



RALSKO

N Á Z E V D Í L A

ÚZEMNÍ PLÁN - ZMĚNA Č.2

Č Á S T D Í L A

T E X T O V Á Č Á S T

**Č. ZAKÁZKY
ZHOTOVITELE**
001/2019
**Č. ZAKÁZKY
OBJEDNATELE**
R-01/02/19
DATUM
02/2021

Z H O T O V I T E L
SAUL
SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC
O B J E D N A T E L
MĚSTO RALSKO
KURÍVODY 701
471 24 RALSKO

VEDOUCÍ PROJEKTANT
ING. ARCH. J. PLAŠIL
P R O J E K T A N T I
ING. O. LUBOJACKÝ
ING. ARCH. Z. BÍČÍK
ING. J. HROMEK
ING. B. JAGIELLO
ING. V. JANEČKA
ING. L. KRENEK

A U T O R I Z A C E



Město Ralsko

Usnesení č.

V Ralsku dne

Zastupitelstvo města Ralsko příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 54 odst. 2 stavebního zákona a § 55b odst. 7 stavebního zákona, v souladu s ustanovením § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění a ustanoveními § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění

VYDÁVÁ

JAKO OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2021

ZMĚNU Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU RALSKO

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název díla:	Územní plán Ralsko Změna č.2
Objednatel:	Město Ralsko Kuřívody 701 47124 Ralsko
Pořizovatel:	Městský úřad Ralsko Kuřívody 701, 47124 Ralsko zastoupený: Společností pořizovatelů ÚP
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. Liberec U Domoviny 491/1 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	001/2019
Číslo zakázky objednatele:	R-01/02/19
Datum zpracování:	02/2021

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant, urbanismus	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Zdeněk Bičík Ing. Oldřich Lubojacký
Hospodářská základna	Ing. Oldřich Lubojacký, Ing. Jan Hromek
Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody, půdní fond, zemědělství, lesnictví	Ing. Jan Hromek
Demografie, občanské vybavení, bezpečnost	RNDr. Zdeněk Kadlas
Doprava a dopravní zařízení	Ing. Ladislav Křenek
Technická infrastruktura - vodní hospodářství vodní toky a plochy, ochrana před povodněmi	Ing. Vladimír Janečka
Technická infrastruktura - energetika, spoje	Ing. Josef Koblíček
Geologie, geomorfologie, těžba nerostných surovin, odpady	Ing. Vladimír Janečka
Grafické práce	Romana Svobodová

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

kapitola		strana
	Identifikační údaje	1
	Obsah textové a grafické části	2
A	Vymezení zastavěného území	3
B	Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
B.1	Zásady rozvoje území města	3
B.2	Zásady ochrany a rozvoje hodnot území města	3
C	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice	3
C.1	Urbanistická koncepce	3
C.2	Urbanistická kompozice	4
C.3	Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby	4
C.4	Systém sídelní zeleně	6
D	Koncepce veřejné infrastruktury	7
D.1	Dopravní infrastruktura	7
D.2	Technická infrastruktura vč. nakládání s odpady	9
D.3	Občanské vybavení veřejné infrastruktury	neuplatňuje se
D.4	Objekty pro bezpečnost a obranu státu	neuplatňuje se
D.5	Veřejná prostranství	neuplatňuje se
D.6	Civilní ochrana	neuplatňuje se
E	Koncepce uspořádání krajiny	10
E.1	Celková koncepce uspořádání krajiny	10
E.2	Návrh podmínek pro využití plocha krajiny a plochy změny v krajině	11
E.3	Prostupnost krajiny	neuplatňuje se
E.4	Protierozní opatření	neuplatňuje se
E.5	Územní systém ekologické stability	neuplatňuje se
E.6	Systém krajinné zeleně	12
E.7	Vodní toky a plochy, ochrana před záplavami	12
E.8	Dobývání nerostů	12
F	Podmínky pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	13
F.1	Definice	13
F.2	Využití území	13
F.3	Kategorie ploch s rozdílným způsobem využití	14
G	VPS a VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	16
G.1	Veřejně prospěšné stavby (VPS)	16
G.2	Veřejně prospěšná opatření (VPO)	16
G.3	Stavby k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	16
H	VPS a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo	neuplatňuje se
I	Stanovení kompenzačních opatření	neuplatňuje se
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	16
	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci	zrušuje se
K	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	17
	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	zrušuje se
	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	zrušuje se
	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část PD jen autorizovaný architekt	zrušuje se
	Údaje o počtu listů a výkresů Změny č.2	17

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

číslo	název výkresu	měřítko
1	Výkres základního členění území	1 : 10000
2	Hlavní výkres	1 : 10000
3	Výkres koncepce technické infrastruktury	1 : 10000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 10000

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V druhé větě se text vymezuje k datu 30.5.2014 nahrazuje textem aktualizuje k datu 28.2.2019.

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 ZÁSADY ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

V druhém odstavci se text II/272 nahrazuje textem II. třídy na Osečnou

V druhém odstavci, první odrážce se text II/272 nahrazuje textem II. třídy

B.2 ZÁSADY OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ MĚSTA

B.2.3 PŘÍRODNÍ HODNOTY

V jedenáctém odstavci se na konec textu přidává text ve znění: PP Meandry Ploučnice u Mimoně

nadpis C URBANISTICKÁ KONCEPCE se nahrazuje nadpisem

C URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Text nadpisu kapitoly C.1 se nahrazuje textem:

C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ ROZVOJ BYDLENÍ

KUŘÍVODY

Doplňuje se druhá odrážka ve znění:

- pro nízkopodlažní individuální zástavbu jižně od centra sídla (plochy změn: P44),
HRADČANY – SÍDLO

V odrážce se zrušuje text: Z8, Z11 a doplňuje se na konec odrážky text: Z106, Z110.

HVĚZDOV

V první odrážce se zrušuje text Z27

ROZVOJ OBSLUŽNÝCH FUNKCÍ

KUŘÍVODY

V textu odstavce se zrušuje text: Z58

PLOUŽNICE SÍDLIŠTĚ

Na závěr odstavce se doplňuje věta ve znění:

Využít opuštěných staveb technické infrastruktury pro rozličné služby, nerušící výrobu aj. (plochy změn P43).

HVĚZDOV

Do textu druhé závorky se za text Z34 doplňuje text: , Z111).

ROZVOJ VÝROBNĚ-EKONOMICKÝCH AKTIVIT**KUŘÍVODY**

V prvním odstavci se text II/272 nahrazuje textem silnice II. třídy

NÁHLOV

V prvním odstavci druhé větě se text sídle nahrazuje textem sídla

ROZVOJ CESTOVNÍHO RUCHU A REKREAČNÍCH AKTIVIT**KUŘÍVODY**

V prvním odstavci se text II/272 nahrazuje textem silnice II. třídy

ZÓNA LETIŠTĚ HRADČANY

Do třetího odstavce na závěr se doplňuje text ve znění:

a plochu pro umístění rozhledny se zázemím (plochy změn: Z112).

HVĚZDOV

Na konci první věty druhého odstavce se v závorce zrušuje text: Z28.

ROZVOJ SYSTÉMU SÍDELNÍ A KRAJINNÉ ZELENĚ

Zrušuje se celý text podkapitoly včetně nadpisu.

*Zrušuje se nadpis kapitoly **C.1.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ** a nahrazuje se nadpisem*

C.2 URBANISTICKÁ KOMPOZICE**HORNÍ KRUPÁ**

Na konec textu se doplňuje věta ve znění: Minimalizovat narušení stávajícího krajinného rázu novou zástavbou, zejména v plochách Z98 a Z103.

*Text nadpisu kapitoly **C.2** se nahrazuje textem:*

C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY

Přečíslovává se nadpis podkapitoly

C.3.1 NÁVRH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zrušují se řádky tabulky s plochami Z8, Z11, Z27, Z28, Z58, Z101:

U dále uvedených zastavitelných ploch se mění výměra na novou hodnotu:

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m²]	podm.
Z6	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	4860	
Z9	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2004	
Z13	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	535	
Z19	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	11270	
Z21	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	6435	
Z24	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2937	
Z31	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	79784	
Z33	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	65928	
Z35	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	8256	
Z42	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy dopravní infrastruktury - vybavení (DV)	3816	
Z44	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené centrální (SC)	8337	
Z49	Kuřívody	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	11175	HL
Z50	Kuřívody	I.	plochy výroby a skladování (V)	7535	HL
Z52	Kuřívody	I.	plochy výroby a skladování (V)	139402	CH, HL
Z53	Kuřívody	I.	plochy výroby a skladování (V)	220317	HL

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m²]	podm.
Z56	Kuřívody	I.	plochy smíšené centrální (SC)	4994	HL
Z57	Kuřívody	I.	plochy smíšené centrální (SC)	15832	
Z62	Kuřívody	I.	plochy veřejných prostranství (P)	1617	
Z64	Kuřívody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	46671	
Z65	Kuřívody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	8925	
Z67	Kuřívody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2349	
Z74	Náhlov	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	3061	
Z80	Jabloneček	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	8259	
Z83	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	57722	
Z84	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy veřejných prostranství (P)	3771	
Z90	Jabloneček	I.	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	8333	
Z91	Náhlov	I.	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	3838	
Z104	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy dopravní infrastruktury - vybavení (DV)	11397	

Doplňují se nové řádky tabulky:

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m²]	podm.
Z106	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1478	
Z107	Kuřívody	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	10064	
Z108	Kuřívody	I.	plochy veřejných prostranství (P)	135	
Z110	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	4432	
Z111	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	300	
Z112	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy občanského vybavení – sport (OS)	2765	
Z113	Kuřívody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	763	
Z114	Kuřívody	I.	plochy veřejných prostranství (P)	456	

V řádku Z98 se doplňuje podmínka CH

Do poznámky pod tabulkou se na závěr věty doplňuje text: a jeho změn.

Přečíslovává se nadpis podkapitoly

C.3.2 NÁVRH PLOCH PŘESTAVBY

Zrušuje se řádek tabulky s plochou P30

U dále uvedených ploch přestavby se mění výměra na novou hodnotu:

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m²]	podm.
P2	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy občanského vybavení – sportu (OS)	302034	CH
P8	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy veřejných prostranství (P)	15857	
P9	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy veřejných prostranství (P)	46331	
P13	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	84168	
P15	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy výroby a skladování (V)	12278	HL
P18	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	31800	
P19	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	21815	HL
P26	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy občanského vybavení – sport (OS)	56038	
P27	Svébořice	I.	plochy občanského vybavení – sport (OS)	104985	
P29	Kuřívody	I.	plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)	7044	
P31	Kuřívody	I.	plochy výroby a skladování (V)	80878	HL
P32	Kuřívody	I.	plochy výroby a skladování (V)	81181	HL
P36	Jabloneček	I.	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura vybavení (OV)	10680	
P38	Jabloneček	I.	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	4385	

Doplňují se nové řádky tabulky:

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m²]	podm.
P43	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	930	
P44	Kuřívody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	47597	

Do poznámky pod tabulkou se na závěr věty doplňuje text: a jeho změn.

Zrušuje se celá podkapitola včetně tabulky

C.3.2 NÁVRH NEZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vkládá se nová podkapitola

C.4 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Vkládá se text ve znění:

Systém sídelní zeleně na území města Ralsko zahrnuje:

- **plochy zeleně sídelní (Z)**, vymezené v grafické části dokumentace na plochách stabilizovaných,
- **pozemky sídelní zeleně**, které budou řešeny v rámci zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití
- **zeleň integrovanou** (prvky vzrostlé nelesní zeleně) v plochách zastavěných, zastavitelných, nezastavěných, včetně ochranné a doprovodné zeleně (veřejná i neveřejná zeleň na soukromých pozemcích).

Základní prvky systému sídelní zeleně stabilizovat v rámci **ploch zeleně sídelní (Z)**. Jedná se zejména o plochy center s intenzivními parkovými úpravami, případně dalších na zástavbu navazujících ploch parkového či rekreačního charakteru:

- veřejná zeleň parků a udržovaných ploch,
- urbanizovaná zeleň v zastavěných územích (plošná, liniová i solitérní).

Zachovat a chránit strukturu **vzrostlé sídelní zeleně**. Pomocí vymezených ploch sídelní zeleně (Z) zajistit jednak funkce kostry veřejné zeleně v jednotlivých sídlech, jednak odclonění bydlení a rekreace od rušících funkcí.

Obecné podmínky a návrhy:

- zeleň chránit a rozvíjet v rámci uvedených ploch,
- podporovat prolínání systému sídelní zeleně na systém zeleně krajinné na přiléhajících plochách nezastavěných a nezastavitelných,
- provádět rekonstrukce veřejně přístupných parkově upravených ploch (pěstební úpravy, úpravy cest, doplnění mobiliáře aj.),
- na celém území města chránit vzrostlou nelesní zeleň, případnou likvidaci prvků zeleně patřičně zdůvodnit a odsouhlasit orgánem ochrany přírody, případně podmiňovat náhradní výsadbou,
- rozvíjet ochrannou a doprovodnou zeleň podél místních komunikací a silnic vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury,
- rozvíjet ochrannou zeleň v areálech soustředěných ekonomických aktivit a okolo provozů s potenciálním negativním vlivem na okolní prostředí,
- rozvíjet a chránit doprovodnou zeleň s ekologicky stabilizační funkcí podél vodních ploch a toků (plochy vodní a vodohospodářské) s ohledem na zajištění odtoku velkých vod,
- širokou škálu prolínajících se druhů nelesní sídelní zeleně (solitérní, plošná, liniová, vyhrazená, soukromá...) umísťovat v rámci jednotlivých zastavěných a zastavitelných ploch, rozsah a umístění zeleně zohlednit na základě podmínek stanovených pro využití ploch.

Pro podrobné řešení zastavěných a zastavitelných ploch (DÚR, revitalizace, dostavba aj.) se stanovuje:

- koeficient zeleně Kz v kapitole F.2.4. Prostorové uspořádání

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

vkládá se obrázek upravený nad novou DKM (viz následující strana)

D.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

SILNICE II/268 (MNICHOVO HRADIŠTĚ – ČESKÁ LÍPA)

V páté odrážce se text II/272 nahrazuje textem silnicí II. třídy

Text SILNICE II/272 (KUŘÍVODY – OSEČNÁ se nahrazuje textem ve znění:

SILNICE II. třídy (KUŘÍVODY – OSEČNÁ

MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE

V šesté odrážce se text II/272 nahrazuje textem II. třídy

V sedmé odrážce se text II/272 nahrazuje textem ze silnice II. třídy

D.1.2 AUTOBUSOVÁ DOPRAVA

V druhé odrážce se text silnice II/272 nahrazuje textem navržené silnice II. třídy

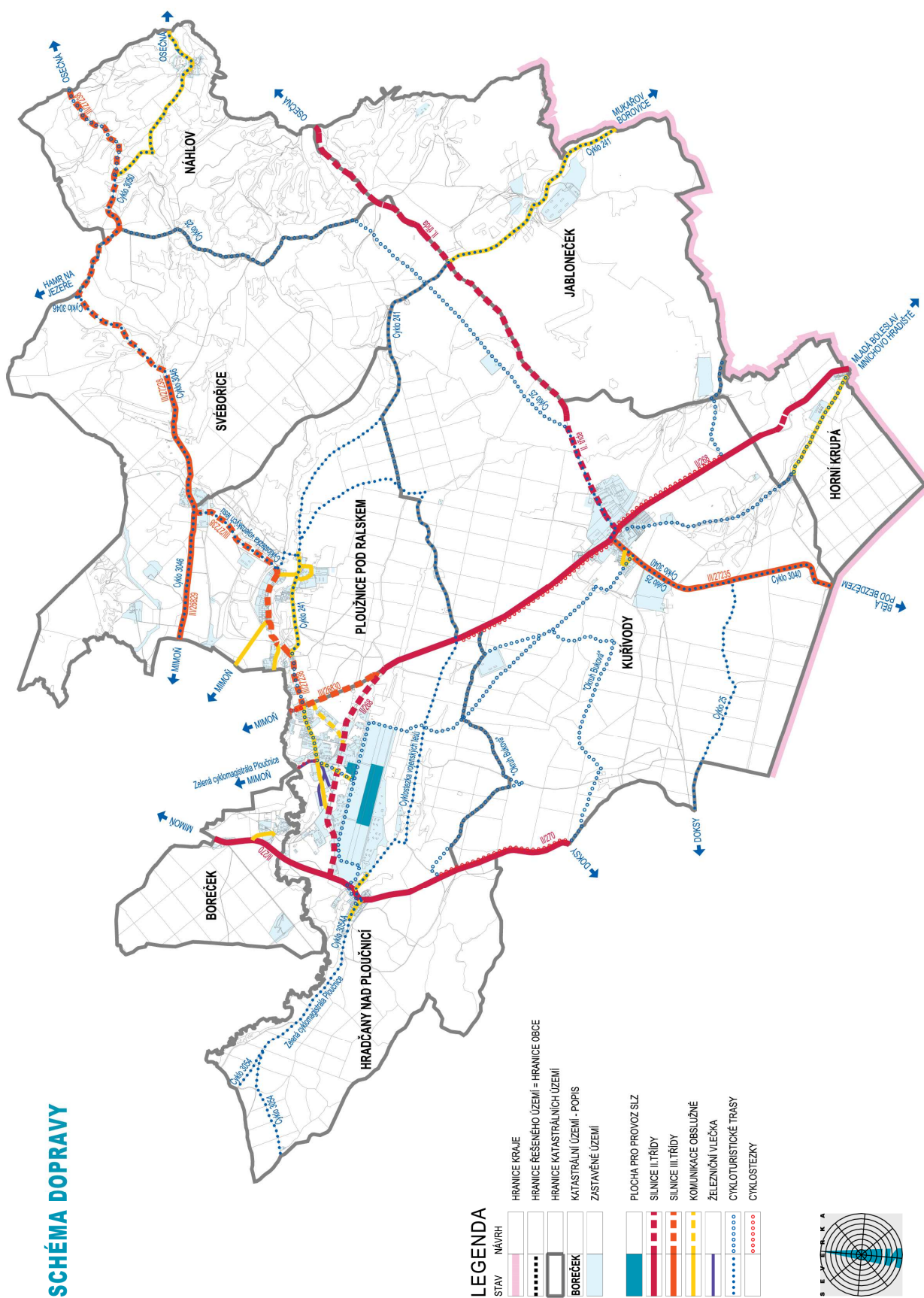
D.1.5 DOPRAVA V KLIDU

V třetí odrážce se text II/272 nahrazuje textem navrženou silnicí II. třídy

D.1.6 PĚŠÍ, TURISTICKÉ A CYKLISTICKÉ TRASY

V sedmé odrážce se text II/272 nahrazuje textem II. třídy

Obr.: Schéma návrhu dopravní sítě.



Zdroj: Zpracovatel ÚP na podkladech ÚAP ORP Česká Lípa

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČ.NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V druhé odrážce se zrušuje text: a které bezprostředně souvisí s provozem obce

Na závěr druhé odrážky se doplňuje text ve znění: (ploch změn v krajině)

Na závěr třetí odrážky se doplňuje text ve znění: (ploch změn v krajině)

D.2.5 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Pro zásobování vodou se stanovují následující priority:

V sedmé odrážce, první a čtvrté pododrážce se zrušuje text: Boreček

Návrh zásobování vodou v jednotlivých částech města:

BOREČEK

Text vybudováním nového zdroje nebo připojení se nahrazuje textem připojeného

V prvním odstavci Plochy změn se zrušuje text: Z8, Z11, Z27, Z28, Z58 a za text Z99 se doplňuje text: Z106, Z107, Z110 a za text P40 se doplňuje text P43

V druhém odstavci Plochy změn se zrušuje text: P30

V druhém odstavci Plochy změn se za text P31 doplňuje text: P44

V třetím odstavci Plochy změn se za text Z80 doplňuje text: Z98, Z103, Z111, Z112, Z113

D.2.6 ODVEDENÍ A ZNEŠKODNĚNÍ SPLAŠKOVÝCH VOD

Pro odvedení a zneškodnění splaškových vod se stanovují následující priority:

V prvním odstavci 5 odrážce se text letiště nahrazuje textem Sigma

BOREČEK

V prvním odstavci se text letiště nahrazuje textem Sigma

HRADČANY SÍDLO

V prvním odstavci se text letiště nahrazuje textem Sigma

ZÓNA LETIŠTĚ HRADČANY, PLOUŽNICE, HVĚZDOV

V prvním odstavci první větě se text letiště nahrazuje textem Sigma

Návrh odvedení a zneškodnění odpadních splaškových vod:

V prvním odstavci Plochy změn se zrušuje text: Z8, Z11, Z28, Z58 a za text Z77 se doplňuje text: Z106, Z107, Z110 a za text P33 se doplňuje text P43

V druhém odstavci Plochy změn se zrušuje text Z27, Z58, Z80, P30 a za text P40 se doplňuje text: P44

V třetím odstavci Plochy změn se doplňuje text: Z80, Z98, Z103, Z111, Z112, Z113

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1 CELKOVÁ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1.1. OCHRANA HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU

Na závěr podkapitoly se vkládá text ve znění:

Před realizací záměrů s potencionálním zásahem do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy provádět **odborné hodnocení dopadů** záměru na krajinný ráz.

Při rozhodování o případných stavbách potenciálně převyšujících svým objemem nebo výškou okolní zástavbu za účelem zajištění ochrany a rozvoje charakteristického obrazu **prověřit záměr zákresem** do fotografií pořízených z významných vyhlídkových bodů, ze kterých bude záměr viditelný. Záměry na změny v území nesmí narušit charakteristická panoramata. Pro zajištění ochrany a rozvoje charakteristického obrazu města se vymezují **významné vyhlídkové body** jako základní místa důležitých pohledů:

- Juliina vyhlídka v přírodní památce Vranovské skály,
- rozhledy z Hradčanských stěn („Hradčanská vyhlídka“),
- Stohánek,
- Ralsko a jeho blízké okolí (zejména přístupové cesty) - nejvýznamnější vyhlídkový bod s objektem zříceniny hradu,
- Velký Jelení vrch.

Přednostně **chránit krajinný ráz v pohledově exponovaných prostorech** - horizontech, vyvýšených okrajích lesa a v krajinných dominantách (Ralsko, Malý a Velký Jelení vrch, Malá a Velká Buková, soustava skalních útvarů Hradčanských stěn a Vranovských skal, Čertův kopec, Čížkův kopec, Vysoký vrch, Liščí vrch, Doubek, Stohánek, Lánův kopec, Medný, Kalich, Hřebínek, Zourovský vrch, Na vyhlídce, Čertova stěna, Chrbty, Prosíčka, Prosíčská horka, Rokytská horka, Židlovská horka, Brada, Kalvárie, Dlouhý kopec, Poustevník, Jezovská horka, U liščích nor, Malý Radechov, Dubová hora, Víšek, Zlatý vrch, Červený vršek...). Neumísťovat zde rušivé dominantní technické prvky a jiné objekty, které jsou v rozporu s krajinářskými hodnotami.

Chránit **členitost lesních okrajů**, vzrostlou **nelesní zeleň**, **nivy vodotečí**, **příbřežní společenstva a drobné mokřady**.

Zachovat a udržovat stávající **zemědělské plochy**, podporovat jejich členění remízy a doprovodnými porosty cest. Systematicky propojovat plochy sídelní a krajinné zeleně.

Chránit krajinu před **rozšiřováním zástavby na pohledově exponované plochy** na svazích, zachovat rozvolněný charakter zástavby.

Chránit a zachovat **cenné urbanistické a architektonické znaky** území. Neumísťovat prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko a pohledové směry. Nepřipouštět výstavbu objemově rozsáhlých staveb vymykajícím se dochovaným harmonickým vztahům, zachovat ráz lokalit.

Nepřipouštět **výstavbu dalších areálů větrných a fotovoltaických elektráren** na volných plochách (nezastavěných a nezastavitelných, plochách změn v krajině) na celém území města.

Název podkapitoly E.2 se mění následovně:

E.2 NÁVRH PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V KRAJINĚ A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

V prvním odstavci se Zrušuje druhá věta.

Zrušuje se text třetího až desátého odstavce.

Vkládá se nový text ve znění:

Pro stanovení zásad využívání zejména zemědělských pozemků se vymezují **plochy krajinné zeleně** (K), pro stanovení zásad využívání PUPFL se vymezují **plochy lesní** (L), pro zabezpečení zájmů ochrany přírody se vymezují **plochy přírodní lesní** (NL), **plochy přírodní nelesní** (NN). V hospodaření na těchto pozemcích upřednostňovat činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny. Stabilizovat a rozvíjet systém vodních toků a nádrží v rámci **ploch vodních a vodohospodářských** (VV).

Vymezují se stabilizované **plochy přírodní lesní** (NL) a **přírodní nelesní** (NN) tvořící:

- biocentra nadregionálního, regionálního a místního biogeografického významu,
- evropsky významné lokality (Jestřebko - Dokesko, Horní Ploučnice, Ralsko),
- území I. a II. zóny CHKO Kokořínsko – Máchův kraj,
- maloplošná zvláště chráněná území (NPR Břehyně – Pecopala, PR Hradčanské rybníky, PR Ralsko, PP Vranovské skály, PP Jelení vrchy, PP Stohánek, PP Meandry Ploučnice u Mimoně).

Vymezují se **plochy změn v krajině** – plochy nezastavitelné (N):

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m²]	podm.
N5	Kuřivody	I.	plochy přírodní lesní (NL)	4564	
N7	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy vodní a vodohospodářské (W)	34177	CH
N11	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy zeleně sídelní (Z)	56040	
N16	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	6175	
N17	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	1885	
N18	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	25353	
N19	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	13486	
N20	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	14439	
N21	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	13377	
N23	Kuřivody	I.	plochy lesní (L)	31186	
N24	Kuřivody	I.	plochy lesní (L)	14213	
N25	Kuřivody	I.	plochy lesní (L)	9111	
N27	Svébořice	I.	plochy vodní a vodohospodářské (W)	76230	CH
N28	Svébořice	I.	plochy vodní a vodohospodářské (W)	38887	CH
N29	Horní Krupá	I.	plochy krajinné zeleně (K)	2295	
N30	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy přírodní lesní (NL)	857	

Pozn.: Číslování ploch není spojitě vzhledem k vypuštění některých ploch v průběhu zpracování ÚP a jeho změn.

Vysvětlení podmíněnosti využití ploch (podm.):

CH využití plochy podmíněno prokázáním, že výstavba nebude mít negativní vliv na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů (biologický průzkum)

Na základě **programového řešení nesouladů** (formou pozemkových úprav, LHP) mezi katastrem nemovitostí, LHP, skutečností a potřebám, v jehož rámci:

- pokračovat v procesu **zalesňování** nelesních ploch bývalých vojenských cvičišť a ploch po ukončené těžbě surovin (pouze na plochách změn v krajině N16 – N25) s cílem náležitého lesnického hospodaření, a to tak, že nebudou dotčeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů,
- odstraňovat veškeré **brownfields** (stavební objekty, zpevněné plochy, oplocení...),
- zachovat a udržovat stávající **zemědělské pozemky**, podporovat i extenzivní využívání.

Vkládá se text nové podkapitoly včetně nadpisu ve znění:

E.6 SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ

Systém zeleně je na území obce tvořen:

- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách nezastavěných a nezastavitelných (plochách změn v krajině) tzv. **systémem krajinné zeleně**,
- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách zastavěných, zastavitelných i nezastavěných tzv. **systémem sídelní zeleně** (viz kapitola C.4).

Systém krajinné zeleně nacházející se na území obce Ralsko zahrnuje plochy nezastavěné a plochy nezastavitelné (plochy změn v krajině) vymezené v grafické části dokumentace.

Územně rozsáhlé celky krajinné zeleně stabilizovat v plochách lesních (L), přírodních lesních (NL), přírodních nelesních (NN). Drobnější mozaikovitě roztroušené prvky vzrostlé zeleně (remízky, doprovodná a ochranná liniová zeleň) zahrnout jako součást ploch krajinné zeleně (K). Patří sem zejména prvky vzrostlé nelesní zeleně:

- aleje a stromořadí,
- dřevinné doprovody vodotečí a vodních ploch,
- solitéry a jejich skupiny,
- nárosty stromů a keřů.

Obecné podmínky:

- systém krajinné zeleň chránit a rozvíjet na celém území obce v rámci uvedených ploch rozdílných způsobů využití, vč. vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“),
- chránit a doplňovat ochrannou a doprovodnou zeleň podél místních komunikací a silnic vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury,
- rozvíjet doprovodnou zeleň s ekologicky stabilizační funkcí podél vodních ploch a toků (plochy vodní a vodohospodářské), vždy s ohledem na zajištění odtoku velkých vod,
- způsoby lesnického hospodaření podřídí zájmům ochrany přírody a krajiny, pokračovat v procesu zalesňování nevyužívaných ploch někdejších vojenských cvičišť a ploch po ukončené těžbě nerostných surovin (pouze na plochách změn v krajině N16 - N25) a to tak, že nebudou negativně dotčeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Podkapitola E.6. Vodní toky a plochy, ochrana před záplavami se přečíslovává na E.7

E.7 VODNÍ TOKY A PLOCHY, OCHRANA PŘED ZÁPLAVAMI

do první věty se vkládá za slovo Ploučnice text: včetně jeho aktivní zóny

Podkapitola E.7. Dobývání nerostů se přečíslovává na E.8

E.8 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Do první věty se za text **poddolovaná území** vkládá text ve znění: **prognózní zdroje nerostných surovin, ložiska nerostných surovin, dobývací prostory**

Za třetí odstavec se vkládá nový odstavec ve znění:

Respektovat specifickou technickou infrastrukturu související se sanací území po těžbě radioaktivních surovin (např. hydrobariéry, monitorovací vrty aj).

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1 DEFINICE

Za šestou odrážku se doplňuje nová odrážka ve znění:

- **Turistický přístřešek** je stavba o výšce max.4 m a zastavěné ploše max. 25m² sloužící pro ukrytí a odpočinek turistů, bez místností pro dlouhodobý pobyt a přenocování

Text odrážky Základní vybavenost území se nahrazuje textem:

- **Základní vybavenost ploch** představuje výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení, úprav, kultur a činností (tab. F.3.1 a F.3.2), které jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nebo bezprostředně souvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, a které mohou tvořit nedílnou doplňující součást zastavěných a zastavitelných ploch a ploch přestavby resp. nezastavěných a nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině) jako integrované nebo na samostatných pozemcích:
 - pokud jsou pozemky stavby, zařízení, úpravy, kultury a činnosti součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti irelevantní.

Za jedenáctou odrážku se doplňuje nová odrážka ve znění:

- **Nadzemní stavbou** se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v § 3 odst. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění.

F.2 VYUŽITÍ ÚZEMÍ

F.2.1 ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE ZASTAVITELNOSTI

*Do čtvrtého odstavce na závěr textu se doplňuje text ve znění: , zahrnují i **plochy změn v krajině** (pojem stavebního zákona)*

do nadpisu u tabulky PLOCHY ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ se přidává text ve znění: PŘESTAVBY

do nadpisu u tabulky PLOCHY NEZASTAVĚNÉ, NEZASTAVITELNÉ se přidává text ve znění: (PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ)

F.2.2 ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU ZMĚN VYUŽITÍ

Text druhé odstavce se nahrazuje textem ve znění:

Plochy změn – zastavitelné plochy: Plochy navržené ke změně využití území v Územním plánu uvnitř nebo vně zastavěného území (též plochy rozvojové), na kterých bude změněn dosavadní charakter využití ploch a způsob zástavby tak, aby umožnil zastavění zastavitelných ploch podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Do třetího odstavce se za text zastavěného území vkládá text ve znění: (též plochy rozvojové)

Vkládá se čtvrtý odstavec ve znění:

Plochy změn – nezastavitelné plochy: Plochy navržené ke změně využití území v Územním plánu dosud nezastavěných i zastavěných ploch uvnitř i vně zastavěného území (též plochy rozvojové), na kterých bude změněn dosavadní charakter využití ploch tak, aby umožnil dosažení využití nezastavitelných ploch podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, nad rámec **ploch změn v krajině** (vymezené vně zastavěného území) zahrnují i změny na nezastavitelné plochy uvnitř zastavěného území.

F.2.3 ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE PŘÍPUSTNOSTI

V prvním odstavci do druhé odrážky na začátek textu se vkládá text ve znění: hlavní a přípustné využití

F.2.4 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

V druhém odstavci do třetí odrážky se za text koeficient zastavění vkládá text ve znění: nadzemními stavbami

F.2.5 OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH**VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**

Text se nahrazuje textem ve znění:

Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření, která lze obecně podle § 18 odst. 5 stavebního zákona umisťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se nepřipouští, s výjimkou těch, které jsou v souladu se stanovenými podmínkami pro využití (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a prostorové uspořádání nezastavěných a nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině).

F.3 KATEGORIE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**F.3.1 PLOCHY ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ A PLOCHY PŘESTAVBY**

*V tabulkách u všech kategorií ploch zastavěných, zastavitelných a ploch přestavby se v části **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných vkládá na závěr nadpisu text ve znění: , přestavby*

*V tabulkách u všech kategorií ploch zastavěných, zastavitelných a ploch přestavby se v části **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: zrušuje text v podmínce: slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy*

SO PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

*V tabulce se text **technická infrastruktura** nahrazuje textem ve znění: **liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů***

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

SC PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

SA PLOCHY SMÍŠENÝCH AKTIVIT

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

OS PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT

*Do tabulky se do části **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** vkládá řádek tabulky:*

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
rozhledny se zázemím	jsou přímo vázané na dané stanoviště (rozhledové poměry) nebude narušen krajinný ráz nebude narušena ekologická funkce krajiny

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

Do tabulky se v části **PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** doplňuje text ve znění:
výšková hladina zástavby pro stavby rozhleden se nestanovuje

RZ PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

VZ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ

V tabulce se text: bezprostředně souvisí s provozem města nahrazuje textem: plocha nepřesáhne 300 m²

T PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

DD PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

DD PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

DV PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - VYBAVENÍ

Do tabulky se do části **PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** vkládá řádek tabulky:

PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
občanské vybavení: zejména obchodní prodej, stravování, služby	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití

Do tabulky se v části **základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby:** se do sedmého řádku za text účelové komunikace vkládá text: komunikace a pobytové plochy s vyloučením motorové dopravy

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

DL PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - LETECKÉ

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

P PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

X PLOCHY SPECIFICKÉ – BEZPEČNOST ÚZEMÍ

V tabulce se zrušuje text: bezprostředně souvisí s provozem města

F.3.2 PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ (PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ)

Na závěr textu nadpisu se doplňuje text: **(PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ)**

V tabulkách u všech kategorií nezastavěných a nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině) se v části **PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ základní vybavenost ploch nezastavěných a nezastavitelných** zrušuje text v **podmínce:** slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy

Do tabulek u všech kategorií nezastavěných a nezastavitelných ploch se do části **PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ základní vybavenost ploch nezastavěných a nezastavitelných** doplňuje šestý řádek textu ve znění: rekreační využití krajiny: turistické přístřešky, mobiliář

V tabulkách u všech kategorií nezastavěných a nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině) se v části **PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů** zrušuje text podmínky: bezprostředně souvisí s provozem města

V tabulce W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ se v části **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** zrušuje text: vodní plochy do 2000 m², vodoteče

Do tabulky W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ se před slova a zařízení pro vodní hospodářství doplňuje text: stavby

Do tabulky L PLOCHY LESNÍ se před slova a zařízení lesního hospodářství doplňuje text: stavby

V části tabulky **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ** se text 4 m, povrch půdorysu stavby nezpevněný nahrazuje textem: 6 m

Do tabulky NL/NN PLOCHY PŘÍRODNÍ (LESNÍ / NELESNÍ) se do **HLAVNÍHO VYUŽITÍ** se za text blízké vkládá text ve znění: lesní a

a za text zejména se vkládá text ve znění: lesy zvláštního určení

V části tabulky **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ** se text 4 m, povrch půdorysu stavby nezpevněný nahrazuje textem: 6 m

Do tabulky K PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ se před slova a zařízení pro zemědělské hospodaření a výkon myslivosti doplňuje text: stavby

Do tabulky Z PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ se do části **HLAVNÍ VYUŽITÍ** vkládá do druhé řádku za text zeleň text ve znění: , remízky

Do tabulky Z PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ se do části **HLAVNÍ VYUŽITÍ** vkládá řádek tabulky:

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
extenzivně využívaná hospodářská zeleň: zejména extenzivně využívané trvalé travní porosty	

G VPS, VPO, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS)

Ve všech tabulkách se zrušuje sloupec výměra (m²)

V řádcích Z86, Z87, Z88, Z89, Z90 se text II/272 nahrazuje textem II. třídy

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VPO)

Ve všech tabulkách se zrušuje sloupec výměra (m²)

G.3 STAVBY K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

V tabulce se zrušuje sloupec výměra (m²)

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V tabulce se výměra 419028 nahrazuje výměrou: 411567

Zrušuje se text celé kapitoly včetně nadpisu

K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Text kapitoly L se přeznačuje na K

K VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V tabulce Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie se zruší první čtyři řádky (plochy Z31, Z35, Z36, Z39).

Ve zbývajících řádcích se text ÚP Ralsko nahrazuje textem ve znění: Změna č.2

Na závěr tabulky se vkládá nový řádek ve znění:

plocha P44	podrobné vymezení parcelace, zabezpečení dopravního napojení stavebních pozemků, způsob napojení na technickou infrastrukturu stanovení etapizace výstavby	6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č.2
------------	---	--

Zrušuje se text celých kapitol včetně nadpisů

M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE

O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PD JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ZMĚNY Č.2

Textová část Změny č.2 obsahuje 17 stran textu (9 listů formátu A4). Grafická část Změny č.2 obsahuje 4 výkresy v měřítku 1:10 000 o velikosti 1650 x 2079 (resp. 2x840x2079 mm):

- Výkres základního členění území (1)
- Hlavní výkres (2),
- Výkres koncepce technické infrastruktury (3),
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (4).

ÚZEMNÍ PLÁN RALSKO

ZMĚNA Č.2 ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

kapitola		strana
	Obsah textové a grafické části odůvodnění	2
	Seznam použitých zkratk v návrhu a odůvodnění Změny č.2	3
A	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	5
A1	Vyhodnocení využívání území z hlediska širších vztahů	5
A2	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK	5
B	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky na její zpracování	6
B1	Vyhodnocení splnění požadavků Zadáání	6
B2	Vyhodnocení splnění požadavků na úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání	16
B3	Vyhodnocení splnění požadavků na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veř. projednání	17
C	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	19
D	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	21
D1	Odůvodnění vymezení zastavěného území	21
D2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	21
D3	Odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice	24
D4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	33
D5	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	34
D6	Odůvodnění podmínek pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	37
D7	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	39
D8	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření	39
D9	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	40
D10	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci	40
D11	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie	40
D12	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu	41
D13	Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)	41
D14	Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část PD jen autorizovaný architekt	41
E	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	42
E1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	42
E2	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na lesní pozemky (PUPFL)	42
E3	Odůvodnění důsledků navrhovaného řešení na složky půdního fondu	43
F	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s PÚR ČR a ÚPD vydanou krajem	44
F1	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s PÚR ČR	44
F2	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky ÚPD vydané krajem	45
G	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s cíli a úkoly územního plánování	47
H	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	47
I	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvl. předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	48
J	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	48
K	Stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 včetně sdělení, jak bylo zohledněno	48
L	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	49
M	Vyhodnocení připomínek	80
N	Postup při pořízení Změny č.2	96
	Příloha – text ÚP Ralsko s vyznačením změn textu výrokové části oproti právnímu stavu	

Kapitoly A - F zpracoval zhotovitel ÚP, Kapitoly G - N zpracoval pořizovatel ÚP

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

Číslo	Název výkresu	Měřítko
5	Koordinační výkres	1 : 10000
7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 10000

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK V NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2

aj.	- a jiné
BC	- biocentrum (skladebná část ÚSES)
BK	- biokoridor (skladebná část ÚSES)
ČOV	- Čistírna odpadních vod
ČS	- čerpací stanice
ČSÚ	- Český statistický úřad
ČÚZK	- Český úřad zeměměřický a katastrální
CZT	- centrální zásobení teplem
DKM	- digitální katastrální mapa
DO	- dotčené orgány
EVL	- Evropsky významná lokalita
CHKO	- chráněná krajinná oblast
CHLÚ	- chráněné ložiskové území
CHOPAV	- chráněná oblast přirozené akumulace vod
KN	- katastr nemovitostí
KP	- kulturní památka
k.ú.	- katastrální území
KÚ	- Krajský úřad
LČR, s.p.	- Lesy České republiky, státní podnik
LHP/LHO	- Lesní hospodářský plán/osnova
LK	- Liberecký kraj
MKR	- místo krajinného rázu
MMR	- Ministerstvo místního rozvoje České republiky
MZe	- Ministerstvo zemědělství České republiky
MŽP	- Ministerstvo životního prostředí České republiky
MTK	- multifunkční turistický koridor
m-ZCHÚ	- maloplošné zvláště chráněné území
NATURA 2000	- celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, na území České republiky je Natura 2000 tvořena ptačími oblastmi a evropsky významnými lokalitami
NN	- nízké napětí
NPP	- národní přírodní památka
NPR	- národní přírodní rezervace
NZP	- nezemědělská půda
odst.	- odstavec
OKR	- oblast krajinného rázu
OP	- ochranné pásmo
ORP	- obec s rozšířenou působností
OŽP	- odbor životního prostředí
PD	- projektová dokumentace
PO	- ptačí oblast
POKR	- podoblast krajinného rázu
PP	- přírodní památka
PR	- přírodní rezervace
PUPFL	- pozemky určené k plnění funkcí lesa
p.p.č.	- pozemková parcela číslo
PÚR ČR	- Politika územního rozvoje České republiky
RC	- biocentrum regionálního významu (skladebná část ÚSES)
RD	- rodinný dům
RK	- biokoridor regionálního významu (skladebná část ÚSES)
ROB	- rozvojová oblast
ROS	- rozvojová osa
ř.ú.	- řešené území
SEA	- Strategic Environmental Assessment - posuzování vlivů na životní prostředí
SOB	- specifická oblast
SP	- stavební povolení
SS	- stavební souhlas
SÚ	- stavební úřad
TTP	- trvalé travní porosty luk a pastvin
ÚP	- územní plán
ÚPD	- územně plánovací dokumentace

ÚR	- územní rozhodnutí
ÚS	- územní souhlas
ÚSES	- územní systém ekologické stability
VKP	- významný krajinný prvek
VN	- vysoké napětí
VPS	- veřejně prospěšná stavba
VPO	- veřejně prospěšné opatření
VTL	- vysokotlaký
VÚC	- velký územní celek
VVN	- velmi vysoké napětí
V-ZCHÚ	- velkoplošné zvláště chráněné území
ZCHÚ	- zvláště chráněné území (dle zákona č. 114/92 Sb.)
ZPF	- zemědělský půdní fond
ZÚ	- zastavěné území
ZÚR LK	- Zásady územního rozvoje Libereckého kraje
ŽP	- životní prostředí

A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

A1 VYHODNOCENÍ VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Správní území města Ralsko je tvořené 8 katastrálními územími. Změna č.2 územního plánu Ralsko (dále jen Změna č.2) se dotýká všech katastrálních území, protože je komplexně „transponován“ a aktualizován ÚP Ralsko v souladu s novým mapovým podkladem (DKM 01/2019) a současně jsou zapracovány požadované změny (viz Zadání Změny č.2).

Vazby prvků ÚSES, koridorů dopravní a technické infrastruktury na širší území jsou dokumentovány v grafické části Změny č.2 a v ÚP Ralsko ve výkrese č.6 Výkres širších vztahů.

Požadované změny ploch s rozdílným způsobem využití se nedotýkají území sousedících obcí. Vztahy a vazby na okolní obce byly koordinovány společně s pořizovatelem, ve shodě s vydanými ÚPD sousedících obcí.

Změna č.2 respektuje vymezené koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu (např. koridor D17A silnice II. třídy, koridor D39 MTK Ploučnice, koridor D52D silnice II/268 spojka Ralsko – Hradčany) a limity využití území z nich vyplývající.

Je ponechána beze změny i plocha pro zajištění obrany a bezpečnosti státu B01 – plocha pěchotní střelnice, která bude Změnou ÚP Ralsko vypuštěna až po vydání Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen AZÚR LK č.1), kde se tato plochy vypouští pro nepotřebnost.

ÚSES v ÚP Ralsko upřesněný a koordinovaný ve vzájemných návaznostech na okolní obce se Změnou č.2 nemění.

Změna č.2 neovlivní socioekonomické vztahy a vazby na okolní obce ani vztah obce k vyšší územní jednotce.

A2 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR LK

Koncepce Změny č.2 je v souladu se ZÚR LK, nenavrhují se záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK.

B VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY NA JEJÍ ZPRACOVÁNÍ

B1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zastupitelstvo města Ralsko rozhodlo na svém zasedání dne 29.6.2016 usnesením Z-05/06/16 o zařazení podnětů do pořizování Změny č.2 ÚP Ralsko a pořizovatele Změny č.2 Společnost pořizovatelů. Na svých dalších zasedáních Zastupitelstvo města Ralsko usneseními Z-04/29/17 ze dne 28.6.2017, Z-01/20/18 ze dne 24.1.2018 doplnilo seznam podnětů.

Zadání Změny č.2 bylo zpracováno v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek. Na základě výsledků projednání provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem úpravu a doplnění návrhu Zadání Změny č.2 pro schválení Zastupitelstvem města Ralsko.

Upravený Návrh zadání Změny č.2 byl Zastupitelstvem města Ralsko schválen dne 26. 6. 2018 pod číslem usnesení Z – 06/12/18. Zastupitelstvem města Ralsko byl stanoven usnesením č. Z-UST/23/18 určeným zastupitelem pro změny ÚP Ralsko Ing. Miloslav Tůma.

A POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVIDNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.

**A.1 UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z PÚR ČR
splněno**

Správní území obce Ralsko není na úrovni PÚR ČR (republikové a mezinárodní) zařazeno ani jako součást rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, ani není zařazeno do specifických oblastí. Přes území obce Ralsko nejsou vedeny navrhované koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu.

Všechny obecné požadavky vyplývající z republikových priorit územního plánování, kdy je mimo jiné kladen důraz na vytváření předpokladů pro lepší dostupnost území, zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury a na hledání vhodných řešení územního rozvoje ve spolupráci s obyvateli území, jsou Změnou č.2 respektovány.

Při stanovování funkčního využití území a vytváření podmínek pro rozvoj cestovního ruchu byly respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně architektonického a archeologického dědictví.

Žádné konkrétní požadavky pro předmět Změny č.2 z PÚR ČR nevyplývají.

**A.2. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ.
splněno**

Krajské priority územního plánování jsou ve Změně č.2 přiměřeně jejímu rozsahu zohledněny. Jsou respektovány hodnoty území a limity využití území. Požadavky na upřesnění a územní zajištění podmínek pro vymezené záměry nadmístního významu vyplývající ze ZÚR LK byly zohledněny již ve vydaném ÚP Ralsko. Změnou č.2 není zasahováno do vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

V ÚP Ralsko byl upřesněn systém ÚSES, který se Změnou č.2 nemění, byl pouze místně upřesněn do souladu s novým mapovým podkladem (DKM 01/2019).

Koncepce Změny č.2 je v souladu se ZÚR LK.

Změna č.2 je v souladu s Programem rozvoje města Ralsko.

A.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ZEJMÉNA Z PROBLÉMŮ URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚPD A PŘÍPADNĚ Z DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ.

splněno

Při tvorbě Změny č.2 byla využita poskytnutá informační datová základna ÚAP ORP Česká Lípa - (data stav k 01/2019). V textové části odůvodnění a v koordinačním výkrese byly prověřeny a aktualizovány všechny limity využití území na celém správním území obce. Zejména byly aktualizovány jevy týkající se ochrany přírody (např. upřesněné vymezení EVL, M-ZCHÚ aj.), kdy od doby vydání ÚP Ralsko došlo k upřesnění jejich vymezení ze strany příslušných poskytovatelů.

Zjištěné problémy vyplývající z ÚAP ORP Česká Lípa (2014) byly řešeny již v ÚP Ralsko (zejména nové využití ploch brownfields, letiště Hradčany, posílení integrity obce, řešení kanalizace aj.). Z aktualizace ÚAP ORP Česká Lípa (2016) nevyplývají nové problémy týkající se území obce Ralsko. Postupně jsou odstraňovány zchátralé budovy (např. areál REMBAT, Kulturní dům aj.), je řešena havarijní situace vodovodu a kanalizace v Náhlově, byl vybudován nový vodovodní řad do sídla Boreček.

Cílem Změny č.2 je zejména vytvoření územních podmínek pro stabilizaci obyvatel v obci vytvořením územních podmínek pro výstavbu rodinných domů a vytvoření dalších podmínek pro rozvoj cestovního ruchu (rozhledna, restaurace).

A.4. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

splněno

Návrh Změny č.2 vychází ze stávajícího charakteru a uspořádání urbanistické koncepce rozvoje území obce stanovené v platném ÚP Ralsko. Změna č. 2 respektuje stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ÚP Ralsko (kategorie ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové uspořádání), respektuje koncepci dopravní a technické infrastruktury aj.

Principiálně je Změna č.2 zpracována nad aktuální digitální katastrální mapou pro celé správní území obce (8 katastrálních území) poskytnutou ÚÚP ORP Česká Lípa. Protože došlo k výrazným úpravám mapového podkladu, byl celý ÚP Ralsko ve Změně č.2 transformován nad nový mapový podklad.

Při aktuálním prověřování území byly „odhaleny“ zastavěné plochy v rozporu s platným ÚP Ralsko. Dotčené plochy s rozdílným způsobem využití byly:

- v případech odůvodněných pravomocnými rozhodnutími (např. ÚR, SP, KR) vydanými v rozporu s ÚP, zařazeny jako rozvojové plochy (zastavitelné plochy / plochy přestavby) Změny č.2 na základě „legalizace“ tam, kde nebyly identifikovány zřejmé rozpory s veřejnými zájmy, avšak toto je třeba prověřit projednáním,
- v případech bez odůvodnění pravomocnými rozhodnutími (např. ÚR, SP) zařazeny jako stabilizované nezastavitelné plochy ÚP.

Změna č.2 nemění urbanistickou koncepci ÚP Ralsko.

Od doby vydání ÚP Ralsko bylo v Katastru nemovitostí, bez ohledu na vymezení ploch v ÚP Ralsko, provedeno velké množství změn mezi druhy pozemků (např. změny z ostatních ploch na pozemky lesní půdy, změny z pozemků lesní půdy na pozemky TTP nebo ostatní plochy aj.). Tyto změny souvisely zejména s dohledáváním historického majetku obce a jeho převedením mezi VLS s.p. a městem Ralsko. Změny mezi druhy pozemků byly provedeny mimo vymezené zastavěné území ve volné krajině (zejména k.ú.: Jabloneček, Náhlov, Svěbořice, Horní Krupá). Ve Změně č.2 jsou ve volné krajině respektovány nově evidované lesní pozemky dle KN a jsou vymezeny jako stabilizované plochy lesní (vyjma silnic, místních a účelových komunikací vymezených již v ÚP Ralsko) a k tomu je přizpůsobeno vymezení ploch krajinné zeleně.

Taktéž došlo k vzájemným úpravám mezi vymezením ploch lesních a přírodních lesních způsobených změnami ve vymezení hranic M-ZCHÚ a EVL. Byl aktualizován výčet M-ZCHÚ.

Všechny tyto nezastavitelné plochy jsou vymezeny jako stabilizované, protože jejich skutečný charakter (stávající funkční využití) se Změnou č.2 nemění pouze se uvádí do shody se stavem v území a vymezení ploch změn by bylo nepřehledné a zavádějící. Takto změněné stabilizované plochy jsou v Hlavním a Koordinačním výkrese zvýrazněny fialovým obrysem.

Na základě místního šetření, prověření a posouzení situace v průběhu zpracování Změny č.2 dospěl projektant ve spolupráci s pořizovatelem a určeným zastupitelem k návrhu řešení dílčích záměrů Změny č.2 následovně:

ozn. Zadání	požadavek Zadání	prověření, specifikace a stručné odůvodnění návrhu
1. ZM2/1	Zařadit do ploch smíšených obytných (SO) k výstavbě či rozšíření RD a jeho zázemí p.p.č. 731/12, 732/5 k.ú. Hradčany nad Ploučnicí	Prověřeno, vymezena zastavitelná plocha Z106 (SO.1.15.70). Pozemky již nejsou v KN evidovány jako lesní půda (ostatní plocha) záměr přímo souvisí s přilehlými plochami smíšenými obytnými, není zábor PF.
2. ZM2/2	Upravit koeficient způsobu využití na OS.2.30.60	Plochy Z98 a Z103 byly v ÚP Ralsko vymezeny na p.p.č. 69/3 a 69/6 v k.ú. Horní Krupá. Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku 30% a zvýšení výšky zástavby na 2NP tzn 12m. Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP Ralsko (nové záměry nebyly ke Změně č.2 poskytnuty, pouze předloženo Předpokládané využití pozemku – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě. Po prověření a na základě stanovisek dotčených orgánů, vyjádření Města Ralsko k návrhu Změny č.2 pro společné jednání byl regulační kód určující prostorové uspořádání stanoven takto: pro plochu Z98 upraven na OS.1.30.60 pro plochu Z103 upraven na OS.1.07.60 Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny odborným vyhodnocením zpracovatele územního plánu na základě předloženého záměru a po společném jednání byly zvýšeny na základě připomínky vlastníka předmětných pozemků, vyjádření města Ralsko a stanovisek příslušných dotčených orgánů. Při stanovení kódů vycházel projektant z možné kapacity předpokládaného využití, s ohledem na stanoviska dotčených orgánů státní správy, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadaným vlastníkem pozemků), ochrany krajiny (exponované místo směrem k Bezdězu), požadavkem na zachování mozaikovitosti území (stanovisko MUCL, odbor ŽP), kdy je nutné konkrétní záměr hodnotit i z hledisek zachování krajinného rázu a cílových kvalit krajiny. Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání je regulační kód určující prostorové uspořádání upraven následovně: pro plochu Z98 je upraven na OS.2.30.60 pro plochu Z103 je upraven na OS.2.30.60 Dle potřeb záměrů investora se jedná o penzion pro seniory, hotely, kemp, sportovní zařízení se zázemím (tenisové kurty, plavecké bazény, minigolf), apod. Na základě námitek vlastníka pozemků a pro optimálnější uskutečnění záměrů investora se zvyšují koeficienty zastavění nadzemními stavbami i podlažnost. Plocha Z103 by měla být využívána zejména pro lokalizaci sportovně rekreačních aktivit a nadzemní stavby (budovy) by měly být umístěny do plochy Z98 a to zejména podél místní komunikace. Podrobné odůvodnění je uvedeno v kapitole D3 odůvodnění.

ozn. Zadání	požadavek Zadání	prověření, specifikace a stručné odůvodnění návrhu
3. ZM2/3	Navrhované pozemky p.p.č. 69/12, 69/16 k.ú. Kuřívody, vyjmout z plochy Z58 a zařadit do ploch smíšených aktivit SA.2.60.20	Prověřeno, vymezena zastavitelná plocha smíšených aktivit Z107 (SA.2.30.30) a po prověření byla zvětšena o p.p.č. 69/2, 69/19, není zábor PF. Dále byla vymezena zastavitelná plocha veřejného prostranství (P) Z108 – část stávající komunikace (upraveno dle nové DKM). Není nový zábor PF.
4. ZM2/4a ZM2/4b ZM2/4c	Realizovat výstavbu a obnovu zemědělských usedlostí s možností ubytování a agroturistiky	Prověřeno, záměr není v návrhu akceptován. Záměr zasahuje významně do urbanistické koncepce města Ralsko a je v zásadním rozporu s ÚP Ralsko, dále je v rozporu i s cíli a úkoly ÚP stanovenými v zákoně č.183/2006Sb., s prioritami územního plánování stanovenými v ZÚR LK a PÚR ČR, zásadami ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot stanovenými v ZÚR LK. Dvě z lokalit záměru č.4 jsou požadovány v zaniklé velmi malé osadě či spíše skupině chalup zvané Zábělce (Sabelce). Osada neměla dlouhou historii, na mapě z roku 1843 jsou ještě nezastavěné pozemky – pole a louky, později zde bylo postaveno pět domů, které zanikly po roce 1947 se vznikem vojenského prostoru. Byla správně podřízena pod obec Palohlavy (Halbehaupt) odkud obyvatelé odešli za pozemky sloužícími k jejich obživě, nyní předmětné pozemky leží v k.ú. Náhlov. Třetí lokalita je v místě zaniklé samoty Krby. Na samotě stávaly dva domy, žila zde rodina Kolomazníková a Bekrtova, přičemž samota opět spadala pod obec Palohlavy (Halbehaupt) odkud obyvatelé odešli za pozemky sloužícími k jejich obživě, nyní pozemky leží v k.ú. Náhlov. Sídlo zaniklo po roce 1947 se vznikem vojenského prostoru. Problémem obou lokalit bylo zásobování pitnou vodou. Nejbližším trvale osídleným velmi malým sídlem je Těšnov (obec Cetenov) vzdálené cca 1 km vzdušnou čarou přes lesní masívy. Vlastník pozemků a žadatel o změnu provozuje zemědělské hospodaření na k.ú. Náhlov, přičemž stavby pro chov hospodářských zvířat (skot) má vybudovány cca 800 m severozápadně od zástavby sídla Náhlov. V ÚP Ralsko je podporován rozvoj i netradičních ekologicky a krajinně orientovaných a multifunkčních zemědělských a lesnických aktivit zejména v sídlech Náhlov, Kostřice, Nový Dvůr. Pro rozvoj zemědělské činnosti (chov zubrů) potenciálně spojené s agroturistikou byla v ÚP Ralsko vymezena zastavitelná plocha Z72 na místě bývalého dvora Medný (vlastníkem je žadatel změny) ve vzdálenosti cca 600m od zemědělského areálu žadatele v Náhlově. Nově požadované lokality na p.p.č. 187/1, 192, 197 nenavazují na zastavěné území, v blízkosti není v podstatě žádná technická infrastruktura, dopravní napojení je problematické. Lokalita v Zadání označená ZM2/4a je vymezena na ZPF II. třídy ochrany, kdy změna funkčního využití je možná pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF, což se v tomto případě nedá konstatovat (viz stanovisko DO). Lokalita je vzdálena cca 50m od zpevněné komunikace (lesní účelová komunikace a je po ní vedena cyklotrasa). Lokalita v Zadání označená ZM2/4b je vymezena na lesní půdě, kdy zábor PUPFL je možný, protože se jedná o velmi malý remízek se vzrostlými náletovými dřevinami, ale dopravní přístup je možný pouze přes zemědělské pozemky (II. třída ochrany ZPF) od zpevněné komunikace (lesní účelová komunikace) vzdálené cca 100m. Lokalita v Zadání označená ZM2/4c v podstatě nemá dopravní přístup, protože účelová komunikace (nezpevněná lesní cesta) končí na okraji obhospodařovaného pozemku trvalého travního porostu p.p.č. 187/1 a dále se jedná o již jen vyjezděnou cestu v trávě. Lokalita je v rozporu s požadavky DO (viz výše). Jedním z cílů územního plánování je ve veřejném zájmu chránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Zejména z důvodu ochrany vysokých přírodních a krajinných hodnot urbanistická koncepce stanovená v ÚP Ralsko nepřipouští zakládání nových sídel a samot ve volné krajině. Zbytky původního osídlení a zarostlá zbořeníště, které jsou v katastrech města Ralsko vzhledem k pohnutému historickému vývoji obvyklé, nezakládají samy o sobě oprávněný důvod k jejich obnově.

