

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

|                   |   |
|-------------------|---|
| Akce:             | Územní studie ploch Z125 Ralsko – Kuřívody<br>(v textu též územní studie, studie)                 |
| Fáze:             | Čistopis  |
| Pořizovatel:      | Městský úřad Česká Lípa<br>úřad územního plánování<br>náměstí T. G. Masaryka 1, 470 35 Česká Lípa |
| Objednatel:       | Město Ralsko<br>Kuřívody 701<br>471 24 Ralsko   |
| Zhotovitel:       | Jan Alexa<br>Nový Domov 175<br>471 24 Mimoň   |
| Datum zpracování: | 6/2024  |

## AUTORSKÝ KOLEKTIV

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Zodpovědný projektant | Ing. Martina Havránková<br>Dubnice 208<br>471 26 Dubnice |
|-----------------------|--|

## Obsah textové části

|   |    |
|---|----|
| Obsah textové části                                       | 2  |
| Obsah grafické části                                      | 2  |
| Návrhová část   | 3  |
| A Návrh urbanistické koncepce.....                        | 3  |
| Lokalita Z125.....  | 3  |
| B Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury .....  | 5  |
| Doprava.....  | 5  |
| Vodovod.....  | 8  |
| Kanalizace.....   | 9  |
| Energetika a informační systémy .....                     | 10 |
| C Vymezení veřejně prospěšných staveb .....               | 11 |
| D Regulativy plošného a prostorového uspořádání .....     | 12 |
| Regulativy plošného uspořádání (funkční regulativy) ..... | 12 |
| Prostorové regulativy .....                               | 16 |
| E Zásady organizace výstavby .....                        | 17 |
| Etapizace.....  | 17 |
| Organizace výstavby .....                                 | 17 |
| F Vymezení pozemků pro dobývání ložisek.....              | 18 |
| G Návrh řešení požadavků civilní ochrany.....             | 18 |
| H Ochrana před povodněmi .....                            | 18 |
| I Návrh lhůt aktualizace.....                             | 18 |
| ODŮVODNĚNÍ.....   | 19 |
| A Vymezení řešeného území, limity, vazby .....            | 19 |
| B Soulad s ÚP Ralsko a dalšími dokumenty .....            | 21 |
| C Vyhodnocení splnění zadání.....                         | 22 |
| D Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL .....    | 23 |

Textová část návrhu a odůvodnění územní studie obsahuje 23 stran textu.

## Obsah grafické části

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

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

## Návrhová část

### A Návrh urbanistické koncepce

Územní studie má za úkol zpřesnit a stanovit funkční a prostorové vazby v řešeném území – rozvojové plochy ÚP Ralsko pod označením Z125. Plocha Z125 se nachází v místní části města Ralska Kuřívody (k. ú. Kuřívody).

Území je svažitě a struktura zástavby je pravidelně rozptýlena podél komunikační sítě, zejména podél páteřní místní obslužné komunikace ve směru východ – spojovací komunikace k silnici III. třídy.

ÚP Ralsko navrhuje v území doplnění stabilizovaných zastavitelných ploch smíšených obytných návrhovými plochami téže funkce ve snaze o postupné znovuvyužití území vojenského újezdu, jehož byly Kuřívody přes čtyřicet let součástí.

Pozemky lokality jsou převážně ostatní plochy dříve využívané Sovětskou armádou. Časté jsou zde zbytky zdemolovaných objektů a živichých zpevněných ploch zarůstající sukcesní zelení. Vlastníkem převážného množství dotčených pozemků je Město Ralsko, postupně dochází k prodeji jednotlivých stavebních parcel soukromým subjektům. S ohledem na svou velikost, resp. umístění je lokalita řešena komplexně s ohledem na dosažení optimálního využití a prostorového uspořádání dosud poněkud chaoticky rozvíjeného území s ohledem na požadovaný rozsah výměr pozemků, ekonomické vedení dopravní a technické infrastruktury i průběh limitů využití území.

