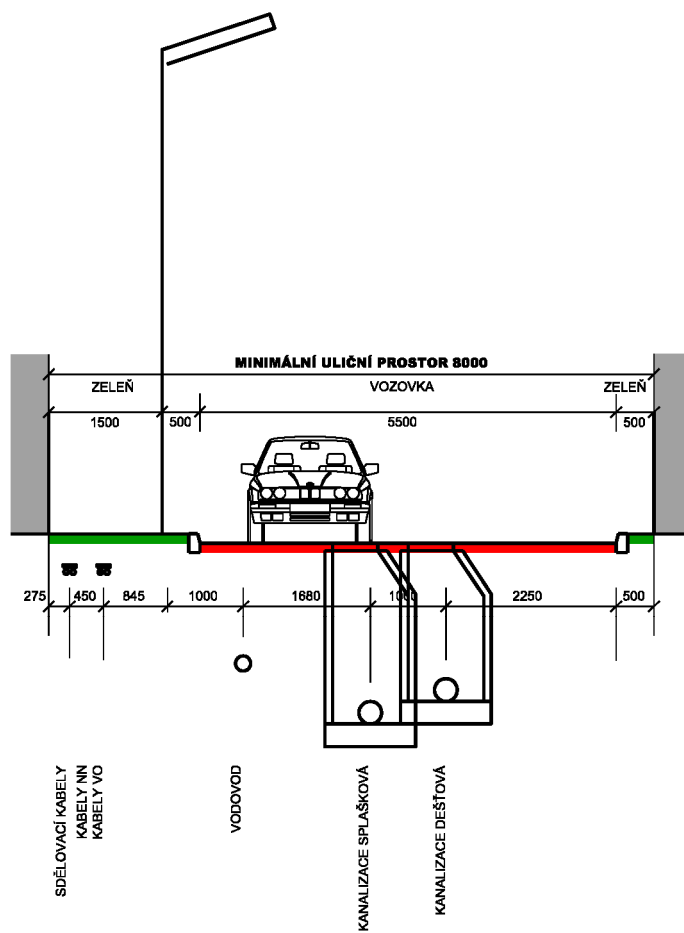


Obr: Vzorové řešení komunikací.



Obr: Vzorové příčné uspořádání uličních prostorů.

CHARAKTERISTICKÝ PŘÍČNÝ ŘEZ KOMUNIKACÍ ULIČNÍ PROFIL "D" OBOUSMĚRNA



Kapacitní posouzení

V řešeném území je navrženo 42 nových rodinných domů. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 300 osobních a 20 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 60% vozidel směřuje k části Plouznice – sídliště současnou MOK (budoucí III/27238), 30% do Mimoně současnou III/26830 (budoucí místní obslužná MOK). Cca 10% vozidel směřuje směrem na Nový Dvůr.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (viz níže) jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území po navržených úpravách. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den ve výhledovém období do roku 2035):

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| - Mimoň: | 280 / 30 voz/ 24 hod, |
| - Plouznice-sídliště: | 550 / 50 voz/ 24 hod, |
| - Nový Dvůr: | 70 / 5 voz/ 24 hod. |

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených silnic a jejich křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek (Plouznice – sídliště, Mimoň, Nový Dvůr) bude i ve výhledovém období dostatečná.

Bezmotorová doprava, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby v dotčeném území vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání komunikací v lokalitách jako obytné ulice (označení dopravními značkami „obytná zóna“) je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. nemotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Rastrová síť veřejných komunikací včetně souvisejících veřejných bezmotorových komunikací zajišťuje maximální průchodnost území.

Cyklotrasy vedené širším územím po místních obslužných komunikacích jsou respektovány.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době obslouženo z autobusové zastávky Ralsko, Hvězdov. Docházková vzdálenost do všech řešených lokalit nepřesahuje 1000 m. Zlepšení dostupnosti MHD bude závislé na jednání města s provozovatelem dopravy o případném prodloužení a zokruhování linky, územní podmínky jsou existencí odpovídající dopravní kostry vytvořeny.

Odstavování vozidel

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro návštěvníky rodinných domů bude na navržených komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v dostatečné míře díky šířkovému uspořádání.

Hluk z dopravy

Vzhledem ke stávajícím i předpokládaným kapacitám dopravy v území se nepředpokládá podstatný vliv hluku a vibrací na chráněné prostory umísťovaných staveb.