ozn. Zadání	požadavek Zadání	prověření, specifikace a stručné odůvodnění návrhu
		Ochrana hodnot území je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje území. ÚP Ralsko navrhuje komplexní rozvoj města podpořený zpracovaným strategickým Programem rozvoje města Ralsko, stanovuje rozvoj jednotlivých částí města v souladu s jejich převažující funkcí. Zemědělské hospodaření (kapacitní zemědělská výroba) bude soustředována do ploch zemědělské výroby a skladování na okraji sídel vždy s vazbou na zemědělský půdní fond. Jsou stabilizovány, ale i rozvíjeny zejména zemědělské areály v Náhlově, Kostřicích, Pavlíně dvoře, Ploužnici. Malé rodinné farmy potenciálně spojené s agroturistikou je podmíněně přípustné zřizovat i v plochách smíšených obytných s přímým vztahem k ZPF. Takovéto plochy jsou v ÚP Ralsko vymezeny na okrajích sídel Ploužnice, Hvězdov, Náhlov. Stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření (zejména přístřešky pro dočasné ustájení zvířat, stavby pro uskladnění zemědělských surovin a produktů) jsou podmíněně přípustné v plochách krajinné zeleně, kde hlavním využitím těchto ploch je obhospodařování zemědělského půdního fondu, pěstitelská a chovatelská činnost a součástí jsou i prvky krajinné zeleně a nelesních ekosystémů. Podmínkou pro umístění staveb a zařízení pro zemědělské hospodářské činnosti na plochách krajinné zeleně je zejména prokázání jejich technologické potřeby a rozsahu kapacit ve vztahu k hospodářskému využití souvisejících zemědělských ploch a nemožnosti jejich umístění v zastavěných nebo zastavitelných plochách, při tom nesmí být narušen krajinný ráz a funkčnost zemědělských ploch. V souladu s §18 odst.5 zákona č.183/2006Sb. se u těchto staveb pro zemědělské hospodaření umístěných v nezastavěném území nepřipouští doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace. Realizace nových, od zástavby velmi vzdálených samot spojených s rekreací či bydlením (i při úvaze „ostrovní“ nezávislé technické infrastruktury) by přivedla do volné krajiny zvýšení nežádoucí zátěže z provozu dopravních prostředků a potenciálně by vyžadovala i zvýšené náklady obce (údržba komunikací, odvoz odpadu aj.). Na katastrálním území Náhlova jsou v ÚP Ralsko vymezeny zastavitelné plochy potenciálně využitelné pro uvažovaný záměr rozvoje rekreace spojené s agroturistikou (plochy Z72, Z73). Se záměrem je nesouhlas KULK, OŽP (zábor ZPF, ochrana krajiny).
5. ZM2/5	Zařadit do ploch smíšených obytných (SO).	Prověřeno, vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná Z110 (SO.1.15.70). V ÚP Ralsko vymezená plocha Z101 byla v souladu se záměry vlastníka zařazena do ÚP jako zastavitelná plocha občanského vybavení – sport s možností umístění ubytovacích zařízení. V souladu se změnou názoru vlastníka se ve Změně č.2 zastavitelná plocha Z101 ruší a vymezuje se nová zastavitelná plocha smíšená obytná pro realizaci RD s doplňkovými stavbami pro chov zvířete (Z110). Rozvojová plocha je vymezena na okraji sídla v přímé návaznosti na zastavěné území (plochy smíšené obytné) a plochy přestavby (plochy občanského vybavení – sport), je dobře dopravně dostupná z místní komunikace, v místě jsou rozvody technické infrastruktury (vodovod, splašková kanalizace, rozvod NN). V ÚP Ralsko vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné v sídle Hradčany jsou téměř všechny využity (zastavěny plochy Z8, Z11), na další plochy je vydáno ÚS, SP,SS (Z2, Z5, Z9, Z12) a na těchto plochách se aktivně připravuje výstavba k realizaci. Změnou č.2 se mění zastavitelná plocha smíšená obytná Z13 o výměře 4450m² na nezastavitelnou plochu lesní(zažádáno vlastníkem – město Ralsko o převod v KN na pozemky lesní půdy z důvodu jeho stávajícího charakteru a nezájmu o jeho využití), celková výměra převedených pozemků v této lokalitě převedená z ostatních ploch na pozemky lesní půdy je 13751 m²). V sídle Hradčany v podstatě již nejsou využitelné rozvojové plochy pro bydlení. Vymezením nové zastavitelné plochy pro bydlení se vytváří územní předpoklady pro výstavbu rodinného bydlení a tím zajištění podmínek pro stabilizaci obyvatelstva v sídle Hradčany (podpora hospodářského a sociálního rozvoje).

ozn. Zadání	požadavek Zadání	prověření, specifikace a stručné odůvodnění návrhu
		Vymezením zastavitelné plochy Z110 dojde k záboru PUPFL v rozsahu 3021 m ² (z toho bylo 1400 m ² již předmětem záboru vymezeného v ÚP Ralsko). Jedná se o zábor části menšího lesa soukromého vlastníka na okraji sídla Hradčany, který je vklíněný do proluky zastavěného území mezi stávající zastavěné plochy (areál bývalého letiště Hradčany, hotel Na pláži, dva rodinné domy), na části pozemku byla v minulosti realizována asfaltová místní komunikace. Zábor PUPFL je v sídle kompenzován změnou plochy sídelní zeleně a zastavitelné plochy smíšené obytné do ploch lesních (viz výše, převod do KN již byl uskutečněn). Rozsah ploch lesa se tak naopak ještě zvyšuje.
6. ZM2/6	Zařadit do ploch občanského vybavení (OV)	Prověřeno, vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení Z111 (OV.1.30.40) pro umístění restaurace na místě zbořeniště bývalé strážnice (výměra 300m ²), při místní komunikaci ve Hvězdově II. V dosahu jsou systémy T1. Vymezením předmětné plochy se vytváří územní předpoklady pro podporu rozvoje cestovního ruchu a rekreace v místě (sezónní občerstvení na frekventované cyklotrase).
7. ZM2/7	Změnit koeficient způsobu využití na SO.2.20.70 u návrhové plochy Z22.	Na celém území sídla Hvězdov a na venkovské části sídla Plouznice byly u zastavěných a zastavitelných ploch smíšených obytných prověřeny příslušné regulační kódy určující prostorové uspořádání území (viz další požadavky Zadání č.9 a č.10). Pro zastavitelnou plochu Z22 byl Změnou č.2 stanoven regulační kód SO.1.15.70, kdy se požadavku vyhovuje částečně. Plocha se nachází v údolní nivě na okraji zastavěného území sídla Plouznice, dále navazují nezastavěné pozemky sídelní zeleně (obec Mimoň). Zvýšený koeficient zastavění nadzemními stavbami (z 10% na 15%) odpovídá upraveným regulativům sousedních ploch stejné kategorie (SO.1.15.70) a umožňuje výstavbu jednopodlažního RD s obytným podkrovím o cca 150 m ² + garáže (20m ²). V ÚP Ralsko vymezená zastavitelná plocha Z22 je v kontaktu s biocentrem 1201, je dotčena OP lesa a OP VN a leží v CHLÚ Plouznice. Zvýšení koeficientu zastavění v dané ploše neohrozí přilehlé biocentrum 1201 ani negativně nepoškodí stávající hodnoty území (struktura zástavby, krajinný ráz), nárůst max. zastavění plochy nadzemními stavbami je o cca 60m ² . Plocha je svým tvarem vhodná (lichoběžník o rozměrech cca 20 x 60m) pro umístění požadované zástavby, která bude umístěována přednostně blíže k místní komunikaci. Je zohledněn stávajícím požadovaný trend vyššího využití zastavěných a vymezených zastavitelných ploch před vymezením novým zastavitelných ploch do volné krajiny. Lokální BC v sousedství nebude dotčeno.
8. ZM2/8	Změnit funkční zařazení části plochy P30 na plochy smíšené obytné SO s koeficientem zastavitelnosti minimálně 20%	Prověřeno, v návrhu pro společné jednání a v návrhu pro veřejné projednání byla vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná Z109 (SO 2.20.60). Plocha přestavby P30 byla příslušně zmenšena na 35406 m ² . Zastavitelná plocha Z109 byla rozšířena i na zbývající část v ÚP Ralsko vymezené plochy Z58 (OV, p.p.č. 6/1, 7/1), jejíž část se Změnou č.2 mění na plochy smíšených aktivit (Z109). Po veřejném projednání byl dle požadavků pořizovatele města Ralsko změněn návrh funkčního využití zastavitelné plochy Z109 a zmenšené plochy přestavby P30 na nově vymezenou plochu přestavby P44 - plochy smíšené obytné. Provedenou úpravou se zcelují dílčí funkční plochy v lokalitě v souladu se záměrem města Ralsko. Plocha je vymezena v zastavěném území, je dobře dopravně dostupná po místních komunikacích. Byla stanovena podmínka, že rozhodování o změnách v území bude podmíněno zpracováním územní studie pro tuto plochu.
9. ZM2/9	Zvýšit koeficient zastavitelnosti na 20% u návrhové plochy Z31.	Na celém území sídla Hvězdov byly u zastavěných a zastavitelných ploch smíšených obytných na základě požadavku města Ralsko prověřeny příslušné regulační kódy určující prostorové uspořádání území (viz další požadavky Zadání č.7 a č.10). Plocha Z31 byla mimo jiné prověřena územní studií a Změnou č. 2 se stanovuje regulační kód SO.1.20.60. Velikost stavebních pozemků dle KN i územní studie je cca 1000 – 1400 m ² , což při zvýšeném koeficientu zastavění na 20% umožňuje stavební pozemky cca 200 – 280 m ² zastavění nadzemními stavbami. V této části sídla byla v minulosti realizována i řadová zástavba RD a zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami je možné v souladu se záměry na výstavbu větších domů.

ozn. Zadání	požadavek Zadání	prověření, specifikace a stručné odůvodnění návrhu
10.	Zvýšit koeficient zastavitelnosti na 20% v sídle Hvězdov (všechny plochy SO).	Na celém území sídla Hvězdov a „venkovské“ části sídla Ploužnice byly u zastavěných a zastavitelných ploch smíšených obytných na základě požadavku města Ralsko prověřeny příslušné regulační kódy určující prostorové uspořádání území.(viz i požadavky Zadání č.7 a č.9). Sídlo Hvězdov začíná opět plnit funkci trvalého bydlení a rekreační. V ÚP Ralsko je podporován rozsáhlý rozvoj obytné zástavby ve všech částech sídla vždy s vazbou na síť silnic a obslužných komunikací. V části Hvězdov I. jsou vymezeny prostory rozsáhlých proluk i plochy navazující na severní okraj sídla (plochy změn Z27, Z29, Z30, Z31, Z32, Z35, Z36, Z37, Z39, Z40). Z kdysi husté pásové zástavby podél obslužné komunikace zůstala dnes po provedených demolcích řídká, rozptýlená zástavba rodinnými domy. Zástavba sídla je postupně obnovována a doplňována novými rodinnými domy. Jižně od „rehabilitovaných“ rybníků je situována část označovaná jako Hvězdov II. Při vjezdu do zastavěného území mezi rybníky a místní komunikací se nachází plocha po kasárenském komplexu, na který navazuje zástavba původních rodinných domů doplněná novostavbami. Východně za bývalým hřištěm (zničeno) jsou situovány staré rodinné domy, bývalý zemědělský areál (zdevastováno) 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 západním okraji sídla Ploužnice jsou pro bydlení využívány dvojdomy situované mezi zemědělským areálem a areálem stavební firmy. Po prověření stávající i možné budoucí prostorové struktury území (pořízena územní studie, která mimo jiné prověřila vymezení veřejných prostranství a dělení ploch na stavební pozemky) vždy při přihlédnutí k zachování přírodních hodnot území (rybníky) se Změnou č.2 stanovují regulační kódy: <u>Hvězdov I.</u> SO.1.20.60 a to pro plochy zastavěné i zastavitelné (Z29,Z30,Z31,Z32, Z37, Z39) na východním okraji zastavěného území se regulační kódy nemění (zastavěné plochy a zastavitelná plocha Z40), protože se jedná o rozptýlenou původní zástavbu s většími pozemky, na západním okraji zástavby byla plocha Z27 zastavěna a s ohledem na velikost dílčích pozemků a charakter rozptýlené zástavby se pro celou plochu smíšenou obytnou v této lokalitě stanovuje regulační kód SO 1.15.70 <u>Hvězdov II.</u> regulační kódy pro plochy smíšené obytné vymezené jižně od Hvězdovských rybníků se nemění, jedná se zejména o zástavbu menšími stavbami, která bude vhodně doplněna zejména novými RD, regulační kódy pro plochy smíšené obytné (stabilizované i přestavby P24, P25) vymezené v prostoru u restaurace Blízalka se nemění, je respektována rozvolněná struktura zástavby na okraji sídla. <u>Ploužnice sever</u> regulační kód se upravuje na SO 1.15.70 pro stabilizované plochy i zastavitelnou plochu Z22, přírodní hodnoty nebudou dotčeny Po prověření se mírně zvyšuje (o 5%) koeficient zastavění nadzemními stavbami, protože se jedná zejména o lokalitu se soustředěnou zástavbou při místní komunikaci mezi zemědělským areálem a výrobním areálem stavební firmy s vyššími stupni zastavění nadzemními stavbami. Na Ploužnici se po prověření v souladu s rozsahem stávající zástavby se aktualizuje regulační kód pro jednu stabilizovanou plochu smíšenou obytnou na SO 1.15.70 (již takto zastavěno). Navrženými místními úpravami regulačních kódů v sídle Hvězdov (zvýšení koeficientu zástavby nadzemními stavbami, snížení koeficientu zeleně) se podstatně nezmění struktura stávající a navržené zástavby v lokalitě a cílová zástavba bude „předměstského až venkovského“ charakteru.

ozn. Zadání	požadavek Zadání	prověření, specifikace a stručné odůvodnění návrhu
11. ZM2/11	Zrušit návrhovou zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z13 a zařadit do ploch sídelní zeleně Z.	Po prověření byla zastavitelná plocha Z13 výrazně zmenšena (jen na p.p.č. 661/10 soukromého vlastníka a cípek p.p.č. 661/1 při místní komunikaci). V ÚP Ralsko vymezená stabilizovaná plocha sídelní zeleně a zastavitelná plocha smíšená obytná Z13 se na pozemcích p.č. 661/1 a 661/2 Změnou č.2 vypouští, protože vlastník pozemku (město Ralsko) si zažádal příslušný dotčený orgán o rozhodnutí v pochybnosti o určení druhu pozemku na p.p.č. 661/1, 661/2 k.ú. Hradčany nad Ploučnicí. Pozemky byly původně v KN zapsány jako ostatní plocha, kdy se jednalo o bývalé hřiště v samovolné sukcesi. Část pozemku byla vymezena jako zastavitelná plocha, ale o její využití (odkoupení) nebyl projevem zájem. Na pozemku se nachází porost 60% borovice a 39% bříza ve věku cca 25 let. Pozemky jsou funkčně i prostorově přičleněny ke stávajícím lesním pozemkům a změnou nevzniknou lesní pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti. Na počátku roku 2019 vlastník podal žádost o změnu druhu pozemku v KN z ostatních ploch na pozemky lesní půdy a změna byla ihned provedena. Z těchto důvodů se v ÚP Ralsko vymezená stabilizovaná plocha sídelní zeleně a zastavitelná plocha smíšená obytná Z13 mění ve shodě s KN na stabilizované plochy lesní s tím, že zbývající velmi malý pozemek p.p.č. 661/10 (ostatní plocha) a malý cíp p.p.č. 661/1 sevřený mezi pozemky p.č. 661/10 a místní komunikací se vymezují jako zbývající část zastavitelné plochy smíšené obytné Z13 pro potenciální rozvoj bydlení shodného soukromého vlastníka přilehlé stabilizované plochy smíšené obytné. Takto vymezená malá zastavitelná plocha smíšená obytná Z13 je nyní oddělena od souvislého lesního porostu lesní účelovou komunikací a nově vysazenou lipovou alejí (součást ploch lesních).
12. ZM2/12	Vymezenou část zastavitelné plochy převést do nezastavitelné plochy krajinné zeleně (K)	Prověřeno, vymezena část p.p.č.18/1 k.ú. Horní Krupá jako nezastavitelná plocha krajinné zeleně N29. Plocha byla v ÚP Ralsko vymezena jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných. V nezastavitelné ploše N29 není zájem ze strany města Ralsko (stávající vlastník) ani budoucího vlastníka o zástavbu, naopak budoucí vlastník zde bude provádět zemědělskou činnost. Pozemek leží v OP lesa. Příslušně bylo upraveno vymezení zastavěného území.
13. ZM2/13	Zařadit do ploch občanského vybavení – sport (OS) pro výstavbu vyhlídkové věže s budovou zázemí	Prověřeno, vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení – sport Z112 (OS 1.05.90) pro výstavbu rozhledny se zázemím. Celková zastavitelná plocha nadzemními stavbami může být 138m², což je dostačující pro výstavbu vyhlídkové věže a jejího zázemí. S ohledem na obklopenost lokality lesními plochami není vyšší koeficient zastavění nadzemní stavbami vhodný. Záměr je situován mimo nevýhradní ložisko šterkopísků 526400 na pozemcích po zdevastovaném skladu zvláštního určení vybudovaném Sovětskou armádou. Místně se Změnou č.2 upravuje vymezení plochy územní rezervy R1, která chrání území pro budoucí využití tohoto nevýhradního ložiska. Dle aktualizované Surovinové politiky LK se ložisko Hradčany nad Ploučnicí nevyhrazeného nerostu - šterkopísek považuje za surovinovou rezervu s pravděpodobným využitím po roce 2030. Stavby v areálu REMBAT byly odstraněny. Výšková hladina se pro stavbu rozhledny nestanovuje, ostatní případné stavby budou o1 NP (max. 9m). Do prostoru záměru vede stávající účelová komunikace (je podmíněně přípustnou součástí ploch lesních).
14. ZM2/14	Zařadit do ploch smíšených obytných (SO)	Prověřeno, vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná Z113 (SO.1.10.80). Plocha je podmíněně využitelná pro stavbu bydlení na místě historické hájovny. Plocha je ze tří stran obklopena souvislými lesními plochami a je tak významně dotčena ochranou lesa (vzdálenost 50m od okraje lesa). Zastavitelná plocha přímo navazuje na zastavěné území (zahrádková kolonie) a je dopravně přístupná z místní komunikace. V KN je evidována jako ostatní plocha.

A.5. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN.

splněno

Žádné zvláštní požadavky nebyly uplatňovány. Základní koncepce veřejné infrastruktury ÚP Ralsko se nemění. Dopravní přístupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu je popsána v kapitole D. Odůvodnění a je shodná s řešením ÚP Ralsko. Nová veřejná prostranství se nevymezují. Specifický záměr č.4 (ZM2/4 dle Zadání) není po prověření do Změny č.2 zapracován (odůvodnění viz výše).

Záměry vymezené ve Změně č.2 nevyvolávají potřebu umístění nových zařízení a vedení nadřazených systémů technické infrastruktury veřejné infrastruktury.

Stávající trasy a zařízení energetických sítí jsou respektovány, byly prověřeny, případně aktualizovány trasy a umístění zařízení vedení VN, VTL a STL plynovodů, teplovodů dle aktuálních dat ÚAP ORP Česká Lípa.

Zásobování vodou a odkanalizování dílčích ploch Změny č.2 bude řešeno v souladu se stanovenou koncepcí technické infrastruktury v ÚP Ralsko. Do grafické i textové části Změny č.2 je zapracováno realizované zásobování pitnou vodou sídla Boreček (hlavní přírodní vodovodní řad).

Stávající trasy a zařízení telekomunikační sítě jsou respektovány, byly aktualizovány trasy elektronických komunikačních zařízení dle aktuálních dat ÚAP ORP Česká Lípa.

A.6. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ PROVĚŘENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VHODNÉ VYLOUČIT UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.

splněno

Změna č.2 nemění koncepci uspořádání krajiny, jsou zohledněny přírodní a krajinné hodnoty území.

Jsou respektovány požadavky na ochranu zvláště chráněných území. Přiměřeně jsou respektovány prvky obecné ochrany přírody zejména ÚSES a sídelní zeleň.

Bylo prověřeno plošné uspořádání nezastavěného území s ohledem na nový mapový podklad vyhotovený pro celé správní území města Ralsko. Od doby vydání ÚP Ralsko bylo v Katastru nemovitostí, bez ohledu na vymezení ploch v ÚP Ralsko, provedeno velké množství změn mezi druhy pozemků (např. změny z ostatních ploch na pozemky lesní půdy, změny z pozemků lesní půdy na pozemky TTP nebo ostatní plochy aj.). Změny mezi druhy pozemků byly provedeny mimo vymezené zastavěné území ve volné krajině (zejména k.ú Jabloneček, Náhlov, Svěbořice, Horní Krupá). Ve Změně č.2 jsou v nezastavěném území respektovány nově evidované lesní pozemky dle KN a jsou vymezeny jako stabilizované plochy lesní (vyjma silnic a komunikací vymezených již v ÚP Ralsko) a k tomu je přizpůsobeno vymezení ploch krajinné zeleně. Zastavěné plochy nebyly při transformaci nad nový mapový podklad měněny. Taktéž došlo k místním úpravám mezi vymezením ploch lesních a ploch přírodních lesních nebo místním úpravám mezi vymezením ploch přírodních nelesních resp. ploch krajinné zeleně způsobených změnami ve vymezení M-ZCHÚ, EVL a zónace CHKO Kokořínsko – Máchův kraj (zejména na k.ú. Hradčany nad Ploučnicí). Všechny tyto „měněné“ nezastavěné plochy jsou vymezeny jako stabilizované a nemají vliv na stanovenou celkovou koncepci uspořádání krajiny. V Koordinačním výkrese jsou zvýrazněny fialovým obrysem.

V ÚP Ralsko navržené plochy změn v krajině nejsou ještě realizovány.

Textová část kapitoly E. Koncepce uspořádání krajiny vychází z původního textu ÚP Ralsko, kdy ve Změně č.2 v některých podkapitolách došlo k přemístění částí textu z jiných podkapitol (např. z podkapitoly C.2.3. Návrh nezastavitelných ploch). Text kapitoly je tak upraven v souladu s novelou vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění, kde je definován povinný obsah a struktura územního plánu. Text byl doplněn ve vztahu ke změnám, úpravám a doplněním navrhovaným ve Změně č.2.

V ÚP Ralsko stanovený text podmínky: „Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona se nepřipouští, pokud není v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území územního plánu Ralsko“ se Změnou č.2 formálně upřesňuje. Nepřipouštění zakládání nových sídel a samot se Změnou č.2 nemění.

Ve Změně č.2 byly prověřeny a doplněny podmínky pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (regulativy) v nezastavěném území (plochy nezastavěné a nezastavitelné, plochy změn v krajině).

- B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT.

nebylo požadováno

Změnou č.2 se místně upravuje vymezení územní rezervy R1 pro ochranu území pro těžbu nerostů v kontaktu s nově vymezenou zastavitelnou plochou Z112 (rozhledna). Nové plochy a koridory územních rezerv se Změnou č.2 nevymezují.

- C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO.

nebylo požadováno

VPS a VPO, pro které je možné uplatnit vyvlastnění vymezené v ÚP Ralsko se Změnou č.2 nemění, nové VPS a VPO pro které je možné uplatnit vyvlastnění se nevymezují.

VPS a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo se nevymezují.

- D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI.

nebylo požadováno

Změna č.2 prověřila v ÚP Ralsko vymezené plochy a koridory, ve kterých bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (ÚS). Byla pořízena územní studie pro plochy Z31, Z35, Z36, Z39, tudíž se požadavek na jejich zpracování z ÚP Ralsko vypouští. U zbývajících ploch (Z59, Z98, Z103, P23, P24, P34, Z99) se po dohodě mezi určeným zastupitelem a pořizovatelem prodlužuje lhůta pro jejich zpracování a vložení do evidence územně plánovací činnosti na 6 let od vydání Změny č.2.

S ohledem na plošný rozsah a potřebu upřesnění vymezení veřejných prostranství, parcelaci a další jevy se pro plochu P44 stanovuje, že rozhodování o změnách v území bude podmíněno zpracováním územní studie

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nevymezují.

- E. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.

nebylo požadováno

- F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.

splněno

Změna č.2 je zpracována v souladu se stavebním zákonem, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 501/2006 Sb. a s ostatními právními předpisy.

Grafická část Změny č.2 je zpracována nad aktuálním mapovým podkladem pro celé správní území města (digitální katastrální mapy, stav 01/2019). V důsledku nového mapového podkladu a tím i vyvolaného velkého počtu „malých“ změn byla kompletně „transformována“ celá datová část ÚP Ralsko nad tento nový mapový podklad a grafická část je tištěna formou celých výkresů, kdy jsou zvýrazněny plochy změn požadované Zadáním Změny č.2.

Textová část návrhu Změny č.2 dodržuje obsah a strukturu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění. Odůvodnění návrhu Změny č.2 je zpracováno v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění, součástí je srovnávací text s vyznačením změn.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.

nebylo požadováno

Pro Návrh Změny č.2 není požadováno zpracování hodnocení vlivů na lokality soustavy NATURA 2000 dle §45h a §45i zákona č.114/1992Sb., neboť příslušné orgány ochrany přírody a krajiny vyloučily významný vliv Změny č.2 na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost Evropsky významných lokalit a Ptačí oblasti.

S ohledem na skutečnost, že příslušný orgán – KÚLK, odbor ŽP ve svém stanovisku neuplatnil požadavek na posouzení návrhu Změny č.2 z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č.100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. nepožaduje se zpracování tohoto posouzení. V důsledku toho nebude zpracováno ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

POŽADAVKY ZADÁNÍ BYLY SPLNĚNY.

B2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Požadavky, pro **úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání** (dále jen Požadavky) byly zpracovány pořizovatelem (MěÚ Ralsko, zastoupený společností pořizovatelů) ve spolupráci s pověřeným zastupitelem ve smyslu § 51 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a předány zpracovateli dne 8.10.2019.

Na základě výsledků vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, obce, připomínek ostatních orgánů, sousedících obcí a připomínek veřejnosti k návrhu ÚP pro společné jednání byly provedeny úpravy grafické a textové části:

1. KÚLK, koordinované stanovisko

splněno

KÚLK z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

- u návrhové plochy Z98 byla doplněna podmínka využití kód CH (využití plochy podmíněno prokázáním, že výstavba nebude mít negativní vliv na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů (biologický průzkum)),
- do výčtu M-ZCHÚ byla doplněna přírodní památka Meandry Ploučnice u Mimoně,
- v kapitolách E.2 a E.6 byl doplněn text o podmínkách zalesňování: „pokračovat v procesu zalesňování nelesních ploch bývalých vojenských cvičišť a ploch po ukončené těžbě surovin (pouze na plochách změn v krajině N16 - N25) s cílem náležitého lesnického hospodaření, pokud nebudou dotčeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů“,
- v kapitole F.3.2. byly z přípustného využití vypuštěny podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu a byly ponechány v podmíněně přípustném využití,
- v kapitole F.2.5 byl upraven text odstavce Vyloučení umístování staveb v nezastavěném území
- v kapitole F.3.2. byl u kategorie ploch vodních a vodohospodářských vypuštěn v podmíněně přípustném využití text: „vodní plochy do 2000 m², vodoteče

KÚLK z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

- v kapitole F.2.5 byl upraven text odstavce Vyloučení umístování staveb v nezastavěném území – viz stanovisko DO ochrany přírody a krajiny

KÚLK z hlediska zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

- v grafické i textové části opraveno označení silnice Osečná – Ralsko – Kuřívody na silnici II. třídy
- kategorizace silnic II., III. třídy a místních komunikací na hranicích s obcí Mimoň byla zkoordinována se zpracovatelem Změny č.5 ÚP Mimoň (viz úplné znění ÚP Mimoň po změně č.5)

2. MěÚ ČL, souhrnné stanovisko

splněno

U ploch Z98 a Z103 byly změněny regulační kódy a do textu v kapitole C.2 byla u sídla Horní Krupá doplněna podmínka minimalizace možného narušení krajinného rázu zástavbou v těchto plochách.

3. MěÚ ČL, orgán státní správy lesů

splněno

Návrhová plocha Z110 byla zmenšena ve smyslu zápisu z dohodovacího jednání ze dne 2.9.2019.

4. Povodí Ohře

splněno

V Koordinačním výkrese byla opravena orientace čar znázorňujících stanovené záplavové území.

5. Město Ralsko, dotčené orgány, připomínka pan Kludský

splněno

Byly odborně posouzeny a upraveny prostorové regulativy pro plochy Z98 a Z103, zejména s ohledem na požadavky Města Ralsko, dotčených orgánů a minimalizaci potenciálního narušení krajinného rázu novou zástavbou v předemtných plochách.

**B3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU
ZMĚNY Č.2 PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

Požadavky, pro **úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání** (dále jen Požadavky) byly zpracovány pořizovatelem (MěÚ Ralsko, zastoupený společností pořizovatelů) ve spolupráci s pověřeným zastupitelem ve smyslu § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a předány zpracovateli dne 10.03.2020.

Na základě výsledků vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, města Ralsko, připomínek ostatních orgánů, sousedících obcí, námitek a připomínek oprávněných investorů a veřejnosti k návrhu ÚP pro veřejné projednání a usnesení zastupitelstva města č.Z-02/04/20 ze dne 26.2.2020 byly provedeny úpravy grafické a textové části:

1. V Koordinačním výkrese bylo upřesněno vymezení pietního místa dle jeho nového umístění na pozemku p.č. 477 v k.ú. Hradčany nad Ploučnicí.
2. Bylo provedeno sloučení plochy přestavby P30 - plochy smíšených aktivit (SA) a návrhové zastavitelné plochy Z109 - plochy smíšené obytné (SO) v k.ú. Kuřívody do jedné plochy přestavby nově označené P44 - plochy smíšené obytné (SO) s upraveným regulačním kódem SO.2.25.55. Byla stanovena podmínka na zpracování územní studie pro tuto plochu.
3. V textové i v grafické části Změny č.2 (návrhu i odůvodnění) byl opraven název ČOV Hradčany Letiště na správný název ČOV Hradčany Sigma.
4. Na základě závěrů dohodovacího jednání mezi pořizovatelem a KÚLK OŽPZ ze dne 13.2.2020 byla dotčená část pozemku p.č. 649/1 v k.ú. Hradčany nad Ploučnicí ponechána v plochách přírodních – nelesních (NN) tak, jak je vymezena v platném ÚP Ralsko.

5. Na základě nového mapového podkladu jsou měněné nezastavitelné plochy (podrobněji viz str.14 (část A.6) odůvodnění) vymezeny jako stabilizované, protože jejich skutečný charakter (stávající funkční využití) se Změnou č.2 nemění pouze se uvádí do shody se stavem v území a vymezení ploch změn by bylo nepřehledné a zavádějící. Tyto změněné stabilizované plochy jsou dle požadavků KÚLK OÚPSŘ ze dne 10.1.2020 v Hlavním a Koordinačním výkrese zvýrazněny tenkou obrysovou čarou v souladu s legendou.
6. Na základě usnesení ZM Ralsko č. Z-02/04/20 byl upraven regulativ (regulační kód) u obou zastavitelných ploch občanského vybavení – sportu Z98 a Z103 v k.ú. Horní Krupá na OS.2.30.60.
7. Do odůvodnění Změny č.2 byl doplněn seznam zkratk použitých v návrhu Změny č.2 a jeho odůvodnění.

C VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vymezení zastavěného území v platném ÚP Ralsko bylo provedeno k datu 30.5.2014 a je zobrazeno v grafické části dokumentace. Podle podkladů poskytnutých pořizovatelem byla provedena aktualizace zastavěného území k datu 28.2.2019. K plošně významným úpravám zastavěného území nedochází.

Dle poskytnutých podkladů (vydaná správní rozhodnutí) bylo aktualizováno vymezení zastavitelných ploch (již zastavěné plochy jsou vymezeny jako plochy stabilizované, např. plochy Z8, Z11, Z13, Z27, Z28, Z52 část). Zejména byly realizovány stavby rodinných domů v sídlech Hradčany a Hvězdov a výrobní areál v Kuřívodech.

Kapacity rozvojových ploch pro bydlení vymezené v platném ÚP Ralsko (viz kapitola C3 ÚP Ralsko) jsou dostatečné, ale z různých důvodů (aktuální stav připravenosti návrhových lokalit z hlediska infrastruktury veřejné vybavenosti a lokálně nevyřešené majetkoprávní vztahy) nejsou všechny okamžitě dosažitelné.

Nové požadavky na rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení uplatněné ve Změně č.2 uspokojují požadavky individuálních vlastníků pozemků na plochy pro individuální výstavbu (konkrétní žadatelé). Jejich uspokojení by mělo napomoci stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva.

Jako nové zastavitelné plochy smíšené obytné se ve Změně č.2 vymezují lokality:

- Z106 k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, okraj zástavby, ohraničeno účelovou komunikací, rozšíření stávající plochy smíšené obytné shodného vlastníka, výměra 1478 m²
- Z110 k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, navazuje na zastavěné území, celková výměra 4432 m², možnost výstavby cca 1 - 2 RD s hospodářskými stavbami
- Z113 k.ú. Kuřívody, navazuje na zastavěné území, celková výměra 763 m², možnost výstavby 1 RD na místě bývalé hájovny (historický dům rodičů žadatele), výměra zastavitelné plochy nadzemními stavbami bude v rozsahu původní stavby.

Zastavitelné plochy smíšené obytné vymezené Změnou č.2 umožňují výstavbu cca 3 - 4 nových rodinných domů.

Změnou č.2 se vymezuje plocha přestavby - plochy smíšené obytné v lokalitě:

- P44 k.ú. Kuřívody, záměr města, změna funkce v ÚP Ralsko vymezené plochy přestavby P30 (plochy smíšených aktivit) a části zastavitelné plochy Z58 (plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura), celková výměra 47597 m², možnost výstavby cca 18 - 22 RD, přičemž výstavbu RD již bylo v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podmíněně možné realizovat na části v ÚP Ralsko vymezené plochy přestavby P30 (plochy smíšených aktivit). Návrhem nového funkčního využití dojde k využití plochy částečně charakteru brownfield v návaznosti na centrum sídla Kuřívody. Ruší se v návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání vymezená zastavitelná plocha Z109.

Nárůst celkové návrhové kapacity RD v obci tak bude malý. Celkový zábor ZPF pro nově vymezené plochy smíšené obytné je nulový.

Na celém území sídla Hvězdov byly u zastavěných a zastavitelných ploch smíšených obytných na základě požadavku města Ralsko prověřeny příslušné regulační kódy určující prostorové uspořádání území. Sídlo Hvězdov začíná opět plnit funkci trvalého bydlení a rekreační.

Po prověření stávající i možné budoucí prostorové struktury území (pořízena územní studie, která mimo jiné prověřila vymezení veřejných prostranství a dělení ploch na stavební pozemky) vždy při přihlédnutí k zachování přírodních hodnot území (např. rybníky) se ve Hvězdově I. a v lokalitě západ zvyšuje koeficient zastavění nadzemními stavbami o 5 – 10% a to pro plochy zastavěné i zastavitelné (Z22, Z29, Z30, Z31, Z32, Z37, Z39). Jedná se o části sídla se soustředěnou zástavbou při místní komunikaci. Bude tak optimálnější využití zastavěného i zastavitelného území v této lokalitě.

Jako nová zastavitelná plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura velmi malé výměry 300 m² se ve Změně č.2 vymezuje plocha Z111 pro možné umístění sezónní restaurace na frekventované cyklotrase.

Jako nová zastavitelná plocha občanského vybavení – sport o malé výměře 2765 m² se ve Změně č.2 vymezuje plocha Z112 pro možné umístění rozhledny se zázemím. Rozvojová plocha je vymezena v zastavěném území.

Stávající využití zastavěného území lze považovat za přiměřené dosavadnímu vývoji města, nové plošně významné rozvojové plochy se Změnou č.2 nevymezují.

D KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

PODKLADY ZMĚNY Č.2

Jako podklady pro Změnu č.2 byly zejména využity:

- nová DKM (stav 01/2019) pro celé správní území města
- data ÚAP ORP Česká Lípa (stav 01/2019)
- vydaná správní rozhodnutí od vydání ÚP Ralsko (SÚ Ralsko, 01/2019)
- geodetické zaměření vodovodu Boreček (Ing. Kovář, 02/2019)
- rozhodnutí o odstranění pochybnosti, zda-li jde o PUPFL – p.p.č.455, 661/1, 661/2 k.ú. Hradčany nad Ploučnicí (MěÚ ČL, OŽP, 12/2017)
- Biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014)
- Vyhlídka Meandry Ploučnice – podnikatelský záměr (P. Kreibich, 05/2017)

D1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění zpracovatelem ÚP Ralsko k 30.5.2014.

Vymezení zastavěného území bylo po komplexním prověření (vydaná správní rozhodnutí, stav území) Změnou č.2 místně aktualizováno k datu 28.2.2019 v souladu s metodikou nad pořizovatelem poskytnutou novou digitální katastrální mapou (stav 01/2019) vyhotovenou pro celé správní území města. Zastavěné území bylo vymezeno dle aktuálního stavu ploch funkčně souvisejících se zastavěnými stavebními pozemky při posouzení s vydanými správními rozhodnutími.

Hranice zastavěného území je graficky zobrazena ve výkresu č.5 Koordinační výkres.

D2 ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

D2.1 ZÁSADY ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

ÚLOHA MĚSTA V ŠIRŠÍM ÚZEMÍ

Úloha města v širším území se Změnou č.2 nemění.

HLAVNÍ PRINCIPY KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Změnou č.2 se nemění základní principy rozvoje obce stanovené v ÚP Ralsko. Je respektována založená urbanistická struktura sídel na území obce. Usměrnovaný rozvoj jednotlivých částí města v souladu s jejich převažující funkcí je Změnou č.2 respektován. Zaniklá sídla a samoty se v souladu s ÚP Ralsko nenavrhují k obnově z důvodu zachování stávajícího krajinného rázu, omezení rozšiřování zástavby do volné krajiny, vysokých finančních nároků na vybudování a provozování dopravní a technické infrastruktury.

Změnou č.2 jsou vytvářeny územní předpoklady pro rozvoj obytné a obslužné funkce v sídlech Hradčany, Hvězdov a Kuřívody a ve Hvězdově a bývalém sídle Jezová pro rozvoj šetrné turistiky a služeb cestovního ruchu.

HODNOTY ÚZEMÍ

Hodnoty území, které představují limity využití území a další limity využití území jsou zakresleny v **Koordinačním výkresu** (5). Jednotlivé jevy byly aktualizovány na základě poskytnutých dat z ÚAP ORP Česká Lípa.

ROZVOJ SPOLEČENSKÉHO POTENCIÁLU (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)

Sociodemografické podmínky se Změnou č.2 nemění. Nové zastavitelné plochy pro bydlení a veřejné občanské vybavení jsou v celku města Ralsko plošně a kapacitně nevýznamné.

Město Ralsko má zcela netypický demografický vývoj obyvatelstva. V rozporu s celostátními i krajskými tendencemi zde po roce 2000 obyvatel stále přibývalo, a to přirozeně i migrací. V posledních letech počet obyvatel mírně převyšuje 2100 obyvatel.

V posledních šesti letech bylo dokončeno 32 bytů, z toho 19 v RD, v průměru se tak staví 3 RD ročně. V ÚP Ralsko vymezené rozvojové plochy pro bydlení jsou postačující pro předpokládanou výhledovou velikost města.

Tab.D2_1: Vývoj počtu obyvatel

rok	2001	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018
počet obyvatel	1386	2152	2072	2073	2109	2131	2105	2117

Zdroj: ČSÚ

Tab.D2_2: Dokončené byty

rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
byty celkem	15	2	4	6	2	3
z toho RD	5	2	4	3	2	3

Zdroj: ČSÚ

Změna č.2 reaguje na potřeby rozvoje bydlení jednotlivých konkrétních žadatelů s trvalým pobytem v obci a nový záměr města Ralsko na ploše přestavby v sídle Kuřívody. Nárůst celkové kapacity RD v obci způsobený Změnou č.2 je malý.

KULTURNÍ HODNOTY

Změna č.2 negativně neovlivní podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území. Dílčí plochy Změny č.2 nejsou v kontaktu s nemovitými kulturními památkami.

Při realizaci záměrů vymezených ve Změně č.2 budou respektována území s archeologickými nálezy (ÚAN). Byla příslušně aktualizována data v Koordinačním výkrese.

Seznam a popis nemovitých kulturních památek a ÚAN je součástí ÚAP ORP Česká Lípa.

V Koordinačním výkrese bylo upřesněno vymezení pietního místa (památník palubních střelců 24, 25, 29 bombardovacího pluku v Hradčanech) dle jeho nového umístění na pozemku p.č. 477 v k.ú. Hradčany nad Ploučnicí.

ROZVOJ HOSPODÁŘSKÉHO POTENCIÁLU

Cílem Změny č.2 je vytvoření územních podmínek zejména pro rozvoj trvalého bydlení a podporu rozvoje cestovního ruchu, který může vytvořit žádoucí pracovní místa. Díky svému zachovalému okolí (v místech nepostížených přímo pobytem vojsk) skýtá dobré podmínky pro relaxaci. Území Ralska je velmi vhodné pro rozvoj cykloturistiky, neboť je zde velké množství komunikací, kde je automobilový provoz buď zcela vyloučen, nebo je minimální.

Stravovací zařízení v Ralsku pro současné potřeby a pro rozvoj cestovního ruchu jsou nedostačující. Záměry investorů na vybudování rozhledny se zázemím (vyhlídka na meandry Ploučnice) a sezónní restaurace na cyklotrase (Hvězdov II.) jsou v souladu s Programem rozvoje města i základními tezemi ÚP Ralsko. Jsou tak vytvářeny podmínky pro naplňování systémového rozvoje cestovního ruchu při využití potenciálu území (jeho přírodních a kulturních hodnot).

Z pohledu technické infrastruktury bylo realizováno zásobování pitnou vodou sídla Boreček.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany civilizačních hodnot se v důsledku Změny č.2 nemění.

ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ

Změna č.2 zásadně neovlivní koncepci ochrany a tvorby životního prostředí stanovenou v ÚP Ralsko.

Území obce je nadprůměrně hodnotné výskytem ploch a lokalit v zájmech ochrany přírody a krajiny - v množství sledovaných jevů, jejich rozloze i pestrosti. Plošně zde naprosto převládají přírodní a přírodě blízké struktury, což je dáno jednak nadprůměrným zastoupením lesních pozemků, krajinářskou atraktivitou danou reliéfem terénu a pokryvností, i historickým vývojem.

Rozvoj obce probíhá za uplatnění podmínek pro využití a uspořádání území (regulativů) územního plánu a respektování limitů využití území vyplývajících z obecně platné legislativy, které jsou v územním plánu zohledněny, avšak nejsou podrobně citovány s ohledem na jejich možné budoucí změny, a které zajišťují minimalizaci environmentálních rizik způsobených lidskou činností.

Záměry navržené Změnou č.2 budou realizovány tak, aby zásah nebo ovlivnění přírodních hodnot území bylo minimalizováno.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany přírodních hodnot se v důsledku Změny č.2 nemění. Navrženou koncepcí Změny č.2 nejsou významně dotčeny přírodní hodnoty území. Vliv Změny č.2 na přírodní hodnoty území je akceptovatelný. Výstavbou v lokalitách Změny č.2 při dodržení stanovených regulativů ÚP nedojde k zásadnímu ovlivnění rázu krajiny.

Změna č.2 nebude mít negativní vliv na prvky NATURA 2000 - Evropsky významné lokality ani Ptačí oblasti. Vymezení EVL Horní Ploučnice, Jestřebsko – Dokesko a Ralsko bylo upřesněno dle aktuálních dat ÚAP ORP Česká Lípa. Na k.ú. Hradčany nad Ploučnicí byla identifikována část lesního pozemku p.p.č.668/1 vymezená v EVL Horní Ploučnice, která byla v ÚP Ralsko vymezena jako součást stabilizované plochy smíšené obytné, kde v době pořizování ÚP probíhala výstavba rodinného domu a část uvedeného pozemku lesní půdy (nezalesněno) byla k této ploše přiřazena. Změnou č.2 se na této malé části pozemku p. p.č.668/1 (v ÚP stabilizovaná plocha smíšená obytná) vymezuje plocha změn v krajině - nezastavitelná plocha N30 (plocha přírodní lesní).

V CHKO Kokořínsko – Máchův kraj (III. zóna) je Změnou č.2 vymezena pouze zastavitelná plocha smíšená obytná Z106 na okraji sídla Hradčany. Protože se jedná dle KN o ostatní plochu ohraničenou účelovou komunikací přimknutou ke stávající zástavbě, nedojde k dotčení přírodních hodnot a krajiny výstavbou. Přes část plochy prochází nadzemní vedení VN.

Dle podkladu ČGS-Geofondy Praha je v řešeném území evidováno nevýhradní ložisko Hradčany nad Ploučnicí. Zde lze předpokládat těžbu těchto materiálů po roce 2030. V ÚP Ralsko byla pro výhledovou těžbu vymezena plocha územní rezervy R1, jejíž vymezení se Změnou č.2 mírně upravuje ve vztahu k ploše Z112 (rozhledna) umístěné mimo nevýhradní ložisko.

Zastavitelná plocha Z111 (sezónní restaurace) v sídle Hvězdov je vymezena nad evidovaným schváleným prognózním zdrojem radioaktivních surovin Hvězdov (vymezeno též CHLÚ Ploučnice). Výstavbou nedojde k znemožnění nebo ztížení potenciálního výhledového dobývání ložiska.

Přes relativně velký objem zásob uranového kovu v prognózním zdroji nelze očekávat v dohledné době otevření těžby. Důvodem je stávající cena uranu na trhu, současná úroveň ekonomických nároků na otvírku, těžbu a zpracování, technologických možností a potřeb. Dalším podstatným hlediskem je i míra zatížení krajiny a životního prostředí jako celku. Limitem jeho případné těžby je jeho situování v CHOPAV Severočeská křída, v neprospěch hovoří i skutečnost, že se část ložiska nachází pod zastavěným územím sídel Ploučnice, Hvězdov. Vzhledem k tomu, že celý proces od rozhodnutí do případného zahájení těžby lze za současných legislativních podmínek odhadnout velmi těžko a vzhledem k dlouhodobému smluvnímu zajištění dodávek paliva pro jaderné elektrárny ze zahraničí, je případná možnost těžby mimo časový horizont územního plánu (20 let).

Změna č.2 se nedotýká dalších geologických jevů (např. ložiska výhradních nerostů radioaktivních surovin, poddolovaných území aj.) vymezených na území města Ralsko.

Změna č.2 negativně neovlivní území CHOPAV Severočeská křída, ani vodní zdroje chráněné ochranným pásmem II. stupně. Změna hydrogeologických charakteristik území se v souvislosti s realizací Změny č.2 nepředpokládá.

Změnou č.2 je minimalizován zábor ZPF a lesní půdy.

D3 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

D3.1 ODŮVODNĚNÍ CELKOVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Změna č.2 nemění základní principy urbanistické koncepce stanovené v ÚP Ralsko, návrh celkového plošného uspořádání území města a respektuje návrh rozvoje dopravní a technické infrastruktury.

ROZVOJ BYDLENÍ, OBSLUŽNÝCH FUNKCÍ, VÝROBNĚ-EKONOMICKÝCH AKTIVIT

Změna č.2 reaguje nabídkou ploch pro bydlení v různých polohách města na nově vzniklé potřeby konkrétních zájemců o výstavbu. Tato potřeba je postupně naplňována na plochách smíšených obytných (SO) ve vazbě na stávající obytné plochy. Velikost nových zastavitelných ploch je malá.

Návrh Změny č.2 navrhuje v části sídla Hvězdov i intenzifikaci stávajících a rozvojových ploch smíšených obytných.

Rozvojem obytné funkce v Kuřívodech je podporován charakter centrálního sídla města. Rozvoj je směřován zejména do jihozápadní a jižní části sídla, chráněné před negativními vlivy průjezdné dopravy a výrobních aktivit. Nedaleko centra sídla je Změnou č.2 navrhována pouze změna funkčního využití ploch přestavby nově umožňující větší rozsah bydlení (z ploch smíšených aktivit a občanského vybavení – veřejná infrastruktura změna na plochy smíšené obytné).

Při silnici III/27235 nedaleko centra sídla Kuřívody je navrhována pouze dílčí změna funkčního využití ploch umožňující širší spektrum využití dané plochy včetně umožnění bydlení (z ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura změna na plochy smíšených aktivit).

V sídle Hradčany navržené plochy výhradně individuálních forem bydlení přirozeně doplňují okraje zastavěného území.

Na k.ú. Ploužnice se vymezuje zastavitelná plocha Z111 pro umožnění realizace sezónní restaurace. Plocha je vymezena při místní komunikaci, po které vede poměrně frekventovaná cyklotrasa. V Ralsku je podobných zařízení velký nedostatek.

Ve Změně č.2 vymezená malá plocha přestavby P43 v zóně Ploužnice – letiště odstraňuje technickou chybu, kdy se jedná o bývalý výměník rekonstruovaný na objekt využívaný pro služby a nerušící výrobu, který byl v ÚP Ralsko vymezen jako součást plochy lesní.

Nové plochy výroby a skladování se Změnou č.2 nenavrhují. V Kuřívodech byla využita část zastavitelné plochy Z52 pro realizaci výrobního areálu.

ROZVOJ CESTOVNÍHO RUCHU A REKREAČNÍCH AKTIVIT

Na k.ú. Hradčany nad Ploučnicí se vymezuje zastavitelná plocha Z112 pro možnou realizaci rozhledny se zázemím. Rozhledna je v blízkém kontaktu s vodáckým tábořištěm u Ploučnice, odkud bude i přístupná pěší trasou přes les. Konkrétní záměr vhodně doplňuje stávající aktivity v území a rozšiřují nabídku služeb pro návštěvníky obce.

Ve Hvězdově bylo realizováno víceúčelové hřiště (plocha změn Z28).

Rozvoj cestovního ruchu je v ÚP Ralsko na k.ú. Horní Krupá směřován do ploch dotčených působením armády mimo zemědělský a lesní půdní fond. Letní rekreační využití území (autokemp, venkovní sportovní aktivity, pension pro seniory aj.) bylo navrženo do dobře dopravně obsluženého území při místní komunikaci na Jezovou (plochy změn Z98, Z103). Ochrana krajinného rázu (požadavek SEA, DO, zákonů) je zajištěna požadavkem na prověření využití uvedených ploch územní studií a stanovením regulačních podmínek (koeficienty zastavění nadzemními stavbami, koeficient zeleně, výška zástavby). Ty stanoví i způsob zastavění plochy včetně prostorové struktury, která se požaduje hustší u místní komunikace a směrem do krajiny bude klesat v souladu se záměrem privátního investora. Zvýšení regulačních kódů pro plochy Z98 a Z103 umožní optimálnější využití zastavitelných ploch investorem v odtržené poloze od stávající zástavby.

D3.2 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

ÚP Ralsko řeší rozvoj sídelního útvaru v rozsahu celého správního území obce v kompaktním, souvisle urbanizovaném celku na návrhových plochách v kontinuální vazbě na stávající osídlení dle stanovených regulačních podmínek a limitů využití území.

ÚP Ralsko stanovuje komplexně a v rozsahu celého správního území obce funkční využití území, zásady jeho organizace a věcnou a časovou koordinaci výstavby a jiných činností, ovlivňujících rozvoj území.

Změnou č.2 se nemění základní principy urbanistické koncepce, koncepci prostorového uspořádání stanovené v ÚP Ralsko a respektují se stanovené kategorie ploch s rozdílným způsobem využití.

Nejsou zakládána nová sídla ani samoty ve volné krajině.

Základní koncepce technické infrastruktury se Změnou č.2 nemění.

D3.3 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Příslušně byla doplněna a upravena tabulková část výrokové části ÚP Ralsko – návrh zastavitelných ploch a návrh ploch přestavby. Všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby byly posouzeny a vymezeny nad novým mapovým podkladem, byla opravena výměra dílčích rozvojových ploch, byly zohledněny vydaná správní rozhodnutí a plochy nebo jejich části, kde proběhla legální zástavba jsou vymezeny jako plochy stabilizované. Dle nového mapového podkladu (DKM 01/2019) byly upraveny výměry jednotlivých ploch. Dle grafické části byl v tabulce odstraněn překlep textu u plochy Z85.

Tab.D3_1: Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch

plocha	katastrální území	využití dle ÚP	využití dle Změny č.2	odůvodnění
Z106	Hradčany nad Ploučnicí	plochy lesní (L)	plochy smíšené obytné (SO)	pozemky již nejsou v KN evidovány jako lesní půda (ostatní plocha), plocha bez porostu záměr přímo souvisí s přilehlými plochami smíšenými obytnými, podpora rozvoje trvalého bydlení v sídle zajištěna dopravní a technická infrastruktura v místě není zábor ZPF, PUPFL
Z107	Kuřívody	plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV)	plochy smíšených aktivit (SA)	část v ÚP Ralsko vymezené zastavitelné plochy Z58 (OV) změněna na plochy smíšených aktivit a po prověření byla plocha zvětšena o p.p.č. 69/2, 69/19 podpora trvalého bydlení spojeného se službami (přestavba objektu bývalé prodejny) není zábor ZPF, PUPFL
Z108	Kuřívody	plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV)	plochy veřejných prostranství (P)	zastavitelná plocha veřejného prostranství (P) vyjmuta z v ÚP Ralsko vymezené zastavitelné plochy Z58 – část stávající komunikace (upraveno dle skutečného stavu v území a nové DKM) není zábor ZPF, PUPFL

plocha	katastrální území	využití dle ÚP	využití dle Změny č.2	odůvodnění
Z110	Hradčany nad Ploučnicí	plochy občanského vybavení – sport, plochy lesní (L)	plochy smíšené obytné (SO)	podpora stabilizace trvale bydlícího obyvatelstva v sídle v ÚP Ralsko vymezená plocha Z101 byla v souladu se záměry vlastníka zařazena do ÚP jako zastavitelná plocha občanského vybavení – sport s možností umístění ubytovacích zařízení, v souladu se změnou názoru vlastníka se zastavitelná plocha Z101 ruší a vymezuje se nová zastavitelná plocha smíšená obytná pro realizaci RD s doplňkovými stavbami pro chov zvířete (Z110) rozvojová plocha je vymezena na okraji sídla v přímé návaznosti na zastavěné území (plochy smíšené obytné) a plochy přestavby (plochy občanského vybavení – sport) je dobře dopravně dostupná z místní komunikace, v místě jsou rozvody technické infrastruktury (vodovod, splašková kanalizace, rozvod NN) v ÚP Ralsko vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné v sídle Hradčany jsou téměř všechny využity (zastavěny jsou plochy Z8, Z11), na další plochy je vydáno ÚS, SP, SS (Z2, Z5, Z9, Z12) a na těchto plochách se aktivně připravuje výstavba k realizaci, mění se zastavitelná plocha smíšená obytná Z13 o výměře 4450m ² na nezastavitelnou plochu lesní (vlastníkem – město Ralsko převedeno v KN na pozemky lesní půdy z důvodu jeho stávajícího charakteru a nezájmu o jeho využití), celková výměra pozemků v této lokalitě převedených z ostatních ploch na pozemky lesní půdy je 13751m ²) v sídle Hradčany v podstatě již nejsou využitelné rozvojové plochy pro bydlení. Vymezením nové zastavitelné plochy pro bydlení se vytváří územní předpoklady pro výstavbu rodinného bydlení a tím zajištění podmínek pro stabilizaci obyvatelstva v sídle Hradčany (podpora hospodářského a sociálního rozvoje) vymezením zastavitelné plochy Z110 dojde k záboru PUPFL v rozsahu 3021 m ² (z toho bylo 1400 m ² již předmětem záboru vyhodnoceného v ÚP Ralsko), jedná se o zábor části menšího lesa soukromého vlastníka na okraji sídla Hradčany, který je vklíněn do proluky zastavěného území mezi stávající zastavěné plochy (areál bývalého letiště Hradčany, hotel Na pláži, dva rodinné domy), na části pozemku byla v minulosti realizována asfaltová místní komunikace, přičemž zábor PUPFL je v sídle kompenzován změnou plochy sídelní zeleně a zastavitelné plochy smíšené obytné do ploch lesních (převod do KN již byl uskutečněn)
Z111	Plouznice pod Ralskem	plochy krajinné zeleně (K)	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	podpora rozvoje cestovního ruchu a navazujících služeb, plocha pro umístění sezónní restaurace na místě zbořeniště bývalé strážnice prostorově navazuje na stávající místní komunikaci individuální zajištění potřeb technické infrastruktury není zábor ZPF, PUPFL
Z112	Hradčany nad Ploučnicí	plochy krajinné zeleně (K)	plochy občanského vybavení – sport (OS)	výstavba rozhledny se zázemím podpora rozvoje cestovního ruchu a navazujících služeb individuální zajištění potřeb technické infrastruktury s ohledem na obklopenost lokality lesními plochami je stanoven nízký koeficient zastavění nadzemní stavbami, záměr je situován mimo nevýhradní ložisko štěrkopísků na pozemcích po zdevastovaném skladu zvláštního určení vybudovaném Sovětskou armádou místně se upravuje vymezení plochy územní rezervy R1, která chrání území pro budoucí využití nevýhradního ložiska stavby v areálu REMBAT byly odstraněny výšková hladina se pro stavbu rozhledny nestanovuje ostatní případné stavby budou o výšce 1 NP (max. 9m) bude využita stávající účelová komunikace, individuální zajištění potřeb technické infrastruktury není zábor ZPF, PUPFL
Z113	Kuřívody	plochy lesní (L)	plochy smíšené obytné (SO)	plocha je podmíněně využitelná pro stavbu bydlení na místě historické hájovny ochrana VKP ze zákona – plochy lesní - vzdálenost 25m od hranice lesa, kde je nutno prokázat potenciální vliv nové zástavby na funkčnost a úpravy stávajícího lesa zastavitelná plocha přímo navazuje na zastavěné území (zahrádková kolonie) a je dopravně přístupná z místní komunikace není zábor ZPF, PUPFL
Z114	Kuřívody	plochy lesní (L)	plochy veřejných prostranství (P)	manipulační plocha, uvedení ÚP Ralsko do souladu se stavem v území a vydaným správním rozhodnutím není zábor ZPF, PUPFL

Zastavitelné plochy Z8, Z11, Z27, Z28, Z52 část, kde proběhla reálná výstavba, se vymezují jako plochy stabilizované (zastavěné).

Z důvodu navržené změny funkčního využití se Změnou č.2 vypouští zastavitelné plochy Z58 a Z101 a jsou nahrazeny jinými rozvojovými plochami.

Odůvodnění změny regulačních kódů pro plochy Z98 a Z103 (v ÚP Ralsko byly vymezeny na p.p.č. 69/3, 69/6 k.ú. Horní Krupá, ve Změně č.2 se mění jen regulační kódy těchto ploch)

Po prověření se upravují regulativy předmětných ploch na **Z98 OS.2.30.60 a Z103 OS.2.30.60**

Vlastník pozemků požaduje změnu regulačních kódů pro návrhové plochy Z98 a Z103, které byly v ÚP Ralsko stanoveny pro plochu Z98 OS.1.10.70 a pro plochu Z103 OS.1.1.70.

V ÚP Ralsko stanovené kódy znamenají, že pro plochu Z98, která má celkovou výměru 38.096 m² je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 10%, což představuje plochu 3.809 m² pro výstavbu nadzemních staveb (dle záměru vlastníka penzion pro seniory, hotel, restaurace, sociální zařízení campu, půjčovnu sportovního vybavení atd.) a 26.667m² plochy zeleně, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro parkoviště, cesty, camp pro stany, plochy pro karavany, hřiště, bazén apod.

Pro plochu Z103, která má výměru 127.500 m², pak je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 1%, což představuje plochu 1.275 m² pro výstavbu nadzemních staveb (sociální zázemí sportovišť) a plochu 89.250 m² zeleně, přičemž rozdíl těchto dvou hodnot představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro cesty, stanové plochy, plochy hřišť, mini golfu, vodní plochy, plochy pro jezdecký apod.

Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku nadzemními stavbami na 30% a zvýšení podlažnosti na 2NP tzn. 12m výšky zástavby.

Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP (Podnikatelský záměr – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě.

Z vydaného ÚP Ralsko vyplývá:

Zastavěné a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití vymezují **regulační bloky s příslušnými regulačními kódy** určujícími jejich prostorové uspořádání.

Regulační kódy jsou definovány ve tvaru **OS.1.10.70**, kde:

1. pozice označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
2. pozice (1-4) označuje maximální výškovou hladinu plochy,
3. pozice (0-100) označuje maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn),
4. pozice (0-100) označuje minimální koeficient zeleně (Kz)

Výšková hladina plochy je určena počtem nadzemních podlaží a zároveň výškou zástavby:

- 1 = max. 1 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 9 m
- 2 = max. 2 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 12 m
- 3 = max. 3 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 15 m
- 4 = max. 4 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 18 m

Výška zástavby se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky, výška zástavby může být překročena v případě umístění technologických zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška - komíny, stožáry, výtahy.

Kn - koeficient zastavění nadzemními stavbami je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny budovami ku celkové výměře plochy x 100 (%), části staveb plně zakryté upraveným terénem, který plynule navazuje na rostlý terén nebo na sousedící stavby, se do Kn nezapočítají.

Budovy jsou definované platnou legislativou k datu zpracování ÚP v §3 odst. a) vyhlášky č.268/2009Sb. o technických požadavcích na stavby.

Nadzemní stavbou se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v § 3 odst. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění. Do ploch zastavěných nadzemními stavbami se tedy nezapočítávají např. plochy bazénů bez zastřešení, sportovních hřišť, odstavných a parkovacích ploch, tenisových kurtů apod.

Kz - koeficient zeleně je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%),
zeleně tvoří tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami.

Zelení se rozumí z hlediska biologického přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupinami okrasných i užitkových dřevin, stromořadí – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice.