Při řešení je k lokalitě přístupováno samostatně, hlavním rysem je strukturování zástavby do, pokud možno pravidelných uličních bloků zahrnujících stávající i navrženou zástavbu rodinných domů. Výšková hladina domů je stanovena jednotně na 9 m, odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky a veřejných prostranství minimálně 6,0 m, na vzájemných hranicích obytných pozemků a stranách sousedících se sídelní zelení minimálně 6,0 m s výjimkou případů výrazného omezení limity využití území.

#### Lokalita Z125

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

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

Tab.: Kapacity lokalit.

| označení dle ÚP | náplň dle ÚP          | plocha [m <sup>2</sup> ] (bloky ÚS) | kapacita dle ÚS (RD) | regulativ dle ÚP |
|-----------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|
| Z125            | plochy smíšené obytné | 48 964                              | 22                   | SO.1.15.70       |
| CELKEM          |                       | 48 964                              | 22                   |                  |

Celkem územní studie řeší plochu o výměře 48 964 m<sup>2</sup>. Funkční struktura lokalit je pomocí uličních čar, které ohraničují jednotlivé regulační bloky, zónována na veřejné a soukromé prostory, protože plochy lokalit kromě pozemků rodinných domů obsahují ještě plochy veřejných prostranství – komunikací či zeleně. Proto i regulativy studie, resp. stavební pozemky odvozené od regulativů ÚP, vztažených na celé plochy (lokality) mají vyšší hodnoty Kn a nižší hodnoty Kz.

Tab.: Regulační bloky.

| regulační blok | funkce                  | výměra m <sup>2</sup> | kapacita (RD) | průměrná velikost stavebního pozemku [m <sup>2</sup> ] | regulativ dle ÚS |
|----------------|-------------------------|-----------------------|---------------|--|------------------|
| 1              | Plochy bydlení v RD (B) | 29 725                | 22            | 1351   | SO.1.25.60       |
| CELKEM         |                         | 29 725                | 22            | 1351   |                  |

Celkem studie vymezuje 29 725 m<sup>2</sup> nových pozemků s kapacitou 22 rodinných domů.

Průměrná velikost pozemku je informativní údaj vhodný pro porovnání ploch mezi sebou, s ostatními plochami Kuřívod či jiných částí města.

## Doprava

**Širší vztahy**

Z hlediska širších vztahů je řešené území na dopravní síť komunikačně napojené především silnicí III/27235 z Kuřivod do Bělé pod Bězdězem. Dopravní napojení do Mimoně zůstane komunikací II/268.

**Dopravní síť řešeného území**

Lokalita Z125 i předešlá zástavba 17(16) TI Ralsko jsou rozděleny na víceméně pravidelné uliční bloky stabilizovanými i navrhovanými místními komunikacemi, které by měly kromě vlastního napojení nových i stávajících RD umožnit „zokruhování“ místní dopravy a odpovídající napojení na základní dopravní kostru vč. napojení lokality na MHD.

Základní dopravní kostru řešeného území tvoří okruh místních obslužných komunikací napojených na silnici III/27235 s minimálním dopravním prostorem 6,0 - 6,5 m a návrhovou rychlostí 40-50 km/h (MO2 12/7/50, S 6,5/50). Tato zokruhovaná síť obslužných komunikací umožňuje přístup vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (MHD, výstavba, technické služby, stěhování apod.).

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

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

Obr: Vzorové řešení komunikací.