Vodovod

Bilance

Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality-výchozí údaje

Pitná voda				
Denní potřeba vody	obyvatelstvo	120	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti	Kd =	1,6		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	Kh =	2,0		
Počet obyvatel v RD	1 RD	5	obyvatel	
Celkový počet obyvatel		340	obyvatel	

Plochy rozvojové – návrhové

OBJEKT	počet	celkem	potřeba vody			
			průměrná denní	maximální denní	maximální hodinová	
	jednotek	(EO, ZAM.)	m3/den	m3/den	l/s	l/s
RD - návrh	45*	225	26,2	41,9	0,485	0,97
CELKEM	45*	225	26,2	41,9	0,485	0,97

* Pozn.: orientační údaj závislý na velikosti RD a počtu BJ v RD

Návrh provedení

Zásobení města Ralsko, část Plouznice a Hvězdov je z vodovodu pro veřejnou potřebu se dvěma zdroji na Červeném vrchu o stálé vydatnosti 2 x 5 l/s a to z vrtu HV-1 (hloubka vrtu 104 m, průměr vystrojení 324 mm, max. vydatnost 20 l/s, snížení hladiny 4 m) a HR-1 (hloubka 63 m, průměr vystrojení 324 mm, max. vydatnost 15 l/s, snížení hladiny 3,5 m), z nichž HV-1 je v současné době záložní a nedodává vodu do systému. Dodávka vody je realizována přes 2 čerpací stanice (4 l/s) a 2 věžové vodojemy Červený vrch 2 x 200 m³ (331,00/335,63 m n.m.) V současné době je ze zdrojů čerpáno průměrně 5 l/s.

Rozvodná síť je tvořena gravitačním přivaděčem PVC DN 200 od vodojemů Červený vrch do lokality Plouznice a PVC DN 110 do lokality Hvězdov. Je zásobeno cca 87% obyvatel těchto sídel.

Vlastníkem vodovodního systému v části řešeného území je Severočeská vodárenská společnost a.s., provozovatelem společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s.

Rozvojová lokalita bude napojena na stávající vodovod, zdroj pitné vody je dostatečný pro zásobování rozvojových ploch s 42 rodinnými domy.

Dobudování vodovodní sítě bude respektovat platné standardy Severočeské vodárenské společnosti a.s. jak z hlediska užitých materiálů, tak technického řešení.

Navržené uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení budovaných přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením).

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu hydranty, z nichž vybrané budou sloužit pro potřeby HZS.

Předběžný návrh nového vodovodního řadu včetně podmínek napojení na stávající řad byl projednán s příslušným správcem sítě, podrobněji bude rozpracován v dalších stupních projektové dokumentace.

Bilance

Bilance jsou shodné jako pro spotřebu pitné vody.

Splašková kanalizace

V lokalitě Hvězdov je částečně vybudována oddílná splašková kanalizace se třemi ČOV typu VHS a to Hvězdov I, Hvězdov II, Hvězdov III. Technologie těchto ČOV nejsou provozovány, ČOV Hvězdov I a ČOV Hvězdov II byly již zrušeny a odstraněny, ČOV Hvězdov III slouží jako bezodtoková jímka s vyvážením pro část řadových domků. Odvedení a zneškodnění odpadních splaškových vod je nedostatečné.

Pro rozvoj Plouznice a Hvězdova bude vybudován kanalizační systém s koncovým bodem napojení na kanalizaci Hradčany – letiště a ČOV Hradčany – letiště. V místě zrušených ČOV Hvězdov I a ČOV Hvězdov II budou vybudovány čerpací stanice ČS4, ČS5, do kterých budou svedeny všechny vody z lokality Hvězdov. Ty budou postupně přečerpávány. ČOV Hvězdov III, včetně části kanalizace bude bez náhrady zrušena. Kanalizační síť bude rozšířena o další stoky oddílné kanalizace, které odvedou odpadní splaškové vody z rozvojových ploch do ČS3 na hranici mezi Hvězdovem a Plouznicí, odtud budou přečerpávány na ČOV Hradčany. Vzhledem k tomu, že se předpokládá spoluúčast Severočeské vodárenské společnosti a.s. a Severočeských vodovodů a kanalizací při výstavbě, budou dodrženy jejich platné standarty, což znamená provedení stok v kamenině a respektování dalších technických požadavků.

Nová splašková kanalizace pro řešené území bude provedena u gravitačních stok z trub kameninových DN300, tlaková kanalizace z trub PE 63-110, u dešťové kanalizace lze použít např. plastové potrubí.

Kanalizační potrubí bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti s respektováním ochranných pásem jednotlivých inženýrských sítí. Potrubí bude uloženo do otevřeného výkopu v hloubce přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů.

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné stoky. Nové gravitační kanalizační přípojky budou provedeny z trub kameninových DN 150.

Připouští se dočasné řešení individuální likvidace splaškových vod, jehož podmínky stanoví vodohospodářský orgán.

Dešťová kanalizace

Zneškodnění dešťových vod přednostně řešit na plochách, kde vzniknou. Dešťové vody pokud možno zadržovat v krajině formou nových jezírek, mokřadů a dalších retenčních opatření, zasakování realizovat na základě hydrogeologického posouzení. K případnému odvádění dešťových vod využít vyřazené kanalizační řady po rekonstrukci.

Odvod dešťových vod z komunikací bude proveden buď vybudováním částečné dešťové kanalizace zaústěné do Plouznického potoka, nebo ve vhodných částech zasakováním do zelených pásů podél komunikace.

Srážkové vody ze střech rodinných domů a zpevněných ploch pozemků u nemovitostí budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda v RD) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních). S ohledem na dosud neprověřené inženýrskogeologické a hydrogeologické poměry lze jako variantu předpokládat i budování malých retenčních nádrží u RD s řízeným odtokem do uličních dešťových stok.