Projektant po posouzení ochrany hodnot území včetně ochrany krajinného rázu, únosnosti daného území, dospěl k názoru, že je možné mírné zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami pro optimálnější využití ploch investorem při zachování hodnot území **v návrhu Změny č.2 pro společné jednání** takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit z 10% na 15% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 5715 m² (tj. zvýšení o 1906 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit z 1% na 3% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 3825 m² (tj. zvýšení o 2550 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po společném jednání o návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů (MěÚ ČL, KÚLK) a vyjádření města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-04/10/19, „postup pořízení změny v plochách Z98, Z103 ve znění stanovisek DO“), připomínky vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání, projektant opětovně zvážil a vyhodnotil možnosti prostorového uspořádání na plochách Z98 a Z103 při zohlednění stanovisek DO k zadání a k návrhu Změny č.2, zohlednění možnému vyhovění požadavkům vlastníka pozemků při zachování hodnot krajiny a krajinného rázu v místě a **v návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání** stanovil regulativy takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit na 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit na 7% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 8925 m² (tj. zvýšení o 7650 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat podlažnost výškovou hladinu plochy - 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a **v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání** jsou stanoveny regulativy takto:

plocha Z98 - koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko),

plocha Z103- koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 38250 m² (tj. zvýšení o 36975 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko).

Zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami umožní realizaci předpokládaných staveb (budov) jako jsou např. pensiony, hotely, restaurace, rekreační chaty, autocamp, zázemí sportoviště s dostatečnou rezervou. Celková nově stanovená maximální možná výměra ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami pro danou lokalitu je celkem 49679 m² (tj. cca 5 ha).

Do výměry ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, nejsou započítány zpevněné plochy parkovišť, pěších cest, hřišť s pevným povrchem, tenisových kurtů, ploch pro jezdecký, minigolfu, ploch pro karavany, stany, bazénů bez zastřešení aj., které dále mohou být u plochy Z98 celkem 3810 m² (10% z celkové výměry plochy Z98) a u plochy Z103 celkem 12750 m² (10% z celkové výměry plochy Z103), což je pro danou lokalitu celkem více než 1,6 ha zpevněných ploch.

Dohromady tedy tvoří využitelná maximální možná výměra ploch zastavitelných nadzemními stavbami (budovami) a maximální možná výměra zpevněných ploch (např. parkoviště, bazény bez zastřešení, plochy hřišť aj.) cca 6,6 ha, což je více než dostatečná rozloha pro realizaci předloženého záměru vlastníkem pozemků. Pro zeleň je určena minimální výměra cca 10 ha.

Požadavkem dotčených orgánů je situování zástavby zejména do plochy Z98 (bližší k místní komunikaci) než do plochy Z103 vybíhající do volné krajiny (viz stanovisko MěÚ ČL, OŽP).

Z důvodu zachování hodnot krajiny a významných krajinných znaků by v této lokalitě neměly být umísťovány stavby velkých měřítek, tj. stavby, které svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohou negativně narušit měřítko krajiny, nebo vytvářet pohledové bariéry vůči přírodním a kulturně historickým dominantám nebo panoramatům

Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny z předpokládaného využití s ohledem na stanoviska dotčených orgánů, usnesení zastupitelstva města Ralsko, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadaným vlastníkem pozemků), požadavkem na zachování mozaikovitosti území, na zástavbu v minimální možné míře narušující krajinný ráz. Biologický průzkum předložený žadatelem nemá zásadní vliv na stanovení kódů jako takových a je pouze jednou z mnoha vstupních informací týkajících se předmětné lokality.

Pro realizaci záměru byl v ÚP Ralsko předepsán požadavek na zpracování územní studie, která samotný záměr prověří ze všech hledisek jeho dopadu na životní prostředí a krajinu. Územní studie nebyla ještě pořízena. Územní studie stanoví i způsob zastavění plochy včetně prostorové struktury, která bude hustší u místní komunikace a směrem do krajiny bude klesat v souladu se záměrem privátního investora.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že předmětná lokalita se nachází v podstatě ve volné krajině (ani v historii na daných pozemcích zástavba nebyla identifikována) a přímo nenavazuje na stávající zástavbu (pouze na areál bývalého vojenského letního tábora Jezová s torzy budov, v ÚP Ralsko vymezen jako plocha přestavby P35). V tomto případě je třeba k vytvoření zástavby v této lokalitě přistupovat zvláště obezřetně.

Nejbližším zastavěným územím je sídlo Horní Krupá s funkcí trvalého bydlení na jihovýchodním okraji řešeného území na hranicích se Středočeským krajem. Zastavěné území je tvořeno objekty rodinných a bytových domů situovanými mezi silnicí II/268 a místní komunikací vedoucí k lokalitě v místě bývalého armádního tábora Jezová. Sídlo Horní Krupá vzhledem k terénním poměrům je stabilizováno ve stávajícím obrysu.

Rozvoj sportovně rekreačních a ubytovacích kapacit, zejména pro rodinnou rekreaci je směřován v souladu se záměry vlastníků pozemků na plochy severozápadně od sídla – tzv. tábor Jezová.

Zásady ochrany krajinného rázu v dalších stupních projektové dokumentace budou cíleny na zachování jeho současného charakteru s důrazem na eliminaci negativních vlivů na dochovaný atraktivní ráz krajiny.

Z hodnocení vlivů na krajinný ráz, estetické kvality území a vztahy a měřítka v krajině (viz Vyhodnocení vlivů ÚP Ralsko na udržitelný rozvoj území, EMPLA AG) vyplývají požadavky pro realizace záměrů v předmětných plochách, kdy se vyžaduje dodržení nezbytných podmínek zachování zde přítomných základních krajinnotvorných funkcí – a to jednak ve vztahu ke stávajícím přírodním dispozicím, tak také s ohledem na vizuální účinek nezbytných dopadů souvisejících s jeho zřízením. Nutným opatřením je především minimalizace terénních zásahů.

Dalším nezbytným opatřením je pak zachování rozptýlené zeleně. Nevyhnutelné ojedinělé zásahy do solitérních dřevin je žádoucí kompenzovat náhradní výsadbou. Náhradní výsadby je vhodné realizovat rovněž pro eliminaci vizuálního účinku prováděných terénních úprav. Pro lepší začlenění staveb do okolí a tím zmírnění případného negativního ovlivnění krajinného rázu by mělo být realizováno jak ozelenění uvnitř samotných ploch a areálů, tak i na okrajích ploch, které jsou pohledově exponovány obyvatelstvu.

Základní předpoklad přijatelného vlivu na vizuální charakteristiku území spočívá v konceptu usilujícím o začlenění navržených záměrů na dotčených plochách do stávajících přírodních dispozic a jejich harmonickému působení. Realizaci záměrů v této lokalitě doporučujeme podmínit kauzálním posouzením s využitím vizualizací navržené stavby do fotopanoramatických snímků.

Odůvodnění ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu

„Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítka a vztahy v krajině“ (zákon č. 114/92 Sb. O ochraně přírody a krajiny).

Území Libereckého kraje je rozděleno na krajinné celky (KC) a krajiny. Předmětná lokalita leží v krajinném celku Ralsko, krajině 13-1 Ralsko – lesní celky. Jednou z podmínek při plánování změn v území v rámci KC Ralsko je cílení změn využití území na obnovu osídlení krajiny, při zachování jejích existujících přírodních a krajinných hodnot, přednostně využívat množství stávajících opuštěných areálů a staveb.

Hlavní cíle ochrany krajiny v KC: zachování charakteru území v relativně nedotčených částech, postupná obnova devastovaných částí krajiny a celkově životního prostředí, ochrana krajinných a kulturních dominant, ochrana krajiny KC mj. spočívá v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Je třeba konstatovat, že bez ochrany přírody a krajiny a určité regulace směřující k udržitelnému využívání krajiny by takovéto krajiny rychle ztratily svoji atraktivitu, a tím by došlo i ke ztrátě jejího rekreačního potenciálu.

Před realizací záměrů v dané lokalitě s ohledem na významný potencionální zásah do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy bude provedeno odborné hodnocení dopadů záměru na krajinný ráz.

Odůvodnění změny regulačních kódů pro plochy Z22, Z31 a další zastavitelné plochy smíšené obytné v sídle Hvězdov

Na celém území sídla Hvězdov a historické části zástavby sídla Plouznice byly u zastavěných a zastavitelných ploch smíšených obytných na základě požadavku města Ralsko prověřeny příslušné regulační kódy určující prostorové uspořádání území.

Sídlo Hvězdov začíná opět plnit funkci trvalého bydlení a rekreační. V ÚP Ralsko je podporován rozsáhlý rozvoj obytné zástavby ve všech částech sídla vždy s vazbou na síť silnic a obslužných komunikací.

V části Hvězdov I. jsou vymezeny prostory rozsáhlých proluk i plochy navazující na severní okraj sídla (plochy změn Z27, Z29, Z30, Z31, Z32, Z35, Z36, Z37, Z39, Z40).

Z kdysi husté pásové zástavby podél obslužné komunikace zůstala dnes po provedených demolicích řídká, rozptýlená zástavba rodinnými domy. Zástavba sídla je postupně obnovována a doplňována novými rodinnými domy. Jižně od „rehabilitovaných“ rybníků je situována část označovaná jako Hvězdov II. Při vjezdu do zastavěného území mezi rybníky a místní komunikací se nachází plocha po kasárenském komplexu, na který navazuje zástavba původních rodinných domů doplněná novostavbami. Východně za bývalým hřištěm (zničeno) jsou situovány staré rodinné domy, bývalý zemědělský areál (zdevastováno) 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 západním okraji sídla jsou pro bydlení využívány dvojdomy situované mezi zemědělským areálem a areálem stavební firmy.

Po prověření stávající i možné budoucí prostorové struktury území (pořízena územní studie, která mimo jiné prověřila vymezení veřejných prostranství a dělení ploch na stavební pozemky) vždy při přihlédnutí k zachování přírodních hodnot území (rybníky) se Změnou č.2 stanovují regulační kódy:

Hvězdov I.

SO.1.20.60 a to pro plochy zastavěné i zastavitelné (Z29, Z30, Z31, Z32, Z37, Z39).

Plochy Z31, Z32, Z35, Z36, Z37, Z39 byly mimo jiné prověřeny územní studií.

Velikost stavebních pozemků dle KN i územní studie je cca 1000 – 1400 m², což při zvýšeném koeficientu zastavění na 20% umožňuje stavební pozemky cca 200 – 280 m² zastavění nadzemními stavbami. V této části sídla byla v minulosti realizována i řadová zástavba RD a zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami je možné v souladu se záměry na výstavbu větších domů.

Na východním okraji zastavěného území se regulační kódy nemění (zastavěné plochy a zastavitelná plocha Z40), protože se jedná o rozptýlenou původní zástavbu s většími pozemky, na západním okraji zástavby byla plocha Z27 zastavěna a s ohledem na velikost dílčích pozemků a charakter rozptýlené zástavby se pro celou plochu smíšenou obytnou v této lokalitě stanovuje regulační kód SO 1.15.70.

Hvězdov II.

Regulační kódy pro plochy smíšené obytné vymezené jižně od Hvězdovských rybníků se nemění, jedná se zejména o zástavbu menšími stavbami, která bude vhodně doplněna zejména novými RD, regulační kódy pro plochy smíšené obytné (stabilizované i přestavby P24, P25) vymezené v prostoru u restaurace Blízalka se nemění, je respektována rozvolněná struktura zástavby na okraji sídla.

Plouznice sever

Regulační kód se upravuje na SO 1.15.70 pro stabilizované plochy i zastavitelnou plochu Z22, přírodní hodnoty nebudou dotčeny. Po prověření se mírně zvyšuje (o 5%) koeficient zastavění nadzemními stavbami, protože se jedná zejména o lokalitu se soustředěnou zástavbou při místní komunikaci mezi zemědělským areálem a výrobním areálem stavební firmy s vyššími stupni zastavění nadzemními stavbami.

Pro zastavitelnou plochu Z22 byl Změnou č.2 stanoven regulační kód SO.1.15.70, kdy se požadavku vlastníka vyhovuje částečně. Plocha se nachází v údolní nivě na okraji zastavěného území sídla Ploužnice (též někdy označována jako Hvězdov západ), dále navazují nezastavěné pozemky sídelní zeleně (správní území obce Mimoň). Zvýšený koeficient zastavění nadzemními stavbami (z 10% na 15%) odpovídá upraveným regulativům sousedních ploch stejné kategorie (SO.1.15.70) a umožňuje výstavbu jednopodlažního RD s obytným podkrovím o cca 150 m² + garáže (20m²). V ÚP Ralsko vymezená zastavitelná plocha Z22 je v kontaktu s biocentrem místního významu 1201, je dotčena OP lesa a OP VN a leží v CHLÚ Ploužnice. Zvýšení koeficientu zastavění v dané ploše neohrozí přilehlé biocentrum 1201 ani negativně nepoškodí stávající hodnoty území (struktura zástavby, krajinný ráz), nárůst max. zastavění plochy nadzemními stavbami je o cca 60 m². Plocha je svým tvarem vhodná (lichoběžník o rozměrech cca 20 x 60m) pro umístění požadované zástavby, která bude umisťována přednostně blíže k místní komunikaci.

Je zohledněn stávajícím požadovaný trend vyššího využití zastavěných a vymezených zastavitelných ploch před vymezováním novým zastavitelných ploch do volné krajiny.

Na Ploužnici se po prověření v souladu s rozsahem stávající zástavby se aktualizuje regulační kód pro jednu stabilizovanou plochu smíšenou obytnou na SO 1.15.70 (již takto zastavěno).

Navrženými místními úpravami regulačních kódů v sídle Hvězdov (zvýšení koeficientu zástavby nadzemními stavbami, snížení koeficientu zeleně) se podstatně nezmění struktura stávající a navržené zástavby v lokalitě a cílová zástavba bude „předměstského až venkovského“ charakteru.

Tab.D3_2: Odůvodnění návrhu ploch přestavby

plocha	katastrální území	využití dle ÚP	využití dle Změny č.2	odůvodnění
P43	Hradčany nad Ploučnicí	plochy lesní	plochy smíšených aktivit (SA)	uvedení ÚP do souladu se stavem v území a vydaným správním rozhodnutím bývalý výměník a související pozemek využitý pro sídlo firmy a drobné skladování
P44	Kuřívody	plochy smíšených aktivit (SA) plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV)	plochy smíšené obytné (SO)	podpora stabilizace trvale bydlícího obyvatelstva, rozvojový záměr města Ralsko vymezuje se plocha přestavby – plochy smíšené obytné, která obsahuje v ÚP Ralsko vymezenou plochu přestavby P30 (plochy smíšených aktivit) a zbývající část v ÚP Ralsko vymezené plochy Z58 (OV, p.p.č. 6/1, 7/1), jejíž část se mění na plochy smíšených aktivit, provedenou úpravou se zcelují dílčí funkční plochy v lokalitě plocha je navržena jako plocha přestavby, protože na části plochy se stále nachází původní stavby, plocha není zatížena ekologickými starými zátěžemi jedná se o jižní okraj sídla Kuřívody, kde je výstavba staveb pro bydlení vhodná, plocha je dobře dopravně dostupná plocha je vymezena v zastavěném území není zábor ZPF a PUPFL

D3.4 ROZVOJ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Základní koncepce systému sídelní zeleně se Změnou č.2 nemění.

Text byl v rámci „výrokové části“ textu přemístěn a rozdělen na systém sídelní zeleně a systém krajinné zeleně (kapitola E. Koncepce krajiny) ve shodě s požadavkem aktualizované vyhlášky č.500/2006 Sb. na dodržení obsahu a struktury ÚP (viz příloha č.7).

D4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D4.1 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základní dopravní koncepce ÚP Ralsko není Změnou č.2 dotčena. Zůstává zachován navržený dopravní systém obce vycházející z urbanistické koncepce a zapojení obce do sídelní struktury. Nové (rozvojové) silnice, místní komunikace, plochy dopravního vybavení (parkoviště) a veřejná prostranství se nevymezují.

V grafické i textové části bylo opraveno označení silnice Osečná – Ralsko – Kuřívody na silnici II. třídy. Původně označení bylo převzato ze ZÚR LK, kde byla silnice označena číslem II/272. Na základě aktuálních informací bude silnice konkrétně očíslována jiným číslem, protože silnice II/272 je již pouze ve Středočeském kraji, kde prochází z Českého Brodu do Bělé pod Bezdězem a navrhované úseky v ZÚR LK tedy na tuto silnici nenavazují. Původní označení vzniklo v době, kdy návrh ZÚR LK (2010) ještě obsahoval záměr silnice II/272 i v úseku Kuřívody – hranice Libereckého/Středočeského kraje – (Bělá pod Bezdězem), a navrhovaná silnice II. třídy tedy na silnici II/272 navazovala ve Středočeském kraji. Do doby vyjasnění, jaké číslo by měla tato silnice v rámci krajské kategorizace silnic mít, může být tato silnice v ZÚR LK (i ÚAP LK) neočíslována.

Vymezená velmi malá zastavitelná plocha veřejného prostranství Z108 (část stávající místní komunikace) reaguje na skutečný stav v území a novou DKM v měněné zastavitelné ploše Z58.

Vymezená velmi malá zastavitelná plocha veřejného prostranství Z114 (stávající asfaltová manipulační plocha) reaguje na skutečný stav v území, novou DKM a vydané správní rozhodnutí.

D4.2 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Závazné principy koncepce technické infrastruktury se Změnou č.2 nemění.

V rámci Změny č.2 byly prověřeny, upraveny popř. doplněny stávající trasy vedení elektrovodů VN, VTL a STL plynovodů, teplovodů, RR tras, dálkových kabelů včetně příslušných bezpečnostních a ochranných pásem, umístění trafostanic, regulačních stanic plynu, elektronických komunikačních zařízení dle nových podkladů z ÚAP ORP Česká Lípa (stav data 01/2019).

Koncepce zásobování elektrickou energií se Změnou č.2 nemění. Nové trafostanice a vedení VN se nenavrhují. Dílčí plochy Změny č.2 budou napojeny na stávající rozvody elektrické energie.

Koncepce zásobování plynem a zásobování tepelnou energií se nemění. Pro dílčí plochy Z107 a P44 v Kuřívodech lze potenciálně využít stávající systém CZT.

Změna č.2 neovlivní koncepci spojů. Podzemní a nadzemní systémy elektronických komunikací budou zohledněny v dalších stupních projektové dokumentace.

Dílčí plochy Z106, Z107, Z110, P43 budou připojeny na stávající vodovod, plocha P44 bude připojena na stávající a rozšířený vodovodní systém. Dílčí plochy Z98, Z103, Z111, Z112, Z113 budou zásobovány pitnou vodou individuálně. Ostatní stavby nevyžadují zásobování pitnou vodou.

V řešeném území byl v roce 2018 realizován nový vodovodní řad do sídla Boreček napojený na vodovodní systém Červený vrch – Hradčany. Zdroj Boreček, úpravna a vodojem budou odstaveny a nebudou pro zásobování pitnou vodou nadále využívány. Hlavní vodovodní řad je zakreslen v grafické části dokumentace dle zaměření skutečného provedení stavby.

Návrh koncepce odvedení a zneškodnění odpadních vod se Změnou č.2 nemění. Dílčí plochy Z106, Z107, Z110, P43 budou připojeny na stávající kanalizaci, plocha P44 na v ÚP navržené rozšíření kanalizační sítě. Dílčí plochy Z98, Z103, Z111, Z112, Z113 budou řešeny individuálně. Ostatní stavby nevyžadují odvádění splaškových vod.

Likvidace dešťových vod bude řešena přednostně jejich vsakováním do terénu v místě nebo budou sváděny do akumulačních nádrží a využívány pro zálivku okolní zeleně.

Koncepce nakládání s odpady se nemění, pro svoz a likvidaci odpadů platí příslušná závazná vyhláška města Ralsko. Změna č.2 nevyvolává zvýšené požadavky na svoz a likvidaci odpadů.

D4.3 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Zásady uspořádání občanského vybavení, stanovené v ÚP Ralsko se Změnou č.2 nemění.

Podrobné odůvodnění dílčích ploch občanského vybavení je uvedeno v kapitole D3.3 tohoto Odůvodnění.

D4.4 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Stanovená koncepce rozvoje systému veřejných prostranství ve městě se Změnou č.2 nemění.

Ve Změně č.2 se mimo velmi malých ploch Z108 (část místní komunikace) a Z114 (manipulační plocha) rozvojové plochy veřejných prostranství nenavrhují. Tyto plochy se vymezují z důvodu uvedení ÚP do souladu se stavem v území, novou DKM a vydanými správními rozhodnutími.

D4.5 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů - např. zájmů obrany státu, civilní ochrany, apod. nebyly uplatněny ani nevyplynuly z projednání návrhu Zadání Změny č.2. Tato problematika není v obecných souvislostech Změnou č.2 dotčena. Řešení problematiky civilní ochrany se Změnou č.2 nemění.

D5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Textová část kapitoly E. Koncepce uspořádání krajiny vychází z původního textu ÚP Ralsko, kdy ve Změně č.2 v některých podkapitolách došlo k přemístění částí textu z jiných podkapitol (např. z Návrhu ploch systému sídelní zeleně byly vybrány a přemístěny plochy změn v krajině). Text kapitoly je tak upraven v souladu s novelou vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění, kde je definován povinný obsah a struktura územního plánu. Text byl doplněn ve vztahu ke změnám, úpravám a doplněním navrhovaným ve Změně č.2.

D5.1 CELKOVÁ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Celková koncepce řešení uspořádání krajiny stanovená v ÚP Ralsko se Změnou č.2 nemění.

Částečně byl do této podkapitoly přesunut text z podkapitoly E2 Návrh podmínek pro využití ploch v krajině a plochy změn v krajině. Zásady ochrany krajinného rázu se Změnou č.2 nemění.

D5.2 NÁVRH PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V KRAJINĚ A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Celková koncepce uspořádání ploch v krajině stanovená v ÚP Ralsko se Změnou č.2 nemění. Využívání nezastavěných a nezastavitelných ploch (plochy změn v krajině) je dáno podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz ÚP Ralsko – kapitola F.).

Pro hospodářské i rekreační využívání zemědělských pozemků jsou v ÚP Ralsko vymezeny plochy krajinné zeleně (K), pro zabezpečení zájmů ochrany přírody a krajiny plochy přírodní lesní (NL) a mimo les i plochy přírodní nelesní (NN). V hospodaření na těchto pozemcích budou upřednostňovány činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny. Pro využívání PUPFL jsou v ÚP Ralsko vymezeny plochy lesní (L). Pro stabilizaci a rozvoj kostry vodních toků a nádrží jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské (VV).

Plochy změn v krajině jsou plochy nezastavitelné vymezené vně zastavěného území a byly vymezeny na základě následujících podkladů:

- plochy vyplývající z vlastní celkové urbanistické koncepce obce zpracované v ÚP Ralsko, zařazené v ÚP Ralsko v plochách nezastavitelných – Změnou č.2 neměněné, jen přesunut text (plochy N5, N7, N11, N16-N21, N23, N24, N25, N27, N28),
- Změnou č.2 nově vymezené plochy změn v krajině (N29 a N30).

Tab.D5_1: Odůvodnění návrhu ploch změn v krajině

plocha	katastrální území	využití dle ÚP	využití dle Změny č.2	odůvodnění
N29	Horní Krupá	plochy smíšené obytné (SO)	plochy krajinné zeleně (K)	Plocha byla v ÚP Ralsko vymezena jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných. V nezastavitelné ploše N29 není zájem ze strany města Ralsko (stávající vlastník) ani budoucího vlastníka o zástavbu, naopak budoucí vlastník zde bude provádět zemědělskou činnost. Pozemek leží v OP lesa.
N30	Hradčany nad Ploučnicí	plochy smíšené obytné (SO)	plochy přírodní lesní (NL)	Uvedení ÚP do souladu se stavem v území a vymezením EVL Horní Ploučnice. Byla identifikována část lesního pozemku p.p.č.668/1 vymezená v EVL Horní Ploučnice, která byla v ÚP Ralsko vymezena jako součást stabilizované plochy smíšené obytné, kde v době pořizování ÚP probíhala výstavba rodinného domu a část uvedeného pozemku lesní půdy (nezalesněno) byla k této ploše přiřazena. Změnou č.2 se na této malé části pozemku p. p.č.668/1 vymezuje plocha změn v krajině - nezastavitelná plocha přírodní lesní.

Dle stanoviska DO k návrhu Změny č.2 pro společné jednání byl doplněn text o podmínkách zalesňování: „pokračovat v procesu zalesňování nelesních ploch bývalých vojenských cvičišť a ploch po ukončené těžbě surovin (pouze na plochách změn v krajině N16 - N25) s cílem náležitého lesnického hospodaření, pokud nebudou dotčeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů“.

Tato podmínka má pomoci zamezit dalšímu velkoplošnému zalesňování na území města Ralsko, ke kterému zejména v posledních deseti letech dochází bez ohledu na fakt, že z hlediska biologické rozmanitosti (včetně výskytu zvláště chráněných a dalších ohrožených druhů rostlin a živočichů) jsou plochy bezlesí v bývalém vojenském výcvikovém prostoru mimořádně bohaté, cenné a z pohledu středoevropské přírody i výjimečné, ale kvůli cílenému zalesňování i samovolné sukcesi (včetně rozšíření expanzních a invazních druhů) postupně stále menší a vzácnější. Příkladem: fragmenty nezarostlých ploch bývalé pěchotní střelnice mezi silnicemi II/268 a III/27235 hostí min. 7 druhů zvláště chráněných druhů ptáků hnízdících v plochách bezlesí, 20 druhů denních motýlů a 11 druhů rostlin zařazených do Červeného seznamu (tj. aktuálně ohrožených).

D5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Zásady prostupnosti krajiny pro obyvatele a návštěvníky se Změnou č.2 nemění. Prostupnost je zabezpečena sítí místních a účelových komunikací a dalšími v ÚP nevymezenými pěšími trasami. V případě nutnosti zajištění průchodnosti území při hospodářské činnosti (obnova lesů, zemědělská činnost...) je nutné operativně na veřejnost využívaných účelových komunikacích zajistit předpoklady pro souběh veřejného i účelově skupinového zájmu.

Prostupnost a přístupnost území v zájmech obecné i zvláštní ochrany přírody je regulována obecně platnými legislativními ustanoveními (zákon o lesích, o ochraně přírody a krajiny...), v případě zvláště chráněných území i podmínkami jednotlivých Plánů péče o ZCHÚ.

Prostupnost krajiny pro zvěř je bezproblémově umožněna. Nevznikají žádná kritická a problémová místa na migračních koridorech pro velké savce.

D5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Protierozní opatření nejsou Změnou č.2 dotčena.

D5.5 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezení územního systému ekologické stability se Změnou č.2 nemění.

D5.6 SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ

Text byl vyčleněn z kapitoly Urbanistická koncepce, podkapitoly Rozvoj systému sídelní a krajinné zeleně. Byly aktualizovány obecné podmínky.

Dle stanoviska DO k návrhu Změny č.2 pro společné jednání byl doplněn text o podmínkách zalesňování (viz výše podkapitola D5.2. Odůvodnění).

D5.7 VODNÍ TOKY A PLOCHY, OCHRANA PŘED ZÁPLAVAMI

Koncepce rozvoje vodních ploch a toků se Změnou č.2 nemění. Nové vodní plochy nejsou navrhovány. Koncepce ochrany před povodněmi a záplavami se Změnou č.2 nemění. Bylo aktualizováno stanovené záplavové území Ploučnice včetně jeho aktivní zóny (data ÚAP ORP Česká Lípa, 01/2019).

Základní zásadou ochrany před záplavami a povodněmi je zabránění zvýšení odtoku srážkových vod z území při jejich maximálním zadržení v místě vzniku. Toto lze realizovat technickými opatřeními, ale i přírodě blízkými opatřeními jako je např. vhodná výsadba a obhospodařování půd.

D5.8 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území města Ralsko jsou následující kategorie jevů (zdroj: ÚAP ORP Česká Lípa).

Tab.D5_2: Chráněná ložisková území

Číslo	Číslo ložiska, název	Datum vyhlášení	Číslo jedn.	Surovina	Plocha ha
7240600000	24060000 Stráž pod Ralskem	22.1.1990	3477/89	RSRS/RSU	4983,05
7247309000	24730900 Ploučnice pod Ralskem	22.1.1990	3477/89	RSRS/RSU	781,25

Pozn.: RSRS/RSU – radioaktivní suroviny / uran-kov

Tab.D5_3: Dobývací prostor

Číslo	Název	IČO	Organizace	Nerost	Plocha [ha]	Stav využití	Surovina
10071	Stráž pod Ralskem	00002739	DIAMO s.p. Stráž pod Ralskem	Radioaktivní suroviny	2414,06	uzavírané	Radioaktivní suroviny

Tab.D5_4: Ložiska vyhrazených nerostů – výhradní ložiska

Číslo	Název	Subregistr	Užití, těžba	Surovina, nerost
3240600000	Stráž pod Ralskem	B	dřívější z vrtu	RSRS/RSU, hydrozirkon, ningyolit, zirkon
3240500005	Hamr pod Ralskem	B	dřívější různými způsoby	RSRS/RSU, hydrozirkon, ningyolit, zirkon

Tab.D5_5: Prognózní zdroje (schválené prognózy)

Číslo	Název	Stav využití	Surovina	CHLU	Typ PZ
924730000	Hvězdov	dosud netěženo	RSRS	24730900	schválené prognózy (P)
941780001	Holičky	dosud netěženo	RSRS	-	schválené prognózy (P)
941780002	Holičky	dosud netěženo	RSRS	-	schválené prognózy (P)
941780003	Holičky	dosud netěženo	RSRS	-	schválené prognózy (P)
941780004	Holičky	dosud netěženo	RSRS	-	schválené prognózy (P)
941780005	Holičky	dosud netěženo	RSRS	-	schválené prognózy (P)

Ložiska uranu v Libereckém kraji jsou jediná významná ložiska uranu v ČR z pohledu množství zásob a stupně ověření zásob. Předpoklad zajištění dodávek paliva pro jaderné elektrárny na území ČR ze zahraničních zdrojů i ve střednědobém horizontu je prioritní, ale je úzce závislý na ekonomické situaci, tj. systém poptávka-nabídka. Tento způsob by měl zůstat i nadále preferovanou variantou, upřednostňovanou před využitím domácích ložiskových zdrojů.

Přesto nelze pominout plně rizika ekonomických zvratů, což by za určitých nepříznivých podmínek mohlo vést k nedostupnosti potřebných surovin nebo prudkému a neúnosnému navýšení cenové hladiny paliva. To by vedlo pravděpodobně ke státnímu zájmu obnovení těžby na tuzemských ložiskách. Vzhledem k tomu, že celý proces od rozhodnutí do případného zahájení těžby lze za současných legislativních podmínek odhadnout velmi těžko a vzhledem k dlouhodobému smluvnímu zajištění dodávek paliva pro jaderné elektrárny ze zahraničí, je případná možnost těžby mimo časový horizont územního plánu (20 let).

V řešeném území nejsou Změnou č.2 uplatňována taková řešení, aby bylo znemožněno nebo ztíženo dobývání.

Zastavitelná plocha Z111 (sezónní restaurace) v sídle Hvězdov je vymezena nad evidovaným schváleným prognózním zdrojem radioaktivních surovin Hvězdov IČ 924730000 (vymezeno též CHLÚ Ploučnice). Výstavbou nedojde k znemožnění nebo ztížení potenciálního výhledového dobývání tohoto ložiska.

Ložiska nevyhrazených nerostů

Tab.D5_6: Ložisko nevyhrazených nerostů

Číslo	Název	Stav využití	Surovina	Nerost	Typ
52640000	Hradčany nad Ploučnicí	dosud netěženo	šterkopísky	pískovec, písek	evidované ložisko (nevýhradní)

Průzkum ložiska by proveden v roce 2004 na ploše 36 ha. Surovinou je fluvialní písek a křídový pískovec s oslabenou pojící vazbou. Odhadované množství suroviny na základě ložiskového průzkumu je cca 1 570 000 m³. Těžební báze byla odvozena jako úroveň, která nemůže být ovlivněna dosahem podzemní vody. Báze byla stanovena 2 m (tj cca 6-15 m pod terénem) nad nejvyšší zjištěnou ustálenou hladinou podzemní vody. Ta byla zjištěna v úrovni 269.07 m n.m.

V současné době se s těžbou nepočítá. Dle aktualizované Regionální surovinové politiky LK se s využitím ložiska počítá až po roce 2030. V ÚP Ralsko byla pro výhledovou těžbu vymezena plocha územní rezervy R1, jejíž vymezení se Změnou č.2 mírně upravuje ve vztahu k ploše Z112 (rozhledna) umístěné mimo nevýhradní ložisko.

Nebilancovaná ložiska

Tab.D5_7: Ložisko nerostných surovin mimo bilanci

Číslo	Název	Stav využití	Surovina	Nerost	Typ
504270001	Mimoň (akce Ploučnice)	dosud netěženo	šterkopísky	psamity, šterk	nebilancované ložisko

Ložisko šterkopísku Mimoň-Ploučnice bylo vytyčeno na základě vrtných prací prováděných v rámci vyhledávacího geologického průzkumu na betonářské šterkopísky Ploučnice. Závěrečná zpráva úkolu byla projednána a schválena v roce 1965.

Vzhledem k umístění ložiska v zastavěné části obce není reálný předpoklad jeho otevření a těžby.

V ÚP Ralsko stanovená koncepce dobývání nerostů se Změnou č.2 nemění. Do textu ÚP Ralsko se doplňuje podmínka o respektování specifické technické infrastruktury v území související se sanací území po těžbě radioaktivních surovin.

Změna č.2 se nedotýká dalších geologických jevů (např. ložiska výhradních nerostů radioaktivních surovin, poddolovaných území aj.) vymezených na území města Ralsko.

D6 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Výstavba na plochách Změny č.2 bude povolována v souladu s podmínkami funkčního a prostorového uspořádání území stanovenými v ÚP Ralsko, kde jsou vymezeny kategorie ploch s rozdílným způsobem využití (funkční plochy) a specifikovány podmínky funkčního a prostorového uspořádání území a které jsou Změnou č.2 upraveny a doplněny.

Při využití území lokalit Změny č.2 dotčených limity využití území budou dodrženy podmínky a omezení vyplývající z příslušných právních předpisů a správních rozhodnutí.

DEFINICE

Kategorie a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly navrženy na podkladě zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., jednotlivé kategorie byly upraveny nebo děleny na podrobnější s upřesněnými podmínkami využití odpovídajícími funkčnímu členění řešeného území v souladu s požadavky pořizovatele.

Užívané pojmy jsou buďto v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, pokud není uvedeno jinak, nebo definovány v územním plánu. Jednotlivá ustanovení definic využívají citací ze zákona a vyhlášek, bez nichž by jejich upřesnění pro specifické potřeby ÚP nebylo srozumitelné.

Změnou č.2 byly doplněny definice Turistického přístřešku a Nadzemních staveb a aktualizována definice pojmu Základní vybavenost ploch.

Turistické přístřešky jsou definovány v souladu se stavebním zákonem, jmenovitá nepřipustnost dlouhodobého pobytu a přenocování vyplývá z přetrvávající snahy stavebníků pronikat s tímto využitím do nezastavitelného území pod záminkou budování přístřešků pro údržbu krajiny a rozvoj turistického ruchu.

Nadzemní stavba je pro účely ÚP definována dle požadavku pořizovatele ve vztahu k významu koeficientu zastavění nadzemními stavbami, přičemž budovy jsou definovány v §3, odst.a) vyhlášky č.268/2009Sb. v platném znění. Do ploch zastavěných nadzemními stavbami se tedy nezapočítávají např. plochy bazénů bez zastřešení, sportovních hřišť, odstavných a parkovacích ploch, tenisových kurtů apod.

Základní vybavenost ploch je definována s cílem zjednodušení práce s regulativy, kdy řada staveb, zařízení, úprav, kultur a činností je obecně (podmíněně) přípustná ve všech zastavěných a zastavitelných plochách, plochách přestavby resp. nezastavěných a nezastavitelných plochách (plochách změn v krajině). Věcným účelem je, aby na plochách s rozdílným způsobem využití mohly být bez změny ÚP umísťovány dílčí pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření odlišné funkce bezprostředně související s hlavním a přípustným využitím dané plochy nebo které jsou technologicky přímo vázané na dané místo a které nelze vzhledem k jejich rozsahu, stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP územně stabilizovat jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ (PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ)

Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, která lze obecně podle § 18 odst. 5 stavebního zákona umísťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se nepřipouští, s výjimkou těch, které jsou v souladu se stanovenými podmínkami pro využití (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a prostorové uspořádání nezastavěných a nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině). Dle stanovisek DO byl upraven text výše uvedené definice.

Byla doplněna definice ploch změn – nezastavitelných ploch, aby bylo zřejmé o jaké plochy se v pojetí ÚP Ralsko jedná (včetně definice ploch změn v krajině).

KATEGORIE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Základní vybavenost ploch zastavěných, zastavitelných, přestavby a ploch nezastavěných a nezastavitelných, která byla definována s cílem zjednodušení práce s regulativy, kdy řada staveb, zařízení, úprav, kultur a činností je obecně (podmíněně) přípustná ve všech kategoriích ploch.

Změnou č.2 se v tabulkách u jednotlivých kategorií ploch s rozdílným způsobem využití vypouští část textu podmínky stanovené pro základní vybavenost ploch („slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy“), protože tato podmínka se ukazuje jako nevhodná a v praxi nepoužitelná.

Změnou č.2 se v tabulkách u jednotlivých kategorií ploch s rozdílným způsobem využití vypouští část textu podmínky stanovené pro liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů („bezprostředně souvisí s provozem města“), protože část těchto stávajících linií nadřazených systémů územím pouze prochází a nesouvisí bezprostředně s provozem města.

PLOCHY ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ

OS PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT

Změnou č.2 se do podmíněně přípustného využití doplňují rozhledny se zázemím, což umožní další vhodné využití této kategorie ploch. Výšková hladina zástavby se pro rozhledny s ohledem na specifičnost těchto staveb nestanovuje.

DV PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-VYBAVENÍ:

Plochy dopravní infrastruktury - vybavení byly v ÚP Ralsko vymezeny pro zajištění pozemků, staveb a zařízení celoměstského významu (parkovací plochy, obslužné plochy silniční sítě), přičemž dílčí pozemky dopravního vybavení pro odstavení vozidel byly součástí všech zastavitelných ploch bez podrobnějšího členění.

Změnou č.2 se doplňuje jako podmíněně přípustné využití umístění staveb a zařízení občanského vybavení, zejména obchodního prodeje, stravování, služeb, což umožní další vhodné využití zastavěných a zastavitelných ploch dopravní infrastruktury – vybavení.

Základní vybavenost dané kategorie ploch se doplňuje o specifikaci komunikací pro bezmotorovou dopravu.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ (PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ)

Změnou č.2 se doplňuje základní vybavenost ploch nezastavěných a nezastavitelných (ploch změn v krajině), která byla definována s cílem zjednodušení práce s regulativy, kdy řada staveb, zařízení, úprav, kultur a činností je obecně (podmíněně) přípustná ve všech nezastavěných a nezastavitelných plochách. Byla upřesněna specifikace rekreačního využívání krajiny.

W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

V podmíněně přípustném využití byl ze základní vybavenosti ploch vypuštěn text: „vodní plochy do 2000 m², vodoteče“, protože vodní plochy jsou hlavním využitím této kategorie ploch s rozdílným způsobem využití a přestože je v definici základní vybavenosti ploch popsáno, že v takovém to případě je jejich posuzování irelevantní, text se vypouští z důvodu v tomto případě méně vhodné nutnosti spojování kontextu definic uživateli ÚP.

L PLOCHY LESNÍ

Byly prověřeny podmínky prostorového uspořádání pro danou kategorii ploch a následně byla upravena maximálně přípustná výšková hladina zástavby na 6 m do souladu s ostatními kategoriemi nezastavěných a nezastavitelných ploch.

NL/NN PLOCHY PŘÍRODNÍ (LESNÍ / NELESNÍ)

Byly prověřeny podmínky prostorového uspořádání pro danou kategorii ploch a následně byla upravena maximálně přípustná výšková hladina zástavby na 6 m do souladu s ostatními kategoriemi nezastavěných a nezastavitelných ploch. Nově stanovená max. výšková hladina zohledňuje záměry staveb podmíněně přípustných v rámci této kategorie ploch. Zvýšením max. přípustné výškové hladiny nedojde k narušení krajinného rázu.

Z PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ

Změnou č.2 se do hlavního využití doplňují plochy extenzivně využívané hospodářské zeleně, kdy se ve správním území jedná zejména o extenzivně využívané trvalé travní porosty, které jsou součástí zastavěných území a dotváří strukturu území (zelené pásy).

D7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS, VPO A ASANACÍ

D7.1 VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se Změnou č.2 nenavrhují.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch asanací stanovených v ÚP Ralsko se Změnou č.2 nemění. Pro přílišnou podrobnost se vypouští plošná výměra uvedená u jednotlivých staveb.

D7.2 VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nové veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo se Změnou č.2 nenavrhují.

D8 ODŮVODNĚNÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření se ve Změně č.2 nestanovují.

D9 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nové plochy a koridory územních rezerv se Změnou č.2 nevymezují.

Ve vztahu k ploše Z112 (rozhledna se zázeminím) se místně upravuje v ÚP Ralsko vymezená plocha územní rezervy R1 určená pro územní ochranu budoucí těžby štěrkopísků. Plocha územní rezervy se zmenšuje o cca 7500 m² tzn. 1,8%.

Zmenšením územní rezervy se budoucí těžba štěrkopísků neznemožní.

D10 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci se Změnou č.2 nevymezují.

Kapitola se vypouští.

D11 ODŮVODNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Metodika územního plánování umožňuje (požaduje) zabývat se pokud možno plochami o výměře nad 2 000 m² a neřešit jejich vnitřní uspořádání. To však může vést při absenci podrobnější dokumentace zejména u ploch zahrnujících pozemky více vlastníků k parcelaci nebo přímo k povolování jejich postupné zástavby, která neřešením koncepčních otázek vede k znehodnocení, v krajním případě znemožnění dalšího využití plochy, a to např. z následujících důvodů:

- vymezení nezastavitelných částí zastavitelných ploch,
- vyčerpání koeficientu zastavění a odstupů,
- vymezení prostorů veřejných prostranství,
- způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
- vazba parcelace na ochranná pásma, hlukové zatížení a jiné limity,
- zajištění propustnosti území.

Změna č.2 vymezuje novou plochu P44, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Prověření územní studií je navrženo pro větší lokalitu bydlení. Změna č.2 ačkoliv je zpracována včetně základních prostorových regulativů, nemůže stanovit dostatečně podrobný prostorový rámec pro další rozvoj této plochy, nezajišťuje parcelaci pozemků ani územní stabilizaci vnitřních ploch pro dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu, bez nichž zde nelze povolit stavby. Jedná se o plochy smíšené obytné s výměrou nad 1 ha. Zejména je nutno zohlednit širší souvislosti a potřeby rozšíření dopravní a technické infrastruktury a stanovení pozemků veřejných prostranství, které nebudou veřejnými komunikacemi. Lhůta pro pořízení územní studie pro tuto plochu se stanovuje ve shodě s ostatními územními studiemi stanovenými v ÚP Ralsko na 6 let od vydání Změny č.2.

Po prověření se v ÚP Ralsko navržené plochy část Z31, Z35, Z36, Z39, ve kterých bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie vypouští. Důvodem je, že územní studie pro tyto plochy byla pořízena.

Pro plochy Z59, Z98, Z103, P23, P24, P34, Z99 se aktualizuje lhůta pro zpracování a vložení územních studií do evidence ÚPČ na 6 let od nabytí účinnosti OOP, kterým se vydává Změna č.2.

Prověření územní studií bylo v ÚP Ralsko navrženo pro větší lokality bydlení, které nemusí být realizovány jedním investorem v jedné časově soustředěné etapě nebo pro větší plochy občanského vybavení - sport. Územní plán, ačkoliv je zpracovaný včetně základních prostorových regulativů, nemůže stanovit dostatečně podrobný prostorový rámec pro další rozvoj těchto lokalit, nezajišťuje parcelaci pozemků ani územní stabilizaci vnitřních ploch pro dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu, bez nichž zde nelze povolit stavby.

Tab.D11_1: Územní studie

prostorové vymezení	odůvodnění stanovení požadavků na prověření územní studií
plocha Z59	požadavek DO, prověření vlivu na krajinný ráz
plocha Z98, Z103	požadavek DO, prověření vlivu na krajinný ráz
plocha P23	prověření prostorového řešení plochy včetně návazností na dopravní a technickou infrastrukturu
plocha P24	prověření prostorového řešení plochy včetně návazností na dopravní a technickou infrastrukturu
plocha P34, Z99	požadavek DO, prověření vlivu na krajinný ráz

Lhůta pro pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č.2.

Od vydání ÚP Ralsko uplynulo téměř 5 let a územní studie pro výše uvedené plochy nebyly dosud zpracovány. Požadavek na prodloužení lhůty na jejich zpracování se odůvodňuje poměrně složitými poměry v daných plochách a vychází z trvajících požadavků na zpracování předmětných územních studií.

D12 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu se Změnou č.2 nevymezují.

Kapitola se vypouští.

D13 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ ETAPIZACE

Pořadí změn v území (etapizace) se nestanovuje, zástavba města se bude rozvíjet podle aktuálních zájmů, potřeb a zejména možností jednotlivých investorů.

Kapitola se vypouští.

D14 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PD JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Stavby, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt ve smyslu § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č.360/1992 Sb., se nevymezují.

Kapitola se vypouští.

E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

ZPŮSOB HODNOCENÍ

Hodnocení plošných požadavků návrhů (ploch, lokalit) urbanistického řešení (určené ke změně druhu pozemku, či způsobu jeho využití) je následně provedeno v intencích metodického doporučení „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu - MMR, MŽP a ÚÚR, 8/2013“, kdy z množiny navrhovaných ploch (lokalit) jsou obsahem pouze plochy (lokality) metodikou pro hodnocení vyžadované.

Plochy jsou s průběžným kódovým označením znázorněny ve Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (7).

Záměry na zemědělské půdě vyžadují tzv. „**zábory zemědělského půdního fondu**“, ostatní záměry týkající se změny využití a druhu pozemku se nacházejí na nezemědělské půdě (tyto nejsou zábořem ve výše uvedeném pojetí).

Údaje jsou převzaty z evidovaného stavu dle údajů katastru nemovitostí, nikoliv dle současného druhu a způsobu využívání dotčených pozemků, jsou uvedeny v [ha].

Plochy zastavitelné Z106, Z107, Z108, Z111, Z112, Z113, Z114, plocha přestavby P44 a Změnou č.2 upravené plochy Z13, Z52 (vymezeny v ÚP Ralsko) nevyžadují zábor zemědělského půdního fondu ani PUPFL, protože jsou vymezeny na pozemcích evidovaných dle KN jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří.

Změnou č.2 vymezené plochy změn v krajině se z pohledu záborů půdního fondu nevyhodnocují protože:

- plocha N29 je vymezena pro změnu z kategorie zastavěných ploch smíšených obytných na plochy nezastavitelné krajinné zeleně, kdy druhem pozemku dle KN je ostatní plocha,
- plocha N30 je vymezena pro změnu z kategorie zastavěných ploch smíšených obytných na plochy nezastavitelné přírodní lesní, kdy druhem pozemku dle KN je lesní půda (nedochází k jejímu záboru).

E1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

Všechny Změnou č.2 vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby i plochy změn v krajině se netýkají zemědělského půdního fondu.

E2 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA LESNÍ POZEMKY (PUPFL)

Plochy zastavitelné:

lokalita	celková výměra	ZPF celkem	z toho			NZP celkem	z toho PUPFL	ZÚ
			orná půda	ovocné sady, zahrady	TTP			
Z110	4432	0	0	0	0	4432	3021	1411
Celkem	4432	0	0	0	0	4432	3021	1411

Plochy přestavby:

lokalita	celková výměra	ZPF celkem	z toho			NZP celkem	z toho PUPFL	ZÚ
			orná půda	ovocné sady, zahrady	TTP			
P43	930	0	0	0	0	930	400	530
Celkem	930	0	0	0	0	930	400	530

Změna č.2 celkem:

kategorie	celková výměra	ZPF celkem	z toho			NZP celkem	z toho PUPFL	ZÚ
			orná půda	ovocné sady, zahrady	TTP			
Z	4432	0	0	0	0	4432	3021	1411
P	930					930	400	
Celkem	5362	0	0	0	0	5362	3421	1411

E3 ODŮVODNĚNÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA SLOŽKY PŮDNÍHO FONDU

Všechny Změnou č.2 vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby i plochy změn v krajině se netýkají zemědělského půdního fondu.

Návrhy urbanistického řešení Změny č.2 se týkají lesních pozemků, tzn. že dochází k jejich částečnému záboru.

Zastavitelná plocha Z110 je vymezena pro umístění 1 - 2 rodinných domů s doplňkovými stavbami pro chov zvířete. Rozvojová plocha je vymezena na okraji sídla Hradčany, část je v zastavěném území (ostatní plocha dle KN). Využitím zastavitelné plochy Z110 dojde k záboru PUPFL v rozsahu 3021 m² (z toho 1400 m² již bylo předmětem záboru vyhodnoceného v ÚP Ralsko pro plochu Z101, která se Změnou č.2 vypouští). Jedná se o zábor části menšího lesa soukromého vlastníka na okraji sídla Hradčany, který je vklíněný do proluky zastavěného území mezi stávající zastavěné plochy (areál bývalého letiště Hradčany, hotel Na pláži, dva rodinné domy). Na části lesního pozemku byla v minulosti realizována asfaltová místní komunikace.

Zábor PUPFL je v sídle Hradčany kompenzován změnou stabilizované plochy sídelní zeleně a části zastavitelné plochy Z13 plochy smíšené obytné na plochy lesních (převod v KN do pozemků lesní půdy již byl uskutečněn). Celková výměra pozemků v této lokalitě převedených z ostatních ploch na pozemky lesní půdy je 13751m².

V ÚP Ralsko vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné v sídle Hradčany jsou téměř všechny využity (zastavěny jsou plochy Z8, Z11), na další plochy je vydáno ÚS, SP, SS (Z2, Z5, Z9, Z12) a na těchto plochách se aktivně připravuje výstavba k realizaci. Změnou č.2 se mění zastavitelná plocha smíšená obytná Z13 o výměře 4450m² na nezastavitelnou plochu lesní (převedeno vlastníkem – město Ralsko v KN na pozemky lesní půdy z důvodu jeho stávajícího charakteru a nezájmu o jeho využití). V sídle Hradčany v podstatě již nejsou využitelné rozvojové plochy pro bydlení. Vymezením nové zastavitelné plochy pro bydlení se vytváří územní předpoklady pro výstavbu rodinného bydlení a tím zajištění podmínek pro stabilizaci obyvatelstva v sídle Hradčany (podpora hospodářského a sociálního rozvoje).

Vymezením plochy přestavby P43 – plochy smíšených aktivit se Změnou č.2 uvádí ÚP Ralsko do souladu se stavem v území a vydaným správním rozhodnutím, kdy plocha bývalého výměníku a souvisejícího pozemku využita pro sídlo firmy a drobné skladování byl vymezena ve stabilizovaných plochách lesních. Předpokládaný zábor lesního pozemku je 400 m², přičemž se jedná částečně o plochu částečně zpevněnou a víceméně bez vzrostlých stromů při místní komunikaci v kontaktu se zastavěným územím zóny Hradčany sídliště.

F VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S PÚR ČR A ÚPD VYDANOU KRAJEM

F1 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S PÚR ČR

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015. Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 2 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629. Předmětem této aktualizace byla změna označení záměru silnice č. 43 v úseku Brno – Moravská Třebová. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 3 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 630. Předmětem této aktualizace bylo doplnění úkolu Zlínskému kraji vymezit v ZÚR Zlínského kraje plochu pro vodní dílo Vlachovice. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 5 PÚR ČR, která byla schválena dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833. Předmětem této aktualizace bylo doplnění čl. 205 týkajícího se vodního díla Kryry, Senomaty, Šanov a dalších opatření v rámci komplexního řešení sucha v oblasti Rakovnícka. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR závazného od 11.9.2020 (dále jen PÚR ČR).

Republikové priority územního plánování stanovené v PÚR ČR byly v ÚP Ralsko v míře odpovídající úrovni územnímu plánu naplňovány ve všech jeho částech od stanovení koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot, přes urbanistickou koncepci obsahující vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití, stanovení koncepce uspořádání krajiny a její ochrany včetně vymezení územního systému ekologické stability, stanovení koncepce dopravní a technické infrastruktury až po stanovení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Změna č.2 vytváří územní podmínky zejména pro podporu trvalého bydlení a rozvoj cestovního ruchu a současně jsou chráněny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území (stanovení hodnot viz ÚAP ORP Česká Lípa).

Obecně formulované republikové priority územního plánování byly zohledněny již při zpracování ÚP Ralsko. Návrhu Změny č.2 se zejména týkají:

(14)

Cílem Změny č.2 je dále podpořit zejména podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizačního faktoru obyvatelstva a uspokojit zájemce o bydlení v obci a podpořit rozvoj podnikatelských aktivit vymezením příslušných ploch.

(16), (16a)

Koncepční řešení Změny č.2 je v souladu se schváleným Programem rozvoje města Ralsko a vytváří územní podmínky pro naplnění stanovené vize a cílů zejména v oblasti Bydlení a Cestovního ruchu. Změnou č.2 se nemění celková koncepce rozvoje obce ani urbanistická koncepce stanovená v ÚP Ralsko.

(20)

Změna č.2 stanovením funkčních a prostorových regulativů vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny. Změna č.2 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.

(22)

Změnou č.2 jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj cestovního ruchu.

Změna č.2 je v souladu s aktualizovanými republikovými prioritami a požadavky na územní plánování, stanovenými v PÚR ČR pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Správní území obce Ralsko není na úrovni PÚR ČR (republikové a mezinárodní) zařazeno ani jako součást rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, ani není zařazeno do specifických oblastí. Přes území obce Ralsko nejsou vedeny navrhované koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu.

F2 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY ÚPD VYDANÉ KRAJEM

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE (ZÚR LK)

V prosinci 2011 byly ZÚR LK vydány (č. usnesení 466/11/ZK) s nabytím účinnosti 22. ledna 2012.

ZÚR LK v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování a určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí, stanoví základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území Libereckého kraje, vymezují rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti, plochy a koridory nadmístního významu včetně požadavků na jejich využití, plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření.

Lze konstatovat, že naplňování krajských priorit stanovených ZÚR LK pro územní plánování v oblasti zajištění příznivého životního prostředí, zajištění hospodářského rozvoje území a zajištění sociální soudržnosti obyvatel území je v ÚP Ralsko naplňováno stanovenou urbanistickou koncepcí, ochranou kulturních a přírodních hodnot území, stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití a to vzhledem k možnostem, potřebám a požadavkům na udržitelný rozvoj území.

Tab. F.2_1: Krajské priority územního plánování stanovené v ZÚR LK zohledněné v ÚP Ralsko

ZÚR LK (2011)	ÚP Ralsko („výrok“) – zejména kapitoly
P1	kapitoly B, C, E, F
P2	kapitoly B.1, D.2, E.6, E7
P3	kapitoly B, C, E
P4	kapitoly B.1, C.1, C.2, E.4., E.5
P5	kapitoly B.2, C, E
P6	kapitoly B.1, C.1, D.5, E.6
P7	kapitoly B, C, D
P8	kapitoly B, C, D.3
P9	kapitoly B.1, C, E.7
P10	kapitoly B, C, D.1, G
P11	kapitoly B, C, D.1
P12	kapitoly B, C, D.1, G
P13	kapitoly B, C, D.2
P14	kapitoly B, C, D.2, G
P15	kapitoly B, C, D.2
P16	kapitoly B, C, D.2
P17	kapitoly B, C, D.2
P18	kapitoly B, C, D.2
P19	kapitoly B, C, D.2
P20	kapitoly B, C, D, E
P21	kapitoly B, C
P22	kapitoly B, C, D
P23	kapitoly B, C, D, E
P24	kapitoly B, C, E
P25	kapitoly B, C, D.1
P26	kapitoly B, C, D, E
P27	kapitoly B, C, E
P28	kapitoly B, C, D.1, D.3
P29	kapitoly B, C, D.5, E.4, E.6
P30	kapitoly B, C, D.3
P31	kapitoly B, C, D.3

Zdroj: Zpracovatel ÚP

Obecně formulované krajské priority územního plánování jsou ve Změně č.2 přiměřeně jejímu rozsahu zohledněny. Změna č.2 řeší zejména dílčí plošně nevýznamné změny využití území pro plochy smíšené obytné, plochy občanského vybavení, plochy občanského vybavení – sport, plochy smíšených aktivit. Je podporován rozvoj hospodářských a sociálních funkcí v území (viz priority P8, P20, P28). Jsou respektovány hodnoty území a limity využití území (viz priority P1, P2, P5, P9, P27).

Území obce Ralsko je zahrnuto do specifické oblasti Mimoňsko. V tomto území se dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje a akutní potřeba řešení nerovnováhy a střetů ve využívání území.

Změnou č.2 jsou zejména naplňovány úkoly pro územní plánování:

- c) *Návrhem rozvojových ploch vytvářet územní podmínky pro socioekonomickou revitalizaci území a povzbuzení odpovídajících aktivit využívajících potenciál území včetně brownfields a zlepšení nabídky pracovních příležitostí.*
- e) *Vytvářet územní podmínky pro bytovou výstavbu v upřednostnění stabilizujících forem bydlení v rodinných domech. Rozvojové plochy řešit v kontextu stávající struktury osídlení.*
- g) *Územní rozvoj zaměřit na rozvoj příležitostí, které poskytuje cestovní ruch s upřednostněním forem šetrných k životnímu prostředí (udržitelný cestovní ruch), obnovit rekreační funkce původních letovisek Stráž pod Ralskem - Hamr na Jezeře.*

Změnou č.2 jsou vytvářeny územní podmínky pro rozvoj návazných služeb šetrného cestovního ruchu (sezónní restaurace při cyklotrase, rozhledna se zázemím u meandrů Ploučnice).

Koncepční řešení Změny č.2 je v souladu se schváleným Programem rozvoje města Ralsko a vytváří územní podmínky pro naplnění stanovené vize a cílů v oblasti Cestovního ruchu.

Území obce Ralsko je dotčeno rozvojovou osou IV. řádu – nadmístního významu ROS10 Dubá – Doksy – Mimoň – Jablonné v Podještědí, která propojuje specifickou oblast SOB3 Mimoňsko s rozvojovými osami republikového významu. Změnou č.2 je naplňován zejména úkol územního plánování:

- e) *Připravit územní podmínky pro optimální využití přírodního potenciálu území pro cestovní ruch. Respektovat a posuzovat únosnost území aktivitami cestovního ruchu s ohledem na EVL Jestřebsko - Dokesko a PO Českolipsko - Dokeské pískovce.*

V pořizované Aktualizaci č.1 ZÚR LK je tato rozvojová osa vypuštěna.

Požadavky na upřesnění a územní zajištění podmínek pro vymezené záměry nadmístního významu vyplývající ze ZÚR LK byly již zohledněny ve vydaném ÚP Ralsko. Změnou č.2 není zasahováno do vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu a nejsou Změnou č.2 měněny.

ZÚR LK vymezují VPS a VPO, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Tyto byly v ÚP Ralsko upřesněny a vymezeny. Ve Změně č.2 nejsou navrhovány žádné nové VPS ani VPO. V ÚP Ralsko vymezený systém ÚSES není Změnou č.2 měněn (pouze je místně upřesněn v souladu s novým mapovým podkladem – DKM 01/2019).

Mimo výše uvedeného jsou ve Změně č.2 zohledněny další zásady územního rozvoje vymezené pro celé území Libereckého kraje zabývající se zejména upřesněním podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a vymezením cílových charakteristik krajiny a z nich vyplývající úkoly pro územní plánování.

Koncepce Změny č.2 je v souladu se ZÚR LK. Soulad s ÚPD Libereckého kraje bude nadále sledován.

G VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č.2 vytváří územní předpoklady pro rozvoj sociálního a hospodářského pilíře udržitelného rozvoje území (zajištění podmínek pro rozvoj cestovního ruchu, služeb, vytvoření dalších pracovních míst) při zachování kvalitního životního prostředí. Změnou č.2 nejsou významně dotčeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Změna č.2 nemění celkovou urbanistickou koncepci rozvoje území obce. Výstavba v plochách Změny č.2 bude povolována v souladu s regulačními zásadami vymezenými v platném ÚP Ralsko, kde jsou vymezeny kategorie funkčních ploch a stanoveny podmínky pro využití ploch - základní funkční a prostorové regulativy. Tyto podmínky byly Změnou č.2 místně doplněny a upřesněny. Současně jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizační faktor obyvatelstva a uspokojení zájemců o bydlení v obci.

Změna č.2 v nezastavěném území připouští v souladu s jeho charakterem umístování staveb, zařízení a jiných opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické a pěší stezky, mobiliář, turistické přístřešky aj.

Nejsou uplatňovány záměry, které by mohly výrazně negativně ovlivnit stávající krajinný ráz, nesnižuje se prostupnost krajiny.

Změnou č.2 se nemění koncepce civilní ochrany stanovená v ÚP Ralsko. Oblast civilní ochrany byla komplexně řešena v intencích požadavků vyhlášky č.380/2002Sb. k územnímu plánu.

ÚP Ralsko i Změna č.2 byla navržena osobami splňujícími požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech a jejich spolupráce zajišťovala interdisciplinární přístup pro zpracování dokumentace.

