

Územní studie plochy

Z98 a Z103

k.ú. Horní Krupá, ÚP Ralsko

Obsah

1. Identifikační údaje	2
A.1 Analytická část	3
1. Územní plán	3
2. Územně analytické podklady	6
3. Další data	7
4. Problémy a příležitosti řešeného území	7
A.2 Návrhová část	9
1. Urbanistické řešení	9
2. Umístění a prostorové uspořádání staveb	9
3. Koncepce dopravy	10
4. Koncepce inženýrských sítí	10
5. Koncepce veřejných prostranství a zeleně	11
6. Etapizace	11
7. Vyhodnocení podmínek ÚP a požadavků zadání	12

1. Identifikační údaje

Pořizovatel

Městský úřad Česká Lípa
Úřad územního plánování
náměstí T.G. Masaryka 1
470 36 Česká Lípa

Objednatel

Resort Ralsko s.r.o.
IČ: 22366083
Eliášova 922/21, Bubeneč, 160 00 Praha 6

Zpracovatel

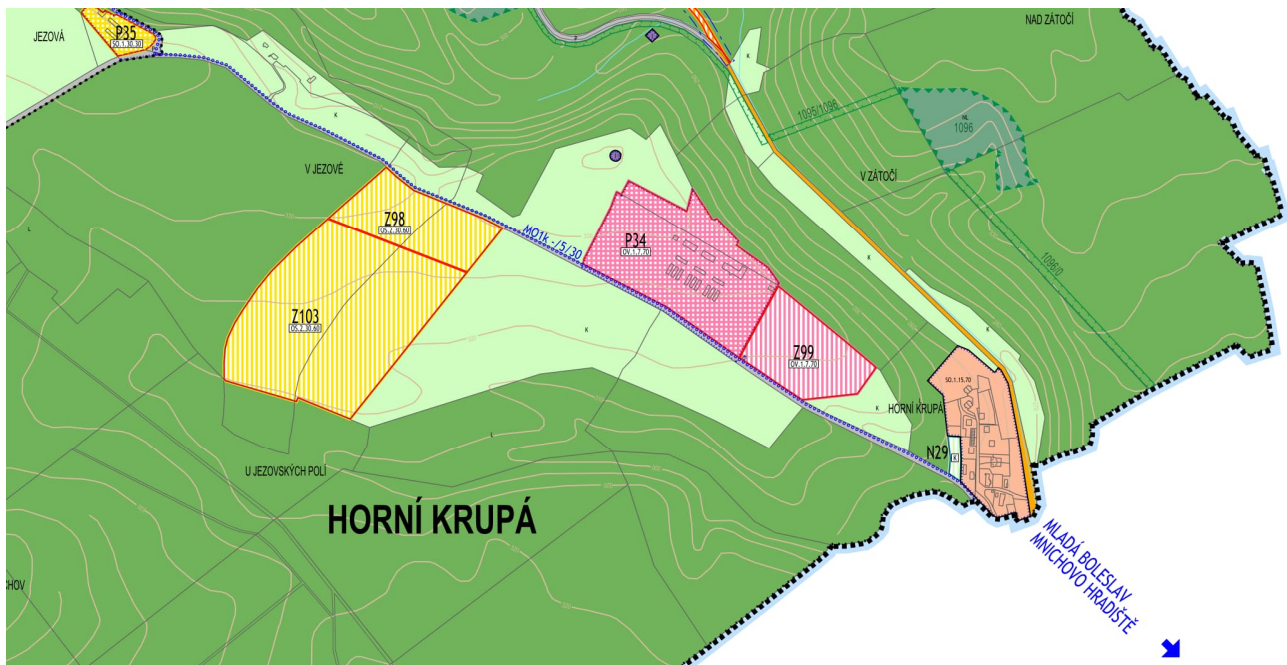
Ing. arch. Tomáš Beneš
Ve struhách 969/13, 160 00 Praha 6
IČ: 88195848, DIČ: CZ8409232370
t: 608910258
d: d6z9m8g
e:tomasbenes@tb-a.cz
w: tb-a.cz

Doba zpracování

04/2023 – 01/2025

A.1 Analytická část

1. Územní plán



Hlavní výkres ÚP Ralsko

Dotčené pozemky leží ve funkční ploše:

OS PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT

Územní plán Ralsko vyžaduje pro řešené plochy převážně sportovní využití (krytá i nekrytá hřiště, apod. – dle hlavního využití). Umisťování staveb pro ubytování je možné v rámci přípustného využití, podle všeobecných zvyklostí výkladu územních plánů tedy bude nutné, aby plošně převažovalo hlavní využití, tedy sportovní plochy. V rámci podmíněně přípustného využití je možná také realizace rozhledny, za podmínek:

Jsou přímo vázané na dané stanoviště (rozhledové poměry),

nebude narušen krajinný ráz,

nebude narušena ekologická funkce krajiny.