Ochranná pásma

Ochranná pásma kanalizačních stok a vodovodních řadů jsou dána §23 Zákona č.274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen „ochranná pásma“).

Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m,

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m.

Vzhledem k těmto parametrům nejsou ve výkresové části územní studie ochranná pásma uličních řadů zakreslena.

Komplexní pohled na energetiku řešeného území.

Řešené území které se rozkládá jihozápadně od Mimoně, nemá úplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde elektrická energie, která je po Českolipském okrese rozváděna venkovními linkami pod napětím 35 kV.

Zemní plyn do obce přiveden není. Vzhledem k velikosti obce a vzdálenosti od VTL plynovodu Hvězdov plynofikován nebude.

Podél komunikace Dolní Krupá – Mimoně je trasován horkovod z kotelny Hradčany do Mimoně. Zde rovněž nelze předpokládat možnost napojení Hvězdova na centrální dodávku tepla z kotelny Hradčany.

Stále důležitějším zde bude využití obnovitelných druhů energií. Tato činnost představuje využívání spalování odpadového dřeva, instalaci tepelných čerpadel, využívání sluneční energie, instalaci rekuperátorů tepla.

Energetická bilance

Pro oblast řešeného území lze předpokládat pro navrženou výstavbu s následující skladbou energetických vstupů.

Vytápění: elektrická energie, spalování odpadového dřeva nebo pelet, tepelná čerpadla, sluneční energie

Ohřev TUV: elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla

Domácí technologie: elektrická energie

Rozhodující spotřebu elektřiny představuje vytápění, každý nový rodinný dům musí mít zpracovaný „Průkaz energetické náročnosti“, ve kterém bude potvrzeno, že jeho měrná spotřeba není vyšší než 135 kWh/m²,rok. Z toho vyplývá, že RD o ploše 200 m² bude mít roční spotřebu na vytápění ve výši 27 MWh, čemuž odpovídá příkon 10 kW.

V řešeném území je navrženo 42 RD $P_{max} = 10 \times 42 = 420 \text{ kW}$.

Maximální příkon odběru bude snižovat spalování odpadového dřeva nebo pelet, využití tepelných čerpadel a sluneční energie. Naopak bude maximální příkon odběru zvyšovat ohřev TUV a veřejné osvětlení.

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka, na které má vliv jak nekonceptnost v naší zemi (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 - 2010, i když jsou panely postavené na orné půdě 1.bonity), tak vnější faktory, které nelze předpovědět. Dalším důležitým faktorem je úsporné chování stavitelů nových objektů.

Elektrická energie.

Sídelní útvar Hvězdov je zásobován elektrickou energií vedením 35 kV o dimenzi 3 x 95 ALFe 6 ze spínací stanice Mimoně. Spínací stanice Mimoně je napájena z RZ 110/35 kV Dubice a Noviny.

Pro krytí příkonu spotřeby lokality Z31 vzhledem k její snížené kapacitě je navrženo využít posílené stávající trafostanice T9 případně v propojení NN kabely s navrženou TN4 o příkonu 630 kVA. Trafostanice TN4 bude instalována v bezprostřední blízkosti silnice III. třídy jako kiosková a bude propojena VN kabely dvěma směry na obchvat VN nadzemních vedení.

V lokalitách Z35 a Z36 bude stávající trafostanice T43 upravena tak, aby pokrývala nárůst spotřeby navržené výstavby.

V lokalitě Z39 bude stávající trafostanice T2 upravena tak, aby pokryla nárůst spotřeby navržené výstavby, v případě jejího zrušení bude využita nová trafostanice TN4.

Rozvod NN zde bude kabelový kabely 3 x 240 + 120 AYKY. Před každým objektem bude PSR pilíř, do kterého bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude objekt napojen.

Způsob napojení lokalit Ralsko Hvězdov na distribuční VN a NN systém firmy ČEZ, byl projednán 3.11.2015 na ČEZ Děčín.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z rozvaděče veřejného osvětlení umístěného u navržené trafostanice TN4. Odtud bude proveden rozvod veřejného osvětlení kabelem CYKY 4 x 10 mm². Po celé délce bude uložen do kopoflexu ø63 mm.

Ve vzdálenosti 35 m budou umístěna svítidla o výkonu 70 W na stožárech OSV 05.

Rozvody jsou v Koordinačním výkresu technické infrastruktury (2) označeny jako „sdružený koridor NN, VO a spojů“.

Zemní plyn

Řešené území není plynofikováno, ani se v souladu s platným ÚP s plynofikací nepočítá. Hlavní energií zde bude elektrická energie.

Teplárenství

Řešená lokalita není v dosahu oblasti zásobování teplem z výtopny Hradčany.

Informační systémy

Řešeným územím neprochází pozemní spojové vedení vyššího řádu, radioreleové trasy probíhají nad lokalitou ve výšce, která nemá vliv na využití lokality.

Kabely nových spojových vedení pro napojení jednotlivých objektů RD budou umístěny dle podrobné obchodní a technické koncepce jednotlivých dodavatelů služeb v souběhu s NN elektrickým vedením v komunikacích.