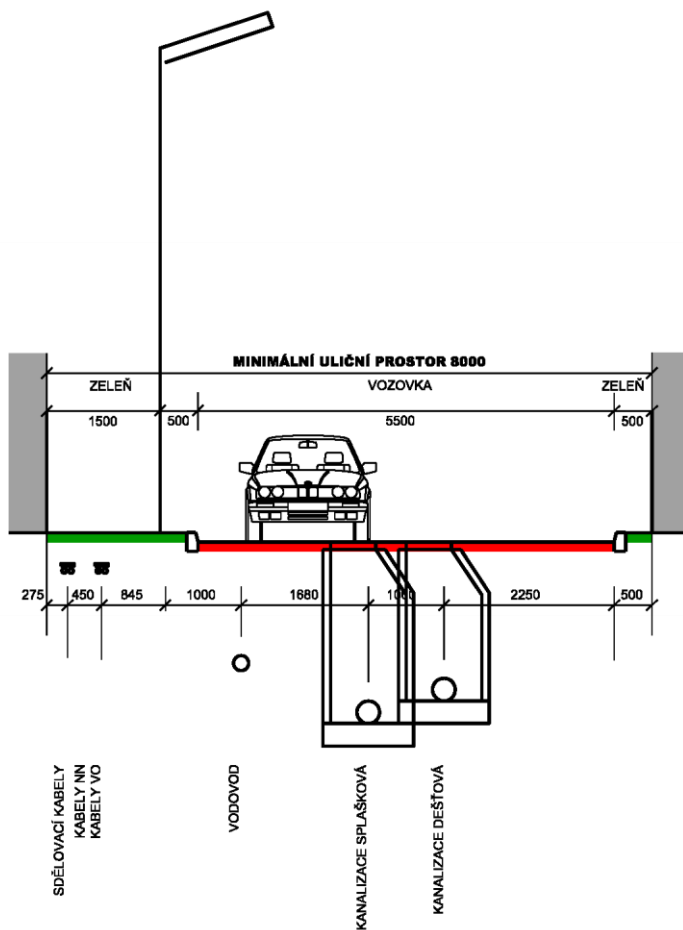


Obr: Vzorové řešení komunikací.



Obr: Vzorové příčné uspořádání uličních prostorů.

### CHARAKTERISTICKÝ PŘÍČNÝ ŘEZ KOMUNIKACÍ ULIČNÍ PROFIL "D" OBOUSMĚRNA



## Kapacitní posouzení

V řešeném území je navrženo 22 nových rodinných domů. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2020). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 150 osobních a 10 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 60% vozidel směřuje do Bělé pod Bezdězem po komunikaci III/27235, 40% do Mimoně a do Mnichova Hradiště současnou komunikací II/268.

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

- Mimoň: 140 / 30 voz/ 24 hod,
- Bělá pod Bezdězem: 550 / 50 voz/ 24 hod,
- Mnichovo Hradiště: 150 / 40 voz/ 24 hod.

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

## Bezmotorová doprava, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby v dotčeném území vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty. Cyklotrasy vedené širším územím po místních obslužných komunikacích jsou respektovány.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době obslouženo z autobusové zastávky Ralsko, Kuřívody. Docházková vzdálenost do všech řešených lokalit nepřesahuje 2000 m. Zlepšení dostupnosti MHD bude závislé na jednání města s provozovatelem dopravy o případném prodloužení a zokruhování linky, územní podmínky jsou existencí odpovídající dopravní kostry vytvořeny.

## Odstavování vozidel

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí dopravního řešení plochy Z125. Pro návštěvníky rodinných domů bude na navržených komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v dostatečné míře díky šířkovému uspořádání.

## Vodovod

## Bilance

Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality-výchozí údaje

| Pitná voda                          |              |     |          |  |
|-------------------------------------|--------------|-----|----------|--|
| Denní potřeba vody                  | obyvatelstvo | 120 | l/os.den |  |
| Koeficient denní nerovnoměrnosti    | Kd =         | 1,6 |          |  |
| Koeficient hodinové nerovnoměrnosti | Kh =         | 2,0 |          |  |
| Počet obyvatel v RD                 | 1 RD         | 5   | obyvatel |  |
| Celkový počet obyvatel              |              | 110 | obyvatel |  |

Plochy rozvojové – návrhové

| OBJEKT     | počet<br>jednotek | celkem<br>(EO,<br>ZAM.) | potřeba vody   |                 |       |                       |
|------------|-------------------|-------------------------|----------------|-----------------|-------|-----------------------|
|            |                   |                         | průměrná denní | maximální denní |       | maximální<br>hodinová |
|            |                   |                         | m3/den         | m3/den          | l/s   | l/s                   |
| RD - návrh | 22*               | 110                     | 26,2           | 41,9            | 0,485 | 0,97                  |
| CELKEM     | 22*               | 110                     | 26,2           | 41,9            | 0,485 | 0,97                  |