Změna č.2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obecně formulovanými v zákoně č. 183/2006 Sb. v platném znění a v rámci republikových a krajských priorit územního plánování s upřesněnými cíli a úkoly, formulovanými v PÚR ČR a ZÚR LK.

H VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.2 je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – vždy v jejich aktuálním znění.

Na základě novely Stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek byla formálně upravena a doplněna textová a grafická část celého ÚP Ralsko v souladu s Obsahem a strukturou územního plánu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění.

I VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘ. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Požadavky dotčených orgánů chránících zájmy podle zvláštních právních předpisů, uplatněné k návrhu Zadání Změny č.2, byly v návrhu Změny č.2 pokud možno zohledněny.

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

Požadavky dotčených orgánů chránících zájmy podle zvláštních právních předpisů (v platném znění), uplatněné v zákonem stanovené lhůtě dle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, k návrhu Změny č.2 pro společné jednání, byly projednány a po dohodě zapracovány do dokumentace návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání. Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 stavebního zákona, v platném znění a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu, v platném znění, nebyly řešeny.

Požadavky dotčených orgánů chránících zájmy podle zvláštních právních předpisů (v platném znění), uplatněné v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon), k návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání, byly projednány a po dohodě zapracovány do dokumentace návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání. Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 stavebního zákona, v platném znění a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu, v platném znění, nebyly řešeny.

Ve stanoviscích k opakovanému veřejnému projednání nebyly vzneseny žádné nové požadavky. K návrhu Změny č.2 byl potvrzen soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, soulad dokumentace v rámci širších vztahů a soulad s požadavky zvláštních právních předpisů. Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 stavebního zákona, v platném znění a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu, v platném znění, nebyly po opakovaném veřejném projednání řešeny.

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

J ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na základě stanoviska příslušného dotčeného orgánu k Zadání Změny č.2 nebyl uplatněn požadavek na zpracování Vyhodnocení vlivů Změny č.2 na udržitelný rozvoj území.

Vlivy Změny č.2 na rozvoj území obce a jeho hodnot území jsou popsány v kapitole D2. Odůvodnění Změny č.2. Změna č.2 nebude při dodržení všech legislativních předpisů, norem a limitů využití území konfliktní vůči životnímu i přírodnímu prostředí ani vůči zdravým životním podmínkám a veřejnému zdraví.

Je možné konstatovat, že Změna č.2 nemá významný negativní vliv na celistvost a předměty ochrany lokalit soustavy NATURA 2000 - evropsky významné lokality Ralsko, Horní Ploučnice a Jestřebsko - Dokesko, nedojde k významnému kumulativnímu působení na předměty ochrany těchto EVL.

Případné negativní jevy záměrů Změny č.2 budou minimalizovány zmírňujícími opatřeními v rámci realizace staveb.

Cílem Změny č. 2 je především vytvoření územních podmínek pro rozvoj bydlení a podporu cestovního ruchu při respektování hodnot území.

K STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU DLE § 50 ODS. 5 VČETNĚ SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

Vyhodnocení vlivů Změny č.2 na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, stanovisko se neuplatňuje.

L ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Námitka č.	Podal	Požadavek námitky	Návrh rozhodnutí
1	Jiří Kludský, Praha	<i>úprava návrhu Změny č.2 na plochách Z98 a Z103 v souladu se stanovisky DO a rozhodnutím ZM</i>	Námitce se vyhovuje
2	Jiří Kludský, Praha	<i>provedení nápravy a zapracování požadavku na kód OS.2.30.60 pro změnu ZM2/2</i>	Námitce se vyhovuje
3	Jiří Kludský, Praha	<i>nesouhlas s uplatněním regulačního kódu na ploše Z98, požadavek na jeho změnu</i>	Námitce se vyhovuje
4	Jiří Kludský, Praha	<i>nesouhlas s textem podmínky pro plochu Z98 týkající se minimalizace narušení stávajícího krajinného rázu</i>	Námitce se nevyhovuje
5	Jiří Kludský, Praha	<i>doplnit u plochy Z98 do textu ochranné pásma lesa 25m</i>	Námitce se nevyhovuje
6	Jiří Kludský, Praha	<i>nesouhlas s uplatněním regulačního kódu na ploše Z103, požadavek na jeho změnu</i>	Námitce se vyhovuje
7	Jiří Kludský, Praha	<i>nesouhlas s textem podmínky pro plochu Z103 týkající se minimalizace narušení stávajícího krajinného rázu</i>	Námitce se nevyhovuje
8	Jiří Kludský, Praha	<i>doplnit u plochy Z103 do textu ochranné pásma lesa 25m</i>	Námitce se nevyhovuje
9	Jan Weber, Liberec	<i>změna kategorie plochy krajinné zeleně (K) na jinou vhodnou z důvodu možnosti oplocení</i>	Námitce se nevyhovuje
10	SČVK, Teplice	<i>požadavek výhradního napojení nově navrhovaných ploch na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci</i>	Námitce se nevyhovuje
11	SČVK, Teplice	<i>požadavek na změnu koncepce odvedení a zneškodnění splaškových vod</i>	Námitce se nevyhovuje
12	SČVK, Teplice	<i>oprava chybného názvu ČOV Hradčany Letiště na ČOV Hradčany Sigma</i>	Námitce se vyhovuje
13	Město Ralsko	<i>sloučení ploch Z109 a P30 do plochy Z109 s funkčním využitím a koeficientem zastavění SO 2.25.55</i>	Námitce se vyhovuje
14	Město Ralsko	<i>změna kategorie ploch krajinné zeleně (K) na plochy lesní (L) nebo přírodní lesní (NL)</i>	Námitce se nevyhovuje

Námitka č. 1

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Námitka k regulačním kódům uvedeným v návrhu Změny č.2 ÚP Ralsko pro změnu ZM2/2 (plochy Z98 a Z103, pozemky dotčené námitkou: 69/3 a 69/6 v k.ú. Horní Krupá) a postupu projektanta, se kterým podatel nesouhlasí a žádá, aby Změna č. 2 ÚP byla provedena v souladu se stanovisky dotčených orgánů, rozhodnutím zastupitelstva města Ralsko Z-04/10/19 z 24.4.2019 a v souladu s výsledky Biologických průzkumů z roku 2014.

Pozn.: Námitka č. 1 a její vyhodnocení jsou obsahově totožné s připomínkou podanou ke společnému jednání č. 11 a jejím vypořádáním.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 1.

Námitce č. 1 se vyhovuje.

Odůvodnění:

Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku 30% a zvýšení výšky zástavby na 2NP tzn 12m.

Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP Ralsko (nové záměry nebyly ke Změně č.2 poskytnuty, pouze předloženo Předpokládané využití pozemku – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě.

Po prověření a na základě stanovisek dotčených orgánů, vyjádření Města Ralsko k návrhu Změny č.2 pro společné jednání byl regulační kód určující prostorové uspořádání stanoven takto:

pro plochu Z98 upraven na OS.1.30.60

pro plochu Z103 upraven na OS.1.07.60

Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny odborným vyhodnocením zpracovatele územního plánu na základě předloženého záměru a po společném jednání byly zvýšeny na základě připomínky vlastníka předmětných pozemků, vyjádření města Ralsko a stanovisek příslušných dotčených orgánů. Při stanovení kódů vycházel projektant z možné kapacity předpokládaného využití, s ohledem na stanoviska dotčených orgánů státní správy, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadaným vlastníkem pozemků), ochrany krajiny (exponované místo směrem k Bezdězu), požadavkem na zachování mozaikovitosti území (stanovisko MUCL, odbor ŽP), kdy je nutné konkrétní záměr hodnotit i z hledisek zachování krajinného rázu a cílových kvalit krajiny.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání je regulační kód určující prostorové uspořádání upraven následovně:

pro plochu Z98 je upraven na OS.2.30.60

pro plochu Z103 je upraven na OS.2.30.60

Dle potřeb záměrů investora se jedná o penzion pro seniory, hotely, kemp, sportovní zařízení se zázemím (tenisové kurty, plavecké bazény, minigolf), apod. Na základě námitek vlastníka pozemků a pro optimálnější uskutečnění záměrů investora se zvyšují koeficienty zastavění nadzemními stavbami i podlažnost.

Plocha Z103 by měla být využívána zejména pro lokalizaci sportovně rekreačních aktivit a nadzemní stavby (budovy) by měly být umístěny především do plochy Z98 a to zejména podél místní komunikace.

Po prověření se upravují regulativy předmětných ploch na **Z98 OS.2.30.60 a Z103 OS.2.30.60**

Vlastník pozemků požadoval tuto změnu regulačních kódů pro návrhové plochy Z98 a Z103, které byly v ÚP Ralsko stanoveny pro plochu Z98 OS.1.10.70 a pro plochu Z103 OS.1.1.70.

V ÚP Ralsko stanovené kódy znamenají, že pro plochu Z98, která má celkovou výměru 38.096 m² je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 10%, což představuje plochu 3.809 m² pro výstavbu nadzemních staveb (dle záměru vlastníka penzion pro seniory, hotel, restaurace, sociální zařízení campu, půjčovnu sportovního vybavení atd.) a 26.667m² plochy zeleně, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro parkoviště, cesty, camp pro stany, plochy pro karavany, hřiště, bazén apod.

Pro plochu Z103, která má výměru 127.500 m², pak je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 1%, což představuje plochu 1.275 m² pro výstavbu nadzemních staveb (sociální zázemí sportovišť) a plochu 89.250 m² zeleně, přičemž rozdíl těchto dvou hodnot představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro cesty, stanové plochy, plochy hřišť, mini golfu, vodní plochy, plochy pro jezdecký apod.

Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku nadzemními stavbami na 30% a zvýšení podlažnosti na 2NP tzn. 12m výšky zástavby.

Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP (Podnikatelský záměr – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě.

Z vydaného ÚP Ralsko vyplývá:

Zastavěné a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití vymezují **regulační bloky s příslušnými regulačními kódy** určujícími jejich prostorové uspořádání.

Regulační kódy jsou definovány ve tvaru **OS.1.10.70**, kde:

1. pozice označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
2. pozice (1-4) označuje maximální výškovou hladinu plochy,
3. pozice (0-100) označuje maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn),
4. pozice (0-100) označuje minimální koeficient zeleně (Kz)

Výšková hladina plochy je určená počtem nadzemních podlaží a zároveň výškou zástavby:

- 1 = max. 1 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 9 m
- 2 = max. 2 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 12 m
- 3 = max. 3 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 15 m
- 4 = max. 4 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 18 m

Výška zástavby se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky, výška zástavby může být překročena v případě umístění technologických zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška - komíny, stožáry, výtahy.

Kn - koeficient zastavění nadzemními stavbami je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny budovami ku celkové výměře plochy x 100 (%), části staveb plně zakryté upraveným terénem, který plynule navazuje na rostlý terén nebo na sousedící stavby, se do Kn nezapočítají.

Budovy jsou definované platnou legislativou k datu zpracování ÚP v §3 odst. a) vyhlášky č.268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Nadzemní stavbou se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v § 3 odst. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění. Do ploch zastavěných nadzemními stavbami se tedy nezapočítávají např. plochy bazénů bez zastřešení, sportovních hřišť, odstavných a parkovacích ploch, tenisových kurtů apod.

Kz - koeficient zeleně je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%), zeleň tvoří tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami.

Zelení se rozumí z hlediska biologického přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupinami okrasných i užitkových dřevin, stromořadí – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice.

Projektant po posouzení ochrany hodnot území včetně ochrany krajinného rázu, únosnosti daného území, dospěl k názoru, že je možné mírné zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami pro optimálnější využití ploch investorem při zachování hodnot území **v návrhu Změny č.2 pro společné jednání** takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit z 10% na 15% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 5715 m² (tj. zvýšení o 1906 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit z 1% na 3% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 3825 m² (tj. zvýšení o 2550 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po společném jednání o návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů (MěÚ ČL, KÚLK) a vyjádření města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-04/10/19, „postup pořízení změny v plochách Z98, Z103 ve znění stanovisek DO“), připomínky vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání, projektant opětovně zvážil a vyhodnotil možnosti prostorového uspořádání na plochách Z98 a Z103 při zohlednění stanovisek DO k zadání a k návrhu Změny č.2, zohlednění možnému vyhovění požadavkům vlastníka pozemků při zachování hodnot krajiny a krajinného rázu v místě a **v návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání** stanovil regulativy takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit na 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit na 7% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 8925 m² (tj. zvýšení o 7650 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat podlažnost výškovou hladinu plochy - 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a **v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání** jsou stanoveny regulativy takto:

plocha Z98 - koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko),

plocha Z103- koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 38250 m² (tj. zvýšení o 36975 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko).

Zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami umožní realizaci předpokládaných staveb (budov) jako jsou např. pensiony, hotely, restaurace, rekreační chaty, autocamp, zázemí sportoviště s dostatečnou rezervou. Celková nově stanovená maximální možná výměra ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami pro danou lokalitu je celkem 49679 m² (tj. cca 5 ha).

Do výměry ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, nejsou započítány zpevněné plochy parkovišť, pěších cest, hřišť s pevným povrchem, tenisových kurtů, ploch pro jezdeckví, minigolfu, ploch pro karavany, stany, bazénů bez zastřešení aj., které dále mohou být u plochy Z98 celkem 3810 m² (10% z celkové výměry plochy Z98) a u plochy Z103 celkem 12750 m² (10% z celkové výměry plochy Z103), což je pro danou lokalitu celkem více než 1,6 ha zpevněných ploch.

Dohromady tedy tvoří využitelná maximální možná výměra ploch zastavitelných nadzemními stavbami (budovami) a maximální možná výměra zpevněných ploch (např. parkoviště, bazény bez zastřešení, plochy hřišť aj.) cca 6,6 ha, což je více než dostatečná rozloha pro realizaci předloženého záměru vlastníkem pozemků. Pro zeleň je určena minimální výměra cca 10 ha.

Požadavkem dotčených orgánů je situování zástavby zejména do plochy Z98 (bližší k místní komunikaci) než do plochy Z103 vybíhající do volné krajiny (viz stanovisko MěÚ ČL, OŽP).

Z důvodu zachování hodnot krajiny a významných krajinných znaků by v této lokalitě neměly být umísťovány stavby velkých měřítek, tj. stavby, které svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohou negativně narušit měřítko krajiny, nebo vytvářet pohledové bariéry vůči přírodním a kulturně historickým dominantám nebo panoramatům

Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny z předpokládaného využití s ohledem na stanoviska dotčených orgánů, usnesení zastupitelstva města Ralsko, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadáním vlastníkem pozemků), požadavkem na zachování mozaikovitosti území, na zástavbu v minimální možné míře narušující krajinný ráz. Biologický průzkum předložený žadatelem nemá zásadní vliv na stanovení kódů jako takových a je pouze jednou z mnoha vstupních informací týkajících se předmětné lokality.

Pro realizaci záměru byl v ÚP Ralsko předepsán požadavek na zpracování územní studie, která samotný záměr prověří ze všech hledisek jeho dopadu na životní prostředí a krajinu. Územní studie nebyla ještě pořízena. Územní studie stanoví i způsob zastavění plochy včetně prostorové struktury, která bude hustší u místní komunikace a směrem do krajiny bude klesat v souladu se záměrem privátního investora.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že předmětná lokalita se nachází v podstatě ve volné krajině (ani v historii na daných pozemcích zástavba nebyla identifikována) a přímo nenavazuje na stávající zástavbu (pouze na areál bývalého vojenského letního tábora Jezová s torzy budov, v ÚP Ralsko vymezen jako plocha přestavby P35). V tomto případě je třeba k vytvoření zástavby v této lokalitě přistupovat zvláště obezřetně.

Nejbližším zastavěným územím je sídlo Horní Krupá s funkcí trvalého bydlení na jihovýchodním okraji řešeného území na hranicích se Středočeským krajem. Zastavěné území je tvořeno objekty rodinných a bytových domů situovanými mezi silnicí II/268 a místní komunikací vedoucí k lokalitě v místě bývalého armádního tábora Jezová. Sídlo Horní Krupá vzhledem k terénním poměrům je stabilizováno ve stávajícím obrysu.

Rozvoj sportovně rekreačních a ubytovacích kapacit, zejména pro rodinnou rekreaci je směřován v souladu se záměry vlastníků pozemků na plochy severozápadně od sídla – tzv. tábor Jezová.

Zásady ochrany krajinného rázu v dalších stupních projektové dokumentace budou cíleny na zachování jeho současného charakteru s důrazem na eliminaci negativních vlivů na dochovaný atraktivní ráz krajiny.

Z hodnocení vlivů na krajinný ráz, estetické kvality území a vztahy a měřítko v krajině (viz Vyhodnocení vlivů ÚP Ralsko na udržitelný rozvoj území, EMPLA AG) vyplývají požadavky pro realizace záměrů v předmětných plochách, kdy se vyžaduje dodržení nezbytných podmínek zachování zde přítomných základních krajinnotvorných funkcí – a to jednak ve vztahu ke stávajícím přírodním dispozicím, tak také s ohledem na vizuální účinek nezbytných dopadů souvisejících s jeho zřízením. Nutným opatřením je především minimalizace terénních zásahů.

Dalším nezbytným opatřením je pak zachování rozptýlené zeleně. Nevyhnutelné ojedinělé zásahy do soliterních dřevin je žádoucí kompenzovat náhradní výsadbou. Náhradní výsadby je vhodné realizovat rovněž pro eliminaci vizuálního účinku prováděných terénních úprav. Pro lepší začlenění staveb do okolí a tím zmírnění případného negativního ovlivnění krajinného rázu by mělo být realizováno jak ozelenění uvnitř samotných ploch a areálů, tak i na okrajích ploch, které jsou pohledově exponovány obyvatelstvu.

Základní předpoklad přijatelného vlivu na vizuální charakteristiku území spočívá v konceptu usilujícím o začlenění navržených záměrů na dotčených plochách do stávajících přírodních dispozic a jejich harmonickému působení. Realizaci záměrů v této lokalitě doporučujeme podmínit kauzálním posouzením s využitím vizualizací navržené stavby do fotopanoramatických snímků.

Odůvodnění ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu

„Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině“ (zákon č. 114/92 Sb. O ochraně přírody a krajiny).

Území Libereckého kraje je rozděleno na krajinné celky (KC) a krajiny. Předmětná lokalita leží v krajinném celku Ralsko, krajině 13-1 Ralsko – lesní celky. Jednou z podmínek při plánování změn v území v rámci KC Ralsko je cílení změn využití území na obnovu osídlení krajiny, při zachování jejích existujících přírodních a krajinných hodnot, přednostně využívat množství stávajících opuštěných areálů a staveb.

Hlavní cíle ochrany krajiny v KC: zachování charakteru území v relativně nedotčených částech, postupná obnova devastovaných částí krajiny a celkové životního prostředí, ochrana krajinných a kulturních dominant, ochrana krajiny KC mj. spočívá v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Je třeba konstatovat, že bez ochrany přírody a krajiny a určité regulace směřující k udržitelnému využívání krajiny by takovéto krajiny rychle ztratily svoji atraktivitu, a tím by došlo i ke ztrátě jejího rekreačního potenciálu.

Před realizací záměrů v dané lokalitě s ohledem na významný potencionální zásah do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy bude provedeno odborné hodnocení dopadů záměru na krajinný ráz.

Námitka č. 2

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Námitka k regulačním kódům uvedeným v návrhu Změny č.2 ÚP Ralsko pro změnu ZM2/2 (plochy Z98 a Z103). Návrh Změny č.2 ÚP a to jmenovitě regulačního kódu pro plochy Z98, Z103 není v souladu s rozhodnutím zastupitelstva města Ralsko, toto rozhodnutí nerespektuje a to v rozporu se zákonem č.183/2006 Sb. Stavební zákon. Vlastník pozemků žádá o provedení nápravy a o zapracování požadavku na úpravu regulačního kódu na OS.2.30.60

Návrh rozhodnutí o námitce č. 2.

Námitce č. 2 se vyhovuje.

Odůvodnění:

Namítatel se pravděpodobně odvolává na usnesení zastupitelstva města Ralsko ze dne 24.4.2019, které usnesením č. Z-07/10/19 souhlasilo s postupem pořízení změny č.2 územního plánu města Ralsko, bod Jiří Kludský, nar.10.11.1944, trvale bytem Mařákova 276/10,160 00 Praha 6 Dejvice, KA: Krhanická 920/21, Praha4 – Kamýk, 14200, plochy Z98 a Z103 ve znění dotčených orgánů státní správy. Toto usnesení zastupitelstva města Ralsko bylo vydáno ZM Ralsko po společném jednání k návrhu územního plánu a předáno pořizovateli formou vyjádření města Ralsko k návrhu změny č.2 územního plánu Ralsko ze dne 20.5.2019.

Dle stavebního zákona v tomto kroku pořizování územního plánu (§51 odts.1-3) zastupitelstvo obce nerozhoduje, nevydává ani neschvaluje dílčí kroky pořizovacího procesu. Zastupitelstvo obce je zastupováno určeným zastupitelem, která spolupracuje s pořizovatelem.

Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku 30% a zvýšení výšky zástavby na 2NP tzn 12m.

Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP Ralsko (nové záměry nebyly ke Změně č.2 poskytnuty, pouze předloženo Předpokládané využití pozemku – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě.

Po prověření a na základě stanovisek dotčených orgánů, vyjádření Města Ralsko k návrhu Změny č.2 pro společné jednání byl regulační kód určující prostorové uspořádání stanoven takto:

pro plochu Z98 upraven na OS.1.30.60

pro plochu Z103 upraven na OS.1.07.60

Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny odborným vyhodnocením zpracovatele územního plánu na základě předloženého záměru a po společném jednání byly zvýšeny na základě připomínky vlastníka předmětných pozemků, vyjádření města Ralsko a stanovisek příslušných dotčených orgánů. Při stanovení kódů vycházel projektant z možné kapacity předpokládaného využití, s ohledem na stanoviska dotčených orgánů státní správy, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadáním vlastníkem pozemků), ochrany krajiny (exponované místo směrem k Bezdězu), požadavkem na zachování mozaikovitosti území (stanovisko MUCL, odbor ŽP), kdy je nutné konkrétní záměr hodnotit i z hledisek zachování krajinného rázu a cílových kvalit krajiny.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání je regulační kód určující prostorové uspořádání upraven následovně:

pro plochu Z98 je upraven na OS.2.30.60

pro plochu Z103 je upraven na OS.2.30.60

Dle potřeb záměrů investora se jedná o penzion pro seniory, hotely, kemp, sportovní zařízení se zázemím (tenisové kurty, plavecké bazény, minigolf), apod. Na základě námitek vlastníka pozemků a pro optimálnější uskutečnění záměrů investora se zvyšují koeficienty zastavění nadzemními stavbami i podlažnost.

Plocha Z103 by měla být využívána zejména pro lokalizaci sportovně rekreačních aktivit a nadzemní stavby (budovy) by měly být umístěny především do plochy Z98 a to zejména podél místní komunikace.

Po prověření se upravují regulativy předmětných ploch na **Z98 OS.2.30.60 a Z103 OS.2.30.60**

Vlastník pozemků požadoval tuto změnu regulačních kódů pro návrhové plochy Z98 a Z103, které byly v ÚP Ralsko stanoveny pro plochu Z98 OS.1.10.70 a pro plochu Z103 OS.1.1.70.

V ÚP Ralsko stanovené kódy znamenají, že pro plochu Z98, která má celkovou výměru 38.096 m² je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 10%, což představuje plochu 3.809 m² pro výstavbu nadzemních staveb (dle záměru vlastníka penzion pro seniory, hotel, restaurace, sociální zařízení campu, půjčovnu sportovního vybavení atd.) a 26.667 m² plochy zeleně, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro parkoviště, cesty, camp pro stany, plochy pro karavany, hřiště, bazén apod.

Pro plochu Z103, která má výměru 127.500 m², pak je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 1%, což představuje plochu 1.275 m² pro výstavbu nadzemních staveb (sociální zázemí sportoviště) a plochu 89.250 m² zeleně, přičemž rozdíl těchto dvou hodnot představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro cesty, stanové plochy, plochy hřišť, mini golfu, vodní plochy, plochy pro jezdecký apod.

Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku nadzemními stavbami na 30% a zvýšení podlažnosti na 2NP tzn. 12m výšky zástavby.

Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP (Podnikatelský záměr – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě.

Z vydaného ÚP Ralsko vyplývá:

Zastavěné a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití vymezují **regulační bloky s příslušnými regulačními kódy** určujícími jejich prostorové uspořádání.

Regulační kódy jsou definovány ve tvaru **OS.1.10.70**, kde:

1. pozice označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
2. pozice (1-4) označuje maximální výškovou hladinu plochy,
3. pozice (0-100) označuje maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn),
4. pozice (0-100) označuje minimální koeficient zeleně (Kz)

Výšková hladina plochy je určena počtem nadzemních podlaží a zároveň výškou zástavby:

- 1 = max. 1 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 9 m
- 2 = max. 2 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 12 m
- 3 = max. 3 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 15 m
- 4 = max. 4 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 18 m

Výška zástavby se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky, výška zástavby může být překročena v případě umístění technologických zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška - komíny, stožáry, výtahy.

Kn - koeficient zastavění nadzemními stavbami je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny budovami ku celkové výměře plochy x 100 (%), části staveb plně zakryté upraveným terénem, který plynule navazuje na rostlý terén nebo na sousedící stavby, se do Kn nezapočítají.

Budovy jsou definované platnou legislativou k datu zpracování ÚP v §3 odst. a) vyhlášky č.268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Nadzemní stavbou se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v § 3 odst. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění. Do ploch zastavěných nadzemními stavbami se tedy nezapočítávají např. plochy bazénů bez zastřešení, sportovních hřišť, odstavných a parkovacích ploch, tenisových kurtů apod.

Kz - koeficient zeleně je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%),
zeleň tvoří tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami.

Zelení se rozumí z hlediska biologického přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupinami okrasných i užitkových dřevin, stromořadí – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice.

Projektant po posouzení ochrany hodnot území včetně ochrany krajinného rázu, únosnosti daného území, dospěl k názoru, že je možné mírné zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami pro optimálnější využití ploch investorem při zachování hodnot území **v návrhu Změny č.2 pro společné jednání** takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit z 10% na 15% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 5715 m² (tj. zvýšení o 1906 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit z 1% na 3% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 3825 m² (tj. zvýšení o 2550 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po společném jednání o návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů (MěÚ ČL, KÚLK) a vyjádření města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-04/10/19, „postup pořízení změny v plochách Z98, Z103 ve znění stanovisek DO“), připomínky vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání, projektant opětovně zvážil a vyhodnotil možnosti prostorového uspořádání na plochách Z98 a Z103 při zohlednění stanovisek DO k zadání a k návrhu Změny č.2, zohlednění možnému vyhovění požadavkům vlastníka pozemků při zachování hodnot krajiny a krajinného rázu v místě a **v návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání** stanovil regulativy takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit na 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit na 7% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 8925 m² (tj. zvýšení o 7650 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat podlažnost výškovou hladinu plochy - 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a **v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání** jsou stanoveny regulativy takto:

plocha Z98 - koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko),

plocha Z103- koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 38250 m² (tj. zvýšení o 36975 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko).

Zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami umožní realizaci předpokládaných staveb (budov) jako jsou např. pensiony, hotely, restaurace, rekreační chaty, autocamp, zázemí sportoviště s dostatečnou rezervou. Celková nově stanovená maximální možná výměra ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami pro danou lokalitu je celkem 49679 m² (tj. cca 5 ha).

Do výměry ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, nejsou započítány zpevněné plochy parkovišť, pěších cest, hřišť s pevným povrchem, tenisových kurtů, ploch pro jezdecký, minigolfu, ploch pro karavany, stany, bazénů bez zastřešení aj., které dále mohou být u plochy Z98 celkem 3810 m² (10% z celkové výměry plochy Z98) a u plochy Z103 celkem 12750 m² (10% z celkové výměry plochy Z103), což je pro danou lokalitu celkem více než 1,6 ha zpevněných ploch.

Dohromady tedy tvoří využitelná maximální možná výměra ploch zastavitelných nadzemními stavbami (budovami) a maximální možná výměra zpevněných ploch (např. parkoviště, bazény bez zastřešení, plochy hřišť aj.) cca 6,6 ha, což je více než dostatečná rozloha pro realizaci předloženého záměru vlastníkem pozemků. Pro zeleň je určena minimální výměra cca 10 ha.

Požadavkem dotčených orgánů je situování zástavby zejména do plochy Z98 (bližší k místní komunikaci) než do plochy Z103 vybíhající do volné krajiny (viz stanovisko MěÚ ČL, OŽP).

Z důvodu zachování hodnot krajiny a významných krajinných znaků by v této lokalitě neměly být umísťovány stavby velkých měřítek, tj. stavby, které svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohou negativně narušit měřítko krajiny, nebo vytvářet pohledové bariéry vůči přírodním a kulturně historickým dominantám nebo panoramatům

Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny z předpokládaného využití s ohledem na stanoviska dotčených orgánů, usnesení zastupitelstva města Ralsko, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadaným vlastníkem pozemků), požadavkem na zachování mozaikovitosti území, na zástavbu v minimální možné míře narušující krajinný ráz. Biologický průzkum předložený žadatelem nemá zásadní vliv na stanovení kódů jako takových a je pouze jednou z mnoha vstupních informací týkajících se předmětné lokality.

Pro realizaci záměru byl v ÚP Ralsko předepsán požadavek na zpracování územní studie, která samotný záměr prověří ze všech hledisek jeho dopadu na životní prostředí a krajinu. Územní studie nebyla ještě pořízena. Územní studie stanoví i způsob zastavění plochy včetně prostorové struktury, která bude hustší u místní komunikace a směrem do krajiny bude klesat v souladu se záměrem privátního investora.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že předmětná lokalita se nachází v podstatě ve volné krajině (ani v historii na daných pozemcích zástavba nebyla identifikována) a přímo nenavazuje na stávající zástavbu (pouze na areál bývalého vojenského letního tábora Jezová s torzy budov, v ÚP Ralsko vymezen jako plocha přestavby P35). V tomto případě je třeba k vytvoření zástavby v této lokalitě přistupovat zvláště obezřetně.

Nejbližším zastavěným územím je sídlo Horní Krupá s funkcí trvalého bydlení na jihovýchodním okraji řešeného území na hranicích se Středočeským krajem. Zastavěné území je tvořeno objekty rodinných a bytových domů situovanými mezi silnicí II/268 a místní komunikací vedoucí k lokalitě v místě bývalého armádního tábora Jezová. Sídlo Horní Krupá vzhledem k terénním poměrům je stabilizováno ve stávajícím obrysu.

Rozvoj sportovně rekreačních a ubytovacích kapacit, zejména pro rodinnou rekreaci je směřován v souladu se záměry vlastníků pozemků na plochy severozápadně od sídla – tzv. tábor Jezová.

Zásady ochrany krajinného rázu v dalších stupních projektové dokumentace budou cíleny na zachování jeho současného charakteru s důrazem na eliminaci negativních vlivů na dochovaný atraktivní ráz krajiny.

Z hodnocení vlivů na krajinný ráz, estetické kvality území a vztahy a měřítka v krajině (viz Vyhodnocení vlivů ÚP Ralsko na udržitelný rozvoj území, EMPLA AG) vyplývají požadavky pro realizace záměrů v předmětných plochách, kdy se vyžaduje dodržení nezbytných podmínek zachování zde přítomných základních krajinných funkcí – a to jednak ve vztahu ke stávajícím přírodním dispozicím, tak také s ohledem na vizuální účinek nezbytných dopadů souvisejících s jeho zřízením. Nutným opatřením je především minimalizace terénních zásahů.

Dalším nezbytným opatřením je pak zachování rozptýlené zeleně. Nevyhnutelné ojedinělé zásahy do soliterních dřevin je žádoucí kompenzovat náhradní výsadbou. Náhradní výsadby je vhodné realizovat rovněž pro eliminaci vizuálního účinku prováděných terénních úprav. Pro lepší začlenění staveb do okolí a tím zmírnění případného negativního ovlivnění krajinného rázu by mělo být realizováno jak ozelenění uvnitř samotných ploch a areálů, tak i na okrajích ploch, které jsou pohledově exponovány obyvatelstvu.

Základní předpoklad přijatelného vlivu na vizuální charakteristiku území spočívá v konceptu usilujícím o začlenění navržených záměrů na dotčených plochách do stávajících přírodních dispozic a jejich harmonickému působení. Realizaci záměrů v této lokalitě doporučujeme podmínit kauzálním posouzením s využitím vizualizací navržené stavby do fotopanoramatických snímků.

Odůvodnění ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu

„Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítka a vztahy v krajině“ (zákon č. 114/92 Sb. O ochraně přírody a krajiny).

Území Libereckého kraje je rozděleno na krajinné celky (KC) a krajiny. Předmětná lokalita leží v krajinném celku Ralsko, krajině 13-1 Ralsko – lesní celky. Jednou z podmínek při plánování změn v území v rámci KC Ralsko je cílení změn využití území na obnovu osídlení krajiny, při zachování jejích existujících přírodních a krajinných hodnot, přednostně využívat množství stávajících opuštěných areálů a staveb.

Hlavní cíle ochrany krajiny v KC: zachování charakteru území v relativně nedotčených částech, postupná obnova devastovaných částí krajiny a celkově životního prostředí, ochrana krajinných a kulturních dominant, ochrana krajiny KC mj. spočívá v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Je třeba konstatovat, že bez ochrany přírody a krajiny a určité regulace směřující k udržitelnému využívání krajiny by takovéto krajiny rychle ztratily svoji atraktivitu, a tím by došlo i ke ztrátě jejího rekreačního potenciálu.

Před realizací záměrů v dané lokalitě s ohledem na významný potencionální zásah do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy bude provedeno odborné hodnocení dopadů záměru na krajinný ráz.

Námitka č. 3

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Námítky k regulačním kódům uvedeným v návrhu Změny č.2 ÚP Ralsko na ploše Z98 (část p.p.č.69/3, část p.p.č. 69/6 v k.ú. Horní Krupá). Vlastník nesouhlasí s užitým regulačním kódem na ploše Z98 a žádá, aby byl změněn stávající regulační kód na požadovaný regulační kód OS.2.30.60.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 3

Námitce č. 3 se vyhovuje.

Odůvodnění:

Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku 30% a zvýšení výšky zástavby na 2NP tzn 12m.

Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP Ralsko (nové záměry nebyly ke Změně č.2 poskytnuty, pouze předloženo Předpokládané využití pozemku – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě.

Po prověření a na základě stanovisek dotčených orgánů, vyjádření Města Ralsko k návrhu Změny č.2 pro společné jednání byl regulační kód určující prostorové uspořádání stanoven takto:

pro plochu Z98 upraven na OS.1.30.60

pro plochu Z103 upraven na OS.1.07.60

Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny odborným vyhodnocením zpracovatele územního plánu na základě předloženého záměru a po společném jednání byly zvýšeny na základě připomínky vlastníka předmětných pozemků, vyjádření města Ralsko a stanovisek příslušných dotčených orgánů. Při stanovení kódů vycházel projektant z možné kapacity předpokládaného využití, s ohledem na stanoviska dotčených orgánů státní správy, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadaným vlastníkem pozemků), ochrany krajiny (exponované místo směrem k Bezdězu), požadavkem na zachování mozaikovitosti území (stanovisko MUCL, odbor ŽP), kdy je nutné konkrétní záměr hodnotit i z hledisek zachování krajinného rázu a cílových kvalit krajiny.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání je regulační kód určující prostorové uspořádání upraven následovně:

pro plochu Z98 je upraven na OS.2.30.60

pro plochu Z103 je upraven na OS.2.30.60

Dle potřeb záměrů investora se jedná o penzion pro seniory, hotely, kemp, sportovní zařízení se zázemím (tenisové kurty, plavecké bazény, minigolf), apod. Na základě námitek vlastníka pozemků a pro optimálnější uskutečnění záměrů investora se zvyšují koeficienty zastavění nadzemními stavbami i podlažnost.

Plocha Z103 by měla být využívána zejména pro lokalizaci sportovně rekreačních aktivit a nadzemní stavby (budovy) by měly být umístěny především do plochy Z98 a to zejména podél místní komunikace.

Po prověření se upravuje regulativ předmětné plochy na **Z98 OS.2.30.60**.

Vlastník pozemků požadoval tuto změnu regulačních kódů pro návrhové plochy Z98 a Z103, které byly v ÚP Ralsko stanoveny pro plochu Z98 OS.1.10.70 a pro plochu Z103 OS.1.1.70.

V ÚP Ralsko stanovené kódy znamenají, že pro plochu Z98, která má celkovou výměru 38.096 m² je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 10%, což představuje plochu 3.809 m² pro výstavbu nadzemních staveb (dle záměru vlastníka penzion pro seniory, hotel, restaurace, sociální zařízení campu, půjčovnu sportovního vybavení atd.) a 26.667m² plochy zeleně, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro parkoviště, cesty, camp pro stany, plochy pro karavany, hřiště, bazén apod.

Pro plochu Z103, která má výměru 127.500 m², pak je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 1%, což představuje plochu 1.275 m² pro výstavbu nadzemních staveb (sociální zázemí sportovišť) a plochu 89.250 m² zeleně, přičemž rozdíl těchto dvou hodnot představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro cesty, stanové plochy, plochy hřišť, mini golfu, vodní plochy, plochy pro jezdecký apod.

Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku nadzemními stavbami na 30% a zvýšení podlažnosti na 2NP tzn. 12m výšky zástavby.

Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP (Podnikatelský záměr – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě.

Z vydaného ÚP Ralsko vyplývá:

Zastavěné a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití vymezují **regulační bloky s příslušnými regulačními kódy** určujícími jejich prostorové uspořádání.

Regulační kódy jsou definovány ve tvaru **OS.1.10.70**, kde:

1. pozice označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
2. pozice (1-4) označuje maximální výškovou hladinu plochy,
3. pozice (0-100) označuje maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn),
4. pozice (0-100) označuje minimální koeficient zeleně (Kz)

Výšková hladina plochy je určená počtem nadzemních podlaží a zároveň výškou zástavby:

- 1 = max. 1 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 9 m
- 2 = max. 2 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 12 m
- 3 = max. 3 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 15 m
- 4 = max. 4 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 18 m

Výška zástavby se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky, výška zástavby může být překročena v případě umístění technologických zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška - komíny, stožáry, výtahy.

Kn - koeficient zastavění nadzemními stavbami je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny budovami ku celkové výměře plochy x 100 (%), části staveb plně zakryté upraveným terénem, který plynule navazuje na rostlý terén nebo na sousedící stavby, se do Kn nezapočítají.

Budovy jsou definované platnou legislativou k datu zpracování ÚP v §3 odst. a) vyhlášky č.268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Nadzemní stavbou se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v § 3 odst. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění. Do ploch zastavěných nadzemními stavbami se tedy nezapočítávají např. plochy bazénů bez zastřešení, sportovních hřišť, odstavných a parkovacích ploch, tenisových kurtů apod.

Kz - koeficient zeleně je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%), zeleň tvoří tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami.

Zelení se rozumí z hlediska biologického přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupinami okrasných i užitkových dřevin, stromořadí – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice.

Projektant po posouzení ochrany hodnot území včetně ochrany krajinného rázu, únosnosti daného území, dospěl k názoru, že je možné mírné zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami pro optimálnější využití ploch investorem při zachování hodnot území **v návrhu Změny**

č.2 pro společné jednání takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit z 10% na 15% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 5715 m² (tj. zvýšení o 1906 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit z 1% na 3% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 3825 m² (tj. zvýšení o 2550 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po společném jednání o návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů (MěÚ ČL, KÚLK) a vyjádření města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-04/10/19, „postup pořízení změny v plochách Z98, Z103 ve znění stanovisek DO“), připomínky vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání, projektant opětovně zvážil a vyhodnotil možnosti prostorového uspořádání na plochách Z98 a Z103 při zohlednění stanovisek DO k zadání a k návrhu Změny č.2, zohlednění možnému vyhovění požadavkům vlastníka pozemků při zachování hodnot krajiny a krajinného rázu v místě a **v návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání** stanovil regulativy takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit na 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit na 7% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 8925 m² (tj. zvýšení o 7650 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat podlažnost výškovou hladinu plochy - 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a **v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání** jsou stanoveny regulativy takto:

plocha Z98 - koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko),

plocha Z103- koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 38250 m² (tj. zvýšení o 36975 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko).

Zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami umožní realizaci předpokládaných staveb (budov) jako jsou např. pensiony, hotely, restaurace, rekreační chaty, autocamp, zázemí sportoviště s dostatečnou rezervou. Celková nově stanovená maximální možná výměra ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami pro danou lokalitu je celkem 49679 m² (tj. cca 5 ha).

Do výměry ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, nejsou započítány zpevněné plochy parkovišť, pěších cest, hřišť s pevným povrchem, tenisových kurtů, ploch pro jezdecký, minigolfu, ploch pro karavany, stany, bazénů bez zastřešení aj., které dále mohou být u plochy Z98 celkem 3810 m² (10% z celkové výměry plochy Z98) a u plochy Z103 celkem 12750 m² (10% z celkové výměry plochy Z103), což je pro danou lokalitu celkem více než 1,6 ha zpevněných ploch.

Dohromady tedy tvoří využitelná maximální možná výměra ploch zastavitelných nadzemními stavbami (budovami) a maximální možná výměra zpevněných ploch (např. parkoviště, bazény bez zastřešení, plochy hřišť aj.) cca 6,6 ha, což je více než dostatečná rozloha pro realizaci předloženého záměru vlastníkem pozemků. Pro zeleň je určena minimální výměra cca 10 ha.

Požadavkem dotčených orgánů je situování zástavby zejména do plochy Z98 (bližší k místní komunikaci) než do plochy Z103 vybíhající do volné krajiny (viz stanovisko MěÚ ČL, OŽP).

Z důvodu zachování hodnot krajiny a významných krajinných znaků by v této lokalitě neměly být umísťovány stavby velkých měřítek, tj. stavby, které svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohou negativně narušit měřítko krajiny, nebo vytvářet pohledové bariéry vůči přírodním a kulturně historickým dominantám nebo panoramatům

Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny z předpokládaného využití s ohledem na stanoviska dotčených orgánů, usnesení zastupitelstva města Ralsko, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadaným vlastníkem pozemků), požadavkem na zachování mozaikovitosti území, na zástavbu v minimální možné míře narušující krajinný ráz. Biologický průzkum předložený žadatelem nemá zásadní vliv na stanovení kódů jako takových a je pouze jednou z mnoha vstupních informací týkajících se předmětné lokality.

Pro realizaci záměru byl v ÚP Ralsko předepsán požadavek na zpracování územní studie, která samotný záměr prověří ze všech hledisek jeho dopadu na životní prostředí a krajinu. Územní studie nebyla ještě pořízena. Územní studie stanoví i způsob zastavění plochy včetně prostorové struktury, která bude hustší u místní komunikace a směrem do krajiny bude klesat v souladu se záměrem privátního investora.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že předmětná lokalita se nachází v podstatě ve volné krajině (ani v historii na daných pozemcích zástavba nebyla identifikována) a přímo nenavazuje na stávající zástavbu (pouze na areál bývalého vojenského letního tábora Jezová s torzy budov, v ÚP Ralsko vymezen jako plocha přestavby P35). V tomto případě je třeba k vytvoření zástavby v této lokalitě přistupovat zvláště obezřetně.

Nejbližším zastavěným územím je sídlo Horní Krupá s funkcí trvalého bydlení na jihovýchodním okraji řešeného území na hranicích se Středočeským krajem. Zastavěné území je tvořeno objekty rodinných a bytových domů situovanými mezi silnicí II/268 a místní komunikací vedoucí k lokalitě v místě bývalého armádního tábora Jezová. Sídlo Horní Krupá vzhledem k terénním poměrům je stabilizováno ve stávajícím obrysu.

Rozvoj sportovně rekreačních a ubytovacích kapacit, zejména pro rodinnou rekreaci je směřován v souladu se záměry vlastníků pozemků na plochy severozápadně od sídla – tzv. tábor Jezová.

Zásady ochrany krajinného rázu v dalších stupních projektové dokumentace budou cíleny na zachování jeho současného charakteru s důrazem na eliminaci negativních vlivů na dochovaný atraktivní ráz krajiny.

Z hodnocení vlivů na krajinný ráz, estetické kvality území a vztahy a měřítko v krajině (viz Vyhodnocení vlivů ÚP Ralsko na udržitelný rozvoj území, EMPLA AG) vyplývají požadavky pro realizaci záměrů v předmětných plochách, kdy se vyžaduje dodržení nezbytných podmínek zachování zde přítomných základních krajinnotvorných funkcí – a to jednak ve vztahu ke stávajícím přírodním dispozicím, tak také s ohledem na vizuální účinek nezbytných dopadů souvisejících s jeho zřízením. Nutným opatřením je především minimalizace terénních zásahů.

Dalším nezbytným opatřením je pak zachování rozptýlené zeleně. Nevyhnutelné ojedinělé zásahy do solitérních dřevin je žádoucí kompenzovat náhradní výsadbou. Náhradní výsadby je vhodné realizovat rovněž pro eliminaci vizuálního účinku prováděných terénních úprav. Pro lepší začlenění staveb do okolí a tím zmírnění případného negativního ovlivnění krajinného rázu by mělo být realizováno jak ozelenění uvnitř samotných ploch a areálů, tak i na okrajích ploch, které jsou pohledově exponovány obyvatelstvu.

Základní předpoklad přijatelného vlivu na vizuální charakteristiku území spočívá v konceptu usilujícím o začlenění navržených záměrů na dotčených plochách do stávajících přírodních dispozic a jejich harmonickému působení. Realizaci záměrů v této lokalitě doporučujeme podmínit kauzálním posouzením s využitím vizualizací navržené stavby do fotopanoramatických snímků.

Odůvodnění ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu

„Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině“ (zákon č. 114/92 Sb. O ochraně přírody a krajiny).

Území Libereckého kraje je rozděleno na krajinné celky (KC) a krajiny. Předmětná lokalita leží v krajinném celku Ralsko, krajině 13-1 Ralsko – lesní celky. Jednou z podmínek při plánování změn v území v rámci KC Ralsko je cílení změn využití území na obnovu osídlení krajiny, při zachování jejích existujících přírodních a krajinných hodnot, přednostně využívat množství stávajících opuštěných areálů a staveb.

Hlavní cíle ochrany krajin v KC: zachování charakteru území v relativně nedotčených částech, postupná obnova devastovaných částí krajin a celkově životního prostředí, ochrana krajinných a kulturních dominant, ochrana krajin KC mj. spočívá v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Je třeba konstatovat, že bez ochrany přírody a krajiny a určité regulace směřující k udržitelnému využívání krajiny by takovéto krajiny rychle ztratily svoji atraktivitu, a tím by došlo i ke ztrátě jejího rekreačního potenciálu.

Před realizací záměrů v dané lokalitě s ohledem na významný potencionální zásah do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy bude provedeno odborné hodnocení dopadů záměru na krajinný ráz.

Námitka č. 4

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

V textové části Změny č.2 ÚP Návrh str.4, bod C.2 Urbanistická kompozice vlastníků pozemků nesouhlasí s tímto textem : „Minimalizovat narušení stávajícího krajinného rázu novou zástavbou, zejména v plochách Z98 a Z103.“ Vlastník pozemků žádá, aby tato věta byla změněna bez důrazu na plochu Z98.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 4

Námitka č. 4 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Tato podmínka byla do Změny č.2 vložena na základě požadavku dotčeného orgánu, neboť veřejné zájmy, chráněné zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění, jsou záměrem na plochách Z98 a Z103 dotčeny. MěÚ Česká Lípa, odbor životního prostředí ve svém stanovisku ke společnému jednání ze dne 9.4.2019 výslovně stanovuje podmínku: „*U změny 2/2 (pozn. autora odůvodnění: součástí této lokality je plocha Z98) bude kladen důraz na zástavbu v minimální možné míře narušující krajinný ráz, zástavba bude situována převážně na plochu Z98*“.

Příslušné dotčené orgány, které se k problematice ochrany krajinného rázu vyjádřily, souhlasí s lokalizací nadzemních staveb na plochu Z98, ale požadují, že u všech staveb musí být kladen důraz na minimální narušení krajinného rázu. Způsob minimalizace narušení krajinného rázu je dále specifikován dílčími podmínkami.

Při navrhování konkrétní výstavby na ploše Z98 bude ovlivnění krajinného rázu hodnoceno na základě mapy viditelnosti záměrů a fotorealistické vizualizace záměrů. Doprovodné plochy zeleně budou respektovat charakter krajiny a původní zeleň s minimalizovanými terénními úpravami, bude částečně zachováno stanoviště bezlesí, na které jsou navázány některé druhy rostlin a živočichů. V maximální možné míře bude zachována původní rozptýlená zeleň, v případě náhradní výsadby (kompenzační opatření) a nové výsadby budou upřednostňovány původní druhy dřevin. Zástavba bude situována převážně na plochu Z98, a to ve směru od místní komunikace směrem do krajiny se snižující se hustotou zástavby. Zástavba bude od okolních pozemků oddělena výsadbou dřevin s pozvolným přechodem do volné krajiny.

Další podmínkou využití plochy Z98 je doplnění kódu CH, tj. využití je podmíněno prokázáním, že výstavba nebude mít negativní vliv na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, jako je tomu u plochy Z103.

Všechny požadované podmínky byly do návrhu a odůvodnění Změny č. 2 ÚP Ralsko a úplného znění ÚP Ralsko zapracovány.

Námitka č. 5

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Podatel namítá, že v textu Návrhu ani textu Odůvodnění Změny č. 2 ÚP není u plochy Z98 uvedeno, že ochranné pásmo lesa je navrženo 25m. Vlastník žádá tento text doplnit do textové části Změny č.2 ÚP.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 5

Námitce č. 5 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán nestanovuje vstupní limity využití území, které jsou dány právními předpisy (např. OP elektrických zařízení, OP silnice, vzdálenost 50 m od okraje lesa aj.) a zastupitelstvo obce je nemůže schvalovat, a proto se do výrokové (v tomto požadavku textové) části změny neuvádějí. Navíc žádné ochranné pásmo lesa dle zákona č.289/1995 Sb. neexistuje. Ve výkresové části ÚP je zakreslena vzdálenost 50m od okraje lesa, kde je k činnostem a dotčení pozemků potřeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů.

Územní plán Ralsko definuje ochranu přírodních prvků formou „ochranných zón“, které zajišťují možnost logického uceleného vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby bez vzniku drobných nezastavitelných enkláv v místech, kde jsou potenciálně dotčeny zájmy ochrany přírody, avšak upřesnění v dalších stupních projektové přípravy může zajistit jejich ochranu před stavební činností a vlastní funkční využití ploch nemusí být s ochranou v rozporu. V podmínkách řešeného území se jedná o údolní nivy (VKP ze zákona), lesní pozemky (VKP ze zákona). Dle zákona o lesích jsou - li pozemky ve vzdálenosti 50 m vně od okraje lesa dotčeny řízením podle zvláštních předpisů, je potřebný souhlas příslušného orgánu státní správy, avšak v praktické povolovací činnosti může být za souhlasu orgánu státní správy tato vzdálenost zkrácena na střední výšku lesního porostu v mýtném věku, orientačně na 25 m. Do grafické části ÚP se nezakresluje. V textové části je ochrana přírodních prvků uvedena v příloze odůvodnění na str. 53 textu ÚP s vyznačením změn a odkaz na jejich existenci je rovněž na str. 12 odůvodnění Změny č. 2.

Námitka č. 6

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Námítky k regulačním kódům uvedeným v návrhu Změny č.2 ÚP Ralsko na ploše Z103 (část p.p.č.69/3, část p.p.č. 69/6 v k.ú. Horní Krupá). Vlastník nesouhlasí s užitým regulačním kódem na ploše Z103 a žádá, aby byl změněn na OS.2.30.60.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 6**Námitka č. 6 se vyhovuje.****Odůvodnění:**

Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku 30% a zvýšení výšky zástavby na 2NP tzn 12m.

Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP Ralsko (nové záměry nebyly ke Změně č.2 poskytnuty, pouze předloženo Předpokládané využití pozemku – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě.

Po prověření a na základě stanovisek dotčených orgánů, vyjádření Města Ralsko k návrhu Změny č.2 pro společné jednání byl regulační kód určující prostorové uspořádání stanoven takto:

pro plochu Z98 upraven na OS.1.30.60

pro plochu Z103 upraven na OS.1.07.60

Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny odborným vyhodnocením zpracovatele územního plánu na základě předloženého záměru a po společném jednání byly zvýšeny na základě připomínky vlastníka předmětných pozemků, vyjádření města Ralsko a stanovisek příslušných dotčených orgánů. Při stanovení kódů vycházel projektant z možné kapacity předpokládaného využití, s ohledem na stanoviska dotčených orgánů státní správy, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadaným vlastníkem pozemků), ochrany krajiny (exponované místo směrem k Bezdězu), požadavkem na zachování mozaikovitosti území (stanovisko MUCL, odbor ŽP), kdy je nutné konkrétní záměr hodnotit i z hledisek zachování krajinného rázu a cílových kvalit krajiny.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání je regulační kód určující prostorové uspořádání upraven následovně:

pro plochu Z98 je upraven na OS.2.30.60

pro plochu Z103 je upraven na OS.2.30.60

Dle potřeb záměrů investora se jedná o penzion pro seniory, hotely, kemp, sportovní zařízení se zázemím (tenisové kurty, plavecké bazény, minigolf), apod. Na základě námitek vlastníka pozemků a pro optimálnější uskutečnění záměrů investora se zvyšují koeficienty zastavění nadzemními stavbami i podlažnost.

Plocha Z103 by měla být využívána zejména pro lokalizaci sportovně rekreačních aktivit a nadzemní stavby (budovy) by měly být umístěny především do plochy Z98 a to zejména podél místní komunikace.

Po prověření se upravují regulativ předmětné plochy na **Z103 OS.2.30.60**.

Vlastník pozemků požadoval tuto změnu regulačních kódů pro návrhové plochy Z98 a Z103, které byly v ÚP Ralsko stanoveny pro plochu Z98 OS.1.10.70 a pro plochu Z103 OS.1.1.70.

V ÚP Ralsko stanovené kódy znamenají, že pro plochu Z98, která má celkovou výměru 38.096 m² je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 10%, což představuje plochu 3.809 m² pro výstavbu nadzemních staveb (dle záměru vlastníka penzion pro seniory, hotel, restaurace, sociální zařízení campu, půjčovnu sportovního vybavení atd.) a 26.667m² plochy zeleně, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro parkoviště, cesty, camp pro stany, plochy pro karavany, hřiště, bazén apod.

Pro plochu Z103, která má výměru 127.500 m², pak je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 1%, což představuje plochu 1.275 m² pro výstavbu nadzemních staveb (sociální zázemí sportovišť) a plochu 89.250 m² zeleně, přičemž rozdíl těchto dvou hodnot představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro cesty, stanové plochy, plochy hřišť, mini golfu, vodní plochy, plochy pro jezdeckví apod.

Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku nadzemními stavbami na 30% a zvýšení podlažnosti na 2NP tzn. 12m výšky zástavby.

Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP (Podnikatelský záměr – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě.

Z vydaného ÚP Ralsko vyplývá:

Zastavěné a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití vymezují **regulační bloky s příslušnými regulačními kódy** určujícími jejich prostorové uspořádání.

Regulační kódy jsou definovány ve tvaru **OS.1.10.70**, kde:

1. pozice označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
2. pozice (1-4) označuje maximální výškovou hladinu plochy,
3. pozice (0-100) označuje maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn),
4. pozice (0-100) označuje minimální koeficient zeleně (Kz)

Výšková hladina plochy je určená počtem nadzemních podlaží a zároveň výškou zástavby:

- 1 = max. 1 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 9 m
- 2 = max. 2 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 12 m
- 3 = max. 3 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 15 m
- 4 = max. 4 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 18 m

Výška zástavby se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky, výška zástavby může být překročena v případě umístění technologických zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška - komíny, stožáry, výtahy.

Kn - koeficient zastavění nadzemními stavbami je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny budovami ku celkové výměře plochy x 100 (%), části staveb plně zakryté upraveným terénem, který plynule navazuje na rostlý terén nebo na sousedící stavby, se do Kn nezapočítají.

Budovy jsou definované platnou legislativou k datu zpracování ÚP v §3 odst. a) vyhlášky č.268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Nadzemní stavbou se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v §3 odst. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění. Do ploch zastavěných nadzemními stavbami se tedy nezapočítávají např. plochy bazénů bez zastřešení, sportovních hřišť, odstavných a parkovacích ploch, tenisových kurtů apod.

Kz - koeficient zeleně je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%), zeleň tvoří tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami.

Zelení se rozumí z hlediska biologického přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupinami okrasných i užitkových dřevin, stromořadí – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice.

Projektant po posouzení ochrany hodnot území včetně ochrany krajinného rázu, únosnosti daného území, dospěl k názoru, že je možné mírné zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami pro optimálnější využití ploch investorem při zachování hodnot území **v návrhu Změny**

č.2 pro společné jednání takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit z 10% na 15% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 5715 m² (tj. zvýšení o 1906 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit z 1% na 3% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 3825 m² (tj. zvýšení o 2550 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po společném jednání o návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů (MěÚ ČL, KÚLK) a vyjádření města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-04/10/19, „postup pořízení změny v plochách Z98, Z103 ve znění stanovisek DO“), připomínky vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání, projektant opětovně zvážil a vyhodnotil možnosti prostorového uspořádání na plochách Z98 a Z103 při zohlednění stanovisek DO k zadání a k návrhu Změny č.2, zohlednění možnému vyhovění požadavkům vlastníka pozemků při zachování hodnot krajiny a krajinného rázu v místě a **v návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání** stanovil regulativy takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit na 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit na 7% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 8925 m² (tj. zvýšení o 7650 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat podlažnost výškovou hladinu plochy - 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a **v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání** jsou stanoveny regulativy takto:

plocha Z98 - koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko),

plocha Z103- koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 38250 m² (tj. zvýšení o 36975 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko).

Zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami umožní realizaci předpokládaných staveb (budov) jako jsou např. pensiony, hotely, restaurace, rekreační chaty, autocamp, zázemí sportoviště s dostatečnou rezervou. Celková nově stanovená maximální možná výměra ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami pro danou lokalitu je celkem 49679 m² (tj. cca 5 ha).

Do výměry ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, nejsou započítány zpevněné plochy parkovišť, pěších cest, hřišť s pevným povrchem, tenisových kurtů, ploch pro jezdecký, minigolfu, ploch pro karavany, stany, bazénů bez zastřešení aj., které dále mohou být u plochy Z98 celkem 3810 m² (10% z celkové výměry plochy Z98) a u plochy Z103 celkem 12750 m² (10% z celkové výměry plochy Z103), což je pro danou lokalitu celkem více než 1,6 ha zpevněných ploch.

Dohromady tedy tvoří využitelná maximální možná výměra ploch zastavitelných nadzemními stavbami (budovami) a maximální možná výměra zpevněných ploch (např. parkoviště, bazény bez zastřešení, plochy hřišť aj.) cca 6,6 ha, což je více než dostatečná rozloha pro realizaci předloženého záměru vlastníkem pozemků. Pro zeleň je určena minimální výměra cca 10 ha.

Požadavkem dotčených orgánů je situování zástavby zejména do plochy Z98 (bližší k místní komunikaci) než do plochy Z103 vybíhající do volné krajiny (viz stanovisko MěÚ ČL, OŽP).

Z důvodu zachování hodnot krajiny a významných krajinných znaků by v této lokalitě neměly být umísťovány stavby velkých měřítek, tj. stavby, které svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohou negativně narušit měřítko krajiny, nebo vytvářet pohledové bariéry vůči přírodním a kulturně historickým dominantám nebo panoramatům

Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny z předpokládaného využití s ohledem na stanoviska dotčených orgánů, usnesení zastupitelstva města Ralsko, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadaným vlastníkem pozemků), požadavkem na zachování mozaikovitosti území, na zástavbu v minimální možné míře narušující krajinný ráz. Biologický průzkum předložený žadatelem nemá zásadní vliv na stanovení kódů jako takových a je pouze jednou z mnoha vstupních informací týkajících se předmětné lokality.

Pro realizaci záměru byl v ÚP Ralsko předepsán požadavek na zpracování územní studie, která samotný záměr prověří ze všech hledisek jeho dopadu na životní prostředí a krajinu. Územní studie nebyla ještě pořízena. Územní studie stanoví i způsob zastavění plochy včetně prostorové struktury, která bude hustší u místní komunikace a směrem do krajiny bude klesat v souladu se záměrem privátního investora.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že předmětná lokalita se nachází v podstatě ve volné krajině (ani v historii na daných pozemcích zástavba nebyla identifikována) a přímo nenavazuje na stávající zástavbu (pouze na areál bývalého vojenského letního tábora Jezová s torzy budov, v ÚP Ralsko vymezen jako plocha přestavby P35). V tomto případě je třeba k vytvoření zástavby v této lokalitě přistupovat zvláště obezřetně.