Rozvody jsou v Koordinačním výkresu technické infrastruktury (2) označeny jako sdružený koridor NN, VO a spojů.

Ochranná pásma

Zařízení pro distribuci elektrické energie vybudovaná v době platnosti Energetického zákona č. 458/2000 Sb. jsou chráněna ochrannými pásmy dle tohoto zákona.

Pro zařízení vybudovaná před účinností Zákona č. 458/2000 Sb. platí ochranná pásma dle Vládního nařízení č. 80/1957 a Vyhlášky MPE č. 153/1961.

Telekomunikační zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy dle Zákona č. 151/2000 Sb.

C Vymezení veřejně prospěšných staveb

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 je předmětem platného ÚP Ralsko. Řešení území studie není vymezenými veřejně prospěšnými stavbami či opatřeními ovlivněno.

D Regulativy plošného a prostorového uspořádání

Rozčlenění plošného (funkčního) a prostorového uspořádání je provedeno pomocí barevného rozlišení a regulačních kódů vyznačených v Hlavním urbanistickém výkresu (1).

Regulativy plošného uspořádání (funkční regulativy)

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s platným ÚP.

Funkční využití upřesněné oproti plochám ÚP je dáno barevným rozlišením, resp. v případě ploch vymezených regulačním blokem je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

PLOCHY ZASTAVITELNÉ

B PLOCHY PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
bydlení: rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
rodinná rekreace: chalupy	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných: terénní úpravy (zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky, kapličky) informační a reklamní zařízení vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) pozemky a stavby pro drobnou pěstitelskou a chovatelskou činnost (zejména zahrady, skleníky, kotce, přístřešky, altány a samostatné sklepy) sportovní a intenzivní rekreační plochy vč. hřišť, bazénů, přístřešků a mobiliáře zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, energetické zřízení vč. obnovitelných zdrojů, zařízení elektronických komunikací) sloužící výhradně pro zásobení staveb na daném stavebním pozemku oplocení	slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě, nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení na vymezené ploše, neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití vymezené plochy
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené obytné	
pozemky specifických staveb pro rodinnou rekreaci: chaty	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby max. Kn, min. Kz uveden pro každý regulační blok v Hlavním urbanistickém výkresu (1).	

I PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury: zejména pro zásobování vodou, likvidaci odpadních vod, výroba a zásobování energiemi (teplo, elektřina), dopravu produktů (plynná a kapalná média), elektronické komunikace (telekomunikace, radiokomunikace), rozhledny	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných: terénní úpravy (zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky, kapličky) informační a reklamní zařízení doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) oplocení	slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě, nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení na vymezené ploše, neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití vymezené plochy
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy technické infrastruktury jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy technické infrastruktury naruší celistvost a funkčnost plochy technické infrastruktury	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby je stanovena na max. 2 NP a zároveň max. 12 m, max. Kn je 100%, min. Kz je 0%	

P PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
veřejná prostranství: zejména návsi, náměstí, místní komunikace	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení: zejména odstavné plochy osobních automobilů	
liniové podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných: terénní úpravy (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky, kapličky) informační a reklamní zařízení doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu obsluhu příslušných ploch, sportovní a intenzivní rekreační plochy vč. hřišť, bazénů, přístřešků a mobiliáře zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, energetické zřízení vč. obnovitelných zdrojů, zařízení elektronických komunikací) oplocení	slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě, nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení na vymezené ploše, neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití vymezené plochy
liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	plocha nepřesáhne 300 m ² bezprostředně souvisí s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy veřejného prostranství jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství naruší celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby je stanovena na max. 1 NP a zároveň max. 9 m, max. Kn je 100%, min. Kz je 0%	

PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

Z PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
intenzivně upravená rekreační zeleň: zejména parky a lesoparky, pobytové louky, přírodní hřiště extenzivně upravená veřejně přístupná zeleň: zejména ochranná, doprovodná zeleň	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
intenzivně upravená sportovně-rekreační zeleň: zejména přírodní tábořiště a koupaliště	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch nezastavěných a nezastavitelných: terénní úpravy (zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky) informační zařízení vodní plochy do 2000 m ² , vodoteče, plošné a liniové porosty doprovodné a ochranné zeleně veřejné a účelové komunikace, veřejné nemotoristické sportovně rekreační tratě zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, zařízení elektronických komunikací, energetická zřízení mimo výroby energie)	slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání minimalizované pro zajištění hlavního a podmíněně přípustného využití dané plochy a neznemožňující prostupnost krajiny
rekreační a kulturní využití a jeho technického zajištění: zejména stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu, přístřešky, pódia, hřiště s nezpevněným i zpevněným povrchem	slouží bezprostředně pro využití ploch zeleně a zajištění jejich údržby charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících ploch zeleně jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana
liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	plocha nepřesáhne 100 m ² bezprostředně souvisí s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy sídelní zeleně naruší celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby je stanovena na max. 1 NP a zároveň max. 6 m	