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

## Návrh provedení

Zásobení města Ralsko, část Kuřívody je z vodovodu pro veřejnou potřebu se zdrojem na Jezové hoře a čerpací stanicí v k. ú. Horní Krupá o stálé vydatnosti 2 x 5 l/s a to z vrtu HV-1 (hloubka vrtu 104 m, průměr vystrojení 324 mm, max. vydatnost 20 l/s, snížení hladiny 4 m) a HR-1 (hloubka 63 m, průměr vystrojení 324 mm, max. vydatnost 15 l/s, snížení hladiny 3,5 m). Dodávka vody je realizována přes čerpací stanici (4 l/s) a vodojem Jezová hora 200 m<sup>3</sup> (331,00/335,63 m n.m.) V současné době je ze zdrojů čerpáno průměrně 5 l/s. Rozvodná síť je tvořena výtlačným přivaděčem PVC DN 200 od vodojemu v Horní Krupé. Vlastníkem vodovodního systému v části řešeného území je Severočeská vodárenská společnost a.s., provozovatelem společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. a servis zajišťuje Severočeská servisní společnost.

Rozvojová lokalita bude napojena na stávající vodovod, zdroj pitné vody je dostatečný pro zásobování rozvojových ploch s 22 rodinnými domy.

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

Napojení budovaných přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením). Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu hydranty, z nichž vybrané budou sloužit pro potřeby HZS.

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

## Bilance

Bilance jsou shodné jako pro spotřebu pitné vody.

## Splašková kanalizace

V lokalitě Kuřívody je částečně vybudována oddílná splašková kanalizace s ČOV typu VHS. ČOV je provozována společností SČVK a. s. a je plánována její rekonstrukce na čerpací stanici do velké ČOV sigma na sídlišti v Plouznici (realizace 2024). Odvedení a zneškodnění odpadních splaškových vod je nedostatečné a limity jsou téměř naplněny.

Pro rozvoj Kuřívod bude vybudována čerpací stanice ze stávající ČOV a bude výtlakem odvádět splašky až do sigmy ČOV Plouznice. Vzhledem k tomu, že se předpokládá spolupráce Severočeské vodárenské společnosti a.s. a Severočeských vodovodů a kanalizací při výstavbě, budou dodrženy jejich platné standarty, což znamená provedení stok v kamenině a respektování dalších technických požadavků.

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

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné stoky.

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

## Dešťová kanalizace

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

Odvod dešťových vod z komunikací bude proveden ve vhodných částech zasakováním do zelených pásů podél komunikace.

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



## Komplexní pohled na energetiku řešeného území.

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

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

Zemní plyn do obce přiveden není. Nejbližší napojení na plyn byl původně zamýšlen z Jezové, ale vzhledem k náročnosti břemen a cenové nákladnosti se od plynofikace prozatím upustilo.

Přímo v Kuřívodech je horkovodní potrubí, které má zdroj v kotelně v Kuřívodech. Tuto kotelnu provozuje společnost KOMTERM, která v roce 2020 zakoupila nové kotle, které splňují normy a počítají i se spalováním biomasy.

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

## Energetická bilance

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

Vytápění: CZT, elektrická energie, energie prostředí (tepelná čerpadla), spalování tuhých paliv

Ohřev TUV: elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla, CZT

Domácí technologie: elektrická energie

Rozhodující spotřebu elektřiny představuje vytápění, každý nový rodinný dům musí mít zpracovaný „Průkaz energetické náročnosti“, ve kterém bude potvrzeno, že jeho měrná spotřeba není vyšší než 135 kWh/m<sup>2</sup> rok. Z toho vyplývá, že RD o ploše 200 m<sup>2</sup> bude mít roční spotřebu na vytápění ve výši 27 MWh, čemuž odpovídá příkon 10 kW.

V řešeném území je navrženo 22 RD  $P_{max} = 10 \times 22 = 220 \text{ kW}$ .

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

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

## Elektrická energie.

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

Pro krytí příkonu spotřeby lokality Z125 vzhledem k její snížené kapacitě je navrženo využít posílené stávající trafostanice poblíž lokality Z125 případně v propojení NN kabely o příkonu 630 kVA.