Nejbližším zastavěným územím je sídlo Horní Krupá s funkcí trvalého bydlení na jihovýchodním okraji řešeného území na hranicích se Středočeským krajem. Zastavěné území je tvořeno objekty rodinných a bytových domů situovanými mezi silnicí II/268 a místní komunikací vedoucí k lokalitě v místě bývalého armádního tábora Jezová. Sídlo Horní Krupá vzhledem k terénním poměrům je stabilizováno ve stávajícím obrysu.

Rozvoj sportovně rekreačních a ubytovacích kapacit, zejména pro rodinnou rekreaci je směřován v souladu se záměry vlastníků pozemků na plochy severozápadně od sídla – tzv. tábor Jezová.

Zásady ochrany krajinného rázu v dalších stupních projektové dokumentace budou cíleny na zachování jeho současného charakteru s důrazem na eliminaci negativních vlivů na dochovaný atraktivní ráz krajiny.

Z hodnocení vlivů na krajinný ráz, estetické kvality území a vztahy a měřítko v krajině (viz Vyhodnocení vlivů ÚP Ralsko na udržitelný rozvoj území, EMPLA AG) vyplývají požadavky pro realizaci záměrů v předmětných plochách, kdy se vyžaduje dodržení nezbytných podmínek zachování zde přítomných základních krajinnotvorných funkcí – a to jednak ve vztahu ke stávajícím přírodním dispozicím, tak také s ohledem na vizuální účinek nezbytných dopadů souvisejících s jeho zřízením. Nutným opatřením je především minimalizace terénních zásahů.

Dalším nezbytným opatřením je pak zachování rozptýlené zeleně. Nevyhnutelné ojedinělé zásahy do solitérních dřevin je žádoucí kompenzovat náhradní výsadbou. Náhradní výsadby je vhodné realizovat rovněž pro eliminaci vizuálního účinku prováděných terénních úprav. Pro lepší začlenění staveb do okolí a tím zmírnění případného negativního ovlivnění krajinného rázu by mělo být realizováno jak ozelenění uvnitř samotných ploch a areálů, tak i na okrajích ploch, které jsou pohledově exponovány obyvatelstvu.

Základní předpoklad přijatelného vlivu na vizuální charakteristiku území spočívá v konceptu usilujícím o začlenění navržených záměrů na dotčených plochách do stávajících přírodních dispozic a jejich harmonickému působení. Realizaci záměrů v této lokalitě doporučujeme podmínit kauzálním posouzením s využitím vizualizací navržené stavby do fotopanoramatických snímků.

Odůvodnění ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu

„Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině“ (zákon č. 114/92 Sb. O ochraně přírody a krajiny).

Území Libereckého kraje je rozděleno na krajinné celky (KC) a krajiny. Předmětná lokalita leží v krajinném celku Ralsko, krajině 13-1 Ralsko – lesní celky. Jednou z podmínek při plánování změn v území v rámci KC Ralsko je cílení změn využití území na obnovu osídlení krajiny, při zachování jejích existujících přírodních a krajinných hodnot, přednostně využívat množství stávajících opuštěných areálů a staveb.

Hlavní cíle ochrany krajin v KC: zachování charakteru území v relativně nedotčených částech, postupná obnova devastovaných částí krajin a celkově životního prostředí, ochrana krajinných a kulturních dominant, ochrana krajin KC mj. spočívá v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Je třeba konstatovat, že bez ochrany přírody a krajiny a určité regulace směřující k udržitelnému využívání krajiny by takovéto krajiny rychle ztratily svoji atraktivitu, a tím by došlo i ke ztrátě jejího rekreačního potenciálu.

Před realizací záměrů v dané lokalitě s ohledem na významný potencionální zásah do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy bude provedeno odborné hodnocení dopadů.

Námitka č. 7

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

V textové části Změny č.2 ÚP Návrh str.4, bod C.2 Urbanistická kompozice vlastníků pozemků nesouhlasí s tímto textem : „Minimalizovat narušení stávajícího krajinného rázu novou zástavbou, zejména v plochách Z98 a Z103.“ Vlastník pozemků žádá, aby tato věta byla změněna bez důrazu na plochu Z103.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 7

Námitce č. 7 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Tato podmínka byla do Změny č.2 vložena na základě požadavku dotčeného orgánu, neboť veřejné zájmy, chráněné zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění, jsou záměrem na plochách Z98 a Z103 dotčeny. MěÚ Česká Lípa, odbor životního prostředí ve svém stanovisku ke společnému jednání ze dne 9.4.2019 výslovně stanovuje podmínku: „*U změny 2/2 (pozn. autora odůvodnění: součástí této lokality je plocha Z98) bude kladen důraz na zástavbu v minimální možné míře narušující krajinný ráz, zástavba bude situována převážně na plochu Z98*“.

Příslušné dotčené orgány, které se k problematice ochrany krajinného rázu vyjádřily, souhlasí s lokalizací nadzemních staveb i na plochu Z103, ale požadují, že u všech staveb musí být kladen důraz na minimální narušení krajinného rázu. Způsob minimalizace narušení krajinného rázu je dále specifikován dílčími podmínkami.

Při navrhování konkrétní výstavby na ploše Z98 bude ovlivnění krajinného rázu hodnoceno na základě mapy viditelnosti záměrů a fotorealistické vizualizace záměrů. Doprovodné plochy zeleně budou respektovat charakter krajiny a původní zeleň s minimalizovanými terénními úpravami, bude částečně zachováno stanoviště bezlesí, na které jsou navázány některé druhy rostlin a živočichů. V maximální možné míře bude zachována původní rozptýlená zeleň, v případě náhradní výsadby (kompenzační opatření) a nové výsadby budou upřednostňovány původní druhy dřevin. Zástavba bude situována převážně na plochu Z98, a to ve směru od místní komunikace směrem do krajiny se snižující se hustotou zástavby. Zástavba bude od okolních pozemků oddělena výsadbou dřevin s plynulým přechodem do volné krajiny.

Další, již dříve stanovenou podmínkou využití plochy Z103, je povinnost prokázání, že výstavba nebude mít negativní vliv na zvlášť chráněné druhy rostlin a živočichů (kód CH).

Všechny požadované podmínky byly do Návrhu a Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Ralsko a úplného znění ÚP Ralsko zapracovány.

Námitka č. 8

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Podatel namítá, že v textu Návrhu ani textu Odůvodnění Změny č. 2 ÚP není u plochy Z103 uvedeno, že ochranné pásmo lesa je navrženo 25m. Vlastník žádá tento text doplnit do textové části Změny č.2 ÚP.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 8

Námitce č. 8 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán nestanovuje vstupní limity využití území, které jsou dány právními předpisy (např. OP elektrických zařízení, OP silnice, vzdálenost 50 m od okraje lesa aj.) a zastupitelstvo obce je nemůže schvalovat, a proto se do výrokové (v tomto požadavku textové) části změny neuvádějí. Navíc žádné ochranné pásmo lesa dle zákona č.289/1995 Sb. neexistuje. Ve výkresové části ÚP je zakreslena vzdálenost 50m od okraje lesa, kde je k činnostem a dotčení pozemků potřeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů.

Územní plán Ralsko definuje ochranu přírodních prvků formou „ochranných zón“, které zajišťují možnost logického uceleného vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby bez vzniku drobných nezastavitelných enkláv v místech, kde jsou potenciálně dotčeny zájmy ochrany přírody, avšak upřesnění v dalších stupních projektové přípravy může zajistit jejich ochranu před stavební činností a vlastní funkční využití ploch nemusí být s ochranou v rozporu. V podmínkách řešeného území se jedná o údolní nivy (VKP ze zákona), lesní pozemky (VKP ze zákona). Dle zákona o lesích jsou - li pozemky ve vzdálenosti 50 m vně od okraje lesa dotčeny řízením podle zvláštních předpisů, je potřebný souhlas příslušného orgánu státní správy, avšak v praktické povolovací činnosti může být za souhlasu orgánu státní správy tato vzdálenost zkrácena na střední výšku lesního porostu v mýtném věku, orientačně na 25 m. Do grafické části ÚP se nezakresluje. V textové části je ochrana přírodních prvků uvedena v příloze odůvodnění na str. 53 textu ÚP s vyznačením změn a odkaz na jejich existenci je rovněž na str. 12 odůvodnění Změny č. 2.

Námitka č. 9

Podal: **Jan Weber**, U Družiny 620, 463 12 Liberec 25

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 14.1.2020 pod č.j. 0158/2020.

Námitka proti současnému stavu druhu pozemku p.č. 467, který se nachází v obci Hvězdov II v k.ú. Ploužnice pod Ralskem požaduje změnu funkční plochy z plochy krajinné zeleně (K) do jiné funkční plochy tak, aby mohl být pozemek ve vlastnictví podatele oplocen pro ochranu majetku, protože na pozemku jsou vzrostlé stromy, které okusuje zvěř a ničí ostatní porost na pozemku.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 9

Námitce č. 9 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka je bezpředmětná, protože realizace oplocení je při splnění podmínek stanovených územním plánem pro plochy krajinné zeleně (viz. Podmínky pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití) podmíněně možná i v současnosti bez nutnosti jakékoliv změny funkčního využití.

Namítatel má záměr oplotit p.p.č.467 v k.ú. Ploužnice pod Ralskem. Pozemek navazuje na dům namítatele a jeho záměrem je zde ve východní části pozemku p.č. 467 rozvíjet pěstování ovocných stromů, což je v souladu s regulativy ÚP Ralsko. V plochách krajinné zeleně je podmíněně přípustné dočasné oplocení intenzivně pěstovaných kultur a pastvin minimalizované pro zajištění prostupnosti krajiny, což je v souladu se záměrem vlastníka (ovocný sad) a v souladu s regulativy ÚP Ralsko.

Na p.p.č. 467 v k.ú. Ploužnice pod Ralskem je přípustné pouze dočasné oplocení.

Dočasné oplocení bude sloužit bezprostředně pro hospodářské využití ploch krajinné zeleně (ovocný sad). a jejich ochranu před zvěří (okus stromů). Technologicky je oplocení přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách. V KN je pozemek veden jako ostatní plocha.

Dočasným oplocením nebude narušen krajinný ráz, protože pozemek je vymezen mezi místní komunikací a plochou lesa a navazuje na zastavěné území. Migraci zvěře nebude bráněno, protože západním směrem od předmětného pozemku jsou souvislé plochy lesa, které umožňují migraci živočichů.

V následných stupních projektové dokumentace a dalších právních úkonech (smlouvy, věcná břemena aj.) bude řešena i dohoda s městem Ralsko o zajištění přístupu na jeho navazující pozemky.

Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, proto nelze v územním plánu charakterizovat typ oplocení ani jeho spojení s terénem apod. To bude řešeno až v následných stupních projektové dokumentace.

Předpokládaný druh oplocení není uváděn ani v námitce.

Námitka č. 10

Podal: **Severočeské vodovody a kanalizace a.s., Přítkovská 1689, 415 50 Teplice**

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko datovými schránkami 8.1.2020

Stanovisko oprávněného investora, které má v tomto bodě charakter námítky, požaduje v textové části Změny č.2 ÚP Ralsko, aby zásobování pitnou vodou nemovitostí navrhovaných změnou č. 2 ÚP Ralsko bylo prováděno výhradně napojením na veřejný vodovod a likvidace odpadních vod z ploch navrhovaných změnou č. 2 ÚP Ralsko aby byla prováděna výhradně napojením na veřejnou kanalizaci.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 10

Námitce č. 10 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka je bezpředmětná, neboť z formálního hlediska nesplňuje stanovisko všechny požadavky námítky – neobsahuje odůvodnění. Z podání lze usoudit, že se jedná o námitku dle §52, odst.(2) Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Nicméně pro úplnost uvádíme, že vyhláška 268/2009 o technických požadavcích na stavby - znění dle 323/2017 Sb., § 6 odst. 3 říká: „Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu, pokud je to technicky a ekonomicky přijatelné. V opačném případě je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování anebo akumulaci odpadních vod.“ Platí, že takové řešení musí být technicky a ekonomicky přijatelné. Nelze v územním plánu kategoricky stanovit tuto podmínku jako výhradní bez posouzení všech možností. Je zřejmé, že v našem případě a našich podmínkách není vždy ani ekonomicky ani technicky takové výhradní řešení přijatelné.

Námitka č. 11

Podal: **Severočeské vodovody a kanalizace a.s., Přítkovská 1689, 415 50 Teplice**

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko datovými schránkami 8.1.2020

Stanovisko oprávněného investora, které má v tomto bodě charakter námítky požaduje změnu textové části odůvodnění Územního plánu Ralsko, změny č.2 ÚP Ralsko v kapitole D.2.6 Odvedení a zneškodnění splaškových vod:

text zkapacitnění ČOV Kuřívody nahradit: „zkapacitnění ČOV Kuřívody, příp. její zrušení a nahrazení vybudováním ČSOV s výtlakem na ČOV Hradčany Sigma“.

zrušení ČOV Hvězdov III nahradit: „rekonstrukce ČOV Hvězdov III, příp. její zrušení a nahrazení vybudováním ČSOV s výtlakem na ČOV Hradčany Sigma“.

Výše popsané změny promítnout i do ostatních částí dokumentace, zejména do Výkresu koncepce technické infrastruktury.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 11

Námitce č. 11 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka je bezpředmětná, neboť z formálního hlediska nesplňuje stanovisko všechny požadavky námítky – neobsahuje odůvodnění. Z podání lze usoudit, že se jedná o námitku dle §52, odst.(2) Stavebního zákona č. 183/2006 Sb..

I v případě splnění všech podmínek by námitka nemohla být předmětem Změny č. 2 ÚP Ralsko, protože zařazení změny koncepce odvedení a zneškodňování splaškových vod nebylo jako podnět schváleno zastupitelstvem města, nebylo součástí zadání a představuje výrazný zásah a změnu celkové koncepce technické infrastruktury města, pravděpodobně by vyžadovalo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které pro Změnu č. 2 ÚP Ralsko požadováno ani zpracováno nebylo. Změna č.2 je pouze dílčí změnou ÚP Ralsko a koncepci odvedení a zneškodnění splaškových vod stanovenou v ÚP Ralsko nemění. Takováto požadovaná zásadní změna koncepce řešení technické infrastruktury by zcela jistě vyžadovala samostatné posouzení dotčenými orgány, případně samostatnou změnu ÚP a provedení a schválení výběru z navrhovaných variantních řešení.

Protože chybí odůvodnění „námitky“ pořizovatel neví na základě jakých informací a z jakých důvodů požaduje oprávněný investor změnu této koncepce technické infrastruktury.

Oprávněnému investorovi doporučujeme v případě potřeby zvážit podání řádného podnětu na samostatnou změnu ÚP Ralsko se všemi náležitostmi a současně k tomu přiložit všechny potřebné podklady pro provedení této změny (např. územní studii, projekt navrhovaného řešení apod. včetně technicko ekonomického posouzení a potřebných bilancí vod a stanoviska DO

Námitka č. 12

Podal: **Severočeské vodovody a kanalizace a.s., Přítkovská 1689, 415 50 Teplice**

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko datovými schránkami 8.1.2020

Stanovisko oprávněného investora, které má charakter námítky požaduje v textové části Změny č.2 ÚP Ralsko opravit chybně uvedený název ČOV Hradčany Letiště na ČOV Hradčany Sigma.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 12

Námitce č. 12 se vyhovuje.

Odůvodnění:

Přestože námitka nesplňuje všechny náležitosti, byla, vzhledem k tomu, že se jedná pouze o opravu chybného názvu, akceptována. V textové části Změny č. 2, resp. v úplném znění Územního plánu Ralsko byl opraven chybný název ČOV Hradčany Letiště na správný název ČOV Hradčany Sigma.

Námitka č. 13

Podal: **Město Ralsko**, podání bylo doručeno 13.1.2020.

Město Ralsko jako vlastník pozemků na ploše Z109 v Kuřívodech s návrhem SO 2.20.60 a částečný vlastník pozemků na ploše P30 v Kuřívodech s návrhem SA 2.60.20 se souhlasem druhého vlastníka (C.Bau, spol. s r.o.) žádá o sloučení obou ploch do plochy Z109 s funkčním využitím a koeficientem zastavění SO 2.25.55 s cílem výstavby rodinných domů.

Návrh rozhodnutí o námitce č. 13

Námitce č. 13 se vyhovuje.

Odůvodnění:

Navrhovaná úprava scelí a sjednotí jednotlivé dílčí funkční plochy a jejich regulační parametry zástavby odpovídající potřebám v jižním okraji sídla Kuřívody, které je mimořádně vhodné pro plochy staveb bydlení. Toto řešení podpoří stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva v souladu s výhledovými záměry města Ralsko. Navrhovaná plocha není zatížena starými ekologickými zátěžemi, je dobře dopravně dostupná po stávajících místních komunikacích, je vymezena v zastavěném území a nepředstavuje žádný nový zábor ZPF a PUPFL. Plocha přestavby P44 bude v návrhu označena jako plocha smíšená obytná s koeficientem SO.2.25.55. Podmínkou pro rozhodování v území bude zpracování komplexní územní studie pro tuto nově vymezenou plochu přestavby smíšenou obytnou.

Námitka č. 14

Podal: **Město Ralsko**, podání bylo doručeno 15.1.2020

Město Ralsko jako vlastník pozemků žádá o převedení pozemků p.č. 453, 447, 26 a 149 v k.ú. Hradčany nad Ploučnicí a p.p.č. 87/1, 518/1, 516, 315/1, 280/1 a 337 v k.ú. Kuřívody z ploch krajinné zeleně (K) na plochy lesní (L) nebo přírodní lesní (NL)

Návrh rozhodnutí o námitce č. 14

Námitce č. 14 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání, které má charakter námítky, nesplňuje všechny náležitosti (neobsahuje odůvodnění).

I v případě splnění všech podmínek by námitka nemohla být předmětem Změny č. 2 ÚP Ralsko, protože zařazení rozsáhlých ploch krajinné zeleně ke změně na plochy lesní nebylo jako podnět schváleno zastupitelstvem města, nebylo součástí zadání a pravděpodobně by vyžadovalo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které pro Změnu č. 2 ÚP Ralsko požadováno ani zpracováno nebylo.

Kromě toho takto rozsáhlý zásah do funkčního využití nezastavitelných ploch vyžaduje konkrétní detailní projednání se všemi dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny a ochrany lesa. Po dohodě s podatelem námítky je námitka stažena a záměr bude projednán a připraven k zařazení do následující změny ÚP Ralsko.

M VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Přip. č.	Podal	Obsah připomínky	Návrh vyhodnocení
1	Jiří Kludský, Praha	<i>nedostatečná výkresová část v rozporu s metodikou ÚP z hlediska orientace vlastníků a veřejnosti</i>	Připomínce se nevyhovuje
2	Jiří Kludský, Praha	<i>textová část v rozporu s metodikou ÚP neobsahuje údaje o začlenění jednotlivých parcel do ploch</i>	Připomínce se nevyhovuje
3	Jiří Kludský, Praha	<i>textová část je v jednom odkazu, není jednoznačná, je nepřehledná a obtížně kontrolovatelná</i>	Připomínce se nevyhovuje
4	Jiří Kludský, Praha	<i>návrh Změny č.2 neřeší z hlediska OŽP bezlesí na jih a západ od Kuřívod</i>	Připomínce se nevyhovuje
5	Jiří Kludský, Praha	<i>v návrhu Změny č.2 nejsou navrženy ochranné zelené plochy okolo přestaveb a nových zástaveb kategorií V a SA</i>	Připomínce se nevyhovuje
6	Jiří Kludský, Praha	<i>v návrhu Změny č.2 je navržen regulační kód u plochy P31 V.3.60.20 s max. výškou 19m</i>	Připomínce se nevyhovuje
7	Jiří Kludský, Praha	<i>odůvodnění Změny ZM2/2 není provedeno jednotlivě po plochách Z98 a Z103</i>	Připomínce se nevyhovuje
8	Jiří Kludský, Praha	<i>v návrhu Změny č.2 nejsou vysvětleny použité zkratky</i>	Připomínce se vyhovuje
9	Jiří Kludský, Praha	<i>v textové části návrhu Změny č.2 není uvedeno řešení a odstranění nedostatků ze stanoviska KÚLK</i>	Připomínce se nevyhovuje
10	Město Ralsko	<i>chybně vyznačené umístění památníku osvobození</i>	Připomínce se vyhovuje
11	Jiří Kludský, Praha	<i>požadavek na úpravu regulativů v plochách Z98 a Z103 v rozsahu OS.2.30.60 – připomínka ke společnému jednání</i>	Připomínce se vyhovuje

Přípomínka č.1

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Text připomínky:

Výkresová část v elektronické podobě umístěná na internetu je provedená nedostatečně a v rozporu s metodikou zpracování ÚP z hlediska orientace vlastníků i veřejnosti i dotčených orgánů v ÚP co se týká identifikace polohy jednotlivých ploch.

Návrh vyhodnocení připomínky č. 1**Přípomínce se nevyhovuje****Odůvodnění:**

Dle vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění se výkresy grafické části územního plánu zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5000 a vydávají se v měřítku 1:5000 nebo 1:10 000. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. (§13 odst.2 této vyhlášky)

Z toho lze odvodit, že stavební zákon ani jeho prováděcí vyhláška tak neukládají povinnost, aby grafická část územního plánu obsahovala přímo kompletní mapový podklad – katastrální mapu včetně všech jevů v ní zobrazených (čísla parcel, značky parcel, věcná břemena aj.). V měřítku 1:10000 grafické části ÚP Ralsko a jeho Změny č.2 by byly tyto jevy v podstatě nezobrazitelné (netisknutelné), protože jejich velikost by byla menší než 1mm a zobrazení těchto všech jevů by přispívalo k nepřehlednosti grafické části ÚP.

Cílem územního plánu není grafické zobrazení jevů z katastru nemovitostí. Územní plán principiálně pracuje s plochami, nikoliv s dílčími pozemky, což je podrobnost regulačního plánu nebo dokumentace pro územní rozhodnutí.

Návrh Změny č.2 je řádně přezkoumatelný, protože v grafické části jsou vymezeny linie hranic dělení pozemků a lze ho dle jednoznačné identifikace měněných ploch Změnou č.2 podrobit námitkám a připomínkám.

Při veřejném projednání byla celá dokumentace v tištěné podobě přístupná k nahlédnutí (ležela volně na odkládacím stole v jednacím místnosti a pořizovatel na ni na začátku veřejného projednání odkázal) a též byla po celou dobu 30 ti dní veřejně přístupná na MěÚ Ralsko a u pořizovatele. Elektronická verze grafické části Změny č.2 byla použita pro doplnění odborného výkladu projektanta k návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání.

Územní plán mimo jiné stanovuje plošné a prostorové uspořádání, vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Obecně se tedy zabývá plochami a koridory, nikoliv detailně jednotlivými pozemky vymezenými dle katastru nemovitostí. Proto také výměry jsou v ÚP uváděny jen za ucelené funkční plochy. Výjimku tvoří pouze plochy veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, kde se uvádí parcelní čísla dotčených pozemků, název katastrálního území a v čí prospěch je předkupní právo zřizováno.

Přípomínka č.2

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Text připomínky:

Textová část Změny č.2 ÚP neobsahuje důležité údaje ve věci informace o tom, jaké parcely spadají do které jednotlivé plochy, která je změnou ÚP dotčená, což je v rozporu metodikou zpracování ÚP.

Návrh vyhodnocení připomínky č. 2**Přípomínce se nevyhovuje****Odůvodnění:**

Vyhláška č.500/2006SB. ve které je definován povinný obsah a struktura ÚP a jeho změn, tento požadavek neuvádí.

ÚP Ralsko i návrh Změny č.2 nemůže dle stavebního zákona obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí.

V návrhu Změny č.2 je každá plocha změn uvedena v přehledné tabulce (rozdělené dle druhu změn na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině), kde jsou plochy jednoznačně identifikovány jejím označením (např. Z98, Z103) shodným s grafickou částí návrhu Změny č.2. V tabulce je uvedeno i katastrální území, kde se dílčí změna ploch nachází, její navržené využití, celková výměra plochy a podmínky stanovené v návrhu Změny č.2 pro konkrétní plochu (např. podmínka: využití plochy je podmíněno prokázáním, že výstavba nebude mít negativní vliv na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů – biologický průzkum).

Metodické doporučení MMR ČR zabývající se zpracováním územního plánu a zpracováním změn územního plánu neobsahuje požadavek na to, aby dílčí plochy změn byly identifikovány čísly pozemkových a stavebních parcel.

V odůvodnění Změny č.2 je obdobná tabulka jako v návrhu Změny č.2, kde je shodná identifikace dílčí plochy změny, specifikováno navržené i původně stanovené využití plochy a její stručné odůvodnění.

Plochy, u kterých se Změnou č.2 měnil pouze jejich regulační kód, ale nedochází ke změně funkčního využití předmětných ploch ani k jejich změně vymezení (Změnou č.2 zůstává zachována kategorie ploch s rozdílným způsobem využití stanovená v ÚP Ralsko) nejsou uvedeny v tabulkovém přehledu, protože text jejich odůvodnění je velmi rozsáhlý a tabulku by spíše znepřehledňoval, a proto je samostatně uveden pod těmito tabulkami a v dalších kapitolách odůvodnění. Identifikace těchto ploch je jednoznačná a je v souladu s grafickou částí Změny č.2.

Přípomínka č.3

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Text připomínky:

Textová část Změny č.2 ÚP zveřejněná na internetu na stránkách města Ralsko má do jednoho odkazu spojeny dohromady Návrh ÚP, odůvodnění ÚP a přílohu odůvodnění ÚP.

Textová část není jednoznačná, je nepřehledná a obtížně kontrolovatelná.

Návrh vyhodnocení připomínky č. 3**Přípomínce se nevyhovuje****Odůvodnění:**

Textová část zveřejněná na webových stránkách města Ralsko obsahuje v jednom souboru jednoznačně oddělené a označené části: návrh Změny č.2 / odůvodnění Změny č.2 / přílohu odůvodnění Změny č.2 s textem ÚP Ralsko s vyznačením změn oproti platnému právnímu stavu ÚP Ralsko (úplné znění ÚP Ralsko po Změně č.5). Na první straně přílohy odůvodnění Změny č.2 je jednoznačná legenda označující, co je původní text ÚP Ralsko, co je text nový (měněný) a co je text vypouštěný (rušený). Navíc pro zobrazení změn textu provedených mezi společným jednáním a veřejným projednáním byl text měněný, doplněný nebo vypuštěný po společném jednání žlutě podbarven. Uvedený text s vyznačením změn je v souladu s Metodickým sdělením odboru územního plánování MMR ČR. Text platného ÚP Ralsko, Změnou č.2 neměněný, je černou barvou. Rušený text je přeškrtnutý, nový text (vkládaný) je podtržený. Úpravy jsou navíc pro lepší orientaci vyznačeny barevně. V obsahu odůvodnění je uvedena tato příloha s textem s vyznačením změn.

Takto upravený uvedený text lze pokládat za jasný a přehledný podklad, na základě kterého je možné v procesu pořizování Změny č.2 jednoznačně doložit, co se v textové části mění oproti předchozímu stavu a je veřejností snadno kontrolovatelný.

Úplné znění ÚP Ralsko po Změně č.2 bude vyhotoveno po vydání návrhu Změny č.2 (viz §55c stavebního zákona) a bude obsahovat už text upravený (ale nebudou z něj patrné provedené změny).

Závazný text Změny č.2 je v návrhu Změny č.2, kde jsou uvedeny jen texty, které se mění, doplňují, ruší či nahrazují. Texty jsou s odvolávkami na jejich umístění vypsány samostatně (shodně jako úpravy zákonů či vyhlášek). Nemůže tak dojít po jeho schválení k případným dodatečným úpravám.

Přípomínka č.4

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Text připomínky:

Návrh Změny č.2 ÚP neřeší z hlediska ochrany životního prostředí plochy bezlesí na jih a na západ od Kuřívod.

Návrh vyhodnocení připomínky č. 4**Přípomínce se nevyhovuje****Odůvodnění:**

Přípomínka se netýká předmětu Změny č. 2.

Změna č.2 opravdu neřeší plochy bezlesí na jih a na západ od Kuřívod.

Změna č.2 je dílčí Změnou ÚP Ralsko a tyto plochy nebyly Změnou č.2 měněny, protože v zadání Změny č.2 toto nebylo požadováno ani v průběhu pořizování Změny č.2 nevyplývala potřeba její změny nebo doplnění.

K zadání Změny č.2 své požadavky stanovují příslušné dotčené orgány, kterými jsou i příslušné dotčené orgány ochrany přírody a krajiny. Tyto dotčené orgány mohou požadovat, aby byl předmět pořizované Změny č.2 případně rozšířen i o další plochy, což v tomto případě k zadání Změny č.2 nebylo požadováno.

Regulační kód pro plochu Z59 je stanoven ve vydaném ÚP Ralsko (viz grafická část) a není v rozporu s vydanými stanovisky příslušných dotčených orgánů. Jedním z těchto stanovisek bylo i stanovisko KÚLK OŽP k Vyhodnocení vlivů ÚP Ralsko na životní prostředí, které nerozporovalo uvedený koeficient. Zastavitelná plocha byla v této lokalitě vymezena i v původním ÚPO Ralsko zpracovaném před ÚP Ralsko, jen v jiné kategorii ploch s rozdílným způsobem využití. V ÚP Ralsko je pro tuto plochu požadováno zpracování územní studie, kdy bude mimo jiné provedeno hodnocení konkrétního záměru z hlediska krajinného rázu i vlivu na zvláště chráněné druhy.

Do zadání a po jeho kladném posouzení dotčenými orgány a schválení tedy i do návrhu Změny č.2 byly zařazeny pouze ty podněty, které v souladu se Stavebním zákonem (§44 a §46) rozhodlo do Změny č.2 zařadit zastupitelstvo města (viz. usnesení č. Z – 05/06/16, Z – 04/28/17, Z – 04/29/17 a Z – 01/20/18). Plochy bezlesí na jih a na západ od Kuřívod proto nejsou ani nemohou být předmětem Změny č.2.

Přípomínka č.5

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Text připomínky:

V návrhu Změny č.2 ÚP nejsou navrženy ochranné zelené plochy okolo ploch přestaveb a nových zástaveb s funkcemi:

- V (výroba a skladování) plochy P31, Z85, Z53

- SA míšené aktivity, ale v podstatě jsou zde možné také sklady a výroba, P30, Z107.

Doporučuji tento stav zvážit a ochrannou zeleň doplnit, jakož i podmínky hlukové studie a studie prašnosti.

Návrh vyhodnocení připomínky č. 5**Přípomínce se nevyhovuje****Odůvodnění:**

Změnou č.2 byly měněny pouze plochy P30 a Z107 (nikoliv v připomínce dále uvedené plochy P31, Z85, Z53).

Obecná podmínka zřizování ochrany před negativními jevy z ploch výroby a skladování navazujícími bezprostředně na plochy bydlení a rekreace je stanovena povinností zřizovat účinné ochranné pásy zeleně na vlastním pozemku těchto ploch (viz ÚP Ralsko kapitola F.2.5 Omezení ve využívání ploch). Tyto pásy nejsou samostatně vymezeny jako dílčí plochy s rozdílným způsobem využití.

Potenciální negativní jevy z budoucích aktivit provozovaných v rámci ploch smíšených aktivit nesmí překročit vymezení těchto ploch.

Pořízení hlukové studie a studie prašnosti může příslušný dotčený orgán (např. Krajská hygienická stanice) požadovat až při konkretizaci záměru v daných plochách a to v následující etapě při zpracování regulačního plánu nebo dokumentace pro územní rozhodnutí pro konkrétní záměry v dané ploše.

Při pořizování ÚP Ralsko a jeho Změny č.2 nebyl vznesen požadavek na zpracování těchto studií v předmětných plochách.

Tyto, v připomínce uvedené plochy, které jsou předmětem Změny č.2, byly podrobně posuzovány a vyhodnoceny již v platném územním plánu, žádný další požadavek na jejich ochranu nebo regulaci nebyl požadován.

Připomínka č.6

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Text připomínky:

V návrhu Změny č.2 ÚP je navržen regulační kód u plochy P31 je V.3.60.20, tj. výšková úroveň 3 nadzemní podlaží, max. výška 19m.

Návrh vyhodnocení připomínky č. 6**Připomínce se nevyhovuje****Odůvodnění:**

Připomínka se netýká změny č. 2, je tudíž bezpředmětná.

Plocha přestavby P31 vymezená v ÚP Ralsko, není předmětem Změny č.2 (nebyl v zadání Změny č.2 ani v procesu pořizování Změny č.2 uplatněn požadavek na změnu této plochy).

Maximální výšková hladina zástavby v uvedené ploše stanovená v ÚP Ralsko je 3 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň 15m nikoliv 19m jak, se v připomínce uvádí.

Zástavbu na této ploše v dalších stupních projektové dokumentace lze vhodně situovat tak, aby nebyla rušivým prvkem vůči vzdálenějším stavbám městského úřadu a kostelu na protější straně silnice II/268, kde přirozenou clonu tvoří také stávající vzrostlá zeleň na plochách zeleně sídelní (park mezi silnicí a uvedenými zařízeními občanského vybavení). Lze předpokládat, že v ploše P31 bude také realizována ochranná zeleň. Moderní (v ČR i v Evropě aplikovaná) zástavba stavbami pro výrobu a skladování v dané ploše nemusí vůbec snížit atraktivnost sídla Kuřívody vzhledem k turistickému ruchu, naopak, při vhodném architektonickém ztvárnění může být i zajímavým prvkem v území.

Přípomínka č.7

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Text připomínky:

Zdůvodnění změny ZM2/2 na str.6 a na str. 23 až 27 Odůvodnění není provedeno jednotlivě po plochách Z98 a Z103.

Návrh vyhodnocení připomínky č. 7**Přípomínce se nevyhovuje****Odůvodnění:**

Ve schváleném zadání Změny č.2 jsou obě předmětné plochy Z98 a Z103 uvedeny v příloze č.2 po jedním označením (číslo 2) ale jsou v tabulce v tomto řádku jasně identifikovány jejich označením Z98 a Z103. Odůvodnění tak v podkapitole vyhodnocení splnění požadavků zadání reaguje na textovou a grafickou část Zadání a z těchto důvodů jsou obě plochy uváděny dohromady a ani není účelné je rozdělovat.

V části D3.3 odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou plochy Z98 a Z103 uvedeny až za tabulkou, protože se nevymezují jako nové zastavitelné plochy, pouze se u nich mění regulační kód charakterizující jejich prostorovou strukturu.

Plochy Z98 a Z103 byly odůvodněny ve společném textu, ale vždy s jasnou identifikací každé plochy, takže lze dobře rozlišit, jaká problematika se které plochy týká. Plochy Z98 a Z103 spolu těsně sousedí, tudíž nejsou v jiné poloze krajiny. Plochy mají každá jinou výměru, která ale je v odůvodnění u příslušné plochy vždy konkrétně uvedena, součástí textu je i poloha těchto ploch k místní komunikaci. Protože jsou plochy ve společném textu jednoznačně identifikovány, není jejich umístění či výměra (které jsou u nich evidentně uvedeny) důvodem pro jejich další rozdělování, kdy řada textů by se pouze opakovala.

Plochy byly vyhodnoceny ve společném textu, protože i podání žadatele na změnu ÚP Ralsko bylo společné pro obě plochy, které spolu funkčně i prostorově souvisí (je shodný záměr na jejich využití). Usnesení zastupitelstva města i stanoviska dotčených orgánů vždy zmiňují obě plochy ve společném kontextu. Odůvodnění ochrany hodnot a krajinného rázu ve vztahu k předmětným plochám je též společné, protože obě plochy Z98 i Z103 jsou vymezeny ve stejné krajině 13-1 Ralsko – lesní celky.

Rozdělení textu zvláště pro plochu Z98 a Z103 by bylo spíše formálním úkonem, kdy řada textu, společná problematika pro obě plochy, by se pouze opakovala. V odůvodnění jsou uvedeny důvody výroku pro dílčí plochy Z98 a Z103 i úvahy a podklady pro jeho vydání.

Připomínka č.8

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Text připomínky:

V návrhu Změny č.2 ÚP nejsou vysvětleny všechny zkratky použité v textové části ÚP.

Návrh vyhodnocení připomínky č. 8

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

V odůvodnění Změny č.2 byl doplněn seznam zkratek použitých v návrhu Změny č.2 a jejím odůvodnění.

Přípomínka č.9

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

v zastoupení plné moci Ing. Petrem Hlásným CSc., V Štíhlách 1311/3, Praha 4, 142 00

Podání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 15.1.2020 pod č.j. 179/2020.

Text připomínky:

Dovolují si upozornit, že v textové části návrhu Změny č.2 ÚP se mi nepodařilo najít odkaz na nedostatky uvedené ve stanovisku KÚLK a především na jejich řešení a zapracování do ÚP.

Návrh vyhodnocení připomínky č. 9**Přípomínce se nevyhovuje****Odůvodnění:**

Krajský úřad Libereckého kraje vydal stanovisko dle ustanovení §50 odst.7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, k návrhu Změny č.2 Územního plánu Ralsko. Krajský úřad Libereckého kraje (dále jen KÚLK), odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen OÚPSŘ), jako správní orgán příslušný podle §50 odst.7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 10.9.2019 od Městského úřadu Ralsko, pořizovatele dle ustanovení §6 odst.2 stavebního zákona, žádost o stanovisko k návrhu Změny č.2 Územního plánu (dále jen ÚP) Ralsko podle ustanovení §50 odst.7 stavebního zákona. KÚLK, OÚPSŘ posoudil předmětnou žádost a na základě tohoto posouzení vydal, v rámci své kompetence dané ustanovením §50 odst.7 stavebního zákona, souhlasné stanovisko (jeho odůvodnění je uvedeno v tomto stanovisku). Je zřejmé, že nadřízený orgán územního plánování nezjistil žádné nedostatky dle §50, odst.7, tudíž nebylo z tohoto pohledu co odstraňovat.

Pořizovatel Koordinované stanovisko odborných složek dotčeného orgánu Krajského úřadu Libereckého kraje dle §50 odst.2 stavebního zákona k návrhu Změny č.2 územního plánu Ralsko zohlednil v Pokynech zpracovateli pro úpravu návrhu Změny č.2 ÚP Ralsko pro veřejné projednání (Městský úřad Ralsko, dne 7.10.2019). Splnění požadavků vyplývajících z těchto Pokynů na úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání je uvedeno v odůvodnění v podkapitole B2. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je uvedeno v odůvodnění Změny č.2 v kapitole I Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů před vydáním Změny č.2.

Stanovisko KÚLK z 10.5.2018 zn. OÚPSŘ 83/2018/OÚP KÚLK 40802/2018 bylo zohledněno v upraveném zadání Změny č.2, které bylo schváleno zastupitelstvem města Ralsko dne 26.6.2018.

Připomínka č.10

Podal: **Město Ralsko**, podání bylo doručeno 13.1.2020.

Město Ralsko připomíná, že památník osvobození je ve skutečnosti umístěn jinde, než je vyznačeno v ÚP. Požaduje proto ve Změně č. 2 přenést toto pietní místo z plochy Z12 na část pozemku p.č. 477 v k.ú. Hradčany nad Ploučnicí.

Návrh vyhodnocení připomínky č. 10**Připomínce se vyhovuje****Odůvodnění:**

V souladu se skutečným stavem bylo v grafické části návrhu Změny č.2 ÚP Ralsko vyznačeno umístění pietního místa – památníku osvobození na p.p.č 477 v k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, kam byl přemístěn. Současně byl dán podnět k ÚÚP Česká Lípa, který je správcem dat ÚAP ORP Česká Lípa, o nápravu dat v daném jevu ÚAP.

Přípomínka č.11

Podal: **Jiří Kludský** Mařákova 276/10, Praha 6, 160 00

Podání ke společnému jednání bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Ralsko dne 23.4..2019 pod č.j. 1469/2019.

Text připomínky:

Žádost, aby s ohledem na doplněné stanovisko OŽP MěÚ Česká Lípa z 21.6.2018 byl akceptován požadavek na změnu regulativů způsobu využití na plochách Z98 a Z103 v rozsahu OS.2.30.60.

Návrh vyhodnocení připomínky č. 11**Přípomínce se vyhovuje****Odůvodnění:**

Viz. odůvodnění vyhodnocení námítky č. 1 (Rozhodnutí o námítkách podaných ke Změně č. 2 ÚP Ralsko), se kterou je připomínka č. 11 obsahově totožná:

Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku 30% a zvýšení výšky zástavby na 2NP tzn 12m.

Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP Ralsko (nové záměry nebyly ke Změně č.2 poskytnuty, pouze předloženo Předpokládané využití pozemku – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě.

Po prověření a na základě stanovisek dotčených orgánů, vyjádření Města Ralsko k návrhu Změny č.2 pro společné jednání byl regulační kód určující prostorové uspořádání stanoven takto:

pro plochu Z98 upraven na OS.1.30.60

pro plochu Z103 upraven na OS.1.07.60

Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny odborným vyhodnocením zpracovatele územního plánu na základě předloženého záměru a po společném jednání byly zvýšeny na základě připomínky vlastníka předmětných pozemků, vyjádření města Ralsko a stanovisek příslušných dotčených orgánů. Při stanovení kódů vycházel projektant z možné kapacity předpokládaného využití, s ohledem na stanoviska dotčených orgánů státní správy, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadaným vlastníkem pozemků), ochrany krajiny (exponované místo směrem k Bezdězu), požadavkem na zachování mozaikovitosti území (stanovisko MUCL, odbor ŽP), kdy je nutné konkrétní záměr hodnotit i z hledisek zachování krajinného rázu a cílových kvalit krajiny.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání je regulační kód určující prostorové uspořádání upraven následovně:

pro plochu Z98 je upraven na OS.2.30.60

pro plochu Z103 je upraven na OS.2.30.60

Dle potřeb záměrů investora se jedná o penzion pro seniory, hotely, kemp, sportovní zařízení se zázemím (tenisové kurty, plavecké bazény, minigolf), apod. Na základě námitek vlastníka pozemků a pro optimálnější uskutečnění záměrů investora se zvyšují koeficienty zastavění nadzemními stavbami i podlažnost.

Plocha Z103 by měla být využívána zejména pro lokalizaci sportovně rekreačních aktivit a nadzemní stavby (budovy) by měly být umístěny především do plochy Z98 a to zejména podél místní komunikace.

Po prověření se upravují regulativy předmětných ploch na **Z98 OS.2.30.60 a Z103 OS.2.30.60**

Vlastník pozemků požadoval tuto změnu regulačních kódů pro návrhové plochy Z98 a Z103, které byly v ÚP Ralsko stanoveny pro plochu Z98 OS.1.10.70 a pro plochu Z103 OS.1.1.70.

V ÚP Ralsko stanovené kódy znamenají, že pro plochu Z98, která má celkovou výměru 38.096 m² je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 10%, což představuje plochu 3.809 m² pro výstavbu nadzemních staveb (dle záměru vlastníka penzion pro seniory, hotel, restaurace, sociální zařízení campu, půjčovnu sportovního vybavení atd.) a 26.667m² plochy zeleně, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro parkoviště, cesty, camp pro stany, plochy pro karavany, hřiště, bazén apod.

Pro plochu Z103, která má výměru 127.500 m², pak je maximální zastavitelnost plochy nadzemními stavbami 1%, což představuje plochu 1.275 m² pro výstavbu nadzemních staveb (sociální zázemí sportovišť) a plochu 89.250 m² zeleně, přičemž rozdíl těchto dvou hodnot představují plochy tvořené zpevněnými a nezpevněnými plochami pro cesty, stanové plochy, plochy hřišť, mini golfu, vodní plochy, plochy pro jezdecký apod.

Projektant opětovně prověřil požadavek vlastníka na zastavitelnost pozemku nadzemními stavbami na 30% a zvýšení podlažnosti na 2NP tzn. 12m výšky zástavby.

Podkladem pro opětovné hodnocení požadovaného záměru projektantem byly poskytnuté záměry vlastníka k ÚP (Podnikatelský záměr – 1 strana textu ze dne 7.5.2018), dále Hodnocení vlivů ÚP na VURÚ, jehož součástí bylo i hodnocení vlivů na ŽP (Empla AG, Hradec Králové), poskytnuté biologické průzkumy na pozemcích p.p.č. 69/3 a 69/6 k.ú. Horní Krupá (RNDr. J. Vávra, CSc, 05/2014), stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP Ralsko, stanoviska dotčených orgánů k Zadání Změny č.2, charakteristiky cílových kvalit krajiny (návrh AZÚR LK č.1, 2018), charakteristiky OKR, POKR, MKR (ÚAP ORP Česká Lípa, 2016), vlastní šetření v místě.

Z vydaného ÚP Ralsko vyplývá:

Zastavěné a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití vymezují **regulační bloky s příslušnými regulačními kódy** určujícími jejich prostorové uspořádání.

Regulační kódy jsou definovány ve tvaru **OS.1.10.70**, kde:

1. pozice označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
2. pozice (1-4) označuje maximální výškovou hladinu plochy,
3. pozice (0-100) označuje maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn),
4. pozice (0-100) označuje minimální koeficient zeleně (Kz)

Výšková hladina plochy je určená počtem nadzemních podlaží a zároveň výškou zástavby:

- 1 = max. 1 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 9 m
- 2 = max. 2 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 12 m
- 3 = max. 3 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 15 m
- 4 = max. 4 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 18 m

Výška zástavby se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky, výška zástavby může být překročena v případě umístění technologických zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška - komíny, stožáry, výtahy.

Kn - koeficient zastavění nadzemními stavbami je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny budovami ku celkové výměře plochy x 100 (%), části staveb plně zakryté upraveným terénem, který plynule navazuje na rostlý terén nebo na sousedící stavby, se do Kn nezapočítají.

Budovy jsou definované platnou legislativou k datu zpracování ÚP v §3 odst. a) vyhlášky č.268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Nadzemní stavbou se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v § 3 odst. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění. Do ploch zastavěných nadzemními stavbami se tedy nezapočítávají např. plochy bazénů bez zastřešení, sportovních hřišť, odstavných a parkovacích ploch, tenisových kurtů apod.

Kz - koeficient zeleně je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%), zeleň tvoří tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami.

Zelení se rozumí z hlediska biologického přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupinami okrasných i užitkových dřevin, stromořadí – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice.

Projektant po posouzení ochrany hodnot území včetně ochrany krajinného rázu, únosnosti daného území, dospěl k názoru, že je možné mírné zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami pro optimálnější využití ploch investorem při zachování hodnot území **v návrhu Změny**

č.2 pro společné jednání takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit z 10% na 15% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 5715 m² (tj. zvýšení o 1906 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit z 1% na 3% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 3825 m² (tj. zvýšení o 2550 m²) a koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po společném jednání o návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů (MěÚ ČL, KÚLK) a vyjádření města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-04/10/19, „postup pořízení změny v plochách Z98, Z103 ve znění stanovisek DO“), připomínky vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání, projektant opětovně zvážil a vyhodnotil možnosti prostorového uspořádání na plochách Z98 a Z103 při zohlednění stanovisek DO k zadání a k návrhu Změny č.2, zohlednění možnému vyhovění požadavkům vlastníka pozemků při zachování hodnot krajiny a krajinného rázu v místě a **v návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání** stanovil regulativy takto:

- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z98** zvýšit na 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat výškovou hladinu plochy - podlažnost 1NP tj 9m výšky zástavby,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami u plochy **Z103** zvýšit na 7% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 8925 m² (tj. zvýšení o 7650 m² oproti platnému ÚP Ralsko) a minimální koeficient zeleně snížit na 60%, zachovat podlažnost výškovou hladinu plochy - 1NP tj 9m výšky zástavby.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.2 na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů, požadavku města Ralsko (na základě usnesení ZM Ralsko číslo Z-02/04/20), námitek a připomínek vlastníka předmětných pozemků a na základě předaných Požadavků pořizovatele Změny č.2 na úpravu návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání bylo vyhověno požadavkům vlastníka pozemků v místě a **v návrhu Změny č.2 pro opakované veřejné projednání** jsou stanoveny regulativy takto:

plocha Z98 - koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 11429 m² (tj. zvýšení o 7620 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko),

plocha Z103- koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% tzn. max. zastavění nadzemními stavbami bude 38250 m² (tj. zvýšení o 36975 m² oproti platnému ÚP Ralsko), minimální koeficient zeleně bude 60%, výšková hladina plochy – podlažnost 2NP tj 12m výšky zástavby (zvýšení o 3 m oproti ÚP Ralsko).

Zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami umožní realizaci předpokládaných staveb (budov) jako jsou např. pensiony, hotely, restaurace, rekreační chaty, autocamp, zázemí sportoviště s dostatečnou rezervou. Celková nově stanovená maximální možná výměra ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami pro danou lokalitu je celkem 49679 m² (tj. cca 5 ha).

Do výměry ploch, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, nejsou započítány zpevněné plochy parkovišť, pěších cest, hřišť s pevným povrchem, tenisových kurtů, ploch pro jezdecký, minigolfu, ploch pro karavany, stany, bazénů bez zastřešení aj., které dále mohou být u plochy Z98 celkem 3810 m² (10% z celkové výměry plochy Z98) a u plochy Z103 celkem 12750 m² (10% z celkové výměry plochy Z103), což je pro danou lokalitu celkem více než 1,6 ha zpevněných ploch.

Dohromady tedy tvoří využitelná maximální možná výměra ploch zastavitelných nadzemními stavbami (budovami) a maximální možná výměra zpevněných ploch (např. parkoviště, bazény bez zastřešení, plochy hřišť aj.) cca 6,6 ha, což je více než dostatečná rozloha pro realizaci předloženého záměru vlastníkem pozemků. Pro zeleň je určena minimální výměra cca 10 ha.

Požadavkem dotčených orgánů je situování zástavby zejména do plochy Z98 (bližší k místní komunikaci) než do plochy Z103 vybíhající do volné krajiny (viz stanovisko MěÚ ČL, OŽP).

Z důvodu zachování hodnot krajiny a významných krajinných znaků by v této lokalitě neměly být umísťovány stavby velkých měřítek, tj. stavby, které svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohou negativně narušit měřítko krajiny, nebo vytvářet pohledové bariéry vůči přírodním a kulturně historickým dominantám nebo panoramatům

Konkrétní výše regulačních kódů byly stanoveny z předpokládaného využití s ohledem na stanoviska dotčených orgánů, usnesení zastupitelstva města Ralsko, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a všechny omezující vlivy, kterými v daném případě jsou hlediska ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů živočichů potvrzený i biologickým průzkumem zadaným vlastníkem pozemků), požadavkem na zachování mozaikovitosti území, na zástavbu v minimální možné míře narušující krajinný ráz. Biologický průzkum předložený žadatelem nemá zásadní vliv na stanovení kódů jako takových a je pouze jednou z mnoha vstupních informací týkajících se předmětné lokality.

Pro realizaci záměru byl v ÚP Ralsko předepsán požadavek na zpracování územní studie, která samotný záměr prověří ze všech hledisek jeho dopadu na životní prostředí a krajinu. Územní studie nebyla ještě pořízena. Územní studie stanoví i způsob zastavění plochy včetně prostorové struktury, která bude hustší u místní komunikace a směrem do krajiny bude klesat v souladu se záměrem privátního investora.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že předmětná lokalita se nachází v podstatě ve volné krajině (ani v historii na daných pozemcích zástavba nebyla identifikována) a přímo nenavazuje na stávající zástavbu (pouze na areál bývalého vojenského letního tábora Jezová s torzy budov, v ÚP Ralsko vymezen jako plocha přestavby P35). V tomto případě je třeba k vytvoření zástavby v této lokalitě přistupovat zvláště obezřetně.

Nejbližším zastavěným územím je sídlo Horní Krupá s funkcí trvalého bydlení na jihovýchodním okraji řešeného území na hranicích se Středočeským krajem. Zastavěné území je tvořeno objekty rodinných a bytových domů situovanými mezi silnicí II/268 a místní komunikací vedoucí k lokalitě v místě bývalého armádního tábora Jezová. Sídlo Horní Krupá vzhledem k terénním poměrům je stabilizováno ve stávajícím obrysu.

Rozvoj sportovně rekreačních a ubytovacích kapacit, zejména pro rodinnou rekreaci je směřován v souladu se záměry vlastníků pozemků na plochy severozápadně od sídla – tzv. tábor Jezová.

Zásady ochrany krajinného rázu v dalších stupních projektové dokumentace budou cíleny na zachování jeho současného charakteru s důrazem na eliminaci negativních vlivů na dochovaný atraktivní ráz krajiny.

Z hodnocení vlivů na krajinný ráz, estetické kvality území a vztahy a měřítko v krajině (viz Vyhodnocení vlivů ÚP Ralsko na udržitelný rozvoj území, EMPLA AG) vyplývají požadavky pro realizaci záměrů v předmětných plochách, kdy se vyžaduje dodržení nezbytných podmínek zachování zde přítomných základních krajinnotvorných funkcí – a to jednak ve vztahu ke stávajícím přírodním dispozicím, tak také s ohledem na vizuální účinek nezbytných dopadů souvisejících s jeho zřízením. Nutným opatřením je především minimalizace terénních zásahů.

Dalším nezbytným opatřením je pak zachování rozptýlené zeleně. Nevyhnutelné ojedinělé zásahy do solitérních dřevin je žádoucí kompenzovat náhradní výsadbou. Náhradní výsadby je vhodné realizovat rovněž pro eliminaci vizuálního účinku prováděných terénních úprav. Pro lepší začlenění staveb do okolí a tím zmírnění případného negativního ovlivnění krajinného rázu by mělo být realizováno jak ozelenění uvnitř samotných ploch a areálů, tak i na okrajích ploch, které jsou pohledově exponovány obyvatelstvu.

Základní předpoklad přijatelného vlivu na vizuální charakteristiku území spočívá v konceptu usilujícím o začlenění navržených záměrů na dotčených plochách do stávajících přírodních dispozic a jejich harmonickému působení. Realizaci záměrů v této lokalitě doporučujeme podmínit kauzálním posouzením s využitím vizualizací navržené stavby do fotopanoramatických snímků.

Odůvodnění ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu

„Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině“ (zákon č. 114/92 Sb. O ochraně přírody a krajiny).

Území Libereckého kraje je rozděleno na krajinné celky (KC) a krajiny. Předmětná lokalita leží v krajinném celku Ralsko, krajině 13-1 Ralsko – lesní celky. Jednou z podmínek při plánování změn v území v rámci KC Ralsko je cílení změn využití území na obnovu osídlení krajiny, při zachování jejích existujících přírodních a krajinných hodnot, přednostně využívat množství stávajících opuštěných areálů a staveb.

Hlavní cíle ochrany krajin v KC: zachování charakteru území v relativně nedotčených částech, postupná obnova devastovaných částí krajin a celkově životního prostředí, ochrana krajinných a kulturních dominant, ochrana krajin KC mj. spočívá v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Je třeba konstatovat, že bez ochrany přírody a krajiny a určité regulace směřující k udržitelnému využívání krajiny by takovéto krajiny rychle ztratily svoji atraktivitu, a tím by došlo i ke ztrátě jejího rekreačního potenciálu.

Před realizací záměrů v dané lokalitě s ohledem na významný potencionální zásah do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy bude provedeno odborné hodnocení dopadů záměru na krajinný ráz.

N. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.2

Usnesením zastupitelstva města č. Z-01/15/16 ze dne 27. 1. 2016 bylo rozhodnuto o pořízení Změny č. 2 územního plánu Ralsko (dále jen Změna č. 2). Zpracovatelem Změny č.2 byla schválena společnost SAUL s.r.o. Liberec. Pořizovatelem změny č.2 byl schválen Městský úřad Ralsko, zastoupený Společností pořizovatelů Liberec s výkonnou pořizovatelkou paní Romanou Řehákovou, splňující zákonné kvalifikační požadavky. Usneseními zastupitelstva města č. Z-05/06/16 ze dne 29. 6. 2016, č. Z-04/29/17 ze dne 28. 6. 2017 a č. Z-01/20/18 ze dne 24. 1. 2018 byly postupně do zpracování Změny č.2 zařazeny jednotlivé podněty občanů.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval zadání Změny č.2 a dne 15. 4. 2018 zahájil projednávání zadání. Projednané a dle stanovisek dotčených orgánů doplněné a upravené zadání bylo dne 27. 6. 2018 schváleno usnesením zastupitelstva města č. Z-06/12/18.

Po komunálních volbách byl novým zastupitelstvem města Ralsko stanoven usnesením č. Z-UST/23/18 ze dne 20. 11. 2018 určeným zastupitelem pro změny ÚP Ralsko Ing. Miloslav Tůma.

Na základě schváleného zadání, vyhodnocených podnětů, aktuálních územně analytických podkladů a nadřízené územně-plánovací dokumentace byl autorizovanou firmou SAUL, spol. s r.o. Liberec zpracován Návrh změny č.2 (dále jen „Návrh“). Dle stanovisek uplatněných dotčenými orgány nebylo nutno zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č.2 na udržitelný rozvoj území a byl vyloučen významný negativní vliv na předměty ochrany soustavy Natura 2000.

Společné jednání o Návrhu se uskutečnilo dne 13. 5. 2019. V souladu s ustanovením §50, odst. (3) Stavebního zákona (dále jen „SZ“) byl Návrh doručen veřejnou vyhláškou a vystaven na úřední desce pro možnost uplatnit písemné připomínky. K Návrhu bylo doručeno celkem 15 stanovisek a připomínek dotčených orgánů, správců sítí a občanů. K doručeným stanoviskům byla uzavřena jedna dohoda (MěÚ ČL-OŽP). Na základě žádosti pořizovatele bylo dle §50, odst. (7) dne 16. 9. 2019 vydáno souhlasné stanovisko krajského úřadu č.j. OÚPSŘ 83/2018/OÚP KULK 67094/2019/OÚP z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednávání Návrhu a dle tohoto vyhodnocení vydal dne 7. 10. 2019 Pokyny zpracovateli pro úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání. K Návrhu nebyla uplatněna žádná variantní řešení. Upravený a posouzený Návrh byl dle §52 SZ projednán na veřejném projednání dne 8. 1. 2020. K veřejnému projednání bylo podáno celkem 7 stanovisek, 1 výzva ke sjednání nápravy 14 námitek a 10 připomínek, které byly detailně vyhodnoceny. Byla provedena náprava k výzvě, která byla potvrzena KÚLK. Z podrobného vyhodnocení a projednání stanovisek, námitek a připomínek vyplynuly další Požadavky k úpravě návrhu Změny č.2. Vzhledem k tomu, že se jednalo o podstatné úpravy dle §53 odst. (2) SZ, bylo provedeno dne 22. 6. 2020 opakované veřejné projednání. Ke konání opakovaného veřejného projednání vydal KÚLK-OŽP dne 17. 4. 2020 stanovisko, ve kterém neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. K opakovanému veřejnému projednání bylo podáno 8 souhlasných stanovisek, včetně souhlasného stanoviska nadřízeného orgánu dle §52 odst. (3) SZ. Žádné námítky a připomínky k opakovanému veřejnému projednání uplatněny nebyly. Zpracované návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek byly dle §53, odst. (1) předány k posouzení dotčeným orgánům a krajskému úřadu. Po drobné úpravě a doplnění odůvodnění jedné námítky dle stanoviska KÚLK jsou rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek součástí tohoto OOP (kapitoly L a M odůvodnění).

Upravený Návrh po prověření je v souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Podrobný rozbor je součástí textové části odůvodnění územního plánu.

Všechna doručená stanoviska, zápisy, záznamy, výsledky dohádovacích jednání, pokyny zpracovateli, žádosti, připomínky, námítky a případná vyjádření k nim jsou založeny ve spisové složce Změny č.2 ÚP Ralsko.