Prostorové regulativy

Studie stanovuje pro řešené území následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na regulační bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny uličními čarami definujícími hranice regulačního bloku; uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- regulační kódy: jsou parametry definující regulační bloky, obsahují číslo bloku (1. znak regulačního kódu), funkční využití (2. znak), maximální výšku v metrech (3. znak), maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn (4. znak), minimální koeficient zeleně Kz (5. znak), kapacitu danou počtem objektů RD (6. znak); vztahují se vždy k regulačnímu bloku – nikoliv jednotlivému pozemku,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, výšky v metrech (3. znak regulačního kódu) a koeficientu Kn (4. znak regulačního kódu),
- výměra části pozemku, která může být zastavěna budovami, je stanovena koeficientem Kn daným 4. znakem regulačního kódu, koeficient Kn je udáván v %,
- výměra části pozemku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem Kz daným 5. znakem regulačního kódu, koeficient Kz je udáván v %,
- výměra pozemku zbývajících do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- minimální výměra pozemku pro výstavbu izolovaného rodinného domu je s ohledem na charakter okolní zástavby stanovena na 1000 m²,
- odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy budou minimálně 10 m, na každém pozemku pro výstavbu rodinných domů může být umístěn jeden RD,
- stavby mohou být v rámci regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební regulační čarou, zakreslující objektů v Hlavním urbanistickém výkresu (1) je pouze orientační,
- stavební regulační čára volná: budovou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní,
- stavební regulační čára pevná: budovou nelze překročit, avšak alespoň jedna stěna budovy musí zasahovat až k ní,
- určujícím typem zástavby na plochách pro bydlení v rodinných domech jsou izolované domy s možností spojení s hospodářskými objekty (nikoliv pro zemědělství), dvory a zahradami, přímá stavební návaznost hlavních objektů na sousedních pozemcích (řadové domy) se nepřipouští
- určujícím typem zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- minimální poměr stran domů 1:1,5 (orientační zobrazení v Hlavním urbanistickém výkresu (1),
- zastřešení domů sedlovými, pultovými či plochými střechami, orientace hřebene střechy rovnoběžně s podélnou osou domu, sklon sedlových střech 35°– 45°, pultových střech 10°–20° včetně, jednotné barevnosti krytiny,
- nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek,
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,5 m s podezdívkou výšky max. 0,6 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidujících s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- pro rozvoj systému sídelní zeleně se sleduje ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na plochy bydlení 2,0 m² na každou osobu bydlící v RD v dané lokalitě – lze uspokojit na hlavním veřejném prostranství severně od lokality Z31,
- odstavování osobních automobilů na plochách rodinných domů bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatně přistavěné k rodinnému domu,
- parkování návštěvníků jednotlivých RD je možné na pozemcích domů nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku RD nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.

E Zásady organizace výstavby

Etapizace

Vzhledem k tomu, že zástavba navrhovaná územní studií je plně v souladu s platným ÚP Ralsko z roku 2014, je možné tuto zástavbu po získání příslušných povolení a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti realizovat.

Díky tomu, že naprostá většina dotčených pozemků je ve vlastnictví Města Ralsko, je možné přijmout rigidní plán organizace výstavby, který ji umožní realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení následných stavebníků do realizace podmiňujících investic.

Zástavbu na jednotlivých lokalitách je možné rozvíjet nezávisle na sobě, etapizace zástavby není stanovena.

Vzhledem k způsobu zahájení zastavování nebude zástavba lokalit s ohledem na zájmy budoucích jednotlivých vlastníků pozemků představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Předpokladem je postupné zastavování ploch směrem od stabilizovaného území s postupným budováním přístupových komunikací umožňující obsluhu aktuálně zastavovaných pozemků tak, aby obyvatelé již realizovaných domů nežili neúměrně dlouho v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav a neúdržby sousedních pozemků.

Organizace výstavby

Výstavba rodinných domů bude realizována pouze s podmínkou dokončení příslušných částí podmiňujících investic podle níže uvedených pravidel:

- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celý regulační blok bez finální vrstvy,
- každý pozemek musí být při realizaci RD napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení RD vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí areálu,
- zástavba lokality bude možná po realizaci dostavby vodovodní sítě napojené na hlavní řad
- zástavba lokality bude možná po realizaci komplexního systému odkanalizování, včetně vybudování čerpací stanice a výtaku na ČOV Hradčany a vybudování dílčích čerpacích stanic, následně vybudování kanalizačního systému (individuální řešení může připustit vodohospodářský orgán)
- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými RD do výšky mim 1,8 m s neprůhledným a neprodyšným povrchem,
- za účelem ochrany životního prostředí při výstavbě stavbu provede dodavatel vybraný stavebníkem v nabídkovém řízení, dodavatel bude mít oprávnění provádět tento druh staveb, bude dodržovat všeobecné podmínky z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, při stavbě budou dodržovány podmínky pro ochranu životního prostředí,
- odpady vzniklé při stavbě budou likvidovány v souladu se zákonem o odpadech, budou tříděny nebo ponechány ve směsi podle cílového zařízení, kterým bude buď řízená skládka nebo zařízení na recyklaci stavebního odpadu, o této likvidaci bude vedena podrobná evidence, která bude předložena ke kolaudačnímu řízení,
- dopravně inženýrská opatření budou spočívat v omezení přístupnosti, průjezdu, apod. na komunikacích, při realizaci komunikací a inženýrských sítí budou mít na stavenišť přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících RD, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými - zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých RD nebudou žádná tato opatření nutná - stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků.
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou v současnosti známé.
- v lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO,
- případné změny v dopravní kostře Hvězdova (uvedeno v kapitole Doprava) nejsou podmiňující investicí pro využití lokalit.