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

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

## Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z rozvaděče veřejného osvětlení umístěného u stávající trafostanice. Odtud bude proveden rozvod veřejného osvětlení kabelem CYKY 4 x 10 mm<sup>2</sup>. Po celé délce bude uložen do kopoflexu ø63 mm.

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

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

## Zemní plyn

Řešené území není plynofikováno. Prozatím se s plynem v lokalitě nepočítá s ohledem na složité majetkové operace a ekonomiku celé stavby. Hlavní energií zde bude elektrická energie.

## Teplárenství

V lokalitě se počítá s dosahem napojení na CZT. Bude oslovena společnost KOMTERM, jestli bude mít zájem vybudovat síť.

## **Informační systémy**

V lokalitě Kuřívody existuje rozvod optické sítě internetu, který z větší části provozuje společnost METRONET. Počítá se i s rozšířením na plochy Z125.

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

## **Ochranná pásma**

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

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

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

**D** *Regulativy plošného a prostorového uspořádání***PLOCHY ZASTAVITELNÉ**

|   |  |
|---|--|
| <b>B PLOCHY PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH</b>  |  |
| pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur  |  |
| <b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>   |  |
| bydlení: rodinné domy   |  |
| <b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  |  |
| rodinná rekreace: chalupy   |  |
| <b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  | <b>podmínka</b>  |
| základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných:<br>terénní úpravy (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů<br>drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky, kapličky)<br>vodní plochy do 200 m <sup>2</sup> , vodoteče<br>doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav)<br>pozemky a stavby pro drobnou pěstitelskou a chovatelskou činnost (zejména zahrady, skleníky, kotce, přístřešky, altány a samostatné sklepy)<br>sportovní a intenzivní rekreační plochy vč. hřišť, bazénů, přístřešků a mobiliáře<br>zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, energetické zřízení vč. obnovitelných zdrojů, zařízení elektronických komunikací) sloužící výhradně pro zásobení staveb na daném stavebním pozemku<br>oplocení | slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy<br>budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy<br>nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě, nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení na vymezené ploše,<br>neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavního využití vymezené plochy |
| <b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  |  |
| mobilní domy, obydlí umožňující transport z místa na místo, informační a reklamní zařízení, bytové domy<br>zejména využití, u kterého existuje riziko, že:<br>naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené obytné   |  |
| pozemky specifických staveb pro rodinnou rekreaci: chaty  |  |
| <b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b>   |  |
| výšková hladina zástavby max. 1NP + zakončující podlaží, výšková hladina zástavby max. 9 m, Kn max. 25 %, Kz min. 60 %  |  |

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

**PLOCHY NEZASTAVITELNÉ**

|   |   |
|---|---|
| <b>Z PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ</b>  |   |
| pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur  |   |
| <b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>   |   |
| intenzivně upravená rekreační zeleň:<br>zejména parky a lesoparky, pobytové louky, přírodní hřiště  |   |
| extenzivně upravená veřejně přístupná zeleň:<br>zejména ochranná, doprovodná zeleň  |   |
| <b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  |   |
| intenzivně upravená sportovně-rekreační zeleň:<br>zejména přírodní tábořiště, dětská hřiště, mobiliář   |   |
| <b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  | <b>podmínka</b>   |
| základní vybavenost ploch nezastavěných a nezastavitelných:<br>terénní úpravy (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů<br>drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky)<br>informační zařízení<br>vodní plochy do 2000 m <sup>2</sup> , vodoteče,<br>plošné a liniové porosty doprovodné a ochranné zeleně<br>veřejné a účelové komunikace,<br>zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, zařízení elektronických komunikací, energetická zřízení mimo výroby energie) | slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy<br>charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy<br>jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště<br>nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách<br>budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy<br>nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry<br>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:<br>zejména stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu, přístřešky, pódia, hřiště s nezpevněným i zpevněným povrchem   | slouží bezprostředně pro využití ploch zeleně a zajištění jejich údržby<br>charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících ploch zeleně<br>jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště<br>nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách<br>nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana   |
| liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů   | plocha nepřesáhne 100 m <sup>2</sup><br>bezprostředně souvisí s provozem města  |
| <b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>  |   |
| zejména využití, u kterého existuje riziko, že:<br>naruší kvalitu prostředí plochy sídelní zeleně<br>naruší celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně  |   |
| <b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b>   |   |
| výšková hladina zástavby je stanovena na max. 1 NP a zároveň max. 5 m   |   |

## Etapizace

Vzhledem k tomu, že zástavba navrhovaná územní studií je plně v souladu s platným ÚP Ralsko, úplné znění po změnách č. 2, 3 a 5 (dále jen ÚP Ralsko), je možné tuto zástavbu po získání příslušných povolení a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti realizovat.