ÚZEMNÍ PLÁN RALSKO

ZMĚNA Č.2

příloha odůvodnění

TEXT ÚP RALSKO S VYZNAČENÍM ZMĚN

(původní text – nový text (měněný) – ~~vypuštěný text (rušený text)~~)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název díla:	Územní plán Ralsko
Stupeň - fáze:	Návrh pro vydání
Objednatel	Město Ralsko Kuřívody 701, 471 24 Ralsko
Pořizovatel:	Městský úřad Ralsko Kuřívody 701, 471 24 Ralsko zastoupený: Sdružení pořizovatelů ÚP Ralsko
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	009/2004
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	prosinec 2014

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant, urbanistická koncepce	Ing. arch. Zdeněk Bičík Ing. Oldřich Lubojacký
Koordinace projektu, koncepce rozvoje obce	Ing. Oldřich Lubojacký
Hospodářská základna – výroba, občanské vybavení, rekreace, cestovní ruch	Ing. Oldřich Lubojacký, Ing. Jan Hromek
Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody, půdní fond, zemědělství, lesnictví, vyhodnocení plošných požadavků urbanistického řešení	Ing. Jan Hromek
Dopravní infrastruktura a dopravní systémy	Ing. Ladislav Křenek
Technická infrastruktura – vodní hospodářství, vodní toky a plochy, ochrana před povodněmi	Ing. Vladimír Janečka
Technická infrastruktura – energetika, informační systémy	Ing. Boleslav Jagiello, Ing. Josef Koblíř
Obyvatelstvo, bydlení, bezpečnost	RNDr. Zdeněk Kadlas
Geologie, geomorfologie, těžba nerostných surovin	Ing. Vladimír Janečka
Grafické práce	Zuzana Němcová, Romana Svobodová

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

kapitola		strana
A	Vymezení zastavěného území	9
B	Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	10
B.1	Zásady rozvoje území města	10
B.2	Zásady ochrany a rozvoje hodnot území města	15
C	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice	17
C.1	Urbanistická koncepce	17
C.2	Urbanistická kompozice	24
C.3	Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby	25
C.4	Systém sídelní zeleně	29
D	Koncepce veřejné infrastruktury	30
D.1	Dopravní infrastruktura	30
D.2	Technická infrastruktura vč. nakládání s odpady	35
D.3	Občanské vybavení veřejné infrastruktury	39
D.4	Objekty pro bezpečnost a obranu státu	40
D.5	Veřejná prostranství	40
D.6	Civilní ochrana	41
E	Koncepce uspořádání krajiny	43
E.1	Celková koncepce uspořádání krajiny	43
E.2	Návrh podmínek pro využití ploch v krajině a plochy změn v krajině	44
E.3	průstupnost krajiny	45
E.4	Protierozní opatření	46
E.5	Územní systém ekologické stability	46
E.6	Systém krajinné zeleně	47
E.7	Vodní toky a plochy, ochrana před záplavami	48
E.8	Dobývání nerostů	48
F	Podmínky pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	49
F.1	Definice	49
F.2	Využití území	50
F.3	Kategorie ploch s rozdílným způsobem využití	56
G	VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	80
G.1	Veřejně prospěšné stavby (VPS)	80
G.2	Veřejně prospěšná opatření (VPO)	81
G.3	Stavby k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	82
H	VPS a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo	83
I	Stanovení kompenzačních opatření	84
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	85
K	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	87

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

číslo	název výkresu	měřítko
1	Výkres základního členění území	1: 10000
2	Hlavní výkres	1: 10000
3	Výkres koncepce technické infrastruktury	1: 10000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 10000

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AOPK ČR	- Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
BC	- biocentrum (skladebná část ÚSES)
BK	- biokoridor (skladebná část ÚSES)
BPEJ	- bonitovaná půdně ekologická jednotka
CO	- civilní ochrana
CR	- cestovní ruch
CUP	- celková užitková plocha
ČHMÚ	- Český hydrometeorologický ústav
ČIŽP	- Česká inspekce životního prostředí
ČOV	- Čistírna odpadních vod
ČS	- čerpací stanice
ČSÚ	- Český statistický úřad
ČÚZK	- Český úřad zeměměřický a katastrální
CZT	- centrální zásobení teplem
DO	- dotčené orgány
DPR	- doplňující průzkumy a rozbor
EVL	- Evropsky významná lokalita
FVE	- fotovoltaická elektrárna
HZS	- hasičský záchranný sbor
CHKO	- chráněná krajinná oblast
CHLÚ	- chráněné ložiskové území
CHOPAV	- chráněná oblast přirozené akumulace vod
IÚ	- improvizované ukrytí
KES	- koeficient ekologické stability
KN	- katastr nemovitostí
KP	- kulturní památka
KOP	- Krajská koncepce ochrany přírody a krajiny
k.ú.	- katastrální území
KÚ	- Krajský úřad
LČR, s.p.	- Lesy České republiky, státní podnik
LHP/LHO	- Lesní hospodářský plán/osnova
LK	- Liberecký kraj
lvs	- lesní vegetační stupeň
MKR	- místo krajinného rázu
MMR	- Ministerstvo místního rozvoje České republiky
MPO	- Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky
MZe	- Ministerstvo zemědělství České republiky
MŽP	- Ministerstvo životního prostředí České republiky
MTK	- multifunkční turistický koridor
m-ZCHÚ	- maloplošné zvláště chráněné území
NKP	- národní kulturní památka
NN	- nízké napětí
NPP	- národní přírodní památka
NPR	- národní přírodní rezervace

NZP	- nezemědělská půda
OKR	- oblast krajinného rázu
OPRL	- Oblastní plán rozvoje lesů
OP	- ochranné pásmo
ORP	- obec s rozšířenou působností
PHO	- pásmo hygienické ochrany
PLO	- přírodní lesní oblast
PO	- ptačí oblast
POKR	- podoblast krajinného rázu
PP	- přírodní památka
PR	- přírodní rezervace
PUPFL	- pozemky určené k plnění funkcí lesa
p.p.č.	- pozemková parcela číslo
PÚR ČR	- Politika územního rozvoje České republiky
RC	- biocentrum regionálního významu (skladebná část ÚSES)
RK	- biokoridor regionálního významu (skladebná část ÚSES)
ROB	- rozvojová oblast
ROS	- rozvojová osa
RS	- regulační stanice
RÚSES	- regionální územní systém ekologické stability
ŘÚ	- řešené území
ř.ú.	- řešené území
ŘSD	- Ředitelství silnic a dálnic
SEA	- Strategic Environmental Assessment - posuzování vlivů na životní prostředí
SLZ	- sportovní létající zařízení
SOB	- specifická oblast
SZÚ	- současně zastavěné území obce
SP	- stavební povolení
TTP	- trvalé travní porosty luk a pastvin
ÚHUL	- Ústav pro hospodářskou úpravu lesa
ÚP	- územní plán
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚR	- územní rozhodnutí
ÚSES	- územní systém ekologické stability
ÚSOP	- Ústřední seznam ochrany přírody
ÚTP	- územně technické podklady
VKP	- významný krajinný prvek
VN	- vysoké napětí
VTL	- vysokotlaký
VÚC	- velký územní celek
VVN	- velmi vysoké napětí
V-ZCHÚ	- velkoplošné zvláště chráněné území
ZCHÚ	- zvláště chráněné území (dle zákona č. 114/92 Sb.)
ZPF	- zemědělský půdní fond
ZÚ	- zastavěné území
ZÚR LK	- Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím územního plánu Ralsko (dále též ÚP) je celé správní území města Ralsko tvořené osmi katastrálními územími:

- Boreček,
- Horní Krupá,
- Hradčany nad Ploučnicí,
- Jabloneček,
- Kuřívody,
- Náhlov,
- Ploužnice pod Ralskem,
- Svěbořice.

Zastavěné území pro celé správní území města Ralsko se ~~vymezuje k datu 30.5.2014~~ aktualizuje k datu 28.2.2019

Zastavěné území je zakresleno ve **Výkresu základního členění území (1)** a **Hlavním výkresu (2)** grafické části ÚP.

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 ZÁSADY ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

B.1.1 ÚLOHA MĚSTA V ŠIRŠÍM ÚZEMÍ

Při rozhodování o změnách využití území města Ralsko zohlednit podmínky a respektovat vazby v širším území:

- v rámci **specifické oblasti Mimoňsko a rozvojové osy nadmístního (krajského) významu ROS10** Dubá – Doksy – Mimoň – Jablonné v Podještědí / Stráž pod Ralskem – Český Dub – Hodkovice nad Mohelkou,
- postavení města Ralska ve struktuře osídlení jako **ostatní obce** (nestřediskové) ve spádovém obvodu centra osídlení mikroregionálního významu Mimoně,
- **funkční kooperace města** zejména se sousedními městy Mimoň, Stráž pod Ralskem a Osečná, spolupráce s dalšími obcemi v rámci mikroregionu Podralsko,
- význam obce jako **polyfunkčního střediska cestovního ruchu**, se zázemím nástupního a obslužného centra cestovního ruchu Mimoně,
- umístění města **ve venkovském prostoru**, mimo dosah větších center osídlení,
- regionální přesahy rozsáhlých ložisek palivoenergetických surovin republikového významu,
- regionální dopady **ekologických zátěží** na plochách bývalého vojenského prostoru, po těžbě a zpracování uranu a další hlediska ochrany životního prostředí,
- polohy **na silnicích II. třídy**,
- propojení turistických oblastí - **multifunkční turistický koridor Ploučnice**,
- zvýšení ochrany proti povodním navyšováním retenčních schopností krajiny,
- provázanost prvků **ÚSES** nadregionálního a regionálního významu.

B.1.2 HLAVNÍ PRINCIPY KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

- **Harmonicky rozvíjet** město, posilovat jeho hospodářskou základnu včetně technologicky pokročilé a ekologicky orientované průmyslové výroby.
- Rozvoj jednotlivých částí města usměrňovat v souladu s jejich převažující funkcí:
 - Kuřívody - komplexní centrum města, obytná obslužná a výrobní funkce
 - Ploučnice - obytná a obslužná funkce, služby
 - Náhlov - obytně rekreační funkce, zemědělská výroba
 - Svěbořice - rekreační funkce, specifické funkce
 - Jabloneček - rekreační funkce, výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů
 - Horní Krupá - obytně rekreační funkce
 - Boreček - jižní část výrobní funkce, severní část obytná funkce
 - Hradčany sídlo - obytně rekreační funkce
 - „Zóna letiště Hradčany“ - sportovně rekreační funkce
 - „Výrobně-servisní zóna Hradčany“ - výrobní funkce, služby
- Vytvářet **územní předpoklady** pro rozvoj šetrné turistiky a širokého sportovního využití v zachovalém přírodním prostředí, podporovat rozvoj infrastruktury služeb cestovního ruchu a soustavou činností dosáhnout odstranění ekologických zátěží.
- Směřovat k vyšší vnitřní integraci obce, budovat vyhovující dopravní, technickou a sociální infrastrukturu, vytvářet územní předpoklady pro příjemné bydlení.
- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet **přírodní, civilizační a kulturní hodnoty** území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Ochranu hodnot území provázat s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s **principy udržitelného rozvoje území**.
- Posilovat právní jistotu veřejných a soukromých zájmů v území **koordinovanou regulací záměrů** na změny v území a rozlišením jejich priorit.

B.1.3 ROZVOJ SPOLEČENSKÉHO POTENCIÁLU (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)

ÚP Ralsko stanovuje zásady pro rozvoj společenského potenciálu:

OBYVATELSTVO

- Rozvoj města koncipovat **na výhledovou velikost 4000 trvale bydlících obyvatel do roku 2030** dosažitelnou zejména s ohledem na příznivý demografický vývoj. Při dimenzování celoměstské infrastruktury vzít v potaz i další tzv. uživatele území (zejména rekreanty a návštěvníky města).
- Dle výhledové velikosti města v souvislosti s nároky na kvalitu bydlení a předpokládaným vývojem velikosti cenové domácnosti zajistit rozvojové plochy pro bydlení.
- Pro uspokojení požadavků na **bydlení** využít zejména navržených rozvojových ploch smíšených obytných (SO), případně ploch smíšených centrálních (SC).
- Posílením vazeb mezi jednotlivými sídly **zvyšovat integritu obce** se všemi pozitivními sociálními důsledky.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ, REKREACE

- Za **hlavní a správní centrum** obce považovat sídlo Kuřívody.
- Vytvářet územní předpoklady pro stabilizaci a dotvoření **lokálních center** v Hradčanech-sídle a na Ploužnici-sídlíšti.
- Veřejné **občanské vybavení** stabilizovat v rámci stabilizovaných a rozvojových ploch občanského vybavení.
- Pro posilování soudržnosti obyvatel a snižování sociální segregace zřizovat na plochách OV **komunitní a nízkoprahová centra, kulturní domy apod.**
- Z hlediska občanského vybavení **zachovat blízkou vazbu či promíšení drobných provozoven s obytnou funkcí.**
- Pro zintenzivnění **využití území pro trávení volného času a rekreaci obyvatel** využít kromě rozsáhlejších stabilizovaných i navržených ploch pro občanské vybavení - sport (OS) i ploch rekreace – zahrádkové osady (RZ) a plochy sídelní zeleně (Z).

BEZPEČNOST

- **Nové funkce směřující k zajištění bezpečnosti státu** (pěchotní střelnice) směřovat do ploch specifických – bezpečnost území (X).

B.1.4 ROZVOJ HOSPODÁŘSKÉHO POTENCIÁLU

ÚP Ralsko stanovuje následující zásady pro rozvoj hospodářského potenciálu:

HOSPODÁŘSKÁ ZÁKLADNA

- Rozvíjet **ekonomicky stabilní město** podporující rozvoj takových výrobních odvětví, aktivit, cestovního ruchu a podnikatelského prostředí, které budou diferencovaně a harmonicky v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny využívat potenciál území.
- **Nadále územně podporovat rozvoj různých forem průmyslu**, zejména technologicky vyspělé a ekologicky orientované výroby. Pro rozsáhlejší **nové výrobní investiční záměry** přednostně využívat ploch brownfields či rozvojových ploch v tzv. výrobně-servisních zónách na dopravně dobře přístupných plochách výroby a skladování (V), případně plochách smíšených aktivit (SA) zejména ve vazbě na silnice II. tříd resp. jejich přeložky a železniční vlečky: „Průmyslová zóna Kuřívody“, „Výrobně-servisní zóna Hradčany“.
- **Pro zemědělské hospodaření** využívat zemědělské pozemky na plochách krajinné zeleně (K). Kapacitní zemědělskou výrobu soustřeďovat do ploch zemědělské výroby a skladování (VZ) na okraje sídel vždy s vazbou na zemědělský půdní fond. Podporovat rozvoj i netradičních ekologicky a krajinně orientovaných a multifunkčních zemědělských a lesnických aktivit (zejména sídla Náhlov, Kostřice, Nový Dvůr). Územně stabilizovat polohu obory Židlov, bažantnice Ploužnice.
- **Sektor služeb** jako jeden z pilířů zaměstnanosti posilovat umístováním provozoven výrobních i nevýrobních služeb za dodržení podmínek stanovených v regulativech a hygienických limitů na plochách smíšených obytných (SO), smíšených centrálních (SC), i plochách všech druhů občanského vybavení (OV, OS).

- Z hlediska **cestovního ruchu a rekreace** jako jednoho ze základních rysů města využít území zejména pro letní turistiku, vodáctví, cykloturistiku (v návaznosti na širší koncepci), agroturistiku, využití části území pro technické a outdoorové sporty:
 - „Zóna letiště Hradčany“ (outdoorové a technické sporty),
 - Kuřívody (rodinná rekreace a sportovně-zábavní aktivity),
 - Nový Dvůr (rodinná rekreace a airsoft)
 - Ploužnice (rybářské aktivity)
 - Jabloneček (rodinná rekreace)
 - Horní Krupá (rodinná rekreace)
 - Boreček (vodácké tábořiště)
- Podporovat zvyšování nabídky **služeb pro návštěvníky**, infrastrukturu doplňkových služeb cestovního ruchu (penziony, restaurace,...) směřovat do ploch smíšených obytných a centrálních (SO, SC).

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Zlepšováním parametrů a vedením nových úseků silnic **zlepšovat dopravní vazby na okolní střediska** osídlení: Osečnou (a dále Liberec), Mnichovo Hradiště, Mimoň.
- Provázat a vyvážit jednotlivé druhy dopravy tak, aby jako bezpečná, plynulá, spolehlivá a rozšiřitelná podporovala **dostupnost a rozvoj obce**. Vybudováním přeložek a nových tras silnic II/268, ~~II/272~~ **II. třídy na Osečnou** a III/27238 zlepšit **vnitřní integritu města i dopravní napojení na okolní města a regiony územně chránit koridory**:
 - pro novou trasu silnice ~~II/272~~ **II. třídy** v úseku Kuřívody – hranice obce – (Osečná)
 - pro propojení silnic II/268 a II/270 (přeložku silnice II/268) – tzv. průmyslová spojka
 - pro novou trasu silnice III/27238 v úseku Ploužnice – Hvězdov – Nový Dvůr – Holičky – hranice obce – (Osečná), koordinovat ho v širších souvislostech s okolními obcemi
- Realizovat **humanizaci silnic** II. a III. třídy v zastavěném území sítel včetně chodníků a autobusových zastávek jako hlavních páteří silniční dopravy v obci,
- Zachovat **možnost využívání železniční nákladní dopravy (vlečky s napojením na Mimoň)** ve „Výrobně-servisní zóně Hradčany“ v souvislosti s návrhy ekonomických aktivit v území.
- Pomocí technických a stavebních opatření zajistit **zvyšování plynulosti a bezpečnosti motorové dopravy**.
- Zlepšovat **technické parametry místních obslužných komunikací** pro zabezpečení přístupu k návrhovým i stabilizovaným zastavěným a zastavitelným plochám. Stávající síť komunikací uvést šířkovými a směrovými úpravami do návrhového typu příčného uspořádání vyznačeného v Hlavním výkresu (2).
- Pomocí místních obslužných komunikací zachovat dopravní přístupnost zejména sítel: Jablonečku, Náhlova, Horní Krupé, Borečku z nadřazené silniční sítě.
- Na návrhových plochách soustředěné zástavby **zajistit dopravní obsluhu rozšířením sítě místních komunikací se smíšeným provozem** do těchto ploch s minimálním počtem vjezdů na vyšší komunikační síť (v případě potřeby je nutno zajistit odpovídající dopravní napojení na veřejné místní komunikace i tam, kde nové funkční plochy navazují na stávající plochy stejné funkce).
- Posilovat systém **veřejné dopravy osob** založený na síti autobusových linek:
 - vedením autobusových linek v trasách silnic II. a III. třídy
 - rozšířením linek do „Výrobně-servisní zóny Hradčany“, Hvězdova a do Náhlova z Kuřívod
- Na části bývalého letiště Hradčany stabilizovat vzletové a přistávací dráhy pro aktivity spojené se **sportovním létáním**.
- Pomocí organizačně-technických a stavebních opatření **zvyšovat bezpečnost bezmotorové dopravy** (zabezpečení pohybu pěších v lokálních centrech, křižovatkách a autobusových zastávkách, segregované úseky cyklostezek,...).

- Pro novou výstavbu řešit příslušnou normovou potřebu **odstavných stání** přednostně na vlastním pozemku. Výstavbu hromadných a řadových garáží povolovat výjimečně v plochách dopravní infrastruktury – vybavení (DV) jen ve vazbě na hromadné bydlení.
- Vytvářet územní podmínky pro bezproblémové **odstavování vozidel** u jednotlivých aktivit na území obce, pro rekreační návštěvníky vybudovat záchytné parkoviště na západním okraji „Zóny letiště Hradčany“ a na východním okraji sídla Hvězdov.
- Rozvíjet síť **cyklotras** jednak v trase multifunkčního turistického koridoru (MTK) Ploučnice – vedení dálkové trasy KČT č. 15 „**Zelená cyklomagistrála Ploučnice**“, jednak zajistit propojení atraktivit v území i v okolí. Vedení cyklotras vést zejména s respektováním specifických terénních podmínek území.
- V rámci MTK Ploučnice vytvářet územní podmínky pro vodáctví na Ploučnici

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Rozvíjet spolehlivý a kapacitou odpovídající **systém technické infrastruktury**, nezbytný pro udržitelný rozvoj území:

- upřednostňovat účelně **koordinované vedení** sítí technické infrastruktury v rámci ploch veřejných prostranství (P) a ploch dopravní infrastruktury – silniční (M).

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- **Rozvíjet založený systém zásobování vodou** včetně částečného propojení vodovodní soustavy. Zvyšovat podíl obyvatel napojených na veřejný vodovod. Systém doplnit o části napojující rozvojové zastavitelné plochy
- V plochách, kde nelze zajistit ani v budoucnu připojení na veřejné zdroje pitné vody povolit zástavbu na základě hydrogeologicky ověřené možnosti **vybudování individuálního zdroje pitné vody**.
- **Rozvíjet systém odkanalizování a zneškodnění odpadních splaškových vod** z jednotlivých částí obce. Zvyšovat podíl obyvatel napojených na veřejnou kanalizaci.
- V okrajových územích (Nový Dvůr, Kostřice, Pavlín Dvůr, Horní Krupá) přijmout taková technická opatření pro individuální čištění splaškových vod, aby kvalita vypouštěných vyčištěných vod byla v souladu s platnou legislativou.
- **U nové výstavby** požadovat napojení na dostupnou technickou infrastrukturu, novou výstavbu povolovat i bez přítomnosti veřejné vodovodní a stokové sítě v místě stavby - do doby výstavby splaškové kanalizace umožnit **individuální likvidaci** splaškových vod s tím, že po jejím vybudování se bude nutné napojit.
- **Oddělit dešťové vody** a zajistit nátok pouze splaškových vod do veřejné splaškové kanalizace. Likvidaci dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, podložní poměry a stupeň případného znečištění těchto vod, řešit především jejich vsakováním do terénu v místě. Ostatní čisté dešťové vody svádět po zpomalení jejich odtoku do stávajících povrchových sběračů v přirozených příkopech a do vodotečí. Srážkové vody z parkovacích a manipulačních ploch s možností kontaminace ropnými produkty zachycovat a předčistit v odlučovačích ropných látek před jejich odvedením.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ENERGETIKA

Kontinuálně **rozvíjet energetické systémy obce**, kapacity a spolehlivost dodávek na stabilizovaných i rozvojových zastavitelných plochách:

- Doplnit systém VN vedení novými trafostanicemi a nutnými přípojkami ke zvýšení kapacity a spolehlivosti dodávky elektrické energie.
- Případné rozšíření plynofikace rozvody STL plynovodů realizovat v závislosti na vyhodnocení ekonomičnosti provozu.
- Řešit požadavky pro vytápění nových lokalit v Kuřívodech, zejména rekreačního centra Geoparku Ralsko **vyhodnocením možnosti přivedení horkovodu z výtopny Hradčany**.

Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozsáhlého **programu úspor energie** v oblastech výrobních, distribučních a spotřebních systémů:

- preferovat **alternativní zdroje** s přihlédnutím k požadavkům na eliminaci lokálních topenišť a využití potenciálu území (vodní energie, biomasa),
- preferovat výstavbu **nízkoenergetických a pasivních domů**,

- územně stabilizovat a rozvíjet **systém CZT v Kuřívodech** založený na využívání alternativních zdrojů energie (biomasa),
- územně stabilizovat **systém CZT v Hradčanech – Plouznici**, preferovat postupný přechod na využití biomasy.
- **Stavby technické infrastruktury – výroby energií** (rozsáhlé areály fotovoltaických elektráren) stabilizovat na plochách technické infrastruktury - výroby energie (IV). Nové plochy nerozvíjet.
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ODPADY
- **Stavby technické infrastruktury – zpracování odpadů** (skládky Svěbořice) stabilizovat na plochách technické infrastruktury - ukládání odpadů (IO). Vytvořit územní podmínky pro dílčí rozšíření skládky Svěbořice.
- Podporovat a rozvíjet **třídění domovního odpadu**.

B.1.5 ROZVOJ POTENCIÁLU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

ÚP Ralsko stanovuje zásady pro rozvoj potenciálu životního prostředí:

GEOLOGIE, TĚŽBA NEROSTNÝCH SUROVIN

- Využitím zatíženého území pro ekonomické aktivity i cestovní ruch zajistit **sanace starých ekologických zátěží** včetně četných černých skládek na území města.
- Zajistit **ochranu krajinářsky cenných geomorfologických, geologických útvarů** a pozůstatků po staré hornické činnosti.

HYDROLOGIE

- **Respektovat stanovené záplavové území** Ploučnice.
- Odbahněním vodních nádrží **zvýšit retenční prostor** a pravidelnou údržbou funkčních zařízení na všech vodních nádržích, především na soustavě rybníků na Hradčanském, Plouznickém a Svěbořickém potoce **zajistit bezpečný převod povodňových průtoků**.
- Minimalizací zpevněných povrchů bez možnosti zasakování dešťových vod a dalšími opatřeními (zvyšování podílu vzrostlé zeleně) **zvyšovat retenci vody v krajině**, budovat na vodních tocích nové vodní plochy, odtok srážkových vod řešit maximálním zadržením v místě jejich vzniku.
- **Zlepšovat kvalitativní stav povrchových vod** čištěním vypouštěných odpadních vod technologiemi zaručujícími jejich vysokou kvalitu.
- Na **tocích ve zvláště chráněných územích** neprovádět protipovodňová opatření technického charakteru, vyloučit zásahy měnící charakter úseků s dochovaným přírodním korytem, nepřipouštět terénní úpravy omezující plynulý odtok velkých vod, zajišťovat migrační propustnost toků pro vodní organismy.

PŮDNÍ FOND

Zemědělské hospodaření na **plochách krajinné zeleně** směřovat k ochraně a údržbě krajiny:

- místní přírodní podmínky a dislokace zemědělských pozemků poskytují územně diferencovaný, avšak poměrně malý prostor pro rostlinnou i živočišnou výrobu tradičních i netradičních forem,
- zemědělskou výrobu orientovat především na zachování alespoň extenzivní údržby ploch i za cenu nezužitkování biomasy,
- předcházet erozi zemědělské půdy důsledným dodržováním technologické kázně při obhospodařování půdy.

V hospodaření na **lesních plochách** (vč. ploch přírodních) upřednostňovat činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny:

- vysoce nadprůměrná lesnatost řešeného území, územní dislokace lesních pozemků a vysoký stupeň jejich zpřístupnění, umožňuje náležité lesnické hospodaření jak pro výnosové hospodářské funkce, tak i pro zajišťování funkcí mimoprodukčních,
- v lesích tvořících prvky ÚSES hospodařit dle zásad udržitelného rozvoje platných pro ÚSES a stanovených orgány ochrany přírody,
- respektovat nadřazené mimoprodukční funkce lesů zejména v lesích ochranných a zvláštního určení (vč. vyhrazených částí lesů v oboře Židlov a v bažantnici Plouznice),

- intenzivní rekreační a sportovní využívání lesů situovat do bezkonfliktních míst se zájmy ochrany přírody a zájmy lesního a mysliveckého hospodáře (obora, bažantnice), pro realizace případných intenzivních forem rekreace přizpůsobit i kategorizaci lesů,

KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, OCHRANA PŘED HLUKEM A VIBRACEMI

Vytvářet podmínky pro **snížování environmentálních rizik** a negativních dopadů lidské činnosti na životní prostředí a zdraví obyvatel. Optimálním uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenými podmínkami pro jejich užívání dle jejich charakteru a ve vzájemném spolupůsobení zajistit:

- nejvyšší **kvalitu prostředí** na plochách pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení a veřejná prostranství,
- **segregovanou lokalizaci** ploch soustředěných ekonomických aktivit, které jsou obtížně slučitelné s obytným prostředím a mají či mohou mít negativní vliv na kvalitu prostředí a na dlouhodobý pobyt v něm,
- **zvyšování kvality** ovzduší, zdrojů pitné vody, stability podloží a účinnosti protipovodňových opatření, čištění odpadních vod a revitalizaci ploch starých ekologických zátěží.

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- **Iniciovat registraci VKP „Hvězdovské a Novodvorské rybníky a niva Ploužnického a Svěbořického potoka“ a „Alej bývalé křížové cesty“ (Palohlavy).**
- Pro navýšení **funkčnosti prvků ÚSES** na lesních pozemcích důsledně dodržovat obnovné cíle.
- Na území obce **nepovolovat pěstování rychlerostoucích dřevin nepůvodních druhů** určených pro energetické účely.
- **Tolerovat zdejší krajinně místně méně vhodné fotovoltaické areály**, realizované zábory těchto pozemků i nadále považovat za dočasné.

B.2 ZÁSADY OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ MĚSTA

B.2.1 CIVILIZAČNÍ HODNOTY

ÚP Ralsko stanovuje následující obecné zásady pro ochranu a rozvoj civilizačních hodnot území:

- Respektováním stabilizovaných i návrhových **ploch pro výrobu včetně zemědělské prvovýroby a skladování** zajistit ochranu výrobních kapacit města.
- Činnostmi v území **respektovat stabilizovanou síť silnic II. a III. třídy, síť místních komunikací, cyklostezek a cyklotras včetně jejich navržených úseků**. Rozvoj směřovat k zajištění zlepšení propojení sídel a atraktivit v území i mimo něj včetně napojení výrobních zón (zavlečkování a napojení na silniční síť).
- Respektováním ochranných pásem technické infrastruktury **chránit zdroje pitné vody, sítě a zařízení vodovodů, kanalizace, elektrovodů, plynovodů a teplovodů**. Případné zásahy do stávající sítě řešit adekvátními přeložkami, rozvoj sítí plánovat v závislosti na stupni využití území vždy s ohledem na ekonomičnost výstavby a provozu.
- Respektováním existujících ploch pro **specifickou technickou infrastrukturu** (areály fotovoltaických elektráren, skládka odpadů SOO-3 Svěbořice) zajistit jejich ochranu.
- Podporou bydlení a obslužných funkcí **zajistit stabilní strukturu osídlení**, případně další nárůst počtu bydlících obyvatel, který území dlouhodobě umožňuje.
- Využít velký potenciál **neobydlených domů a bytů** a vhodných pozemků pro výstavbu rodinných domů pro další růst počtu uživatelů území.

B.2.2 KULTURNÍ A HISTORICKÉ HODNOTY

ÚP Ralsko stanovuje následující zásady pro ochranu a rozvoj kulturních a historických hodnot území:

- **Chránit urbanistickou strukturu** historicky zachovaných částí sídel (zejména Hradčany, část Ploužnice, Náhlov) ve správním obvodu města zejména ve smyslu rozvoje území prostorově adekvátními objekty.
- Respektovat stávající **památkově chráněné objekty**.

- **Respektovat hodnotné stavby**, které nejsou kulturními památkami, ale mají nespornou kulturně historickou hodnotu, jsou dokladem stavebního vývoje obce, svým umístěním a vzhledem utvářejí charakter místa – kapličky, pomníčky a boží muka, objekty spojené s historií území (předválečné vily, fragmenty zaniklých sídel apod.)
- Respektovat území s **archeologickými nálezy**.
- Respektovat **válečné hroby a pietní místa**.

B.2.3 PŘÍRODNÍ HODNOTY

ÚP Ralsko stanovuje následující obecné zásady pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot území:

- Respektovat zákonná opatření u **ložisek radioaktivních surovin** republikového významu.
- Respektovat omezující význam **CHOPAV Severočeská křída** pro budoucí urbanizaci.
- Výjimečně a pouze v odůvodněných případech využívat pro zastavitelné plochy zemědělské pozemky **I. a II. třídy ochrany ZPF**.
- Respektovat **významné krajinné prvky** (VKP) „ze zákona“ i území iniciovaných VKP k registraci.
- **V prvcích ÚSES** hospodařit v souladu se zásadami ÚSES, nepřipouštět zde změny ve využití území, stavby a činnosti, které by zhoršily jejich ekologickou stabilitu, či které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich funkčnost či budoucí realizaci. Části ÚSES vymezené na nelesních pozemcích nebo na plochách bezlesí udržovat alespoň extenzivně.
- Usměrnováním rozvoje zastavitelných ploch v krajinném zázemí obce a regulativy činností ve volné krajině chránit významné **přírodní masivy a pohledové horizonty i výhledové prostory**. Případné zásahy do krajinných dominant provádět pouze za účelem navýšení jejich přírodních hodnot a krajinných atraktivit.
- Při výstavbě **respektovat** charakter stávající zástavby, **krajinný ráz** i další omezující skutečnosti – limity využití území.
- Chránit **prvky vzrostlé nelesní zeleně** („dřeviny rostoucí mimo les“) tvořící krajinné hodnoty místního významu.
- Chránit a zachovávat **členitost okrajů lesních porostů** (vč. porostních plášťů) a lučních enkláv.
- Chránit **přírodní stanoviště zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a břehové porosty** vodotečí s ohledem na migraci živočichů.
- **Respektovat ochranný režim** a územní vymezení zdejších **m-ZCHÚ**: NPR Břehyně-Pecopala, PR Hradčanské rybníky, PR Ralsko, PP Jelení vrchy, PP Stohánek a PP Vranovské skály, **PP Meandry Ploučnice u Mimoně**.
- **Respektovat ochranný režim** a vymezení území mezinárodní ochrany **NATURA 2000**: EVL Horní Ploučnice, EVL Jestřebsko-Dokesko a EVL Ralsko, PO Českolipsko-Dokeské pískovce a mokřady
- Respektovat ochranný režim **vyhlášených památných stromů**.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

~~G.1 KONCEPCE CELKOVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ~~

C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Základní urbanistická koncepce včetně prostorové regulace (uspořádání) se vymezuje v Hlavním výkresu (2).

ROZVOJ BYDLENÍ

Potřeby a rozvoj bydlení zajistit:

- novou výstavbou na plochách smíšených obytných (SO) umístěných v prolukách zastavěných ploch, na okrajích souvisle zastavěného území nebo s návazností na rozptýlenou zástavbu,
- částečným využitím zastavěných ploch smíšených aktivit (SA).

KUŘÍVODY

Zajišťovat hlavní rozvoj bydlení:

- pro nízkopodlažní individuální výstavbu ve vazbě na stabilizované plochy hromadného bydlení v panelových bytových domech a řadových domech na západním okraji sídla (plochy změn: Z64, Z65),
- pro nízkopodlažní individuální zástavbu jižně od centra sídla (plochy změn: P44),
- na severozápadním okraji Kuřívod ve vazbě na „hnízdo“ rodinných domů při silnici II/268 směrem na Mimoň (plochy změn: Z51, Z67),
- ve využití části ploch smíšených centrálních pro bydlení např. v polyfunkčních domech apod. (plochy změn: Z57, Z56),
- v doplnění několika proluk ve vazbě na stávající obytné plochy mozaikovitě roztroušené v zastavěném území (plochy změn: Z61, Z66).

BOREČEK

Rozvoj obytné složky povolit pouze v severní části sídla mimo ochranné pásmo SAP Boreček:

- doplnění drobných ploch podél silnice II/270 a zástavba proluky při lesním okraji (plochy změn: Z70, Z71).

HRADČANY – SÍDLO

Zachovat specifický obytně-rekreační charakter sídla:

- doplnění zbývajících proluk v obytné zástavbě a okrajových ploch k hranicím lesa pro nízkopodlažní výstavbu (plochy změn: Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z8, Z9, Z10, Z11, Z13, Z106, Z110).

ZÓNA LETIŠTĚ HRADČANY, VÝROBNĚ-SERVISNÍ ZÓNA HRADČANY

Bydlení v „Zóně letiště Hradčany“ ani „Výrobně-servisní zóně Hradčany“ vzhledem k charakteru území nerozvíjet.

Podíl obytných funkcí podmíněně připustit v rámci ploch smíšených aktivit (plochy změn: P13, P16) při dodržení hygienických limitů (zejm. hluk).

PLOUŽNICE-SÍDLIŠTĚ

Rozvoj sídla směřovat:

- do rekonstrukce a zobytnění stávajících nevyužívaných objektů bytových domů ve stabilizovaných plochách
- v případě potřeby a za dodržení hygienických limitů i do ploch smíšených aktivit nebo jejich částí pro bydlení (plochy změn: P19, P20).

PLOUŽNICE

Rozvíjet bydlení:

- doplněním rozptýlené obytné zástavby podél navržené přeložky silnice III/27238 v trase současné páteřní obslužné komunikace do Hvězdova nízkopodlažní zástavbou (plochy změn: Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z25).

HVĚZDOV

V atraktivním území Hvězdova podporovat rozsáhlý rozvoj obytné zástavby ve všech částech sídla vždy s vazbou na síť silnic a obslužných komunikací:

- v části Hvězdov I. využít prostor rozsáhlých proluk i plochy navazující na severní okraj sídla (plochy změn: ~~Z27~~, Z29, Z30, Z31, Z32, Z35, Z36, Z37, Z39, Z40),
- v části Hvězdov II. využít zejména poměrně značný přestavbový potenciál území (plochy změn: P24, P25).

SVÉBOŘICE

V katastrálním území Svěbořic stabilizovat farmu Pavlín s bydlením majitelů a zaměstnanců.

NÁHLOV

Doplnit plochy pro bydlení na východním okraji zachovalého sídla (plochy změn: Z77, Z78, Z94).

JABLONEČEK

Sídlo vzhledem k absenci technické infrastruktury a obtížné dostupnosti zachovat pro rekreaci, obytnou funkci nerozvíjet.

HORNÍ KRUPÁ

Sídlo stabilizovat ve stávajícím obrysu. Další rozvoj obytné funkce nepodporovat.

OSTATNÍ SÍDLA

Skelnou huť zachovat jako rekreační samotu, bez rozvoje trvalého bydlení.

ROZVOJ OBSLUŽNÝCH FUNKCÍ

Rozvoj obslužných funkcí posuzovat v kontextu širších vztahů, kdy pro Ralsko i do budoucna zůstávají nejvýznamnějšími středisky vyšší vybavenosti města Mimoň, Česká Lípa, Mladá Boleslav, příp. krajské město Liberec, která budou saturovat chybějící zařízení ve městě.

Z hlediska lokalizace občanského vybavení město rozvíjet jako **obvod s několika lokálními centry**, která budou fungovat jako těžiště dalších (menších) sídel ve správním obvodu města, přičemž za **správní centrum** považovat sídlo Kuřívody.

Za **centrální sídlo města** považovat sídlo Kuřívody. Stabilizovat polohy **centrálních zón v Kuřívodech a Ploužnici – sídlišti**.

Centrotvorné funkce umisťovat přednostně do lokálních center pro posílení jejich významu. Centra:

- Kuřívody: prostor kolem centrální křižovatky, městského úřadu a MŠ,
- Hradčany-sídlo: prostor kolem informačního centra a zelené „návsí“ uvnitř zástavby,
- Ploužnice: prostor kolem křižovatky II/268 a obslužných komunikací,
- V Jablonečku, Hvězdově, Náhlově, Horní Krupě se lokální centra nedefinují.

Rozvoj lokálních center směřovat do ploch smíšených centrálních (SC) (Kuřívody, Ploužnice-sídliště), lokální centra menších sídel rozvíjet v plochách občanského vybavení (OV) a smíšených obytných (SO) vždy v blízkosti centrotvorných prvků (náves, restaurace, prodejny, ...) i tam, kde dosud nejsou lokální centra přirozeně definována.

Z hlediska **veřejného občanského vybavení** (kultura, vzdělávání, sociální služby) se navrhuje:

- provoz a rozvoj služeb místního i nadmístního významu ve stávajících i navržených plochách občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV),
- rozvoj i mimo tyto plochy na plochách smíšených centrálních (SC) – buď stabilizovaných v lokálních centrech nebo nově navržených. Drobnější zařízení privátního i veřejného sektoru občanského vybavení (miniškoly, zdravotnické ordinace,...) se zejména v okrajových sídlech připouští umisťovat do ploch smíšených obytných (SO) vždy v reakci na průběžně změny rozmístění a věkové struktury obyvatel.

Zařízení komerčního sektoru občanského vybavení rozvíjet v závislosti na potřebách obyvatelstva v souladu s dosaženým stupněm hospodářského a sociálního rozvoje. Zařízení rozvíjet zejména v plochách smíšených centrálních (SC) i v domovním fondu ploch smíšených obytných (SO). Specifické formy komerčního občanského vybavení (služby cestovního ruchu,...) rozvíjet i v rámci ploch občanského vybavení - sportu (OS).

KUŘÍVODY

Těžiště města se vymezuje v historickém prostoru křižovatky silnic u tvrze v Kuřívodech. Vymezením ploch smíšených centrálních (SC) a navazujících ploch občanského vybavení (OV) posílit funkce městského centra s vybavením správním, vzdělávacím, kulturním i ubytovacím. Rozvíjet a doplňovat chybějící veřejnou infrastrukturu včetně podpory adekvátního využití dosud nevyužitého nebo nedostatečně využitého stavebního fondu, např. tvrze, ZŠ a MŠ (plochy změn: Z55, Z56, Z57, ~~Z58~~). Při silnici III/27235 obnovit hřbitov na místě zaniklého (plocha změn: P29).

HRADČANY-SÍDLO

Výlučně rekreačně-obytné sídlo doplnit na volné ploše „návsí“ drobnou plochou pro zařízení komunitního centra (plocha změn: Z7). Případný další rozvoj obslužných funkcí realizovat na plochách smíšených obytných (SO).

ZÓNA LETIŠTĚ HRADČANY, VÝROBNĚ-SERVISNÍ ZÓNA HRADČANY

Umisťovat obslužné funkce v „Zóně letiště Hradčany“ a „Výrobně-servisní zóně Hradčany“ zejména v souvislosti s provozem plochy pro sportovní létání (ubytování, stravování,...) a jako doplněk rozsáhlých sportovně-rekreačních aktivit (kultura, ubytování,...). Rozvoj obslužných zařízení umožnit v intencích regulativů ploch smíšených aktivit (SA) (plochy změn: P5, P16).

PLOUŽNICE-SÍDLIŠTĚ

V části sídla základní občanské vybavení rozvíjet v plochách smíšených centrálních (SC) a plochách občanského vybavení (OV). Rozvíjet různé složky občanského vybavení – kultura, vzdělávání, zdravotnictví, sociální služby – především využitím stávajících nevyužívaných objektů a v přímé vazbě na ně (plochy změn: Z44). V mírně odloučených polohách využít ploch bývalých vojenských areálů, jejichž zařazení do ploch smíšených aktivit (SA) umožní (krom široké škály dalších funkcí) umístění specifického občanského vybavení např. výstavnictví, muzeum, aj. (plochy změn: P19, P20). [Využít opuštěných staveb technické infrastruktury pro rozličné služby, nerušící výrobu aj. \(plochy změn P43\).](#)

HVĚZDOV

Plochy s potenciálem rozvoje občanského vybavení (bývalá škola, areál restaurace Blížalka) v území stabilizovat. Rozvíjet nové plochy zejména pro stravování, ubytování či spolkovou činnost (plochy změn: Z34, [Z111](#)). Případný další rozvoj obslužných funkcí připustit i na plochách smíšených obytných (SO).

NÁHLOV

Stávající plochy (i nevyužité) občanského vybavení stabilizovat. Na západě sídla se v souvislosti s uvažovaným využitím bývalé jídelny a školky pro společenské a nízkoprahové centrum rozšířit plochy této funkce (plocha změn: Z75).

HORNÍ KRUPÁ

Využít fragmentů bývalých armádních zařízení - tábora Jezová pro zařízení sociálních služeb: DPS, domov pro seniory, apod. (plochy změn: P34, Z99).

BOREČEK, PLOUŽNICE, SVĚBOŘICE, JABLONEČEK

Bez explicitního rozvoje ploch pro obslužné funkce. Uspokojení potřeb obyvatel řešit v sousedních sídlech, případně na plochách smíšených obytných (SO).

ROZVOJ VÝROBNĚ-EKONOMICKÝCH AKTIVIT

Stávající výrobní areály územně stabilizovat pro další využití jejich hospodářského potenciálu. Rozsáhlé plochy brownfields nově využít pro plošně náročné výrobní příp. smíšené aktivity („Výrobně-servisní zóna Hradčany“), potřeby podnikatelských aktivit v průmyslové výrobě uspokojit i **nabídkou rozvojových ploch výroby a skladování (V)**, které jsou navázány na upravenou dopravní kostru v dopravně dobře přístupných polohách („Průmyslová zóna Kuřívody“). Výrobní činnosti zajistit i v plochách smíšených aktivit (SA).

Drobné provozovny výrobních služeb roztroušené v obytném území zachovat a zahrnout do ploch smíšených obytných (SO). Připustit jejich další provoz a vznik nových při dodržení platné legislativy a za předpokladu, že jejich negativní účinky na životní prostředí (exhalace, hluk) nenaruší hodnotu obytného prostředí.

Kapacitní **zemědělskou výrobu** rozvíjet na plochách výroby a skladování – zemědělských (VZ) mimo obytnou zástavbu s vazbou na travní porosty (bažantnice Ploužnice, Pavlín Dvůr, Náhlov).

Stabilizovat **zařízení pro bezpečnost** (trhací jáma, areály CO a Armády ČR,...) na plochách specifických (X). Ve Svěbořicích územně stabilizovat návrhovou plochu pro pěchotní střelnici.

Zemědělskou výrobu stabilizovat a rozšiřovat v plochách výroby a skladování - zemědělských (VZ) mimo obytnou zástavbu s vazbou na trvalé travní porosty. V rámci ploch smíšených obytných (SO) připustit drobné hospodaření (farmy) na přilehlých pozemcích.

Zvláštní plochy pro **lesní hospodářství nevymezovat**. Respektovat současnou kategorizaci lesů. Umisťování obnovných prvků lesů zejména v místech pohledově dominantních partií a svahů připouštět uvážlivě s ohledem na zachování krajinného rázu.

Pro nezbytný sortiment **doplňkových nevýrobních funkcí umožnit** v rámci regulativů jejich rozvoj v plochách smíšených obytných (SO) a smíšených centrálních (SC) a v plochách občanského vybavení – sportu (OS)

KUŘÍVODY

Na volných plochách východně od křižovatky silnic II/268 a plánované ~~II/272~~ silnice II. třídy v návaznosti na stávající plochy výroby, silniční síť a technickou infrastrukturu dále rozvíjet plochy tzv. „Průmyslové zóny Kuřívody“ (plochy změn: Z52, Z53, Z68, P31, P32).

ZÓNA LETIŠTĚ HRADČANY, VÝROBNĚ-SERVISNÍ ZÓNA HRADČANY

Zachovat fungující výrobní provozy v plochách výroby a skladování (V), příp. smíšených aktivit (SA). Umožnit k novému využití plochy původně vojenských provozů s dobrou návazností na kostru dopravních systémů - silniční trasy, příp. trasy železniční vlečky (byť nefunkční). (plochy změn: P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18).

Prostor tzv. REMBATu územně chránit k budoucí **těžbě štěrkopísků spolu s odstraněním ekologické zátěže v ploše a následnou rekultivací pro rekreační účely** (plochy územních rezerv: R1).

PLOUŽNICE

V Ploužnici územně stabilizovat závod firmy C-Bau. Další rozvoj výrobní funkce vzhledem k obytně-rekreačnímu charakteru sídla nepovolovat.

HVĚZDOV

Využít části přestavbového potenciálu sídla pro plochy smíšených aktivit včetně výrobní funkce (plochy změn: P22, P23).

SVĚBOŘICE

Na území Svěbořic z pohledu výrobních aktivit zachovat zemědělskou výrobu – bažantnice Ploužnice s drobným rozšířením chovné stanice a Pavlín dvůr s chovem koní.

NÁHLOV

V Náhlavě územně stabilizovat plochy zemědělské výroby. Severozápadně od ~~sídla~~ sídla při místní komunikaci rozvíjet areál živočišné výroby (plochy změn: Z73) a v místě bývalého Dvora Medný zajistit plochy pro zázemí uvažovaného chovu zubrů (plochy změn: Z72). Drobnou plochu smíšených aktivit v centru (plocha změn: Z102) využít i pro zemědělskou činnost. Stabilizovat plochy zemědělské výroby v části území - Dvůr Kostřice.

BOREČEK

Stabilizovat plochy „padáčkárny“ a závodu SAP Mimoň. Vzhledem k podmínkám ochranného pásma SAP Mimoň plochy v rozsahu tohoto OP stabilizovat jako plochy smíšených aktivit (SA).

OSTATNÍ SÍDLA

V ostatních sídlech významné výrobní aktivity nerozvíjet. Stabilizovat specifickou výrobu elektrické energie ve fotovoltaických elektrárnách (k.ú. Jabloneček, Kuřívody). Další areály výroby energie z obnovitelných zdrojů (sluneční a větrná energie) nerozvíjet.

ROZVOJ CESTOVNÍHO RUCHU A REKREAČNÍCH AKTIVIT

Pro **podporu cestovního ruchu** v souvislosti s aktivitami směřujícími k vyhlášení Geoparku Ralsko rozvíjet několik kapacitních ploch pro **ubytování a další rekreační aktivity** – (rekreační centrum **Geoparku Ralsko v Kuřívodech**, areály Jezová, Nový Dvůr, Boreček, rozsáhlý potenciál pro zvýšení návštěvnosti území představuje navržené **sportovní využití plochy bývalého letiště Hradčany**). Zapojení těchto ploch do využití rekreačního potenciálu území zajistit návazností na rozsáhlé plochy lesní (L) či přírodní lesní (NL) a plochy krajinné zeleně (K) včetně vedení cyklistických, in-line a pěších tratí. Umožnit doplnění **ubytovacích kapacit** pro cestovní ruch (penziony) na základě poptávky v rámci ploch smíšených obytných (SO), příp. smíšených centrálních (SC) ve všech částech města.

Pro **sportovní využití obyvatelstva** stabilizovat stávající plochy hřišť (Ploužnice, Náhlav). Pro rozšíření nabídky sportovních zařízení využívat další plochy **občanského vybavení - sport** (S) roztroušené ve struktuře města (Kuřívody, Hvězdov).

Posilovat rekreační význam **vodního fenoménu území** (rybníky na Ploužnickém a Svěbořickém potoce) včetně vybudování nových vodních ploch. Zeleň na březích doplnit plochami pro rozvoj sportovně-rekreační funkce území (Ploužnice, Nový Dvůr). Pro vodní turistiku (vodáctví) využívat vymezenou větev multifunkčního turistického koridoru (MTK) Ploučnice (koridor D39v).

V členění řešeného území nerozlišovat **rekreační a trvalé bydlení**. V plochách smíšených obytných (SO) připouštět stávající i vznik nového rekreačního bydlení včetně **navýšení agroturistického potenciálu** řešeného území (rodinné farmy s ubytováním).

Zahrádkové kolonie stabilizovat ve specifických plochách rekreace – zahrádkové osady (RZ).

Dětská hřiště a drobná sportovní zařízení zachovat v řadě ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých rovněž připouštět i vznik dalších zařízení tohoto typu.

Pro rozvoj **cykloturistiky** provozované na cykloturistických trasách místního i regionálního významu doplnit chybějící trasy zejména ve směru sever-jih (více kapitola Doprava).

V rámci vymezeného multifunkčního turistického koridoru (MTK) Ploučnice (cyklistická větev, koridor D39c) rozvíjet část dálkové trasy „**Zelená cyklomagistrála Ploučnice**“. Případné rozšíření sítě cyklostezek – bez samostatných změn v území – připouštět v rámci regulativů ploch, kterými probíhají. V centru města v rámci ploch smíšených centrálních (SC) vytvářet podmínky pro vznik zázemí pro cykloturisty - servis, ubytování, stravování, úschovna, prodej map aj.

KUŘÍVODY

Rozvoj **rekreačního centra Geoparku Ralsko** umožnit na volných plochách jižně až jihozápadně od centra Kuřívod (křižovatka silnic II/268 a plánované ~~II/272~~ silnice II. třídy). Plocha s rozsáhlými ubytovacími kapacitami pro rodinnou rekreaci v bungalovech s doprovodnými sportovně-rekreačními aktivitami (kryté i venkovní vodní plochy a sportovní hřiště) bude sloužit jako výchozí bod pro turistické a cykloturistické aktivity návštěvníků území (plochy změn: Z59).

Dovybavit území města víceúčelovým hřištěm s vazbou na obytné plochy (plochy změn: Z63).

Rozsáhlou zahrádkovou osadu při silnici na Mnichovo Hradiště územně stabilizovat včetně chovatelského koutku.

ZÓNA LETIŠTĚ HRADČANY

Střední část plochy bývalého letiště zachovat pro **provoz sportovních létajících zařízení (SLZ)**. Zbývající plochy zařazené do ploch občanského vybavení – sportu (OS) využívat pro sportovní aktivity s potřebou rozsáhlých rovných (zčásti zpevněných) ploch – **tzv. technické a outdoorové sporty** (land-kitting, buggy-kitting, windskiing, létání s modely letadel, motoristické sporty,...). Je třeba respektování náletových kuželů SLZ (plochy změn: P1, P2, P3, P4).

Dopravní obsluhu území letiště včetně zajištění provozu SLZ (přesun letadel z/na vzletovou a přistávací dráhu) zabezpečit pomocí vymezeného okružního systému veřejných prostranství – komunikací (P) po bývalých pojezdových drahách letiště, který bude díky své šíři zároveň sloužit pro in-line bruslení a vedení cykloturistických tras. Konfliktům různých druhů provozu bránit jednak segregací provozu - vyhrazené pruhy, jednak technicko - organizačními opatřeními – značení, retardéry apod. (plochy změn: P6, P7, P8, P9).

Pro další rozvoj rekreačních funkcí v blízkosti letiště mimo jeho hlavní osu využívat plochu pro ubytování (plochy změn: Z16, Z101) [a plochu pro umístění rozhledny se zázemím \(plochy změn: Z112\)](#).

HRADČANY-SÍDLO

Stabilizovat pláž na břehu Hradčanského rybníka.

PLOUŽNICE- SÍDLIŠTĚ

Stabilizovat plochu hřiště na západním okraji obytných ploch a plochu zahrádkové kolonie při stávající silnici II/268.

HVĚZDOV

Rekreačně využívat okolí rybníků (plochy změn: Z33).

Na drobných plochách vybudovat sportovního zázemí pro obyvatele – víceúčelová hřiště, sportovní hala (plochy změn: P21, ~~Z28~~). Umožnit rozšíření střediska agility pro výcvik psů (plocha změn: Z43).

SVÉBOŘICE

Na katastrálním území Svěbořic využít lokalitu Nového Dvora pro rodinnou rekreaci a sportovní využití - ubytování, stravování, venkovní víceúčelová hřiště, airsoft, koupání (plochy změn: P26, P27, N11).

NÁHLOV

Doplnit vybavení sídla sportovními zařízeními na rozvojové ploše v západní části sídla (plocha změn: Z74).

BOREČEK

Stabilizovat plochu vodáckého tábořiště na břehu Ploučnice v rámci MTK Ploučnice.

JABLONEČEK

Sídlo Jabloneček směřovat zejména k rekreační funkcí – ubytování a stravování (plochy změn: P36, P38, P39), kemp (plochy změn: P37, Z80).

HORNÍ KRUPÁ

Systémově rozvíjet převážně letní rekreační využití území: autokemp, venkovní sportovní aktivity (plochy změn: Z98, Z103).

Rozšířit možnosti ubytování a stravování v rámci ploch přestavby při cyklistické trase (plochy změn: P35).

OSTATNÍ SÍDLA

Skelnou huť zachovat jako rekreační samotu s možností rozvoje zařízení na přilehlé volné ploše uvnitř lesních komplexů (plocha změn: Z101).

ROZVOJ SYSTÉMU SÍDELNÍ A KRAJINNÉ ZELENĚ

Základní prvky ~~systemu sídelní zeleně~~ stabilizovat v rámci ploch sídelní zeleně (Z). Jedná se zejména o plochy center s intenzivními parkovými úpravami, případně dalších na zástavbu navazujících ploch parkového či rekreačního charakteru:

- ~~veřejná zeleň parků a udržovaných ploch,~~
- ~~urbanizovaná zeleň v zastavěných územích (plošná, liniová i solitérní).~~

Zachovat a chránit strukturu **vzrostlé krajinné zeleně**. Pomocí vymezených ploch zeleně sídelní (Z) zajistit jednak funkce kostry veřejné zeleně v jednotlivých sídlech, jednak odclonění bydlení a rekreace od rušících funkcí.

Územně rozsáhlé celky krajinné zeleně stabilizovat v plochách lesních (L) a přírodních lesních (NL). Drobnější mozaikovitě roztroušené prvky vzrostlé zeleně (romízky, doprovodná a ochranná liniová zeleň) zahrnout jako součást ploch krajinné zeleně (K). Patří sem zejména prvky vzrostlé nelesní zeleně:

- ~~aleje a stromořadí,~~
- ~~dřevinné doprovody vodotečí a vodních ploch,~~
- ~~solitéry a jejich skupiny,~~
- ~~nárosty stromů a keřů.~~

Obecné podmínky a návrhy:

- ~~zeleň chránit a rozvíjet v rámci uvedených ploch,~~
- ~~podporovat prolínání systému sídelní zeleně na systém zeleně krajinné na přiléhajících plochách nezastavěných a zastavitelných,~~
- ~~na celém území města chránit vzrostlou nelesní zeleň, případnou likvidaci prvků zeleně patřičně zdůvodnit a odsouhlasit orgánem ochrany přírody, případně podmiňovat náhradní výsadbou,~~
- ~~rozvíjet ochrannou a doprovodnou zeleň podél místních komunikací a silnic vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury,~~
- ~~rozvíjet ochrannou zeleň v areálech soustředěných ekonomických aktivit a okolo provozů s potenciálním negativním vlivem na okolní prostředí,~~
- ~~rozvíjet a chránit doprovodnou zeleň s ekologicky stabilizační funkcí podél vodních ploch a toků (plochy vodní a vodohospodářské) s ohledem na zajištění odtoku velkých vod,~~
- ~~způsoby lesnického hospodaření podřídít zájmům ochrany přírody a krajiny, pokračovat v procesu zalesňování nevyužívaných ploch někdejších vojenských cvičišť a ploch po ukončené těžbě nerostných surovin,~~
- ~~širokou škálu prolínajících se druhů nelesní sídelní zeleně (solitérní, plošná, liniová, vyhrazená, soukromá...) umísťovat v rámci jednotlivých zastavěných a zastavitelných ploch, rozsah a umístění zeleně zohlednit na základě podmínek stanovených pro využití ploch.~~

C.1.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

C.2 URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Koncepce prostorového uspořádání je určena v hlavním výkrese (2) vymezenými regulačními bloky s příslušnými kódy určujícími jejich prostorovou regulaci.

KUŘÍVODY

- Prostorovou strukturu historické části sídla (okolí fary, tvrze) doplňovat s ohledem na zachované fragmenty historické zástavby, zachovat průhledy na lokální dominanty (věž kostela, tvrz). Na tyto dominanty směřovat nové místní kompoziční osy. Dodržovat princip postupného snižování hladiny zástavby od středu sídla k okrajům. Uvnitř sídla zachovat dostatečně velké volné plochy veřejných prostranství.

PLOUŽNICE

- Dostavbami respektovat prostorovou strukturu s rozvolněnou zástavbou rodinných domů situovaných podél cestní sítě, respektovat výškovou hladinu danou historickou zástavbou.

PLOUŽNICE – SÍDLIŠTĚ

- Prostorovou strukturu doplňovat prostorově a výškově adekvátní zástavbou, kompozici směřovat k vymezení centrálního veřejného prostranství na hlavní kompoziční ose – místní komunikaci západ-východ.

HVĚZDOV

- Respektovat prostorovou strukturu s rozvolněnou zástavbou rodinných domů a výškovou hladinu danou historickou zástavbou. Uvnitř sídla zachovat dostatečně velké volné plochy veřejných prostranství. Zachovat prostorové provázání veřejných prostranství s vodním fenoménem – Hvězdovskými rybníky, z veřejných prostranství zachovat průhledy na přírodní dominantu Ralsko.

NÁHLŮV

- Realizovat pouze lokální dostavby zejména na okrajích sídla. Respektovat prostorovou strukturu s rozvolněnou zástavbou přecházející do volné krajiny. Z veřejných prostranství (zejména na přístupu do sídla) zachovat výhledy na krajinné dominanty Ralska a Ještědu.

SVĚBOŘICE - NOVÝ DVŮR

- Prostorovou strukturu založit jako rozvolněnou odpovídající historickému vývoji.

JABLONEČEK

- Prostorovou strukturu založit jako rozvolněnou, se zástavbou podél cestní sítě.

HORNÍ KRUPÁ

- Při doplňování obytné zástavby na stabilizovaných plochách respektovat prostorovou strukturu s rozvolněnou zástavbou rodinných domů, respektovat výškovou hladinu danou historickou zástavbou. Na plochách občanského vybavení – sportu realizovat nutné zázemí v celcích navázaných na stávající komunikační síť. [Minimalizovat narušení stávajícího krajinného rázu novou zástavbou, zejména v plochách Z98 a Z103.](#)

BOREČEK

- Realizovat pouze lokální dostavby v prolukách. Respektovat prostorovou strukturu s rozvolněnou zástavbou přecházející do volné krajiny.

HRADČANY - SÍDLO

- Respektovat prostorovou strukturu s rozvolněnou zástavbou rodinných domů, respektovat výškovou hladinu danou historickou zástavbou. Uvnitř sídla zachovat dostatečně velké volné plochy veřejných prostranství. Zachovat prostorové provázání veřejných prostranství s vodním fenoménem – Hradčanským rybníkem.

„ZÓNA LETIŠTĚ HRADČANY“

- Na plochách občanského vybavení – sportu realizovat nutné zázemí v celcích navázaných na stávající obvodovou komunikační síť, respektovat výšková omezení daná náletovými kužely SLZ.

„VÝROBNĚ-SERVISNÍ ZÓNA HRADČANY“

- Zachovat hlavní komunikační kříž daný místními obslužnými komunikacemi jako výchozí pro kompoziční uspořádání území zóny.

Ve volné krajině nezakládat nová sídla ani samoty.