F Vymezení pozemků pro dobývání ložisek

V prostoru chráněného ložiskového území IČ 724730900 Ploužnice pod Ralskem respektovat zákonná omezení.

U prognózního zdroje nerostných surovin IČ 924730000 Hvězdov, který se nachází na území výrazně dotčeném zastavitelnými plochami a plochami přestavby, není počítáno v období do roku 2025 se zahájením těžby; prognózní zdroj je ponechán jako surovinová rezerva, předurčená do budoucna pro další geologický průzkum a následné využití, avšak po komplexním vyřešení střetů zájmů.

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek.

G Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Ve studii se nestanoví detailní řešení požadavků civilní ochrany, všechna případná opatření budou vycházet z platného ÚP Ralsko resp. ze specializovaných dokumentů složek záchranného systému:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v řešeném území není třeba řešit,
- v řešeném území ani jeho blízkosti nejsou vymezeny žádné zóny havarijního plánování,
- pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování je možno využít provizorních úkrytů v RD, nouzově i další objekty (penzion Na Blízalce ve Hvězdově),
- v řešeném území se nepočítá se skladováním materiálu CO a humanitární pomoci,
- v řešeném území ani jeho blízkosti nejsou vymezeny místa vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce i pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
- v řešeném území ani jeho blízkosti nebudou trvale skladovány nebezpečné látky,
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešeno jednotlivými správci inženýrských sítí jejich požadavky na další stupně projektové přípravy.

H Ochrana před povodněmi

Řešené území není s ohledem na svou polohu ohroženo záplavovými územími (nedaleko Ploužnický potok).

I Návrh lhůt aktualizace

Na základě vkladu územní studie do evidence územně plánovací činnosti mohou být pro záměry navržené v souladu s touto studií i s platným ÚP Ralsko zpracovány dokumentace k územnímu řízení. Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

ODŮVODNĚNÍ

A Vymezení řešeného území, limity, vazby

Vymezení řešeného území

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a místně upřesněno dle konkrétního řešení studie. Řešené území je součástí místní části Hvězdov a sleduje využití částí v minulosti užívané Sovětskou armádou. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech výkresech.

Limity využití řešeného území

Výše uvedené územní limity současně definují hlavní limity využití území spolu s dalšími zákonnými limity vyplývajícími z ÚAP včetně vydaných ÚR, které jsou návrhem studie respektovány:

- v blízkosti řešené území probíhá ochranné pásmo silnice III/26830 s ohledem na vzdálenost bez praktického dopadu na návrh využití lokality, budoucí změna trasy silnic III. třídy bez praktického dopadu na návrh jejího využití (zakresleno),
- řešeným územím prochází stávající nadzemní elektrická VN vedení, která budou většinou zachována a jejich ochranná pásma respektována (zakresleno),
- za východním okrajem řešeného území je vymezeno ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně (zakresleno),
- napříč řešeným územím probíhají trasy radioreleových komunikačních vedení bez praktického dopadu na návrh využití lokality (nezakresleno),
- na západním okraji řešeného území lokalit Z31, Z35 a Z36 je vymezeno ochranné pásmo lesa ovlivňující (projednáno snížení vzdálenosti na 25 m) umístění RD (zakresleno)
- mezi lokalitami Z31 a Z35 a Z36 je vymezen lokální biokoridor ÚSES podél Ploužnického potoka bez přímého vlivu na řešené území (zakresleno),
- ochranná pásma stávajících podzemních inženýrských sítí jsou s ohledem na vedení převážně komunikací lokality respektována s místními požadavky na přemístění vedení (zejm. lokalita Z36) – splašková kanalizace, uliční vodovody, NN elektrické kabely, spojové kabely (zakreslena pouze vedení sítí),
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (zakreslena pouze vedení sítí),
- všechny lokality zasahují do ložiskového území IČ 724730900 Ploužnice pod Ralskem bez praktického dopadu na návrh využití lokality (nezakresleno),
- západně mimo dosah lokality prochází záplavové území Ploučnice bez praktického dopadu na návrh využití lokality (nezakresleno),
- severní okraj lokality vymezuje prostor bažantnice (zakresleno).

Specifické charakteristiky řešeného území

Hlavní část „vojenského“ zastavěného území byla vybudována severně od Hvězdovských rybníků (Hvězdov I.), kde zůstalo zachováno i několik původních objektů osídlení - rodinné domy, škola, objekt statku apod. ve značně špatném technickém stavu, které byly doplněny rozsáhlými areály různých skladů, autoparků a ubytoven vojsk. Většina vojenských objektů (dřevostavby, přístřešky, garáže) byla odstraněna, zůstaly pouze rozsáhlé asfaltové plochy.