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

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

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

## Organizace výstavby

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

- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající, resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celou lokalitu bez finální vrstvy,
- každý pozemek musí být při realizaci RD napojen na stávající, resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení RD vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí areálu,
- zástavba lokality bude možná po realizaci dostavby vodovodní sítě napojené na hlavní řád
- za účelem ochrany životního prostředí při výstavbě stavbu provede dodavatel vybraný stavebníkem v nabídkovém řízení, dodavatel bude mít oprávnění provádět tento druh staveb, bude dodržovat všeobecné podmínky z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, při stavbě budou dodržovány podmínky pro ochranu životního prostředí,
- odpady vzniklé při stavbě budou likvidovány v souladu se zákonem o odpadech, budou tříděny nebo ponechány ve směsi podle cílového zařízení, kterým bude buď řízená skládka nebo zařízení na recyklaci stavebního odpadu, o této likvidaci bude vedena podrobná evidence, která bude předložena ke kolaudačnímu řízení,
- dopravně inženýrská opatření budou spočívat v omezení přístupnosti, průjezdu, apod. na komunikacích, při realizaci komunikací a inženýrských sítí budou mít na stavenišťě přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících RD, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými - zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých RD nebudou žádná tato opatření nutná - stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků.
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou v současnosti známy.
- v lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO,

## *G Návrh řešení požadavků civilní ochrany*

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

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

## *H Ochrana před povodněmi*

Řešené území není s ohledem na svou polohu ohroženo záplavovými územími.

## *I Návrh lhůt aktualizace*

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

## ODŮVODNĚNÍ

### A Vymezení řešeného území, limity, vazby

#### Vymezení řešeného území

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

#### Limity využití řešeného území

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

- v blízkosti řešeného území probíhá ochranné pásmo silnice III/27235 s ohledem na vzdálenost bez praktického dopadu na návrh využití lokality Z125
- řešeným územím prochází (na okraji) stávající nadzemní elektrická VN vedení, která budou většinou zachována a jejich ochranná pásma respektována (zakresleno),
- napříč řešeným územím probíhají trasy radioreleových komunikačních vedení bez praktického dopadu na návrh využití lokality (nezakresleno),
- ochranná pásma stávajících podzemních inženýrských sítí jsou s ohledem na vedení převážně komunikacemi lokality respektována
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (zakreslena pouze vedení sítí),

#### Specifické charakteristiky řešeného území

Kuřívody jsou bývalé město, dnes hlavní (sídelní) část města [Ralsko](#) v [okrese Česká Lípa](#), které po Kuřívodech zdědilo status města. Je zde evidováno 72 adres (objektů), resp. 327 adres (51 domů a 276 bytů). Trvale zde v roce 2011 žilo 604 obyvatel.

Sídelní celek byl založen na bezdězském panství Přemyslem Otakarem II. jako královské město Freistadt (Vristad, Svobodné Město) mezi lety 1264–1278, lokátorem byl pravděpodobně Hertvík z Kravař. První zmínka o městě je z roku 1279, kdy si královna Kunhuta, držená na Bezdězu, vyprosila návštěvu kostela sv. Jiří ve Vristadu. Původní název města ve 14. století vymizel a od 15. století se používal český název Kuřívody (původně Kuří Vody), od 17. století souběžně i německý název Hühnerwasser. Předpokládá se, že název vyjadřoval, že v obci byly jen velmi malé vodní toky (slabé pramínky, kde by se napojili jen kurovití ptáci) – nedostatek vody bránil i většímu rozvoji města.