G.2C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A PLOCH SÍDELNÍ ZELEŇ

Vysvětlení podmíněnosti využití ploch (podm.):

- 1HS** plocha umožňuje umístění uvedeného limitovaného počtu staveb hlavního nebo přípustného využití (rodinných domů apod.)
- CH** využití plochy podmíněno prokázáním, že výstavba nebude mít negativní vliv na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů (biologický průzkum)
- HL** využití plochy podmíněno prokázáním, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v budoucích chráněných vnitřních i venkovních prostorech hlukem dotčených staveb
- NAT** využití plochy podmíněno vyhodnocením vlivu konkrétního záměru na soustavu NATURA2000
- RO** plocha bude využita pro umístění stavby rozhledny bez doprovodných funkcí (ubytování, občerstvení,...), přístupová komunikace pouze pro bezmotorovou dopravu

G.2.1C.3.1 NÁVRH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m²]	podm.
Z1	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy technické infrastruktury (I)	578	RO,NAT
Z2	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	3612	
Z3	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1124	
Z4	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1023	
Z5	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	3965	
Z6	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	48624860	
Z7	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	2004	
Z8	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1735	
Z9	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	20812004	HL
Z10	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2886	
Z11	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1848	HL
Z12	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2582	
Z13	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	4450 535	
Z14	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy dopravní infrastruktury - vybavení (DV)	8454	HL
Z16	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	37168	
Z19	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1126811270	
Z20	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	3477	
Z21	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	64316435	
Z22	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1178	
Z23	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1011	
Z24	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2940 2937	
Z25	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1728	1HS
Z27	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2509	
Z28	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	1547	
Z29	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2088	
Z30	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2724	
Z31	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	7978579784	
Z32	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2257	
Z33	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	6591065928	
Z34	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	7478	
Z35	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	81228256	
Z36	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	16296	
Z37	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	11759	
Z38	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	12756	
Z39	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	16091	
Z40	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1521	
Z42	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy dopravní infrastruktury - vybavení (DV)	38173816	
Z43	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	15552	

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m²]	podm.
Z44	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené centrální (SC)	78978337	
Z45	Ploužnice pod Ralskem	I.	plochy výroby a skladování - zemědělské (VZ)	8013	
Z46	Svébořice	I.	Plochy specifické – bezpečnost území (X)	53163	
Z47	Svébořice	I.	plochy veřejných prostranství (P)	2784	
Z48	Kuřivody	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	15904	HL
Z49	Kuřivody	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	1117611175	HL
Z50	Kuřivody	I.	plochy výroby a skladování (V)	75317535	HL
Z51	Kuřivody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	4007	
Z52	Kuřivody	I.	plochy výroby a skladování (V)	177944139402	CH, HL
Z53	Kuřivody	I.	plochy výroby a skladování (V)	220318220317	HL
Z54	Kuřivody	I.	plochy dopravní infrastruktury - vybavení (DV)	13530	
Z55	Kuřivody	I.	plochy smíšené centrální (SC)	7758	HL
Z56	Kuřivody	I.	plochy smíšené centrální (SC)	49644994	HL
Z57	Kuřivody	I.	plochy smíšené centrální (SC)	1583315832	
Z58	Kuřivody	I.	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	14441	
Z59	Kuřivody	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	871141	CH, HL
Z60	Kuřivody	I.	plochy dopravní infrastruktury - vybavení (DV)	1192	
Z61	Kuřivody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2335	
Z62	Kuřivody	I.	plochy veřejných prostranství (P)	16231617	
Z63	Kuřivody	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	34502	
Z64	Kuřivody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	4666946671	
Z65	Kuřivody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	89318925	
Z66	Kuřivody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1017	
Z67	Kuřivody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	23452349	
Z68	Kuřivody	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	27863	HL
Z70	Boreček	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2604	
Z71	Boreček	I.	plochy smíšené obytné (SO)	10805	HL
Z72	Náhlov	I.	plochy výroby a skladování - zemědělské (VZ)	1220	
Z73	Náhlov	I.	plochy výroby a skladování - zemědělské (VZ)	6094	
Z74	Náhlov	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	30593061	
Z75	Náhlov	I.	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	2399	
Z76	Náhlov	I.	plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)	2360	
Z77	Náhlov	I.	plochy smíšené obytné (SO)	4413	
Z78	Náhlov	I.	plochy smíšené obytné (SO)	2776	
Z79	Náhlov	I.	plochy technické infrastruktury (I)	255	
Z80	Jabloneček	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	82548259	
Z81	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	7074	HL
Z82	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	3222	
Z83	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	5775757722	
Z84	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy veřejných prostranství (P)	42463771	
Z85	Kuřivody	I.	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	2320	HL
Z86	Kuřivody	I.	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	2122	
Z87	Svébořice		plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	2777	
Z88	Náhlov	I.	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	4059	
Z89	Náhlov	I.	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	3984	
Z90	Jabloneček	I.	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	83408333	
Z91	Náhlov	I.	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	45433838	
Z92	Horní Krupá	I.	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	6640	
Z94	Náhlov	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1395	
Z95	Kuřivody	I.	plochy technické infrastruktury (I)	2805	
Z96	Boreček	I.	plochy technické infrastruktury (I)	1362	
Z98	Horní Krupá	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	38096	CH

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m²]	podm.
Z99	Horní Krupá	I.	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	37970	
Z100	Kuřivody	I.	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	8236	
Z101	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy občanského vybavení – sport (OS)	1401	
Z102	Náhlov	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	3101	
Z103	Horní Krupá	I.	plochy občanského vybavení - sport (OS)	127500	CH
Z104	Kuřivody	I.	plochy dopravní infrastruktury - vybavení (DV)	1140311397	HL
Z106	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	1478	
Z107	Kuřivody	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	10064	
Z108	Kuřivody	I.	plochy veřejných prostranství (P)	135	
Z110	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšené obytné (SO)	4432	
Z111	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	300	
Z112	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy občanského vybavení – sport (OS)	2765	
Z113	Kuřivody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	763	
Z114	Kuřivody	I.	plochy veřejných prostranství (P)	456	
Z115	Svébořice	I.	plochy technické infrastruktury – ukládání odpadů (IO)	7771	
Z116	Svébořice	I.	plochy technické infrastruktury – ukládání odpadů (IO)	8980	

Pozn.: Číslování ploch není spojitě vzhledem k vypuštění některých ploch v průběhu zpracování ÚP a jeho změn.

C.2.2C.3.2 NÁVRH PLOCH PŘESTAVBY

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m²]	podm.
P1	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy občanského vybavení – sportu (OS)	102997	CH
P2	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy občanského vybavení – sportu (OS)	302038302034	CH
P3	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy občanského vybavení – sportu (OS)	204959	CH
P4	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy občanského vybavení – sportu (OS)	305754	
P5	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	165373	CH
P6	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy veřejných prostranství (P)	35655	
P7	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy veřejných prostranství (P)	19354	
P8	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy veřejných prostranství (P)	15869 15857	
P9	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy veřejných prostranství (P)	45760 46331	
P10	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy výroby a skladování (V)	21262	HL
P11	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy výroby a skladování (V)	42068	
P12	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy výroby a skladování (V)	35890	
P13	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	84157 84168	
P14	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy výroby a skladování (V)	37789	
P15	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy výroby a skladování (V)	10753 12278	HL
P16	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	95782	HL
P17	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy výroby a skladování (V)	12541	HL
P18	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	3179031800	HL
P19	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	21825 21815	HL
P20	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	21380	HL
P21	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy občanského vybavení – sport (OS)	14456	
P22	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	13425	
P23	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	35517	
P24	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	21687	
P25	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy smíšené obytné (SO)	4066	
P26	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy občanského vybavení – sport (OS)	56056 56038	
P27	Svébořice	I.	plochy občanského vybavení – sport (OS)	104969104985	
P28	Svébořice	I.	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	2087	

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m ²]	podm.
P29	Kuřívody	I.	plochy občanského vybavení — hřbitovy (OH)	7927 7044	
P30	Kuřívody	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	43369	
P31	Kuřívody	I.	plochy výroby a skladování (V)	80886 80878	HL
P32	Kuřívody	I.	plochy výroby a skladování (V)	81193 81181	HL
P33	Kuřívody	I.	plochy veřejných prostranství (P)	2586	
P34	Horní Krupá	I.	plochy občanského vybavení — veřejná infrastruktura vybavení (OV)	80138	
P35	Kuřívody	I.	plochy občanského vybavení — sport (OS)	8771	
P36	Jabloneček	I.	plochy občanského vybavení — veřejná infrastruktura vybavení (OV)	10656 10680	
P37	Jabloneček	I.	plochy občanského vybavení — sport (OS)	7730	
P38	Jabloneček	I.	plochy občanského vybavení — veřejná infrastruktura (OV)	4389 4385	
P39	Jabloneček	I.	plochy občanského vybavení — veřejná infrastruktura (OV)	6293	
P40	Kuřívody	I.	plochy dopravní infrastruktury — vybavení (DV)	882	
P41	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy dopravní infrastruktury — silniční (DS)	5287	
P42	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy občanského vybavení — sportu (OS)	25170	CH
P43	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy smíšených aktivit (SA)	930	
P44	Kuřívody	I.	plochy smíšené obytné (SO)	47597	

Pozn.: Číslování ploch není spojitě vzhledem k vypuštění některých ploch v průběhu zpracování ÚP a jeho změn.

C.2.3 — NÁVRH NEZASTAVITELNÝCH PLOCH

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra [m ²]	podm.
N5	Kuřívody	I.	plochy lesní (L)	4564	
N7	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy vodní a vodohospodářské (W)	34177	CH
N11	Plouznice pod Ralskem	I.	plochy zeleně sídelní (Z)	56040	
N16	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	6175	
N17	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	1885	
N18	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	25353	
N19	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	13486	
N20	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	14439	
N21	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	13377	
N23	Kuřívody	I.	plochy lesní (L)	31186	
N24	Kuřívody	I.	plochy lesní (L)	14213	
N25	Kuřívody	I.	plochy lesní (L)	9111	
N27	Svébořice	I.	plochy vodní a vodohospodářské (W)	75080	CH
N28	Svébořice	I.	plochy vodní a vodohospodářské (W)	38887	CH

Pozn.: Číslování ploch není spojitě vzhledem k vypuštění některých ploch v průběhu zpracování ÚP.

C.4 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně na území města Ralsko zahrnuje:

- **plochy zeleně sídelní (Z)**, vymezené v grafické části dokumentace na plochách stabilizovaných,
- **pozemky sídelní zeleně**, které budou řešeny v rámci zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití
- **zeleň integrovanou** (prvky vzrostlé nelesní zeleně) v plochách zastavěných, zastavitelných, nezastavěných, včetně ochranné a doprovodné zeleně (veřejná i neveřejná zeleň na soukromých pozemcích).

Základní prvky systému sídelní zeleně stabilizovat v rámci **ploch zeleně sídelní (Z)**. Jedná se zejména o plochy center s intenzivními parkovými úpravami, případně dalších na zástavbu navazujících ploch parkového či rekreačního charakteru:

- veřejná zeleň parků a udržovaných ploch,
- urbanizovaná zeleň v zastavěných územích (plošná, liniová i solitérní).

Zachovat a chránit strukturu **vzrostlé sídelní zeleně**. Pomocí vymezených ploch sídelní zeleně (Z) zajistit jednak funkce kostry veřejné zeleně v jednotlivých sídlech, jednak odclonění bydlení a rekreace od rušících funkcí.

Obecné podmínky a návrhy:

- zeleň chránit a rozvíjet v rámci uvedených ploch,
- podporovat prolínání systému sídelní zeleně na systém zeleně krajinné na přiléhajících plochách nezastavěných a nezastavitelných,
- provádět rekonstrukce veřejně přístupných parkově upravených ploch (pěstební úpravy, úpravy cest, doplnění mobiliáře aj.),
- na celém území města chránit vzrostlou nelesní zeleň, případnou likvidaci prvků zeleně patřičně zdůvodnit a odsouhlasit orgánem ochrany přírody, případně podmiňovat náhradní výsadbou,
- rozvíjet ochrannou a doprovodnou zeleň podél místních komunikací a silnic vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury,
- rozvíjet ochrannou zeleň v areálech soustředěných ekonomických aktivit a okolo provozů s potenciálním negativním vlivem na okolní prostředí,
- rozvíjet a chránit doprovodnou zeleň s ekologicky stabilizační funkcí podél vodních ploch a toků (plochy vodní a vodohospodářské) s ohledem na zajištění odtoku velkých vod,
- širokou škálu prolínajících se druhů nelesní sídelní zeleně (solitérní, plošná, liniová, vyhrazená, soukromá...) umísťovat v rámci jednotlivých zastavěných a zastavitelných ploch, rozsah a umístění zeleně zohlednit na základě podmínek stanovených pro využití ploch.

Pro podrobné řešení zastavěných a zastavitelných ploch (DÚR, revitalizace, dostavba aj.) se stanovuje:

- koeficient zeleně Kz v kapitole F.2.4. Prostorové uspořádání

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravy je znázorněna v Hlavním výkresu (2) a Schématu dopravy.

D.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

ZÁKLADNÍ SILNIČNÍ SÍŤ

SILNICE II/268 (MNICHOVO HRADIŠTĚ – ČESKÁ LÍPA)

Stanovuje se:

- kategorie silnice S 9,5/70
- přeložka v úseku protisměrných oblouků pod Hrnčířským vrchem v délce 0,45 km
- přeložka v úseku Plouznice – Hradčany-sídlo přes „Zónu letiště Hradčany“, tzv. „průmyslová spojka“, v délce 3,8 km se třemi křižovatkami s hlavními obslužnými komunikacemi (plocha změn: Z83).
- úrovně napojení na silnici II/270
- stavební a směrové úpravy křižovatek se silnicemi III/27235 a ~~II/272~~ silnicí II. třídy v Kuřívodech
- přeražení úseku Plouznice – Mimoň do silnic III. třídy (III/26830)
- stavební úpravy v křižovatkách na průtahu zastavěným územím (dostatečné poloměry křižovatkových oblouků, zlepšení rozhledu, realizace míst pro přecházení)

SILNICE II/270 (DOKSY – JABLONNÉ V PODJEŠTĚDÍ)

Stanovuje se:

- kategorie silnice S 9,5/70
- trasa v území stabilizována
- úrovně napojení silnice II/268
- stavební úpravy v křižovatkách na průtahu zastavěným územím (dostatečné poloměry křižovatkových oblouků, zlepšení rozhledu, realizace míst pro přecházení) sídel Hradčany a části Boreček

~~SILNICE II/272 (KUŘÍVODY – OSEČNÁ)~~ SILNICE II. TŘÍDY (KUŘÍVODY – OSEČNÁ)

Stanovuje se:

- kategorie silnice S 7,5/60
- novostavba v celém úseku, částečné využití tras účelových komunikací (plochy změn: Z86, Z87, Z88, Z89, Z90).
- stavební a směrové úpravy v místě napojení na silnici II/268 v sídle Kuřívody

SILNICE III/26829 (MIMOŇ – NOVÝ DVŮR)

Stanovuje se:

- kategorie silnice S 6,5/50
- trasa v území stabilizována

SILNICE III/26830 (ÚSEK MIMOŇ – HVĚZDOV)

Stanovuje se:

- vyřazení ze silniční sítě III. třídy
- přeražení do sítě místních obslužných komunikací
- číselné označení využít pro přeražený úsek silnice II/268 Plouznice – Mimoň

SILNICE III/26830 (ÚSEK PLOUŽNICE – MIMOŇ)

Stanovuje se:

- kategorie silnice S 7,5/60
- nové využití číselného označení úseku silnice Mimoň – Hvězdov

SILNICE III/27235 (KUŘÍVODY – BĚLÁ POD BEZDĚZEM)

Stanovuje se:

- kategorie silnice S 7,5/60
- stavební a směrové úpravy v místě napojení na silnici II/268 v Kuřívodech

SILNICE III/27238 (PLOUŽNICE – OSEČNÁ)

Stanovuje se:

- kategorie silnice S 6,5/50
- nově navrhované propojení s využitím úseku stávající silnice III/27238, tras stávajících místních obslužných komunikací a účelových komunikací v propojení Plouznice – Hvězdov – Svěbořice – Stohánek – Osečná. Dílčí úpravy nevyhovujících směrových a výškových poměrů na trase (plocha změn Z91).

MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE

Stanovuje se:

- zařazení vyřazeného úseku silnice III/26830 (Mimoň – Hvězdov) do sítě obslužných komunikací
- v části Hradčany-sídlo zpřístupnění návrhových ploch pro bydlení západně průtahu silnice II/270 a návrhových ploch pro výrobu a sport východně průtahu silnice II/270
- v části Plouznice-sídlíště zpřístupnění výrobních ploch a ploch s vícepodlažní zástavbou
- zpřístupnění výrobních a sportovních ploch v rámci „Zóny letiště Hradčany“
- v sídle Kuřívody zpřístupnění ploch pro bytovou zástavbu a sport v západní části zastavěného území z průtahu silnice III/27235
- dopravní zpřístupnění sídla Jabloneček ze silnice ~~II/272~~ II. třídy
- dopravní zpřístupnění sídla Náhlov ze silnice III/27238 a ~~II/272~~ ze silnice II. třídy
- v sídle Hvězdov dopravní zpřístupnění ploch pro bydlení a sportovních ploch z průtahu silnice III/27238
- v jižní části sídla Boreček dopravní napojení areálu SAP ze silnice II/270
- v části Horní Krupá – Jezová zpřístupnění sportovních a ubytovacích zařízení ze silnice II/268
- minimální typ příčného uspořádání dvoupruhových obousměrných komunikací MO2 8/6,5/40 (případný jednostranný chodník), MO2k 6,5/6,5/40 nebo MO2k -/5,5/30 (koncové úseky) v nových lokalitách
- minimální typ příčného uspořádání jednopruhových obousměrných komunikací s výhybnami MO1k 3,75/3,75/30 ve starší zástavbě

D.1.2 AUTOBUSOVÁ DOPRAVA

Stanovuje se:

- převedení tras autobusových linek na přeložku silnice II/268
- vedení autobusové linky v trase ~~silnice II/272~~ navržené silnice II. třídy
- trasy místních autobusových linek dále koncipovat do prostoru „Zóny letiště Hradčany“ a části Hvězdov, propojit pravidelnou autobusovou dopravou Náhlov a Kuřívody přes Hvězdov
- optimalizace situování autobusových zastávek ve vazbě na atraktivitu v městském území

D.1.3 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Stanovuje se:

- obnovení vlečky včetně některých rozvětvení (k plochám změn P12) v plochách dopravní infrastruktury – drážní v trase původní vlečky z železniční stanice Mimoň
- částečné využití směrového vedení tělesa vlečkových kolejí pro přeložku silnice II/268
- technickými opatřeními zabezpečit křížení s trasami obslužných komunikací

D.1.4 LETECKÁ DOPRAVA

Stanovuje se:

- zachování části „Zóny letiště Hradčany“ pro provoz sportovních létajících zařízení (SLZ)
- rozsah vzletových a přistávacích drah: pevná 1000x80 m, travnatá 1000 x150 m
- zachování vzletových a přistávacích rovin, stanovení ochranných pásů

D.1.5 DOPRAVA V KLIDU

Stanovuje se:

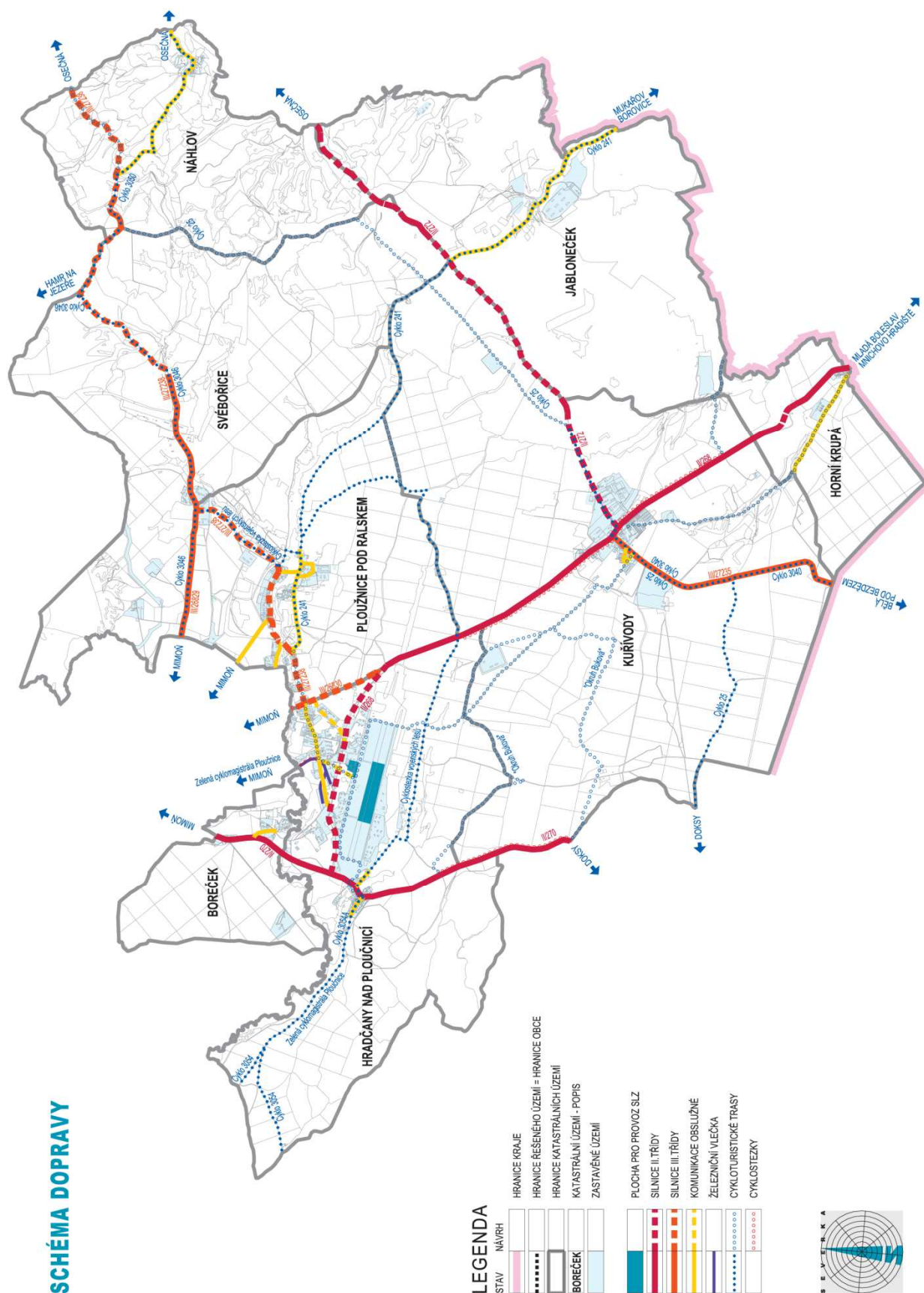
- vymezení kapacitních odstavných ploch v navrhovaných plochách výroby a skladování
- dostatečné plochy dimenzovat u sportovních zařízení v rámci „Zóny letiště Hradčany“ (resp. Hradčany-sídlo) a v části Hvězdov
- v Kuřívodech sdružená odstavná plocha s vazbou na průtahy silnic II/268 a ~~II/272~~ navrženou silnicí II. třídy (plocha změn: Z54)
- odstavování vozidel rezidentů, návštěvníků v ubytovacích zařízeních a uživatelů ploch s rozdílným způsobem využití řešit v rámci příslušných ploch.

D.1.6 PĚŠÍ, TURISTICKÉ A CYKLISTICKÉ TRASY

Stanovuje se:

- v rozsahu exponovaných pěších propojení v centrech sídel Kuřívody, Ploužnice, Hradčany, zpřístupnění „Zóny letiště Hradčany“ nebo v propojení Ploužnice – Hvězdov realizovat v souběhu s trasami komunikací alespoň jednostranný chodník
- nové propojení značených turistických stezek v trase Hradčany – Ploužnice – Hvězdov – Nový Dvůr – Stohánek
- nová cyklostezka v přímém propojení centra města Mimoně a sídla Ploužnice v souběhu se silnicí II/268
- nová cyklostezka v souběhu s tělesem vlečky z Mimoně do výrobně-servisní zóny Hradčany v rámci multifunkčního koridoru (MTK) Ploužnice a dálkové trasy KČT č. 15 „Zelená cyklomagistrála Ploužnice“
- nová smíšená cyklostezka z Kuřívod v souběhu se silnicí II/268 severním (směr Skelná huť) a jižním směrem (směr Horní Rokytá, Mukařov)
- cyklistické propojení sídel Ploužnice a Kuřívody koncipovat přes zónu Hradčany-letiště s následným využitím trasy Staré lipské stezky
- cykloturistické propojení Kuřívody – Osečná realizovat mimo trasu silnice ~~II/272~~ II. třídy s organizačními opatřeními souvisejícími s provozem tržní jámy (dočasné objízdné trasy)
- pro cykloturistické spojení Mimoň – Osečná využít trasu silnice III/27238
- pro cykloturistické propojení Kuřívody – Dolní Krupá využít tras obslužných komunikací a bývalých vojenských cest
- západovýchodní cykloturistické propojení Hradčany – Jabloneček realizovat v trasách obslužných komunikací a bývalých vojenských cest
- pro zabezpečení cyklistického a in-line provozu „okruhu Buková“ realizovat úsek v souběhu II/270 jako segregovanou cyklostezku

Obr.: Schéma návrhu dopravní sítě.



Zdroj: Zpracovatel ÚP na podkladech ÚAP ORP Česká Lípa

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČ. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Základní koncepce technické infrastruktury je znázorněna ve Výkresu technické infrastruktury (3), kde jsou zakresleny pouze liniové a plošné prvky technické infrastruktury nadřazených systémů prokazující jejich **celistvost a napojení rozvojových ploch ÚP**,

- liniové stavby technické infrastruktury tvoří přípustné využití ploch dopravní infrastruktury silniční (DS), ploch dopravní infrastruktury drážní (DD) a ploch veřejných prostranství (P),
- liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů, jejichž plocha nepřesáhne stanovenou výměru ~~a které bezprostředně souvisí s provozem obce~~ tvoří podmíněně přípustné využití vybraných zastavěných a zastavitelných, **nezastavěných a nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině)**,
- další činnosti, stavby a zařízení technické infrastruktury tvoří jako základní vybavenost území za stanovených podmínek podmíněně přípustné využití všech zastavěných a zastavitelných, **nezastavěných a nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině)**.

D.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektrická energie bude hlavní energií, kromě Plouznice-sídlště a Kuřívod, kde se bude také rozvíjet systém centrálního zásobování teplem.

Koncepce zásobování elektrickou energií v napěťové hladině 35 kV vrchním vedením z transformovny TR 110/35 kV Noviny pod Ralskem a z TR 110/35 kV Česká Lípa – Dubice se nemění.

V prostoru letiště Hradčany jsou trafostanice VN/NN napájeny z kabelového rozvodu 10 kV z RZ 35/10 kV Hradčany a z RZ 35/10 kV Boreček. V napěťové hladině 22 kV budou napájeny trafostanice v Horní Krupě.

Pro uspokojení potřeb v období do roku 2025 počítat s navýšením odběru elektrické energie o cca 1 100 kW za předpokladu naplnění návrhových ploch.

V návaznosti na požadavky na připojení nových odběrných míst zvyšovat kapacitu stávajících trafostanic VN/NN.

Umístění nových trafostanic VN/NN připouštět v rámci podmínek pro využití všech zastavitelných ploch:

- jejich polohu a trasy připojovacích vedení VN upřesňovat na základě žádosti o připojení nových odběrných míst a podrobného výpočtu zatížení sítě.

Nové rozvody VN a NN v zastavěné části území budou provedeny podzemními kabely. Rozvody NN nejsou předmětem ÚP.

D.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Stanovuje se:

- zachování plynofikace areálu SAP v Borečku z regulační stanice v Mimoni,
- vytvářet územní podmínky pro přivedení STL plynovodu od Bělé pod Bezdězem (uprchlický tábor) do Kuřívod (zejména pro rozvoj aktivit na ploše Z59) a možné plošné pokrytí sídla plynovody; zároveň alternativně umožnit pokrytí sídla rozvody CZT z výtopny Hradčany nebo výtopny Kuřívody

D.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ TEPELNOU ENERGIÍ ZE SYSTÉMŮ CZT

Stanovuje se:

- rozšíření horkovodů z výtopny Hradčany k novým lokalitám s koncentrovanou zástavbou a většími požadavky na odběr tepla zejména v Plouznici-sídlšti a Výrobně-servisní zóně Hradčany,
- v závislosti na požadavcích pro vytápění nových lokalit v Kuřívodech (zejména aktivit na ploše Z59) vytvářet územní podmínky pro přivedení rozvodu CZT z výtopny Hradčany do Kuřívod, případně využít stávajícího systému CZT v Kuřívodech s posílením stávajícího zdroje na směsná paliva nebo výstavbou nového zdroje; zároveň jako alternativy umožnit pokrytí území Kuřívod plošnou plynofikací STL plynovodem z Bělé pod Bezdězem.

D.2.4 INFORMAČNÍ SYSTÉMY

- Nové telekomunikační a datové sítě se nenavrhují.
- Respektovat elektronická komunikační vedení a zařízení vč. ochranných pásem.

D.2.5 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Pro zásobování vodou se stanovují následující priority:

- dostavba rozvodných řadů vodovodu do rozvojových lokalit
- zvýšení podílu obyvatel napojených na vodovodní řad
- zajištění zdrojů pitné vody ochranou podzemních vod eliminací a sanací zdrojů znečištění
- postupná rekonstrukce vodovodních řadů a objektů
- v plochách, kde nelze zajistit ani v budoucnu připojení na veřejné zdroje pitné vody povolit zástavbu na základě hydrogeologicky ověřené možnosti vybudování individuálního zdroje pitné vody
- nouzové zásobování vodou zajistit dopravou pitné vody cisternami ze záložních vrtů Kuřívody nebo vodovodu Mimoň a doplňovat dodávkami balené vody
- Systém zásobování vodou doplnit o prvky:
 - nové zdroje pitné vody: vrtů v sídlech Kuřívody, ~~Bereček~~, Jezová, Jabloneček
 - rekonstrukce zdroje: Náhlov
 - rekonstrukce výtlačných řadů: Náhlov
 - hlavní vodovodní řady do částí: Jabloneček, ~~Bereček~~
 - hlavní vodovodní řady do rozvojových ploch

Návrh zásobování vodou v jednotlivých částech města:

KUŘÍVODY

Zásobování obyvatel, průmyslu a občanského vybavení pitnou vodou nadále řešit dodávkou z veřejného vodovodu, jehož hlavním provozovaným zdrojem je vrt HV1 Horní Krupá o vydatnosti 3,0 l/s, čerpání pitných vod je zajištěno čerpací stanicí – ČS o výkonu 3 l/s a vodojemem o celkové kapacitě 500,0 m³.

Zásobování pitnou vodou náročných průmyslových a sportovně-rekreačních záměrů zajistit ze dvou rezervních vrtů západně od Kuřívod, případně vybudováním vrtu nového.

Dva rezervní vrtů západně od Kuřívod upravit a osadit technologií a rozvody tak, aby se daly využít pro nouzové a náhradní zásobování pitnou vodou.

BOREČEK

Zásobování obyvatel, průmyslu a občanského vybavení pitnou vodou řešit dodávkou z veřejného vodovodu, ~~vybudováním nového zdroje nebo připojením~~ připojeného na vodovodní systém Červený vrch – Hradčany.

PLOUŽNICE, HRADČANY, HVĚZDOV

Zásobování obyvatel, průmyslu a občanského vybavení pitnou vodou řešit nadále dodávkou z veřejného vodovodu, jehož hlavním zdrojem jsou vrtů v lokalitě Červený vrch HV-I o vydatnosti 5,0 l/s a HR-I o vydatnosti 5,0 l/s, čerpání pitných vod je zajištěno čerpací stanicí o výkonu 4 l/s a dvěma věžovými vodojemy o celkové kapacitě 400 m³.

NÁHLOV

Zásobování obyvatel, průmyslu a občanského vybavení pitnou řešit dodávkou z veřejného vodovodu, jehož hlavním provozovaným zdrojem bude zrekonstruovaná studna v údolí Zábrdky, nová čerpací stanice a výtlačné potrubí do stávajícího vodojemu o kapacitě 100 m³ který bude vyčištěn, rozvody v lokalitě postupně zrekonstruovány.

HORNÍ KRUPÁ

Zásobování obyvatel, průmyslu a občanského vybavení pitnou vodou řešit dodávkou z veřejného vodovodu, jehož hlavním provozovaným zdrojem je studna o vydatnosti 4,5 l/s přes AT stanici a nově vybudované úseky vodovodní sítě.

JABLONEČEK, JEZOVÁ, NOVÝ DVŮR, PAVLÍN DVŮR, SKELNÁ HUŤ, SENNÁ BRÁNA A DALŠÍ SAMOTY

Zásobování pitnou vodou rozvojových ploch v řešeném řešit individuálním vybudováním samostatných zdrojů, čerpacích objektů a vodovodních sítí.

Plochy změn Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, ~~Z8~~, Z9, Z10, ~~Z11~~, Z12, Z13, Z19, Z20, Z21, Z23, Z22, Z25, ~~Z27~~, Z32, Z34, Z35, Z36, Z40, Z44, Z50, Z51, Z52, Z53, Z54, Z55, Z56, Z57, ~~Z58~~, Z61, Z62, Z63, Z64, Z65, Z66, Z70, Z71, Z73, Z75, Z76, Z77, Z78, Z79, Z81, Z82, Z99, ~~Z106~~, ~~Z107~~, ~~Z110~~, P10, P13, P14, P15, P16, P19, P21, P22, P23, P24, P29, P30, P31, P32, P33, P34, P40, ~~P43~~ budou napojeny na stávající vodovod.

Plochy změn Z19, Z21, Z24, Z25, ~~Z28~~, Z29, Z30, Z31, Z32, Z35, Z37, Z38, Z39, Z42, Z43, Z48, Z49, Z51, Z59, Z60, Z67, Z68, Z74, Z75, Z104, P5, P11, P12, P13, P14, P16, P17, P18, P19, P21, P22, P23, P25, ~~P30~~, P31, ~~P44~~ budou napojeny na rozšířenou vodovodní síť

Plochy změn Z59, Z80, ~~Z98~~, ~~Z103~~, ~~Z111~~, ~~Z112~~, ~~Z113~~, P26, P27, P28, P36, P37, P38, P39, P41 budou zásobeny individuálně.

OCHRANNÁ PÁSMA VODNÍCH ZDROJŮ

V rámci budování nových zdrojů na základě hydrogeologických posudků iniciovat vyhlášení příslušných stupňů ochranných pásem vodních zdrojů, zejména ochranného pásma I. stupně u zdrojů studna Náhlov a Dolní Krupá.

D.2.6 ODVEDENÍ A ZNEŠKODNĚNÍ SPLAŠKOVÝCH VOD

Pro odvedení a zneškodnění splaškových vod se stanovují následující priority:

- rozvíjet systém odkanalizování a zneškodnění odpadních splaškových vod jednotlivých částí města, zejména:
 - výstavba kanalizace v částech Boreček, Hradčany — sídlo, Ploužnice, Hvězdov
 - rekonstrukce kanalizace Náhlov
 - dostavba kanalizačních stok do rozvojových lokalit
 - nové ČS odpadních vod Boreček, Hradčany — sídlo, Ploužnice, Hvězdov
 - prioritní využití ČOV Hradčany — ~~letišť~~ ~~Sigma~~
 - zkapacitnění ČOV Kuřívody, rekonstrukce ČOV Náhlov
- zvýšit podíl napojení obyvatel na kanalizační stoky
- postupná rekonstrukce kanalizačních stok a objektů
- v okrajových územích přijmout taková technická opatření pro individuální čištění splaškových vod, aby kvalita vypouštěných vod byla v souladu s platnou legislativou

Návrh odvedení a zneškodnění odpadních splaškových vod:**KUŘÍVODY**

Likvidaci odpadních splaškových vod řešit s použitím stávající kanalizace s doplněním nových kanalizačních řadů a odvedením vod na stávající ČOV Kuřívody. S rozvojem sídla zkapacitnit ČOV Kuřívody tak, aby vyhověla legislativním požadavkům. Vybudovat nové výpustní potrubí z ČOV Kuřívody zaústěné do toku ID 145 410 000 400, stávající výpust do lesa zrušit.

BOREČEK

Likvidaci odpadních splaškových vod řešit výstavbou nové kanalizace svedené do čerpací stanice odpadních vod ČS2 s přečerpáváním na ČOV Hradčany — ~~letišť~~ ~~Sigma~~, alternativně lze na místě přečerpání likvidovat vody v malé čistírně odpadních vod s vypouštěním do Ploučnice.

HRADČANY — SÍDLO

Likvidaci odpadních splaškových vod řešit použitím stávající kanalizace s doplněním nových kanalizačních řadů. Kanalizaci svest do čerpací stanice odpadních vod ČS1 s přečerpáváním na ČOV Hradčany — ~~letišť~~ ~~Sigma~~, alternativně lze na místě přečerpání likvidovat vody v malé čistírně odpadních vod s vypouštěním do Hradčanského potoka.

ZÓNA LETIŠTĚ HRADČANY, PLOUŽNICE, HVĚZDOV

Likvidaci odpadních splaškových vod řešit s použitím stávající kanalizace s doplněním nových kanalizačních řadů, využitím ploch bývalých ČOV Hvězdov I na čerpací stanici ČS4 a ČOV Hvězdov II na čerpací stanici ČS5, zrušením ČOV Hvězdov III, nových výtlačků s ukončením kanalizace na ČOV Hradčany — **letiště Sigma**. Od jednotné kanalizace odvádějící dešťové vody z plochy letiště zaústěné přímo do Hradčanského potoka oddělit splaškovou kanalizaci a přepojit ji na kanalizační systém. Stávající jednotnou kanalizací odvádět pouze dešťové vody s předčištěním na čistírně kontaminovaných vod ČKV Hradčany.

NÁHLOV

Likvidaci odpadních splaškových vod zajistit rekonstrukcí stávající kanalizace s doplněním nových kanalizačních řadů a vybudováním nové čistírny odpadních vod.

HORNÍ KRUPÁ

Likvidaci odpadních splaškových vod u části domů zajistit stávající kanalizací zaústěnou do septiku a následně vsaku, u části objektů jímkami na vyvážení. Pro každý nově budovaný zásak provést hydrogeologické posouzení.

JABLONEČEK, JEZOVÁ, NOVÝ DVŮR, PAVLÍN DVŮR, SKELNÁ HUŤ A DALŠÍ SAMOTY

Likvidaci odpadních splaškových vod z rozvojových ploch řešit individuálním vybudováním kanalizačních řadů a odpovídajících objektů čištění (malé čistírny odpadních vod, jímky, septiky, vsaky). Pro každý nově budovaný zásak provést hydrogeologické posouzení.

Plochy změn Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, **Z8**, Z9, Z10, **Z11**, **Z28**, Z29, Z34, Z35, Z36, Z37, Z44, Z50, Z52, Z53, Z54, Z56, Z57, **Z58**, Z62, Z65, Z66, Z75, Z76, Z77, **Z106**, **Z107**, **Z110**, P13, P16, P17, P18, P31, P32, P33, **P43** budou napojeny na stávající kanalizaci.

Plochy změn Z12, Z13, Z16, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z25, **Z27**, Z30, Z31, Z32, Z35, Z37, Z38, Z39, Z40, Z42, Z48, Z49, Z50, Z51, Z55, **Z58**, Z59, Z60, Z61, Z62, Z63, Z64, Z65, Z67, Z68, Z70, Z71, Z73, Z74, Z75, Z78, Z79, **Z80**, Z81, Z82, Z104, P5, P10, P11, P12, P14, P15, P16, P19, P20, P21, P22, P23, P24, **P30**, P31, P40, **P44** budou napojeny na rozšířenou kanalizační síť.

Plochy změn **Z80**, **Z98**, Z99, **Z103**, **Z111**, **Z112**, **Z113**, P26, P27, P28, P34, P36, P37, P38, P39, P41 budou řešeny individuálně.

D.2.7 ODVEDENÍ A ZNEŠKODNĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD

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 vyražené kanalizační řady po rekonstrukci.

D.2.8 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

ODPADY MĚSTA

Zneškodňování odpadů, jichž je město Ralsko původcem nadále zajišťovat pomocí pověřené firmy, která má povolení nakládat s ostatními i nebezpečnými odpady, jak je stanoveno Obecně závaznou vyhláškou města „o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem na katastrálním území města Ralsko“.

Z komunálního odpadu i nadále separovat papír, sklo barevné, sklo bílé, plasty včetně PET lahví, nápojové krabice „tetrapak“, objemný odpad, nebezpečné složky komunálního odpadu, směsný komunální odpad.

ODPADY JINÝCH PŮVODCŮ

Odpady od jiných původců (nebezpečné i ostatní) budou přebírat firmy oprávněné k podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady a budou je předávat oprávněným osobám či firmám sídlícím mimo řešené území k dalšímu využití nebo zneškodnění.

SKLÁDKY ODPADŮ

Na území města stabilizovat Řízenou skládku odpadů Svébořice S-OO3 a umožnit její dílčí rozšíření. Nové skládky odpadů nevymezovat.

Skládku popela a škváry Kuřívody, S-IO na parcelách č. 185 a 186 v k. ú. Kuřívody rekultivovat (plochy změn: N24). Rekultivovat **černé skládky** na území města.

Ve „Výrobně-servisní zóně Hradčany“ umístit **sběrný dvůr** (plochy změn: P15).

SAP Mimoň v Borečku zachovat jako koncové zařízení pro odstranění uhynulých zvířat, v rámci této vymezené plochy umožnit likvidaci bioodpadů.

D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Jednotlivá zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury se stabilizují v plochách občanského vybavení (OV), smíšených centrálních (SC) i smíšených obytných (SO) a pro jejich rozvoj se tyto plochy navrhuje.

D.3.1 ŠKOLSTVÍ

Stanovuje se:

- **územní stabilizace Základní školy a mateřské školy Tomáše Ježka** v Kuřívodech v plochách smíšených centrálních (SC).
- **vybudovat novou Základní školu a mateřskou školu včetně souvisejících mimoškolních aktivit (školní družina, kroužky, kluby, studentská centra,...) v Plouznici – sídlišti** na stabilizovaných plochách smíšených centrálních (SC), příp. návrhových ploch stejné funkce (plochy změn: Z44).
- **nerozvíjet provoz školských zařízení v ostatních částech města**
- **vznik předškolních zařízení na soukromé bázi (miniškolky, mikrojesle,...) umožnit v plochách smíšených obytných (SO).**

D.3.2 ZDRAVOTNICTVÍ A SOCIÁLNÍ PÉČE

Stanovuje se:

- **pro zřizování a provoz nízkoprahových a komunitních center** využít stávající objekty na stabilizovaných nebo nových plochách občanského vybavení (OV) – Kuřívody, Náhlov, Hradčany (plochy změn: Z7, Z44, Z57, Z75).
- **zdravotnická zařízení, zvláště ambulantní péči, rozvíjet v plochách občanského vybavení (OV) a smíšených centrálních (SC), jednotlivé ordinace rovněž v plochách smíšených obytných (SO).**
- **zřizování domovů seniorů, domů s pečovatelskou službou (DPS) řešit na plochách smíšených centrálních či obytných (SC, SO). Obdobně na uvedených plochách zakládat různé formy azylových a sociálních bytů a zařízení pro zdravotně, duševně a mentálně znevýhodněné občany (chráněné dílny,...).**

D.3.3 KULTURA

Stanovuje se:

- **stabilizovat stávající kulturní zařízení** na území města, mezi které patří zejména:
 - Místní knihovna v Kuřívodech,
 - Místní kulturní centrum v Kuřívodech,
 - Stálá expozice pyrotechnické asanace Ralska v Kuřívodech,
 - Krajanské muzeum vystěhovalectví do Brazílie v Náhlově.
- bývalé **kulturní domy** stabilizovat v plochách občanského vybavení (OV) a využít pro spolkovou a jinou činnost.
- **rozvojové záměry pro muzea** v Plouznici – sídlišti a leteckého muzea na letišti situovat do ploch smíšených aktivit (SA) (plochy změn: P16, P20)

D.3.4 SPRÁVA

Stanovuje se:

- územně **stabilizovat stávající zařízení pro správu** – městský úřad v Kuřívodech.
- případný rozvoj zařízení pro správu směřovat do ploch smíšených centrálních (SC) v Kuřívodech, Plouznici – sídliště.

D.3.5 SPORT A REKREACE

Stanovuje se:

- **sportovní a rekreační aktivity** rozvíjet ve stávajících i navržených plochách občanského vybavení – sportu (OS) a plochách zeleně sídelní (Z), menší zařízení (dětská hřiště) rozvíjet i v plochách veřejných prostranství (P).
- **rozvoj sportovních a rekreačních aktivit** sledovat ve dvou rovinách – jednak ve vazbě na trvalé bydlení a využití volného času, jednak cílené na návštěvníky regionu.

Podrobný popis návrhu sportovních a rekreačních aktivit je uveden v kapitole C1.1.

D.3.6 JINÉ

V Kuřívodech obnovit hřbitov (plochy změn: P29).

D.4 OBJEKTY PRO BEZPEČNOST A OBRANU STÁTU

V území v rámci ploch specifických – bezpečnost (X) stabilizovat zařízení sloužící pro bezpečnost a obranu státu:

- **Polygon Boreček** – detašované pracoviště Institutu ochrany obyvatelstva Lázně Bohdaneč.
- **Autopark Hvězdov** – pro potřeby Armády ČR (31. brigáda radiální, chemické a biologické ochrany a VÚ 2266 Liberec).
- **Stálá trhací jáma Kuřívody** se stanoveným ochranným pásmem pro omezení účinků rozletu zeminy a střepin o poloměru 500 m a pásmo pro omezení účinků akustické vlny o poloměru 2 200 m. Nad objektem stálé trhací jámy je vytvořeno omezení leteckého provozu do výšky 2 000 m nad povrchem země a v okruhu 4 000 m v průměru. Provoz přeložky cyklotrasy Kuřívody – Osečná situované do blízkosti tohoto zařízení bude řešen organizačními opatřeními souvisejícími s provozem trhací jámy (dočasné objízdné trasy).

V katastrálním území Svěbořice **obnovit pěchotní střelnici** pro potřeby MO ČR, MV ČR (plocha změn: Z46).

D.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Pozemky **veřejných prostranství** zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu se vymezují zejména v plochách veřejných prostranství (P) a plochách zeleně sídelní (Z). Vymezuje se souvislá síť těchto ploch:

Kostra veřejných prostranství je tvořena plochami veřejných prostranství (P), které zahrnují městskou síť obslužných komunikací a další uliční prostory. V místech s potřebou doplnění nebo rozšíření této kostry se vymezují nové plochy veřejných prostranství. Plochy změn jsou vzhledem k jejich charakteru zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (plochy změn: Z47, Z62, Z84, Z85, P6, P7, P8, P9, P33).

Doplňující zelené plochy sítě veřejných prostranství – návsi, parková a pobytová zeleň – jsou tvořeny plochami zeleně sídelní (Z) zejména s vazbou na plochy smíšené obytné a centrální (SO, SC) a plochy občanského vybavení (OV, OS). Plochy zeleně sídelní jsou vhodné pro umísťování venkovních rekreačních aktivit (sportovní hřiště, dětská hřiště, hygienické zázemí, ...).

V této kategorii jsou zahrnuty rovněž pásy ochranné a izolační zeleně podél dopravních koridorů a zón s výrobní funkcí. Tyto pásy nemusí mít podobu intenzivně udržované parkové zeleně, ale mohou mít s ohledem na polohu charakter veřejných prostranství.

Vymezuje se parková plocha pro rekreační využití Novodvorského rybníka (plochy změn: N11).

D.6 CIVILNÍ OCHRANA

ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Charakter stávající výroby a skladů a zařízení jiného určení **nevyvolává potřebu stanovení nových havarijních zón** ani stanovení míst pro vyvezení nebezpečných látek mimo zastavěná nebo zastavitelná území.

Stanovuje se:

- respektovat vnější havarijní zónu B vymezenou pro sklady kapalného chlóru a skladování amoniaku a amoniakálních vod na území sousední obce Stráž pod Ralskem,
- zachovat ochranná pásma **stálé trhací jámy Kuřívody** na bývalé střelnici Židlov,
- respektovat **staré zátěže vzniklé působením vojsk** v řešeném území (letecká střelnice - tzv. „bombodrom“ Prosíčská horka),
- nové zóny havarijního plánování se nestanovují.

UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

V případě vzniku mimořádné události vyžadující ukrytí obyvatel v mírové době využít přirozené ochranné vlastnosti staveb a provést úpravy proti pronikání nebezpečných látek, pro případné ukrytí obyvatel v případě vyhlášení stavu ohrožení státu nebo válečného stavu využít jako improvizovaných úkrytů podzemních prostor (suterénů) obytných domů a vhodných objektů občanského vybavení,

Stálé úkryty se nevymezují,

Zvláštní územní požadavky z hlediska ukrytí obyvatelstva se nestanovují.

EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ

V případě potřeby se ke **krátkodobé evakuaci osob** postižených mimořádnou událostí využijí objekty s dostatečnou kapacitou:

- hotel Na pláži v Hradčanech (cca 100 míst)
- motel - motorest Kuřívody (cca 200 míst)
- Základní škola a mateřská škola Tomáše Ježka v Kuřívodech (cca 60 – 70 míst)
- nouzově i další objekty (penzion Na Blízalce ve Hvězdově, bývalé kino v Kuřívodech aj).

SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CO A HUMANITÁRNÍ POMOCI

V řešeném území se nenavrhuje umístění **skladů CO ani humanitární základny**.

V případě potřeby si město vyžádá dodání potřebné pomoci prostřednictvím KOPIS - Krajského operačního a informačního střediska HZS. Výdejní sklad bude v objektu Městského úřadu.

VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÁ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ

Na území města nepřipouštět **provozy s podstatným narušováním životního prostředí**, nenavrhuje se vyvážení nebezpečných látek mimo území města.

ZÁCHRANNÉ A LIKVIDAČNÍ PRÁCE PRO ODSTRANĚNÍ NEBO SNÍŽENÍ ŠKODLIVÝCH ÚČINKŮ KONTAMINACE VZNIKLYCH PŘI MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Záchranné a likvidační práce budou zajištěny koordinovaným postupem složek Integrovaného záchranného systému dle právních předpisů.

Odvoz trosek a nekontaminovaných sutí bude prováděn na povolené skládky inertních materiálů, ostatní a nebezpečné odpady do příslušných zařízení v okolí města dle charakteru.

Nakládání s uhynulými zvířaty řeší příslušné útvary Státní veterinární správy ČR. (SAP Boreček). **Zahraboviště** se na území města nevymezují.

V území se navrhuje využití stávajících příp. navržených **zdrojů požární vody**:

- Kuřívody: požární hydranty na stávající vodovodní síti se zvýšením jejich počtu,
- Boreček: řeka Ploučnice, požární hydranty na navržené vodovodní síti,
- Hradčany: Hradčanský rybník, požární hydranty na navržené vodovodní síti,
- Ploužnice, Hvězdov: požární hydranty na stávající vodovodní síti se zvýšením jejich počtu, soustava Hvězdovských rybníků,
- Nový Dvůr: Novodvorský rybník,
- Jabloneček: požární hydranty na navržené vodovodní síti,
- Náhlav: požární hydranty na rekonstruované stávající vodovodní síti,
- Horní Krupá: požární hydranty na stávající vodovodní síti

Požární nádrže upravit pro odběr vody a vybudovat přístupové cesty pro hasební techniku.

Osazení požárních hydrantů na vodovodních skupinách posoudit individuálně podle tlakových a kapacitních poměrů. Při výstavbě nových objektů zachovat příjezdy i do dvorních traktů.

OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ

V řešeném území neumísťovat **provozy se sklady a kapacitními zásobníky expanzivních, hořlavých nebo chemických látek**, které by v případě havárie ohrozily obytné území.

Respektovat pásmo hygienické ochrany podniku SAP v Borečku o poloměru 750 m se středem uprostřed hlavní výrobní budovy z důvodu emisí pachových látek a rizika infekce (infekční aerosoly). Minimalizovat střety s obytnými funkcemi v dotčeném území.

Respektovat pásmo hygienické ochrany chemické těžby Diamo s.p.

Ochrana před vlivy starých zátěží (výskyt nevybuchlé munice, ropných a jiných látek v zemi, četné nelegální skládky, kontaminace podzemních vod chlorovanými uhlovodíky v prostoru SAP, perchlorethylenem v bývalé chemické prádelně Kuřívody a letišti Hradčany, kyselinou sírovou po těžbě radioaktivních surovin) **se navrhuje** průběžnou dekontaminací území (v případě chemické těžby je nutný trvalý monitoring a zabezpečení ochrany okolního území - hydrobariéra), vytyčením dosud životu nebezpečných území se zákazy vstupu.

Před prováděním zemních a stavebních prací v ohrožených lokalitách provést **podrobný pyrotechnický průzkum**.

NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Zásobování **požární vodou** zabezpečovat minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy o požární ochraně (např. ČSN 73 0873), pozemní komunikace v řešeném území navrhovat tak, aby umožnily zásah těžkou mobilní požární technikou.

Dílčí poruchy na zařízení budou řešeny přepínáním a místní uzávěrou. Nouzové zásobování **pitnou vodou** zajišťovat rozvozem pitné vody v množství maximálně 15 l/den obyvatele cisternami resp. balené vody,

Nouzové zásobování elektrické energie řešit v souladu s provozním řádu správce sítě.

Nouzové zásobování teplem řešit dle provozního řádu správce rozvodů a výroben tepla.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1 CELKOVÁ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1.1 OCHRANA HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU

Základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny se návrhy urbanistického řešení nemění. Koncepte **uspořádání krajiny** je stanovena v Hlavním výkresu (2).

Při realizaci změn v území respektovat a rozvíjet základní kladné atributy krajinného rázu a charakteristiky **specifických jednotek** krajinného rázu (ZÚR LK):

OBLASTI KRAJINNÉHO RÁZU (OKR) A PODOBLASTI (POKR):

- OKR 10 ČESKODUBSKO, HODKOVICKO: POKR 10-1 Českodubsko
- OKR 13 RALSKO: POKR 13-1 Lesní celky, 13-2 Stráž-Mimoň, 13-3 Hradčany
- OKR 15 DOKESKO: POKR 15-1 Jestřebko a Zahrádecko

KRAJINNÉ TYPY (dle převládajících způsobů využívání):

- krajina lesní
- krajina lesozemědělská
- krajina rybníční
- unikátní (krajina izolovaných kuželů a krajina skalních měst) a běžné krajinné typy

Před realizací záměrů s potencionálním zásahem do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy provádět **odborné hodnocení dopadů** záměru na krajinný ráz.

Při rozhodování o případných stavbách potenciálně převyšujících svým objemem nebo výškou okolní zástavbu za účelem zajištění ochrany a rozvoje charakteristického obrazu **prověřit záměr zákresem** do fotografií pořízených z významných vyhlídkových bodů, ze kterých bude záměr viditelný. Záměry na změny v území nesmí narušit charakteristická panoramata. Pro zajištění ochrany a rozvoje charakteristického obrazu města se vymezují **významné vyhlídkové body** jako základní místa důležitých pohledů:

- Juliina vyhlídka v přírodní památce Vranovské skály,
- rozhledy z Hradčanských stěn („Hradčanská vyhlídka“),
- Stohánek,
- Ralsko a jeho blízké okolí (zejména přístupové cesty) - nejvýznamnější vyhlídkový bod s objektem zříceniny hradu,
- Velký Jelení vrch.

Přednostně **chránit krajinný ráz v pohledově exponovaných prostorech** - horizontech, vyvýšených okrajích lesa a v krajinných dominantách (Ralsko, Malý a Velký Jelení vrch, Malá a Velká Buková, soustava skalních útvarů Hradčanských stěn a Vranovských skal, Čertův kopec, Čížkův kopec, Vysoký vrch, Liščí vrch, Doubek, Stohánek, Lánův kopec, Medný, Kalich, Hřebínek, Zourovský vrch, Na vyhlídce, Čertova stěna, Chrbty, Prosíčka, Prosíčská horka, Rokytská horka, Židlovská horka, Brada, Kalvárie, Dlouhý kopec, Poustevník, Jezovská horka, U liščích nor, Malý Radechov, Dubová hora, Víšek, Zlatý vrch, Červený vršek...). Neumísťovat zde rušivé dominantní technické prvky a jiné objekty, které jsou v rozporu s krajinářskými hodnotami.

Chránit **členitost lesních okrajů**, vzrostlou **nelesní zeleň**, **nivy vodotečí**, **příbřežní společenstva a drobné mokřady**.

Zachovat a udržovat stávající **zemědělské plochy**, podporovat jejich členění remízy a doprovodnými porosty cest. Systematicky propojovat plochy sídelní a krajinné zeleně.

Chránit krajinu před **rozšiřováním zástavby na pohledově exponované plochy** na svazích, zachovat rozvolněný charakter zástavby.

Chránit a zachovat **cenné urbanistické a architektonické znaky** území. Neumísťovat prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko a pohledové směry. Nepřipouštět výstavbu objemově rozsáhlých staveb vymykajícím se dochovaným harmonickým vztahům, zachovat ráz lokalit.

Nepřipouštět **výstavbu dalších areálů větrných a fotovoltaických elektráren** na volných plochách (nezastavěných a nezastavitelných, plochách změn v krajině) na celém území města.

E.2 NÁVRH PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ ~~A ZMĚNY PLOCH KRAJINY~~ PLOCH V KRAJINĚ A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Koncepci uspořádání krajiny považovat za **nedílnou součást** urbanistické koncepce území s důrazem na územní stabilizaci nezastavěných ploch, návrh nezastavitelných ploch a stanovení podmínek jejich využití. ~~Návrhy na ochranu krajinného rázu jsou koncipovány s ohledem na teritoriální členění území v rámci OKR, POKR a MKR, s cílem ochrany a navýšení kladných charakteristik krajinného rázu.~~

Pro dosažení **vyváženosti urbanizačních zásahů** a ochrany jedinečných krajinných hodnot a krajinného rázu se vymezují:

- nezastavěné a nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití zakreslené v Hlavním výkrese (2),
- intenzita využití zastavěných a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití daná výškovou hladinou zástavby, koeficientem zastavění nadzemními stavbami (Kn), koeficientem zeleně (Kz) zakresleným v Hlavním výkrese (2),
- podmínky pro využití a prostorové uspořádání všech ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v kapitolách F.2 a F.3.

~~Před realizací záměrů s potencionálním zásahem do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy provádět odborné hodnocení dopadů záměru na krajinný ráz.~~

~~Při rozhodování o případných stavbách potenciálně převyšujících svým objemem nebo výškou okolní zástavbu za účelem zajištění ochrany a rozvoje charakteristického obrazu prověřit záměr zákresem do fotografií pořízených z významných vyhlídkových bodů, ze kterých bude záměr viditelný. Záměry na změny v území nesmí narušit charakteristická panoramata. Pro zajištění ochrany a rozvoje charakteristického obrazu města se vymezují významné vyhlídkové body jako základní místa důležitých pohledů:~~

- ~~Juliina vyhlídka v přírodní památce Vranovské skály,~~
- ~~rozhledy z Hradčanských stěn („Hradčanská vyhlídka“),~~
- ~~Stohánek,~~
- ~~Ralsko a jeho blízké okolí (zejména přístupové cest) – nejvýznamnější vyhlídkový bod s objektem zříceniny hradu,~~
- ~~Velký Jelení vrch.~~

~~Přednostně chránit krajinný ráz v pohledově exponovaných prostorech – horizontech, vyvýšených okrajích lesa a v krajinných dominantách (Ralsko, Malý a Velký Jelení vrch, Malá a Velká Buková, soustava skalních útvarů Hradčanských stěn a Vranovských skal, Čertův kopec, Čížkův kopec, Vysoký vrch, Liščí vrch, Doubek, Stohánek, Lánův kopec, Medný, Kalich, Hřebínek, Zourovský vrch, Na vyhlídce, Čertova stěna, Chrbty, Prosíčka, Prosíčská horka, Rokytská horka, Židlovská horka, Brada, Kalvárie, Dlouhý kopec, Poustevník, Jezovská horka, U liščích nor, Malý Radechov, Dubová hora, Víšek, Zlatý vrch, Červený vršek...). Neumísťovat zde rušivé dominantní technické prvky a jiné objekty, které jsou v rozporu s krajinářskými hodnotami.~~

~~Chránit členitost lesních okrajů, vzrostlou nelesní zeleň, nivy vodotečí, příbřežní společenstva a drobné mokřady.~~

~~Zachovat a udržovat stávající zemědělské plochy, podporovat jejich členění remízy a doprovodnými porosty cest. Systematicky propojovat plochy sídelní a krajinné zeleně.~~

~~Chránit krajinu před rozšiřováním zástavby na pohledově exponované plochy na svazích, zachovat rozvolněný charakter zástavby.~~

~~Chránit a zachovat cenné urbanistické a architektonické znaky území. Neumísťovat prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko a pohledové směry. Nepřipouštět výstavbu objemově rozsáhlých staveb vymykajícím se dochovaným harmonickým vztahům, zachovat ráz lokalit.~~

~~Nepřipouštět výstavbu dalších areálů větrných a fotovoltaických elektráren na volných plochách na celém území města.~~

Pro stanovení zásad využívání zejména zemědělských pozemků se vymezují **plochy krajinné zeleně** (K), pro stanovení zásad využívání PUPFL se vymezují **plochy lesní** (L), pro zabezpečení zájmů ochrany přírody se vymezují **plochy přírodní lesní** (NL), **plochy přírodní nelesní** (NN). V hospodaření na těchto pozemcích upřednostňovat činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny. Stabilizovat a rozvíjet systém vodních toků a nádrží v rámci **ploch vodních a vodohospodářských** (VV).