Z kdysi husté pásové zástavby podél obslužné komunikace zůstala dnes po provedených demolicích řídká, rozptýlená zástavba rodinnými domy. Část objektů se již využívá pro trvalé bydlení nebo individuální rekreaci, některé jsou ještě v rekonstrukci.

Na západním okraji při křižovatce silnice III. třídy s místní obslužnou komunikací do Ploužnice byly postaveny na počátku 90. let řadové rodinné domy. Severně od Hvězdova I. na plochách bývalého cvičiště byla zřízena rozlehlá oplocená soukromá bažantnice.

Při místní komunikaci do Nového Dvora je samostatný areál skladů (bývalé chemické sklady pro cvičiště), dnes využívaný firmou Ploužnice s.r.o.

Jižně od revitalizovaných rybníků je situována část označovaná jako Hvězdov II. Při vjezdu do zastavěného území mezi rybníky a místní komunikací se nachází opuštěný kasárenský ubytovací komplex ve špatném stavu, na který navazuje zástavba původních rodinných domů.

Východně za zničeným hřištěm jsou situovány staré rodinné domy, zdevastovaný zemědělský areál a zbylé objekty po sovětské armádě např. kulturní dům. V tomto prostoru byla zřízena restaurace Na Blízalce. Převážná část vojenských objektů již byla odstraněna.

Na tuto zástavbu navazuje v nejjižnější části areál využívaný Armádou ČR, posádkou Liberec, jako sklady techniky. Tento areál je i do budoucna v území stabilizován. V nejvýchodnější části se nachází bývalá pěchotní střelnice, která již byla zalesněna a byl zde VLS ČR, s.p. nově postaven rekreační srub.

Doplnění prostorové struktury sídla se odehrává především v plochách opuštěných armádou. Velmi různorodá prostorová struktura sídla je doplněním proluk zcelována, jsou znovuvymezeny veřejné prostory ohraničující zástavbu.

Při návrhu rozvoje obytné vystavby (potvrzené reálným zájmem o výstavbu) je pamatováno na vymezení dostatečných ploch veřejných prostranství, stejně tak je zachováno propojení zástavby s přírodním, pro Hvězdov typickým prvkem - soustavou rybníků na Ploužnickém potoce.

Vazby řešeného území na širší okolí

Hlavní vazby na širší okolí definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) zpracované SAUL s.r.o., které byly schváleny v listopadu 2011 a nabyly účinnosti v lednu 2012.

Ze ZÚR LK ani jejich probíhající aktualizace č.1 pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené ve studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v této dokumentaci, řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu spádne zejména k Mímoní a Ploužnici – sídlišti.

Výkres širších vztahů (3) 1:2500 zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu platného ÚP.

B *Soulad s ÚP Ralsko a dalšími dokumenty*

ÚP Ralsko

Ve všech lokalitách řešených touto územní studií navrhuje platný ÚP doplnění plochami smíšenými obytnými, přičemž u lokalit Z35 a Z36 se jedná v podstatě o doplnění proluk, u lokalit Z31 a Z39 jde o ukončení zástavby směrem do volné krajiny – oplocené bažantnice. ÚP stabilizuje stávající dopravní kostru v území, vlastní napojení řešených lokalit na tuto kostru je předmětem územní studie.

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚP (schválen 17.12.2014), jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby bylo ujasněno dělení na jednotlivé pozemky, zejména s důrazem na členění na veřejné a soukromé. Řešení územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚP včetně doplnění odpovídajících dopravních propojení a napojení lokalit kostrou místních komunikací přirozeně navazujících na stávající ulice ovšem bez faktického určení a řešení dopravního přístupu na jednotlivé pozemky.

PÚR

Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 a následně aktualizována aktualizacemi č.1, 2, 3 a 4. (dále APÚR ČR)

Území města Ralsko je v APÚR ČR mimo rozvojové a specifické oblasti.

Zvláštní požadavky na územní studii z pohledu APÚR ČR nevyplývají.

ZÚR

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) vydal Liberecký kraj dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.1.2012. V roce 2020 bude projednán návrh aktualizace č.1 pro veřejné projednání bez vlivu na řešené území (dále AZÚR LK).

AZÚR LK rozvíje cíle a úkoly územního plánování v souladu s APÚR ČR a určují strategii pro jejich naplňování, koordinují územně plánovací činnost obcí, zejména stanovují základní uspořádání území kraje, hlavní koridory dopravy, technické infrastruktury a územních systémů ekologické stability, vymezuje významné rozvojové plochy a další území speciálních zájmů, vymezují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Obec Ralsko je zařazena do specifické oblasti SOB3 Mimoňsko. V tomto území se dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje a akutní potřeba řešení nerovnováhy a střetů ve využívání území. Část území specifické oblasti Mimoňsko - území bývalého VVP Ralsko byla zařazena mezi regiony se soustředěnou podporou státu (Strategie regionálního rozvoje ČR, 2006) v rámci Libereckého kraje mezi hospodářsky slabé oblasti (Program rozvoje Libereckého kraje).