Panovník Václav II. v roce 1293 zdejší kostel učinil filiálním a v roce 1297 věnoval Kuřívody i s okolními vesnicemi Hynkovi z Dubé, členu tehdy mocného rodu ze severu Čech, pánů z Dubé. Hynek se zdržoval více na Housce, jeho syn a dědic, nejvyšší pražský purkrabí Hynek Berka z Dubé, se věnoval spíše Bělé pod Bezdězem, založené roku 1337. Když roku 1348 zemřel, majetek podělili synové Hynek a Jindřich. Později získal Kuřívody mladší Jindřich, zvaný též Jednooký, který je uveden v listinách (Jindřich, řečený Berka z Dubé a pán na Housce) z let 1363 a 1398 při dosazení nových farářů. Když Jindřich zemřel, získal městečko i s okolím a také Jestřebí Jindřich Berka starší. Je psán na listině z roku 1406, kdy dosazoval do kuřívodského kostela nového faráře. Téhož roku zemřel a při dělení majetku se sem dostal příbuzný Hynek Berka nejmladší. V roce 1415 je jako majitel uváděn Václav z Dubé, sezením v Kuřívodech. Po jeho smrti se zde vystřídali další Berkové, roku 1430 je zmiňován Chval z Dubé, odjinud z Kuřích Vod. Po něm se zde vystřídali další Berkové, např. roku 1454 Aleš Berka z Dubé (měl i Zakšín) a jeho syn Jiří Berka (1492–1513). V rodu Berků zůstaly Kuřívody až do roku 1621. Poslední majitel, Bohuchval Berka, který zámek přebudoval, musel po bitvě na Bílé hoře emigrovat a jeho majetek byl zkonfiskován. Statek Kuřívody koupil roku 1622 mocný Albrecht z Valdštejna. V roce 1639 jej získal od císaře František de Grana a po něm Valdštejnové. Ti zde zůstali až do zestátnění v roce 1945.

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



Při návrhu rozvoje obytné výstavby (potvrzené reálným zájmem o výstavbu) je pamatováno na vymezení dostatečných ploch veřejných prostranství, stejně tak je zachováno propojení zástavby s přírodním, pro Kuřívody typickým prvkem.

### **Vazby řešeného území na širší okolí**

Hlavní vazby na širší okolí definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (ZÚR LK). Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené ve studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v této dokumentaci, řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu spadáje zejména k Bělé pod Bezdězem a Mnichovu Hradišti. Výkres širších vztahů (3) 1:2500 zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu platného ÚP.

## **B** *Soulad s ÚP Ralsko a dalšími dokumenty*

### **ÚP Ralsko**

V lokalitě Z125 řešené touto územní studií navrhuje platný ÚP doplnění plochami smíšenými obytnými, přičemž jde o ukončení zástavby směrem do volné krajiny. ÚP stabilizuje stávající dopravní kostru v území, vlastní napojení řešených lokalit na tuto kostru je předmětem územní studie.

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

### **PÚR**

Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 a následně aktualizována aktualizacemi č.1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7. (dále APÚR ČR)

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

Zvláštní požadavky na územní studii z pohledu APÚR ČR nevyplývají.

### **ZÚR**

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) vydal Liberecký kraj dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.1.2012. V roce 2024 proběhla aktualizace č.1 a č. 2 pro veřejné projednání bez vlivu na řešené území (dále AZÚR LK).

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

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

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

### **Cíle a úkoly územního plánování**

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

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

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

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

### **Stavební zákon**

Studie je zpracována v souladu se zákonem jeho prováděcími právními předpisy v platném znění.

č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení se zvláštním ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

### **Požadavky zvláštních právních předpisů**

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování, náměstí T. G. Masaryka 1, 470 35 Česká Lípa zpracoval návrh zadání územní studie v únoru 2023.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

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

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

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

D. Požadavky vyplývající z ÚP Ralsko jsou respektovány:

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

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

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

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

## Hlavní cíle řešení

Cílem řešení územní studie Ralsko - Kuřivody je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky a její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s ÚP Ralsko.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Celkově studie vymezuje 48 964 m<sup>2</sup> rozvojových pozemků pro bydlení v RD.