Vymezují se stabilizované **plochy přírodní lesní** (NL) a **přírodní nelesní** (NN) tvořící:

- biocentra nadregionálního, regionálního a místního biogeografického významu,
- evropsky významné lokality (Jestřebsko-Dokesko, Horní Ploučnice, Ralsko),
- území I. a II. zóny CHKO Kokořínsko – Máchův kraj,
- maloplošná zvláště chráněná území (NPR Břehyně – Pecopala, PR Hradčanské rybníky, PR Ralsko, PP Vranovské skály, PP Jelení vrchy, PP Stohánek, PP Meandry Ploučnice u Mimoně).

Vymezují se **plochy změn v krajině** – plochy nezastavitelné (N):

plocha	kat. území	etapa	navržené využití v ÚP	výměra (m ²)	podm.
N5	Kuřívody	I.	plochy přírodní lesní (NL)	4564	
N7	Ploučnice pod Ralskem	I.	plochy vodní a vodohospodářské (W)	34177	CH
N11	Ploučnice pod Ralskem	I.	plochy zeleně sídelní (Z)	56040	
N16	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	6175	
N17	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	1885	
N18	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	25353	
N19	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	13486	
N20	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	14439	
N21	Svébořice	I.	plochy lesní (L)	13377	
N23	Kuřívody	I.	plochy lesní (L)	31186	
N24	Kuřívody	I.	plochy lesní (L)	14213	
N25	Kuřívody	I.	plochy lesní (L)	9111	
N27	Svébořice	I.	plochy vodní a vodohospodářské (W)	76230	CH
N28	Svébořice	I.	plochy vodní a vodohospodářské (W)	38887	CH
N29	Horní Krupá	I.	plochy krajinné zeleně (K)	2295	
N30	Hradčany nad Ploučnicí	I.	plochy přírodní lesní (NL)	857	

Pozn.: Číslování ploch není spojitě vzhledem k vypuštění některých ploch v průběhu zpracování ÚP a jeho změn

Vysvětlení podmíněnosti využití ploch (podm.):

CH využití plochy podmíněno prokázáním, že výstavba nebude mít negativní vliv na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů (biologický průzkum)

Na základě **programového řešení nesouladů** (formou pozemkových úprav, LHP) mezi katastrem nemovitostí, LHP, skutečností a potřebám, v jehož rámci:

- pokračovat v procesu **zalesňování** nelesních ploch bývalých vojenských cvičišť a ploch po ukončené těžbě surovin (pouze na plochách změn v krajině N16 - N25) s cílem náležitého lesnického hospodaření, a to tak, že nebudou dotčeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů,
- odstraňovat veškeré **brownfields** (stavební objekty, zpevněné plochy, oplocení...),
- zachovat a udržovat stávající **zemědělské pozemky**, podporovat i extenzivní využívání.

E.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Zajistit **běžnou**, rekreační i mezisídelní prostupnost krajiny **pro obyvatele a návštěvníky** území volnou průchodností cestní sítě v krajině tvořené:

- v ÚP vymezenými plochami veřejných prostranství (P) vedenými pokud možno nezávisle na základní silniční kostře tvořené plochami dopravní infrastruktury silniční (M),
- dalšími v ÚP nevymezenými, ale v rámci podmínek pro využití ploch přípustnými cestami zejména stávajícími (historickými) **zvykovými trasami**.

Nepovolovat stavby či záměry, které by vedly k **narušení či zneprůchodnění soustavy veřejných cest**, v krajním případě rušené cesty překládat.

V případě technologické potřeby oplocování vedoucí k narušení cestní sítě **řešit prostupnost**:

- vyčleněním cest z oplocení,
- dočasnými opatřeními např. v případě oplocování pastevních areálů apod.,

- technickými prvky např. v případě oplocenek při obnově lesů nebo fragmentace krajiny liniemi silničních komunikací.

Prostupnost krajiny pro zvěř:

- Zachovat prostupnost krajiny pro zvěř (migrační trasy pro velké savce) zejména trasami ÚSES, v kterých jsou vyloučeny jakékoliv neprostupné bariéry.

Prostupnost území v zájmech obecné i zvláštní ochrany přírody a krajiny:

- přístupnost území v zájmech obecné i zvláštní ochrany přírody a krajiny je omezena legislativními ustanoveními dle stanoveného ochranného režimu těchto lokalit a bude posuzována individuálně,
- zachovat souvislé pásy zeleně pronikající zejména podél vodotečí z volné krajiny do zastavěného území pro spojitost ekosystémů.

Prostupnost území skupinových zájmů:

- Oboru Židlov zachovat veřejně přístupnou, prostupnou zejména pro motorovou dopravu navrženými silnicemi II. a III. třídy a sítí místních komunikací umožňujících volný pohyb zejména cyklistů a pěších.
- Prostor bažantnice Plouznice zpřístupnit účelovými komunikacemi.

E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Případnou realizaci **protierozních opatření a staveb** ve volné krajině považovat za nedílnou součást využití nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití.

Pro eliminaci případných erozních jevů **při zemědělském a lesnickém hospodaření**:

- vhodně rozmístit na zemědělské půdě odpovídající podíl pozemků plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter a pěstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případné eroze,
- vyloučit orné hospodaření či pěstování z hlediska eroze problematických plodin ve svažitých pozemcích,
- důsledně dodržovat technologickou kázeň zemědělského hospodaření,
- při obnově lesů svažitých partií náchylných ke vzniku rýhové eroze volit k půdě a pokryvu šetrné formy vyklizování a soustřeďování vytěžené dřevní hmoty – v těchto partiích minimalizovat používání těžké mechanizace.

E.5 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezuje se územní systém ekologické stability (ÚSES, systém) tvořený biocentry a biokoridory nadregionálního, regionálního a místního biogeografického významu tvořený:

- systémem **nadregionálního** biogeografického významu:
 - částí biocentra 1-NC42,
 - částí biokoridoru K33B, v území tvořeného úseky 110/111, 111/112, 112/113, 113/114, 114/115, 115/116, 116/0 část, zabezpečeného vloženými biocentry místního významu 110, 111, 112, 113, 114, 115 a 116,
 - částí biokoridoru K34B, v území tvořeného úseky 28/140, 28/141, 53/148, 53/149, 111/154, (136)/137 část, (139)/140 část, 141/142, 142/143, 143/144, 144/145, 145/146, 146/147, 147/148, 149/150, 150/151, 151/152, 152/153, 153/154, zabezpečeného vloženými biocentry místního významu 137, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 a 154,
- systémem **regionálního** biogeografického významu:
 - částí biocentra 18-RC1240 regionálního významu,
 - částí biocentra 27-RC1257 regionálního významu,
 - částí biocentra 28-RC1258 regionálního významu,
 - částí biocentra 52-RC1794 regionálního významu,
 - biocentrem 53-RC1795 regionálního významu,
 - částí biokoridoru RK658 regionálního významu, v území tvořeného úsekem 1/537, a částí místního vloženého biocentra 537,

- částí biokoridoru RK663 regionálního významu, v území tvořeného úseky 553/554, 554/555, 555/556, 556/557, 557/(558), zabezpečeného vloženými biocentry místního významu 552 část, 553, 554, 555, 556 a 557,
- částí biokoridoru RK664 regionálního významu, vymezeným mimo řešené území, zabezpečeného zde vloženými biocentry místního významu 560 část, 562 a 563,
- systémem **místního** biogeografického významu v systému místního významu:
 - biocentra: 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1165, 1167, 1193, 1194, 1195, 1199, 1201 část, 1201 část, 1202, 1203 a 1204,
 - biokoridory: 1/1107, 1/1167, 27/1195, 53/1098, 53/1107, 53/1108, 115/1093, (136)/1114 část, 140/1193, 143/1193, 143/1194, 143/1202, 145/1113, 147/1106, 147/1109, 537/1201 část, 552/1111, 552/1199, 556/1114, 562/1105, 563/1102 část, (541)/143, 1093/1094, 1094/1095, 1094/1097, 1094/1099, 1095/1096, 1096/0, 1097/1098, 1097/1104, 1100/1102, 1101/0, 1101/1102, 1102/1103, 1103/1104, 1105/1106, 1108/1201, 1109/1110, 1109/1113, 1110/1199, 1111/1112, 1112/1193, 1113/1193, (1164)/1165 část, 1165/(1166) část, 1165/1167, 1194/1195, 1201/1204, 1202/1203 a 1203/1201/1204.

Pro udržení a **navýšení ekologické stability** prvků ÚSES na lesních pozemcích důsledně dodržovat obnovné cíle. Výchovou porostů podporovat druhy přirozené dřevinné skladby.

Skladebné prvky ÚSES využívat dle požadavků orgánu ochrany přírody a **zásad ÚSES**.

E.6 SYSTÉM KRAJINNÉ ZELEŇ

Systém zeleně je na území obce tvořen:

- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách nezastavěných a nezastavitelných (plochách změn v krajině) tzv. **systémem krajinné zeleně**,
- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách zastavěných, zastavitelných i nezastavěných tzv. **systémem sídelní zeleně** (viz kapitola C.4).

Systém krajinné zeleně nacházející se na území obce Ralsko zahrnuje plochy nezastavěné a plochy nezastavitelné (plochy změn v krajině) vymezené v grafické části dokumentace.

Územně rozsáhlé celky krajinné zeleně stabilizovat v plochách lesních (L), přírodních lesních (NL), přírodních nelesních (NN). Drobnější mozaikovitě roztroušené prvky vzrostlé zeleně (remízky, doprovodná a ochranná liniová zeleň) zahrnout jako součást ploch krajinné zeleně (K). Patří sem zejména prvky vzrostlé nelesní zeleně:

- aleje a stromořadí,
- dřevinné doprovody vodotečí a vodních ploch,
- solitéry a jejich skupiny,
- nárosty stromů a keřů.

Obecné podmínky:

- systém krajinné zeleň chránit a rozvíjet na celém území obce v rámci uvedených ploch rozdílných způsobů využití, vč. vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“),
- chránit a doplňovat ochrannou a doprovodnou zeleň podél místních komunikací a silnic vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury,
- rozvíjet doprovodnou zeleň s ekologicky stabilizační funkcí podél vodních ploch a toků (plochy vodní a vodohospodářské), vždy s ohledem na zajištění odtoku velkých vod,
- způsoby lesnického hospodaření podřídit zájmům ochrany přírody a krajiny, pokračovat v procesu zalesňování nevyužívaných ploch někdejších vojenských cvičišť a ploch po ukončené těžbě nerostných surovin (pouze na plochách změn v krajině N16 - N25) a to tak, že nebudou negativně dotčeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

E.6E.7 VODNÍ TOKY A PLOCHY, OCHRANA PŘED ZÁPLAVAMI

Respektovat stanovené **záplavové území řeky Ploučnice včetně jeho aktivní zóny**, které je zakresleno v Koordinačním výkresu (5) grafické části Odůvodnění územního plánu.

Části stabilizovaných ploch zasahujících do záplavového území využívat jako nezastavěné (manipulační plochy, parkování), u případných staveb nebo terénních úprav **bude prokázáno nezhoršení hydrotechnických podmínek** v dotčeném území.

Průběžnou sanací vodních nádrží (odbahnění, opravy hrází) zvyšovat retenční kapacity, revitalizací vodních toků zpomalit odtok vody z nezastavěných území.

Rizika plynoucí z nebezpečí protržení hrází vodních nádrží (rybníků) řešit technickými opatřeními na těchto nádržích.

Zvyšovat **retenční schopnost krajiny** přírodě blízkými způsoby.

Na Ploužnickém potoce nad soutokem se Svěbořickým potokem vybudovat novou vodní plochu (plochy změn:

Pravidelnou údržbou funkčních zařízení na všech vodních nádržích, především na soustavě rybníků na Hradčanském, Ploužnickém a Svěbořickém potoce, zajistit bezpečný převod povodňových průtoků

Technologická zařízení na čištění odpadních vod umísťovat mimo záplavová území, v případě jejich stávajícím umístění v záplavovém území provést ochranu před vnikem povodňových průtoků.

E.7E.8 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území **respektovat registrovaná stará důlní díla, poddolovaná území, prognózní zdroje nerostných surovin, ložiska nerostných surovin, dobývací prostory a chráněná ložisková území**, jejichž výčet je uveden v textové části Odůvodnění územního plánu a zakreslen proveden v Koordinačním výkresu (5) grafické části Odůvodnění územního plánu.

Ložisko radioaktivních surovin IČ 3240600 s vymezeným dobývacím prostorem 10071 je uzavírané, na jeho ploše probíhají rekultivační práce (plochy N16, N17, N18, N19, N20, N21), sledovat a vyhodnocovat vliv ukončení těžby na všechny složky životního prostředí.

V prostoru chráněného ložiskového území **IČ 24730900 Ploužnice pod Ralskem** respektovat zákonná omezení.

Respektovat specifickou technickou infrastrukturu související se sanací území po těžbě radioaktivních surovin (např. hydrobariéry, monitorovací vrty aj).

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.

Územně se chrání **plocha územní rezervy pro dobývání nerostů (R1) pro budoucí využití nevýhradního ložiska štěrkopísků 526400** na místě bývalého REMBATu.

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se stanovují společně pro celé správní území města.

Podmínky pro využití a uspořádání ploch dané vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a jejich označením regulačními kódy jsou zakresleny v Hlavním výkresu (2).

F.1 DEFINICE

- **Úprava** je účelové nestavební využití pozemku neprodukčního charakteru zejména úpravy zpevněných povrchů veřejných prostranství, zahradní úpravy, krajinářské úpravy.
- **Kultura** je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.
- **Chata** je stavba pro rodinnou rekreaci, může mít nejvýše 1 nadzemní a 1 podzemní podlaží a 1 podkroví a maximální zastavěnou plochu 40 m².
- **Chalupa** je stavba pro rodinnou rekreaci, jejíž objem, proporce, členění a materiálové ztvárnění odpovídají místně tradičním stavbám, podle místních podmínek může mít nejvýše 1 nebo 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a 1 podkroví.
- **Dům smíšené funkce** je stavba, jejíž funkční náplň tvoří minimálně 25% bydlení a minimálně 25% občanské vybavení.
- **Altán** je stavba o výšce max. 4 m a půdorysu max. 25 m² sloužící pro obsluhu pozemku.
- **Turistický přístřešek** je stavba o výšce max. 4 m a zastavěné ploše max. 25 m² sloužící pro ukrytí a odpočinek turistů, bez místností pro dlouhodobý pobyt a přenocování
- **Parter** je nadzemní podlaží stavby, které bezprostředně navazuje na veřejné prostranství.
- **Zakončující podlaží** je nejvyšší nadzemní podlaží buďto vestavěné do konstrukce střechy (podkroví) nebo půdorysně ustupující, vždy může zaujímat maximálně 75% objemu předchozího podlaží. Je hmotově a materiálově odlišeno od předchozích podlaží.
- **Základní občanské vybavení** jsou pozemky a stavby sloužící pro poskytování základních obslužných funkcí: předškolní a základní školní vzdělávání a výchova, sociální a zdravotní služby, kulturní vyžití, veřejná správa, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování.
- ~~**Základní vybavenost území** představuje obecný výčet pozemků, staveb, zařízení, úprav, kultur a činností (tab. F.3.1 a F.3.2), které mohou za podmínek neodporujících hlavnímu a přípustnému využití tvořit nedílnou součást zastavěných a zastavitelných resp. nezastavěných a nezastavitelných ploch.~~
 - ~~pokud jsou pozemky stavby, zařízení, úpravy, kultury a činnosti součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavení irrelevantní.~~
- **Základní vybavenost ploch** představuje výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení, úprav, kultur a činností (tab. F.3.1 a F.3.2), které jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nebo bezprostředně souvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, a které mohou tvořit nedílnou doplňující součást zastavěných a zastavitelných ploch a ploch přestavby resp. nezastavěných a nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině) jako integrované nebo na samostatných pozemcích:
 - pokud jsou pozemky stavby, zařízení, úpravy, kultury a činnosti součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti irrelevantní.
- **Integrovaná stavba nebo zařízení** je stavba a zařízení tvořící stavební součást hlavní stavby, která je obvykle určena pro jinou činnost.
- **Nadzemní stavbou** se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v § 3 odst. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění.

- **Nerušící výroba** je ta, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení souvisejícího území.
- **Pohoda bydlení** je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení:
 - standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství přispívajících k utužování sousedského společenství,
 - kvalita složek životního prostředí - zejména přiměřené (nepřekračující limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, dobré oslunění a osvětlení aj..
- **Kvalita prostředí** je stav prostředí příznivý pro všechny jeho uživatele, je daná souhrnem činitelů a vlivů přispívajících k naplňování požadavků na danou plochu dle jejího využití.
- **Oplocení které je principiálně nepřipustné na všech nezastavitelných plochách řešeného území**, nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat nebo koní.
- **Zelení** se rozumí z hlediska biologického přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupinami okrasných i užitkových dřevin, stromořadí – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice.

F.2 VYUŽITÍ ÚZEMÍ

F.2.1 ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE ZASTAVITELNOSTI

Zastavěné plochy - pojem územního plánu: Plochy vymezené v ÚP jako stabilizovaná součást zastavěného území, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Zastavitelné plochy - pojem stavebního zákona: Plochy navržené ke změně využití území v ÚP uvnitř nebo vně zastavěného území, které umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Nezastavěné plochy - pojem územního plánu: Plochy vymezené v ÚP jako stabilizovaná součást zastavěného území nebo nezastavěného území, které neumožňují zastavění s výjimkou základní vybavenosti území, budou využity dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Nezastavitelné plochy - pojem územního plánu: Plochy navržené ke změně využití území v ÚP uvnitř nebo vně zastavěného území, které neumožňují zastavění s výjimkou základní vybavenosti území, budou využity dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, **zahrnují i plochy změn v krajině** (pojem stavebního zákona)

PLOCHY ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ, PŘESTAVBY

kód	název
SO	plochy smíšené obytné
SC	plochy smíšené centrální
OV	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OH	plochy občanského vybavení - hřbitovy
OS	plochy občanského vybavení - sport
SA	plochy smíšených aktivit
RZ	plochy rekreace - zahrádkové osady
X	plochy specifické - bezpečnost území
V	plochy výroby a skladování
VZ	plochy výroby a skladování - zemědělské
I	plochy technické infrastruktury
IO	plochy technické infrastruktury - ukládání odpadů
IV	plochy technické infrastruktury - výroba elektrické energie
T	plochy těžby nerostů
DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční
DD	plochy dopravní infrastruktury - drážní
DV	plochy dopravní infrastruktury - vybavení
DL	plochy dopravní infrastruktury - letecké
P	plochy veřejných prostranství

PLOCHY NEZASTAVĚNÉ, NEZASTAVITELNÉ (PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ)

kód	název
W	plochy vodní a vodohospodářské
K	plochy krajinné zeleně
L	plochy lesní
NL	plochy přírodní - lesní
NN	plochy přírodní - nelesní
Z	plochy zeleně sídelní

F.2.2 ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU ZMĚN VYUŽITÍ

Plochy stabilizované – zastavěné a nezastavěné: Plochy stávajícího stavu zastavěné a nezastavěné, na kterých bude zachován dosavadní charakter využití, zastavěné plochy umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

~~**Plochy změn – návrhové – zastavitelné a nezastavitelné:** Plochy navržené ke změně využití území v Územním plánu uvnitř nebo vně zastavěného území, na kterých bude změněn dosavadní charakter využití ploch a způsob zástavby tak, aby umožnil zastavění zastavitelných ploch a využití nezastavitelných ploch podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.~~

Plochy změn - zastavitelné plochy: Plochy navržené ke změně využití území v Územním plánu uvnitř nebo vně zastavěného území (též plochy rozvojové), na kterých bude změněn dosavadní charakter využití ploch a způsob zástavby tak, aby umožnil zastavění zastavitelných ploch podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy změn - přestavby: Plochy navržené ke změně využití území v Územním plánu uvnitř zastavěného území (též plochy rozvojové), na kterých bude s ohledem k narušení urbanistické struktury města dosavadním způsobem využití znehodnoceného území obnoven nebo změněn dosavadní charakter využití ploch a způsob zástavby tak, aby umožnil zastavění zastavitelných ploch a využití nezastavitelných ploch podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy změn – nezastavitelné plochy: Plochy navržené ke změně využití území v Územním plánu dosud nezastavěných i zastavěných ploch uvnitř i vně zastavěného území (též plochy rozvojové), na kterých bude změněn dosavadní charakter využití ploch tak, aby umožnil dosažení využití nezastavitelných ploch podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, nad rámec **ploch změn v krajině** (vymezené vně zastavěného území) zahrnují i změny na nezastavitelné plochy uvnitř zastavěného území.

Plochy a koridory územních rezerv: Plochy vymezené v Územním plánu v překryvu nad plochami stabilizovanými a plochami změn, které zajišťují územní ochranu těchto ploch pro možnost jejich budoucího využití stanoveného v územní rezervě. V rozsahu takto vymezených ploch se podmínky pro využití ploch stabilizovaných a ploch změn dále omezují o takové činnosti stavby a úpravy, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost jejich budoucího využití stanoveného v územní rezervě.

F.2.3 ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE PŘÍPUSTNOSTI

Hlavní využití: Definuje charakter dané plochy,

- jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **hlavní a přípustné využití** musí zaujímat vždy více než 50% výměry dané plochy.

Přípustné využití: Doplnuje charakter hlavního využití dané plochy, představuje další možnosti jejího využití,

- jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů.

Podmíněně přípustné využití: Není v rozporu s hlavním využitím dané plochy, představuje její doplňkové využití,

- jeho povolení je kromě splnění podmínek obecně závazných předpisů vázáno na **splnění specifických podmínek** uvedených pro plochy s rozdílným způsobem využití (kap. F.3) a zároveň pro jednotlivé plochy změn (kap. C.2).

Nepřípustné využití: Je v rozporu a mohlo by narušit hlavní využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném,

- takové využití nesmí být v dané ploše povoleno a musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování ve stabilizovaných plochách – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení.

Stanovenému využití ploch musí odpovídat způsob jejich **užívání, umísťování činností, staveb, úprav a kultur včetně jejich změn**. Při povolování staveb musí být přihlédnuto k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

Na plochách změn je přípustné **zachování stávajícího využití** a uspořádání území do doby provedení změn jejich využití a uspořádání spojených obvykle s přístavbou, nástavbou, pokud:

- nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého hlavního využití vymezené plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických podmínek a celkové funkční struktury města,
- nedochází k narušování funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu a protierozní ochrany, na existujících stavbách, objektech a zařízeních v plochách změn lze provádět stavební úpravy bez přístaveb a nástaveb.

F.2.4 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěné a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití vymezují **regulační bloky s příslušnými regulačními kódy** určujícími jejich prostorové uspořádání.

Regulační kódy jsou definovány ve tvaru **SO.2.20.60**, kde:

- 1. pozice označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 2. pozice (1-4) označuje maximální výškovou hladinu plochy,
- 3. pozice (0-100) označuje maximální koeficient zastavění **nadzemními stavbami** (Kn),
- 4. pozice (0-100) označuje minimální koeficient zeleně (Kz)

Výšková hladina plochy je určena počtem nadzemních podlaží a zároveň výškou zástavby:

- 1 = max. 1 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 9 m
- 2 = max. 2 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 12 m
- 3 = max. 3 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 15 m
- 4 = max. 4 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 18 m

Výška zástavby se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky,

výška zástavby může být překročena v případě umístění **technologických zařízení** v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška - komíny, stožáry, výtahy.

Kn - koeficient zastavění nadzemními stavbami je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny budovami ku celkové výměře plochy x 100 (%),

části staveb plně zakryté upraveným terénem, který plynule navazuje na rostlý terén nebo na sousedící stavby, se do Kn nezapočítají

Kz - koeficient zeleně je poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%),

zeleň tvoří tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami.

Předepsané hodnoty výšky a Kn jsou **maximální povolené**, na jejich dosažení není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě vyhodnocení vlivu limitů využití území,

předepsané hodnoty výšky a Kn zároveň **definují prostorovou strukturu** území a jejich naplnění může být k dosažení její optimální podoby v dalších fázích projekční přípravy vyžadováno.

Při dělení **rozvojových** ploch na jednotlivé **stavební pozemky** bude pro stanovení intenzity využití pozemků v plochách Kn a Kz uplatňován přiměřeně s přihlédnutím k jejich specifickému charakteru (rozmístění veřejných prostranství a zeleně, dopravní a technické infrastruktury,...) a jejich umístění na ploše (střed, okraj, nároží,...), nebo k urbanistické struktuře nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací.

Při výstavbě na **stabilizovaných** plochách bude Kn a Kz uplatňován pouze vzhledem k regulačnímu bloku, stanovení intenzity využití pozemků v plochách je v kompetenci příslušného úřadu územního plánování s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře plochy (intenzita stávající zástavby, rozmístění veřejných prostranství a zeleně,...) nebo k urbanistické struktuře nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací.

Prostorové uspořádání stávajících staveb na plochách stabilizovaných překračující některé hodnoty regulačního kódu daného regulačního bloku může být zachováno i při stavebních úpravách, přitom se nesmí překročení těchto hodnot zvyšovat, v případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit regulačním kódem daného regulačního bloku.

Charakter a struktura nové zástavby na stabilizovaných i zastavitelných plochách bude respektovat charakter a strukturu stávající nebo navazující zástavby (bloková, solitérní, ...) pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.

Stavební pozemky se vždy vymezují tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace vč. vyřešení normových kapacit odstavných a parkovacích stání a na rozvody technické infrastruktury vč. nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami, rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků se nestanoví.

Případnou odchylku mezi vymezováním hranic ploch a linií nad katastrální mapou v ÚP a nad geodetickým zaměřením v následujících stupních dokumentace menší než 10 m lze považovat za nepřesnost kresby ÚP.

F.2.5 OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Stanovuje se omezení využití stabilizovaných ploch i ploch změn vyplývajících z uplatnění **limitů využití území** daných příslušnými právními předpisy a správními rozhodnutími.

OCHRANNÉ KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stanovují se **ochranné koridory ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS) a veřejných prostranství (P)**, které umožňují jejich rozšíření do území bezprostředně na ně navazujícího,

- cílem je umožnit dosažení parametrů komunikací stanovených v obecně závazném předpisu charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro nemotorovou dopravu a doprovodnou zeleň, křižovatková napojení, zastávky.
- **ochranné koridory stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS) a veřejných prostranství (P) se nezakreslují** - do vydání ÚR na rozšíření komunikací mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušné komunikace mohlo být realizováno v plném rozsahu na obě strany od komunikace.
- **ochranné koridory ploch změn dopravní infrastruktury – silniční (DS) a veřejných prostranství (P) jsou zakresleny** v Hlavním výkresu (2) a Výkresu VPS a VPO (4) - do vydání ÚR na umístění komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze mimo vymezený koridor,
- po upřesnění umístění komunikace budou mít zbývající plochy v koridoru mimo komunikaci stejné funkční využití jako plochy na ně navazující mimo vymezený koridor.

OCHRANNÉ KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro umísťování systémů technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- pozemky pro činnosti, stavby a zařízení **technické infrastruktury** tvoří jako základní vybavenost území za níže stanovených podmínek nedílnou součástí **všech zastavěných a zastavitelných, nezastavěných a nezastavitelných ploch**,
- pozemky pro liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů, jejichž plocha nepřesáhne níže stanovenou výměru a které bezprostředně souvisí s provozem města tvoří podmíněně přípustné využití **vybraných zastavěných a zastavitelných, nezastavěných a nezastavitelných ploch**.

Stanovují se **ochranné koridory podél návrhových linií technické infrastruktury**

- cílem je umožnit upřesnění umístění dle podrobné dokumentace v rámci tohoto koridoru,
- **ochranné koridory se nezakreslují** - mají šíři 20 m na každou stranu od linie zakreslené ve Výkresu technické infrastruktury (3),
- v místech, kde je možno vést podzemní linie technické infrastruktury v plochách dopravních (DD, DS) a ve veřejných prostranstvích (P), se koridory nevymezují.

Využití stabilizovaných i rozvojových ploch dotčených navrženými úseky technické infrastruktury řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného omezení využití území v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny subjektem, v jehož prospěch bylo omezení využití území stanoveno.

OCHRANA PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

Stanovuje se **omezení využívání částí zastavěných a zastavitelných ploch bezprostředně navazujících na přírodní prvky** (ochranné zóny) v nichž je nutno prokázat potenciální vliv nové výstavby na funkčnost a úpravy stávajících přírodních prvků při dosažení požadovaných parametrů:

- údolní nivy (VKP ze zákona) - nezakreslují se, pro potřeby ÚP jsou vymezeny v rozsahu stanoveného záplavového území, v místech kde není stanoveno jsou dány vzdáleností 10 m podél břehové čáry vodní plochy a toku zakreslené v Hlavním výkresu (2),
- lesní pozemky (VKP ze zákona) - nezakreslují se, jsou dány odstupovou vzdáleností, 25 m od hranice lesa zakreslené v Hlavním výkresu, obecně pak vzdáleností střední výšky stromu v mytném věku.

OCHRANA PŘED HLUKEM

- **Ochranu stávající zástavby v hlukem ohrožených pásech** při stávajících průtazích silnic řešit:
 - technickými opatřeními na objektech,
 - architektonickými opatřeními,
 - organizačními opatřeními - úpravy režimu provozu,
 - technickými opatřeními na komunikacích - vylepšení povrchu, protihlukové zábrany, při tom respektovat strukturu zástavby a uliční prostory.
- **Překračování limitů hluku ze stávajících silničních komunikací nově obestavovaných navrženou zástavbou bránit:**
 - uplatněním urbanistických opatření v následných stupních projektové přípravy - územní studie, regulační plán, DÚR, která znamenají funkčně zónovat plochy smíšené obytné s vymezením dílčích částí určených pro neobytné funkce – vybavení, ochrannou zeleň, umístění protihlukových zábran a s orientací obytných budov do klidového prostoru,
 - přitom upřednostňovat tvorbu urbanizovaného prostoru dotvořením stávajících uličních prostorů,
 - případná opatření k odstranění negativních účinků hluku ze silniční a železniční dopravy na nově navržené zastavitelné plochy realizovat na náklady majitele těch ploch, které nejsou navrženy ve veřejném zájmu a to i v případě, kdy jejich zástavba ve spojení se zdrojem hlukové zátěže způsobí ohrožení dříve navržených nebo stabilizovaných ploch.
- Šíření negativních vlivů z **ploch výroby a skladování, příp. dopravního vybavení** navazujících bezprostředně na plochy pro bydlení a rekreaci vč. příměstské krajiny zamezit **zřizováním účinných pásů ochranné zeleně** na vlastním pozemku, podmínky účinnosti určí svým stanoviskem příslušný dotčený správní úřad ochrany životního prostředí.

VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

~~Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona se nepřipouští, pokud není v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území tohoto územního plánu.~~

Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření, která lze obecně podle § 18 odst. 5 stavebního zákona umisťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se nepřipouští, s výjimkou těch, které jsou v souladu se stanovenými podmínkami pro využití (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a prostorové uspořádání nezastavěných a nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině).

F.3 KATEGORIE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovují se kategorie ploch s rozdílným způsobem využití, které definují funkční uspořádání území. **Vymezení je v Hlavním výkresu (2).**

F.3.1 PLOCHY ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ A PLOCHY PŘESTAVBY

SO PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
bydlení: rodinné domy, bytové domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
rodinná rekreace: chalupy	
ubytovací zařízení: penziony	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, zastávky hromadné dopravy osob vč. přístřešků, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavení a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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 protipovodňové a protierozní, protihlukové, protixhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření integrované stavby a zařízení pro základní občanské vybavení - zejména předškolní a základní školní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování, integrované stavby a zařízení pro sport a rekreaci, pro správu a údržbu, technologická zařízení, 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
občanské vybavení: zejména předškolní a základní školní výchova, kultura, sociální služby, zdravotní služby, veterinární služby, veřejná správa, bezpečnost, administrativa, obchodní prodej, stravování, nevýrobní služby	charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení, max. velikost pozemku 2 000 m ²
integrované stavby a zařízení pro výrobní služby, pěstitelskou a chovatelskou činnost: zejména dílny, stáje, zahradnictví	charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení na vymezené ploše
technická infrastruktura 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 pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené obytné	
pozemky specifických staveb pro rodinnou rekreaci: chaty	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz stanoveny v Hlavním výkrese (2);	

SC PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky staveb se smíšenou funkcí: domy smíšené funkce	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
občanské vybavení: zejména předškolní a základní školní výchova, kultura, sociální služby, zdravotní služby, veterinární služby, veřejná správa, bezpečnost, administrativa, obchodní prodej, stravování, nevýrobní služby, výstavnictví	
ubytovací zařízení: penziony, ubytovny, hotely	
bydlení: bytové domy	
specifické bydlení: zejména domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, zastávky hromadné dopravy osob vč. přístřešků, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavení a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, veřejné nemotoristické sportovní rekreační tratě umístěné v souladu se schválenou podrobnější dokumentací pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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 protipovodňové a protierozní, protihlukové, protixhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření integrované stavby a zařízení pro ubytování nebo trvalé bydlení správce, integrované stavby a zařízení pro základní občanské vybavení - zejména předškolní a základní školní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování, integrované stavby a zařízení pro sport a rekreaci, pro správu a údržbu, technologická zařízení, 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
dopravní vybavení: zejména veřejná parkoviště osobních automobilů	charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě, charakterem a kapacitou nenaruší ve smyslu hygienických předpisů hlavní využití vymezené plochy
integrované stavby a zařízení pro výrobní služby: zejména dílny	charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě, charakterem a kapacitou nenaruší ve smyslu hygienických 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 pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené centrální	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz stanoveny v Hlavním výkrese (2);	

SA PLOCHY SMÍŠENÝCH AKTIVIT	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
-	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky staveb se smíšenou funkcí: domy smíšené funkce	
občanské vybavení: zejména předškolní a základní školní výchova, kultura, sociální služby, zdravotní služby, veterinární služby, veřejná správa, bezpečnost, administrativa, obchodní prodej, stravování, nevýrobní služby, výstavnictví, sportovní aktivity	
ubytovací zařízení: penziony, ubytovny, hotely	
výroba a skladování: zejména nerušící výroba včetně zemědělské, sklady, opravy	
výrobní služby, pěstitelská a chovatelská činnost: zejména výrobní služby, zemědělské a lesnické služby, zahradnictví, skleníkové areály, technické služby obce	
zvláštní zájmy: zejména bezpečnost státu, civilní ochrana, vězeňství	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, zastávky hromadné dopravy osob vč. přístřešků, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaraže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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 protipovodňové a protierozní, protihlukové, protixhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření integrované stavby a zařízení pro základní občanské vybavení - zejména předškolní a základní školní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování, integrované stavby a zařízení pro sport a rekreaci, pro správu a údržbu, technologická zařízení, 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
bydlení: bytové domy, rodinné domy	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů přípustné využití dané plochy
specifické bydlení: zejména domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů přípustné využití dané plochy
dopravní vybavení: zejména veřejná parkoviště osobních automobilů, železniční vlečky	charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě, charakterem a kapacitou nenaruší ve smyslu hygienických 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 pohodu bydlení a kvalitu prostředí stávajících pozemků pro bydlení a občanské vybavení v ploše smíšených aktivit vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících pozemků pro výrobu a občanské vybavení v ploše smíšených aktivit	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz stanoveny v Hlavním výkrese (2);	

OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
občanské vybavení: zejména předškolní a základní školní výchova, vyšší vzdělávání, kultura, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, veterinární služby, veřejná správa, náboženství, bezpečnost, administrativa, maloobchodní prodej, stravování, nevýrobní služby, výstavnictví, zábavní aktivity	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
ubytovací zařízení: zejména penziony, ubytovny, hotely	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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) veřejné a účelové komunikace, zastávky hromadné dopravy osob vč. přístřešků, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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 protipovodňové a protierozní, protihlukové, protixhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření integrované stavby a zařízení pro základní občanské vybavení - zejména předškolní a základní školní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování, integrované stavby a zařízení pro sport a rekreaci, pro správu a údržbu, technologická zařízení, 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 občanského vybavení naruší celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz stanoveny v Hlavním výkrese (2);	

OH PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pohřbívání: zejména hroby, urnové háje, márnice, smuteční síně, kaple, kostely, krematoria, rozptylové loučky	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, zastávky hromadné dopravy osob vč. přístřešků, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů, pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, energetické zřízení vč. obnovitelných zdrojů, zařízení elektronických komunikací) sloužící výhradně pro zásobení staveb na daném stavebním pozemku integrované stavby a zařízení pro správu a údržbu, technologická zařízení, 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 občanského vybavení - hřbitovů naruší celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení - hřbitovů	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz stanoveny v Hlavním výkrese (2);	

OS PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
sportovní a hromadné venkovní rekreační aktivity: zejména nekrytá hřiště se zvláštním vybavením (kabiny, tribuny,...), koupaliště, kempy, tábory, lanová centra	
sportovní a hromadné vnitřní rekreační aktivity: zejména tělocvičny, sokolovny, krytá hřiště se zvláštním vybavením	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
ubytovací zařízení: zejména penziony, ubytovny, hotely	
občanské vybavení: zejména předškolní a základní školní výchova, vyšší vzdělávání, kultura, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, veterinární služby, veřejná správa, náboženství, bezpečnost, administrativa, maloobchodní prodej, stravování, nevýrobní služby, výstavnictví, zábavní aktivity	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, zastávky hromadné dopravy osob vč. přístřešků, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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 protipovodňové a protierozní, protihlukové, protitřáskové, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření integrované stavby a zařízení pro základní občanské vybavení - zejména předškolní a základní školní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování, integrované stavby a zařízení pro sport a rekreaci, pro správu a údržbu, technologická zařízení, 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
rozhledny se zázemím	jsou přímo vázané na dané stanoviště (rozhledové poměry) nebude narušen krajinný ráz nebude narušena ekologická funkce krajiny
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 občanského vybavení - sportu naruší celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení - sportu	
specifické pozemky sportovních staveb a zařízení: trati pro motoristické sporty	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz stanoveny v Hlavním výkrese (2); výšková hladina zástavby pro stavby rozhleden se nestanovuje	

RZ PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky zahrádkových a chatových osad včetně staveb pro rodinnou rekreaci: chaty, altány	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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 protipovodňové a protierozní, protihlukové, protixhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření integrované stavby a zařízení pro základní občanské vybavení - zejména předškolní a základní školní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování, integrované stavby a zařízení pro sport a rekreaci, pro správu a údržbu, technologická zařízení, 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 rekreace	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz stanoveny v Hlavním výkrese (2);	

V PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
výroba a skladování: zejména průmyslová výroba	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
výrobní služby, pěstitelskou a chovatelskou činnost: zejména výrobní služby, zemědělské a lesnické služby, zahradnictví, skleníkové areály, technické služby obce	
pozemky staveb zvláštních zájmů: zejména bezpečnost státu, civilní ochrana, vězeňství	
pozemky staveb dopravního vybavení: zejména veřejná parkoviště a parkovací objekty osobních automobilů, terminály hromadné dopravy osob, vozovny, opravny, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, autobazary	
pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury: zejména zásobování vodou, likvidaci odpadních vod, zásobování a výrobu energií (teplo, elektřina), dopravu produktů (plynná a kapalná média), elektronické komunikace (telekomunikace, radiokomunikace)	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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 protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiechalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření integrované stavby a zařízení pro základní občanské vybavení - zejména předškolní a základní školní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování, integrované stavby a zařízení pro sport a rekreaci, pro správu a údržbu, technologická zařízení, 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
občanské vybavení: zejména pro vědu, výzkum, veterinární služby, bezpečnost, administrativu, obchodní prodej, stravování, nevýrobní služby, výstavnictví, zábavní aktivity	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití vymezené plochy
chov hospodářských zvířat: zejména stáje, produkční haly, sklady, stavby pro zpracování produktů živočišné i rostlinné výroby, zvířecí útulky	pozemky disponují vazbou na vyžadované přírodní zázemí
pozemky staveb železniční dopravy: železniční vlečky	slouží bezprostředně potřebám hlavního využití vymezené plochy
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy výroby a skladování jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování naruší celistvost a funkčnost plochy výroby a skladování	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz stanoveny v Hlavním výkrese (2);	

VZ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zemědělská výroba: zejména stáje, produkční haly, sklady, stavby pro zpracování produktů živočišné i rostlinné výroby, zvířecí útulky	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
výrobní služby, pěstitelskou a chovatelskou činnost: zejména výrobní služby, zemědělské a lesnické služby, zahradnictví, skleníkové areály, technické služby obce	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče dopravní a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavení a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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 protipovodňové a protierozní, protihlukové, protixhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření integrované stavby a zařízení pro základní občanské vybavení - zejména předškolní a základní školní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování, integrované stavby a zařízení pro sport a rekreaci, pro správu a údržbu, technologická zařízení, 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
občanské vybavení: zejména pro vědu, výzkum, veterinární služby, bezpečnost, administrativu, obchodní prodej, stravování, nevýrobní služby, výstavnictví, zábavní aktivity	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití vymezené plochy
liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	bezprostředně souvisí s provozem města plocha nepřesáhne 300 m²
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy výroby a skladování jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování naruší celistvost a funkčnost plochy výroby a skladování	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz stanoveny v Hlavním výkrese (2);	

T PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
těžební činnost: zejména povrchové doly a lomy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů z těžby: zejména výsypky, odvaly	
zpracování nerostů a jejich distribuce	
zajištění a rekultivace těžebního prostoru	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougazáže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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 protipovodňové a protierozní, protihlukové, protitřáskové, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření integrované stavby a zařízení pro základní občanské vybavení - zejména předškolní a základní školní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování, integrované stavby a zařízení pro sport a rekreaci, pro správu a údržbu, technologická zařízení, 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
výroba: zejména průmyslová a stavební výroba, výroba energie, sklady, překladiště, opravy, zemědělské a lesnické služby, technické služby obce	využití je v souladu s plánem dobývání a rekultivace těžebního prostoru
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 těžby jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy těžby nerostů naruší celistvost a funkčnost plochy těžby	
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%	

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, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m², vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavení a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí protipovodňové a protierozní, protihlukové, protixhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření technologická zařízení, 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%	

IO PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – UKLÁDÁNÍ ODPADŮ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury pro likvidaci a ukládání odpadů	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: terénní úpravy (zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací 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) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření technologická zařízení, oplocení	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%	

IV PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VÝROBA ELEKTRICKÉ ENERGIE	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky staveb a zařízení pro fotovoltaickou výrobu energií	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
liniové stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření technologická zařízení, 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%	

DD PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
drážní doprava: zejména trati a kolejiště, železniční vlečky, nádraží, železniční stanice a zastávky, železniční překladiště, nákladové obvody, depa	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
liniové podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče dopravní a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protixhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření, integrované stavby a zařízení pro základní občanské vybavení - zejména předškolní a základní školní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování, integrované stavby a zařízení pro sport a rekreaci, pro správu a údržbu, technologická zařízení, 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 dopravní infrastruktury-drážní jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-drážní naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-drážní	
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%	

DS PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava: zejména silnice II., III. třídy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení: zejména odstavné plochy osobních automobilů, nákladních automobilů a autobusů, čerpací stanice pohonných hmot	
liniové podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření, technologická zařízení, 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 dopravní infrastruktury-silniční jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-silniční naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-silniční	
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%	

DV PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - VYBAVENÍ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení: zejména odstavování a parkování osobních automobilů, nákladních automobilů a autobusů, terminály, vozovny, opravný, areály údržby komunikací, areály kamionové přepravy, čerpací stanice pohonných hmot, autobazary	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
občanské vybavení: zejména obchodní prodej, stravování, služby	slouží bezprostředně zajištění hlavního využití dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití vymezené plochy
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m², vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, komunikace a pobytové plochy s vyloučením motorové dopravy odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření, technologická zařízení, 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 m² bezprostředně souvisí s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy dopravní infrastruktury-vybavení jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-vybavení naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-vybavení	
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%	

DL PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - LETECKÉ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení letecké: zejména přistávací dráhy, ranveje, hangáry, heliporty, odbavovací a zabezpečovací zařízení, překladiště	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení: zejména odstavování a parkování osobních automobilů, nákladních automobilů a autobusů, vozovny, opravní, areály údržby komunikací, areály kamionové přepravy, čerpací stanice pohonných hmot, autobazary	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protioxhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření, technologická zařízení, 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
občanské vybavení: zejména pro vědu, výzkum, veterinární služby, bezpečnost, administrativu, obchodní prodej, stravování, nevýrobní služby, výstavnictví, zábavní aktivity	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití vymezené plochy plocha nepřesáhne 1000 m ²
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 dopravní infrastruktury-letecké jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-letecké naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-letecké	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz stanoveny v Hlavním výkrese (2);	

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, přestavby: 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 vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavení a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhlační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření, technologická zařízení, 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%	

X PLOCHY SPECIFICKÉ - BEZPEČNOST ÚZEMÍ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zvláštní zájmy: zejména bezpečnost státu, civilní ochrana, vězeňství	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení: zejména odstavné plochy osobních automobilů	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných, přestavby: 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) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavování a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí 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) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření, technologická zařízení, 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 specifické jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy specifické naruší celistvost a funkčnost plochy specifické	
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%	

F.3.2 PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ (PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ)

W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
vodní plochy: zejména řeky, potoky, umělé kanály, přírodní i umělé vodní nádrže, mokřady	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch nezastavěných a nezastavitelných: terénní úpravy (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky) relikty staveb kulturního dědictví informační zařízení rekreační využití krajiny: turistické přístřešky, mobiliář vodní plochy do 2000 m ² , vodoteče, plošné a liniové porosty doprovodné a ochranné zeleně veřejné a účelové komunikace, zastávky hromadné dopravy osob vč. přístřešků, veřejné nemotoristické sportovní rekreační tratě nebezpečné pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, zařízení elektronických komunikací, energetická zařízení mimo výroby energie z obnovitelných zdrojů) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření	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 propustnost krajiny
stavby a zařízení pro vodní hospodářství: zejména hráze, zdrže, stavby a zařízení k využití vodní energie, stavby a zařízení sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod, stavby a zařízení sloužící k chovu vodních hospodářských zvířat	slouží bezprostředně pro vodohospodářské, sportovní, rekreační, dopravní, hospodářské a energetické využití vodních ploch, chov ryb a vodních ptáků a vodní sporty charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících vodních ploch jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na funkčnost vodních ploch nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry
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 vodní a vodohospodářské naruší celistvost a funkčnost plochy vodní a vodohospodářské	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby je stanovena na max. 1 NP a zároveň max. 6 m	

L PLOCHY LESNÍ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
lesní porosty s určitými funkcemi dle kategorizace lesů (hospodářských, ochranných, zvláštního určení): pro hospodaření v souladu s lesními hospodářskými plány a osnovami, pro rekreaci a posílení ekologické stability	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch nezastavěných a nezastavitelných: terénní úpravy (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky) relikty staveb kulturního dědictví informační zařízení rekreační využití krajiny: turistické přístřešky, mobiliář vodní plochy do 2000 m², vodoteče, plošné a liniové porosty doprovodné a ochranné zeleně veřejné a účelové komunikace, zastávky hromadné dopravy osob vč. přístřešků, veřejné nemotoristické sportovní rekreační tratě nezpevněné pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, zařízení elektronických komunikací, energetická zařízení mimo výroby energie) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření	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
stavby a zařízení lesního hospodářství a jeho technického zajištění, výkon myslivosti: zejména konstrukce lesních školek, závlah, krmelců, oborohů, stavby pro uskladnění lesnických surovin a produktů, technická zařízení pro výkon myslivosti nezpevněné pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí dočasná oplocení intenzivně pěstovaných kultur a pastvin minimalizované pro zajištění prostupnosti krajiny	slouží bezprostředně pro hospodářské využití lesních ploch a zajištění jejich údržby charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících lesních ploch jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost lesních ploch nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana
liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	plocha nepřesáhne 100 m² bezprostředně souvisí s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy lesní naruší celistvost a funkčnost plochy lesní	
pěstování rychlerostoucích dřevin pro energetické účely.	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby je stanovena na max. 1 NP a zároveň max. 4 m 6 m, povrch-púdorysu stavby nezpevněný	

NL/NN PLOCHY PŘÍRODNÍ (LESNÍ / NELESNÍ)	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
přírodní a přírodě blízké lesní a nelesní ekosystémy: zejména lesy zvláštního určení, extenzivně využívaná lesní půda, orná půda, trvalé travní porosty a nelesní zeleň sloužící k zajištění ekologické stability krajiny s hospodařením v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch nezastavěných a nezastavitelných: terénní úpravy (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky) relikty staveb kulturního dědictví informační zařízení rekreační využití krajiny: turistické přístřešky, mobiliář vodní plochy do 2000 m², vodoteče, plošné a liniové porosty doprovodné a ochranné zeleně veřejné a účelové komunikace, zastávky hromadné dopravy osob vč. přístřešků, veřejné nemotoristické sportovní rekreační tratě nezpevněné pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, zařízení elektronických komunikací, energetická zřízení mimo výroby energie) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření	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
navýšení veřejného povědomí o přírodních hodnotách lokalit zájmů ochrany přírody a krajiny: zejména naučné stezky s doprovodnými informačními prvky dočasná oplocení pro ochranu před zvěří	budou splněny požadavky na funkčnost přírodních ploch nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy přírodní naruší celistvost a funkčnost plochy přírodní	
pěstování rychlerostoucích dřevin pro energetické účely.	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby je stanovena na max. 1 NP a zároveň max. 4 m 6 m, povrch půdorysu stavby nezpevněný	

K PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zemědělský půdní fond: zejména orná půda, trvalé travní porosty (louky a pastviny)	
pěstování speciálních kultur a drobná pěstitelská a chovatelská činnost: zejména ovocné stromy, okrasné stromy, zahradní kultury	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy: náletové louky, extenzivní pastviny, remízky, břehové porosty, mokřady	
prvky krajinné zeleně: ochranná, doprovodná zeleň	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zařízení pro technické zajištění pěstební činnosti: zejména konstrukce sadů, závlah	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch nezastavěných a nezastavitelných: terénní úpravy (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky) relikty staveb kulturního dědictví informační zařízení rekreační využití krajiny: turistické přístřešky, mobiliář vodní plochy do 2000 m ² , vodoteče, plošné a liniové porosty doprovodné a ochranné zeleně veřejné a účelové komunikace, zastávky hromadné dopravy osob vč. přístřešků, veřejné nemotoristické sportovní rekreační tratě nepevněné pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, zařízení elektronických komunikací, energetická zřízení mimo výroby energie) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protixhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření	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
stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření a výkon myslivosti: zejména přístřešky pro dočasné ustájení zvířat, stavby pro uskladnění zemědělských surovin a produktů, technická zařízení pro výkon myslivosti nepevněné pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí dočasná oplocení intenzivně pěstovaných kultur a pastvin minimalizované pro zajištění prostupnosti krajiny	slouží bezprostředně pro hospodářské využití zemědělských ploch a zajištění jejich údržby charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských ploch jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost zemědělských ploch 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 krajinné zeleně naruší celistvost a funkčnost plochy krajinné zeleně	
pěstování rychlerostoucích dřevin pro energetické účely.	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby je stanovena na max. 1 NP a zároveň max. 6 m	

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, remízky	
extenzivně využívaná hospodářská zeleň zejména extenzivně využívané trvalé travní porosty	
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) relikty staveb kulturního dědictví informační zařízení rekreační využití krajiny: turistické přístřešky, mobiliář vodní plochy do 2000 m ² , vodoteče, plošné a liniové porosty doprovodné a ochranné zeleně veřejné a účelové komunikace, zastávky hromadné dopravy osob vč. přístřešků, veřejné nemotoristické sportovně rekreační tratě nezpevněné pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, zařízení elektronických komunikací, energetická zřízení mimo výroby energie) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření	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, terénní úpravy, které nemohou podstatně změnit reliéf a odtokové poměry	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	

G VPS, VPO, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se vymezují ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (4) a v následujícím výčtu.

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS)

Tab.: Veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktura a veřejná prostranství.

označení VPS	navrhované využití	výměra (m ²)
Z14	odstavné parkoviště OA včetně souvisejících staveb	5454
Z42	odstavné parkoviště OA včetně souvisejících staveb	3817
Z47	přístup k pěchotní střelnici	2784
Z62	místní obslužná komunikace	1623
Z83	přeložka II/268, tzv. „průmyslová spojka“ včetně souvisejících staveb	56943
Z84	místní obslužná komunikace	4246
Z85	okružní křižovatka Kuřívody, přístup do „Průmyslové zóny Kuřívody“	2328
Z86	úprava silnice IV/272 II. třídy včetně souvisejících staveb	2122
Z87	úprava silnice IV/272 II. třídy včetně souvisejících staveb	3201
Z88	úprava silnice IV/272 II. třídy včetně souvisejících staveb	4059
Z89	úprava silnice IV/272 II. třídy včetně souvisejících staveb	3197
Z90	úprava silnice IV/272 II. třídy včetně souvisejících staveb	8340
Z91	úprava silnice III/27238 včetně souvisejících staveb	136552
Z92	úprava silnice II/268 včetně souvisejících staveb	6640
P6	místní obslužná komunikace „Zóna letiště Hradčany“	35655
P7	místní obslužná komunikace „Zóna letiště Hradčany“	19354
P8	místní obslužná komunikace „Zóna letiště Hradčany“	15872
P9	místní obslužná komunikace „Zóna letiště Hradčany“	45760
P33	místní obslužná komunikace - přístup do „Průmyslové zóny Kuřívody“	2586
P40	odstavné parkoviště OA včetně souvisejících staveb	882
D1	chodník po hrázi Hradčanského rybníku včetně souvisejících staveb	-
D2	cyklostezka „Výrobně-servisní zóna Hradčany“ – Mimoň včetně souvisejících staveb	-
D3	cyklostezka Plouznice-sídliště – Mimoň včetně souvisejících staveb	-
D4	cyklostezka „okruh Buková“ včetně souvisejících staveb	-
D5	cyklostezka Kuřívody, sever (směr Skelná huť) včetně souvisejících staveb	-
D6	cyklostezka Kuřívody, jih (směr Horní Rokytá, Mukařov) včetně souvisejících staveb	-

Tab.: Veřejně prospěšné stavby - technická infrastruktura.

označení VPS	navrhované využití	pozn.	výměra (m ²)
Z79	rozšíření ČOV Náhlov		255
Z95	rozšíření ČOV Kuřívody		2805
Z96	ČS / ČOV Boreček		1362

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VPO)

Tab.: Veřejně prospěšná opatření - ÚSES nadregionálního, regionálního významu (zpřesnění ZÚR LK, funkční).

označení VPS	navrhované využití	výměra (m ²)
1-NC42	biocentrum nadregionálního biogeografického významu	
110/111, 111/112, 112/113, 113/114, 114/115, 115/116, 116/0	úseky nadregionálního biokoridoru K33B	
110, 111, 112, 113, 114, 115, 116	místní vložená biocentra v trase K33B	
28/140, 28/141, 53/148, 53/149, 111/154, (136)/137, (139)/140, 141/142, 142/143, 143/144, 144/145, 145/146, 146/147, 147/148, 149/150, 150/151, 151/152, 152/153, 153/154	úseky nadregionálního biokoridoru K34B	
137, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154	místní vložená biocentra v trase K34B	
18-RC1240	biocentrum regionálního biogeografického významu	
27-RC1257	biocentrum regionálního biogeografického významu	
28-RC1258	biocentrum regionálního biogeografického významu	
52-RC1794	biocentrum regionálního biogeografického významu	
53-RC1795	biocentrum regionálního biogeografického významu	
1/537	úsek regionálního biokoridoru RK658	
537	místní vložené biocentrum v trase RK658	
553/554, 554/555, 555/556, 556/557, 557/(558)	úseky regionálního biokoridoru RK663	
552, 553, 554, 555, 556, 557	místní vložená biocentra v trase RK663	
560, 562,	místní vložená biocentra v trase RK664	

označení VPS	navrhované využití	výměra (m ²)
1-NC42	biocentrum nadregionálního biogeografického významu	
563		

Tab.: Veřejně prospěšná opatření – multifunkční turistické koridory (zpřesnění koridorů ZÚR LK).

označení VPS	navrhované využití	výměra (m ²)
D39c	multifunkční turistický koridor „Ploučnice“ - cyklotrasa, „Zelená cyklomagistrála Ploučnice“	-
D39v	multifunkční turistický koridor „Ploučnice“ - vodní trasa	-

G.3 STAVBY K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Tab.: Stavby k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

označení VPS	navrhované využití	pozn.	výměra (m ²)
Z46	plochy specifické – bezpečnost území (X)	pěchotní střelnice	53163

H VPS A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, **se nevymezují.**

I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona **se nestanovují.**

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V řešeném území města Ralsko **se vymezuje plocha územních rezerv** pro územní ochranu budoucí plochy těžby štěrkopísků.

Tab.: Plochy územních rezerv.

označení	kat. území	využití v současném stavu	územní ochrana pro (územní rezerva)	výměra (m ²)
R1	Hradčany nad Ploučnicí	plochy lesní (L), plochy zeleně krajinné (K)	plochy těžby nerostů (T)	419028 411567

~~K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI~~

~~Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, se
nevymezují.~~

LK VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Vymezují se plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, zakreslené ve Výkresu základního členění území (1).

Tab.: Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

prostorové vymezení	předmět řešení studie	lhůta pro vložení do evidence územně plánovací činnosti
část plochy Z31	podrobné vymezení parcelace, zabezpečení dopravního napojení stavebních pozemků, způsob napojení na technickou infrastrukturu stanovení etapizace výstavby, vymezení sadových úprav	6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚP Ralsko
plocha Z35	podrobné vymezení parcelace, zabezpečení dopravního napojení stavebních pozemků, způsob napojení na technickou infrastrukturu stanovení etapizace výstavby	6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚP Ralsko
plocha Z36	podrobné vymezení parcelace, zabezpečení dopravního napojení stavebních pozemků, způsob napojení na technickou infrastrukturu stanovení etapizace výstavby	6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚP Ralsko
plocha Z39	podrobné vymezení parcelace, zabezpečení dopravního napojení stavebních pozemků, způsob napojení na technickou infrastrukturu stanovení etapizace výstavby	6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚP Ralsko
plocha Z59	podrobné vymezení parcelace, podrobné variantní řešení situování staveb s ohledem na návaznost na zastavěné území (směřování intenzivnější zástavby do severní části), stanovení prostorového uspořádání staveb s ohledem na ochranu krajinného rázu zabezpečení dopravního napojení stavebních pozemků a řešení odstavování vozidel, způsob napojení na technickou infrastrukturu stanovení etapizace výstavby, vymezení sadových úprav	6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č.2 ÚP Ralsko
plocha Z98, Z103	podrobné vymezení parcelace a umístění staveb, zabezpečení dopravního napojení stavebních pozemků, způsob napojení na technickou infrastrukturu stanovení etapizace výstavby vymezení sadových úprav	6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚP Ralsko Změna č.2
plocha P23	podrobné vymezení parcelace, zabezpečení dopravního napojení stavebních pozemků, způsob napojení na technickou infrastrukturu stanovení etapizace výstavby	6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚP Ralsko Změna č.2
plocha P24	podrobné vymezení parcelace, zabezpečení dopravního napojení stavebních pozemků, způsob napojení na technickou infrastrukturu stanovení etapizace výstavby	6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚP Ralsko Změna č.2
plocha P34, Z99	podrobné vymezení parcelace, zabezpečení dopravního napojení stavebních pozemků, způsob napojení na technickou infrastrukturu stanovení etapizace výstavby	6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚP Ralsko Změna č.2

plocha P44	podrobné vymezení parcelace, zabezpečení dopravního napojení stavebních pozemků, způsob napojení na technickou infrastrukturu stanovení etapizace výstavby	6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č.2
------------	---	---

~~M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU~~

~~Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, **se nevymezují.**~~

~~N — STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)~~

~~Pořadí změn v území (etapizace) **se nestanoví**, zástavba města se bude rozvíjet podle aktuálních zájmů, potřeb a zejména možností.~~

~~O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY
VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT
ARCHITEKTONICKOU ČÁST PD JEN AUTORIZOVANÝ
ARCHITEKT~~

~~Stavby, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt ve smyslu § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č.360/1992 Sb., **se nevymezují.**~~

ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část Územního plánu Ralsko obsahuje ~~88~~ 92 stran textu.

Grafická část Územního plánu Ralsko obsahuje čtyři výkresy v měřítku 1:10 000 o velikosti 1650x2079mm (resp. 2x 840x2079 mm):

- Výkres základního členění území (1)
- Hlavní výkres (2),
- Výkres **koncepce** technické infrastruktury (3),
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (4).