Koncepce územní studie, vymezující pozemky primárně určené pro výstavbu rodinných domů v návaznosti na stávající zástavbu je zpracována pro zvýšení stabilizace obyvatelstva v souladu s AZÚR LK.

Cíle a úkoly územního plánování

Studie rozšířením zastavitelných ploch v území jasně odděleném od volné krajiny v návaznosti na zastavěné území obce, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území změnou účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do zastavěného území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Stavební zákon

Studie je zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. – stavební zákona jeho prováděcími právními předpisy v platném znění.

Požadavky zvláštních právních předpisů

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

C Vyhodnocení splnění zadání

Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování, náměstí T. G. Masaryka 1, 470 35 Česká Lípa zpracoval návrh zadání územní studie v březnu 2015.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

A. Účel pořízení studie je respektován – studie je provedena tak, aby posloužila jako neopominutelný podklad při umísťování staveb, regulaci využití území.

B. Důvody pořízení studie jsou respektovány – studie naplňuje požadavek ÚP na vymezení ploch, kde je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie.

C. Vymezení řešeného území je v zásadě respektováno dle zadání a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a řešení studie,

D. Požadavky vyplývající z ÚP Ralsko jsou respektovány:

- studie vymezuje plochy a regulativy, které upřesňují regulativy závazné části ÚP
- limity využití území jsou respektovány, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí, údaje o platných ÚR dodal OHA MML, ochranná pásma nadřazené infrastruktury a hluková zátěž jsou respektovány.
- požadavky na řešení dopravy jsou respektovány, ze všech hledisek je upřesněn charakter a napojení místních komunikací na širší území.
- požadavky na řešení technické infrastruktury jsou respektovány, jsou minimalizovány studií vyvolané přeložky rozvodů vody a kanalizace, lokalita je kromě plynu komplexně napojena na celoměstské systémy širšího území, navržená řešení byla projednána se správci sítí.

E. Cíle pořízení studie jsou respektovány – studie vymezuje strukturu zástavby, parcelaci s přihlédnutím k limitům využití území, řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury, stanovuje prostorové uspořádání ploch

F. Požadavky na obsah a rozsah zpracování územní studie jsou respektovány, po dohodě s objednatelům je s ohledem na malé množství jevů veřejná dopravní infrastruktura zobrazena s urbanistickou koncepcí v společném výkresu č.1 Hlavní výkres včetně veřejné dopravní infrastruktury, orientační propočty nákladů na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, požadované v zadání nad rámec uzavřené SOD nebudou provedeny.

G. Podklady pro zpracování studie - Studii zpracoval projektant oprávněný k výkonu vybrané činnosti ve výstavbě (§158, odst. 1 SZ, §4 a §17 zákona č. 360/1992 Sb.)

H. Další pokyny pro zpracování územní studie – projednána se správci sítí. Projednání s dotčenými orgány státní správy bude následovat a studie bude případně upravena dle jejich požadavků.

I. Úprava studie je provedena na základě ústních pokynů objednatele zejména za účelem vyhovění požadavkům osadního výboru (redukce počtu RD, řidší zástavba, vyřazení sportovních ploch, možnost individuálního odkanalizování) a zohlednění vývoje území od dokončení návrhu studie. Následně byl tužkopis studie několikrát připomínkován zejména stavebním úřadem a vedením obce a na základě toho byl návrh úpravy dokončen.

Hlavní cíle řešení

Cílem řešení územní studie Ralsko - Hvězdov je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky a její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s platným Územním plánem města Ralsko (ÚP) z roku 2014.

Studie řeší plochy bydlení individuálního charakteru z hlediska způsobu zastavění, sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň. Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Je dosaženo sladění dělení lokality na stavební pozemky a veřejná prostranství z hlediska zájmů města na stanovení koncepce lokality v okrajové poloze vč. zajištění propustnosti území.

Je navrženo dořešení napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a to i v širších souvislostech i mimo vlastní lokalitu.

D *Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL*

Lokalita Hvězdova je v územní studii řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávající a nové obytné zástavby.

Řešené území (plocha Z36) je v kontaktu s funkčním prvkem místního územního systému ekologické stability – biokoridor 1201/1204 probíhající podél Ploužnického potoka.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, mimo vymezená záplavová území.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem zásobování vodou a likvidace odpadních vod s napojením na systémy města Ralsko a umožněním napojení na centrum obce veřejnou dopravou.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí doplnění proluk ve stávající zástavbě rodinných domů, využije problematickou plochu mezi okrajem zástavby a oplocením bažantnice.

Podle dostupných podkladů bylo při schvalování zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

V zadání územní studie nebyla předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚP, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a zábory studie nepřekračují návrhy zastavitelných ploch ÚP, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných ploch zejména v proluce zastavěného území města.

Zásah zemědělských pozemků I. – II. bonity ani melioračních opatření nebyl v lokalitě identifikován. Umístění lokality a na půdách IV. a V. třídy ochrany bylo důvodem k jejímu odsouhlasení dotčenými orgány v platném ÚP Ralsko.

Celkově studie vymezuje 84.820 m² rozvojových pozemků pro bydlení v RD,