U obou rozvojových ploch jsou uvedeny kódy OS.2.30.60, kde:

- 1. pozice označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,

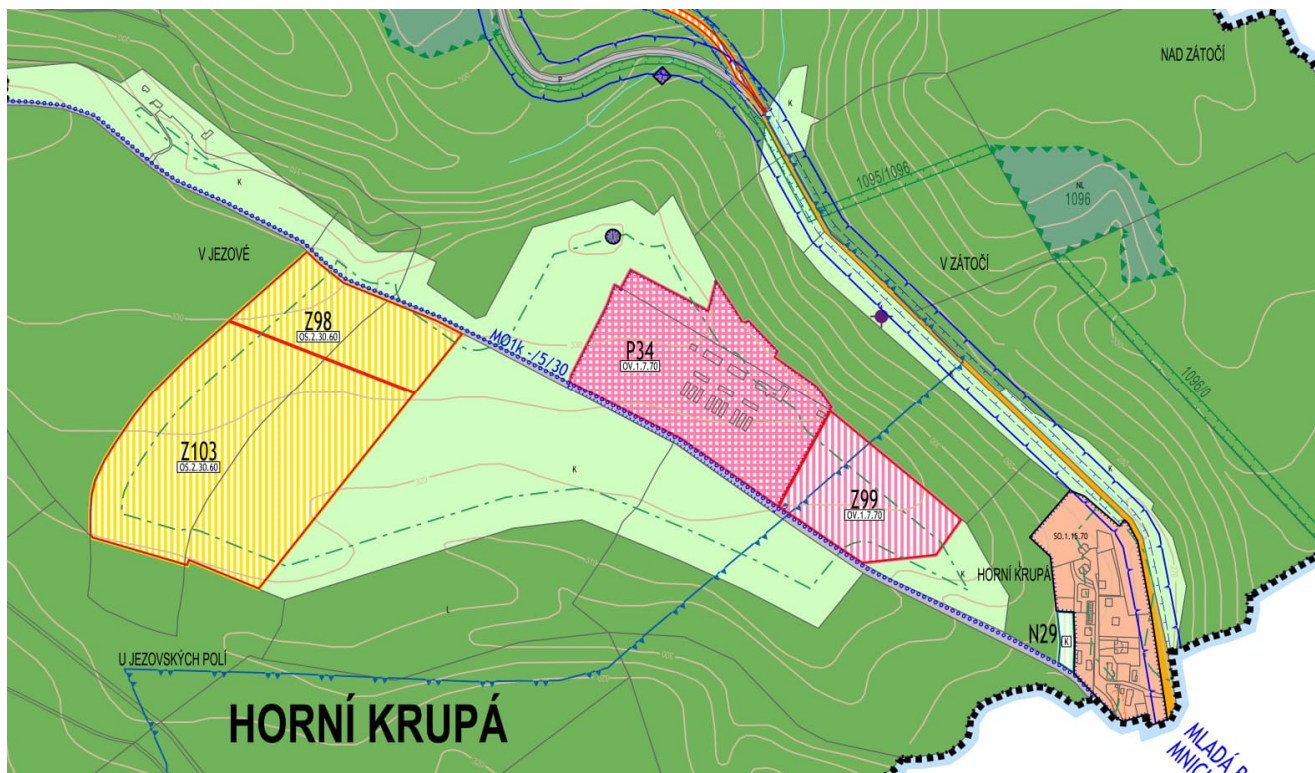
Viz. výše.

- 2. pozice (1-4) označuje maximální výškovou hladinu plochy,

Max. 2 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a zároveň výška zástavby max. 12 m. 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. Výškové omezení neplatí pro rozhlednu.

- 3. pozice (0-100) označuje maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn),
- 4. pozice (0-100) označuje minimální koeficient zeleně (Kz).

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 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 pěstelskou 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	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
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	



Koordináční výkres ÚP Ralsko

Z výkresu je patrné dotčení pozemků následujícími jevy:

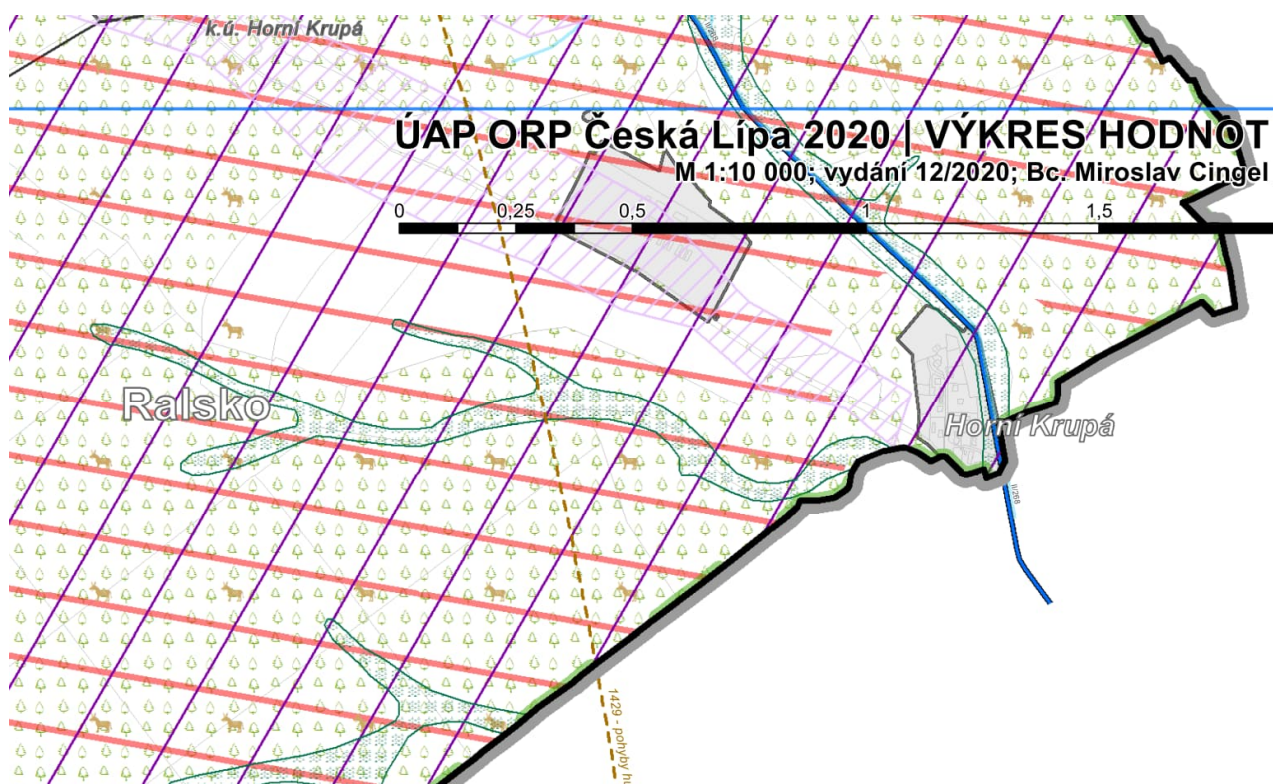
Vzdálenost 50 m od kraje lesa

Dle předběžných informací bude omezení stavební činnosti vyžadováno ve vzdálenosti do 25 m od kraje lesa. V severní části je pak oproti ÚP změna v katastru – ta se pravděpodobně projeví i do tvaru ochranného pásma.

OP vodního zdroje

Je mimo řešené pozemky, takže nebude bránit realizaci studny(ní).

2. Územně analytické podklady



ÚAP – Výkres hodnot

Z výkresu je patrné dotčení pozemků následujícími jevy:

Území s archeologickými nálezy

Podél příjezdové komunikace.

Národní geopark

Celé řešené území.

Migračně významná území

Celé řešené území.

Biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců

JZ část.

Tato omezení by neměla bránit záměru, budou ale potřeba zpracování biologického průzkumu, ze kterého mohou vzejít omezení pro stavební činnost.

3. Další data

Zatížení pozemků bývalou činností armády

Na celém území bývalého vojenského prostoru měla proběhnout pyrotechnická sanace do 0,5 m hloubky, pro zakládání staveb ale dohled pyrotechnika patrně nutný bude.

HG řešerše

Nebyla zpracována protože nejsou relevantní data. Nejbližší vrt v Horní Krupé je hluboký a s malou vydatností, ale je ve velké vzdálenosti (cca 1,5 km), takže data není možné vztahovat na řešené pozemky. V Horní Krupé a SV od řešených pozemků jsou ale vrty, které zásobují nebo zásobovaly větší území nebo areál. Jediné, co je možné z dat vyvodit je, že spodní voda se patrně bude nacházet ve velké hloubce.

Stanovisko KÚ Liberec k projednané změně ÚP, která řešené rozvojové plochy vymezila

Konstatování nutnosti prokázání zamezení negativního vlivu na chráněné druhy fauny i flory apod. Navazovat bude zjišťovací řízení.

Inženýrské sítě

Konkrétní podoba inženýrských sítí není územní studií řešena, protože bude potřeba dalších průzkumů, aby bylo možné stanovit pozici zdroje vody, zasakovacích opatření, apod.

Vodovod - řešení bude odvislé od průzkumného vrtu. Je zde předpoklad, že dostatečně vydatný zdroj vody bude ve velké hloubce a z toho důvodu bude patrně jeden vrt pro celý areál. Pokud ale bude stačit vrt mělčí, může být pro každý stavební blok nebo skupinu samostatný. Vodovodní síť není možné rozkreslit, pokud není znám zdroj vody. Dle archivních dat jsou okolní vrty natolik vzdáleny, že z nich není možné cokoliv relevantně usuzovat, předpoklad potřeby hlubokého vrtu je proto pouze velmi hrubý.

Kanalizace - zde budou nutné ČOV, pro jejich umístění budou ale potřeba další průzkumy a projekt. Ten určí, kolik a v jakých pozicích budou ČOV umístěny. V tuto chvíli není možné určit, kam mají být objekty odkanalizovány.

ČEZ distribuce - V oficiálních datech je stávající TS u SZ rohu pozemku na druhé straně příjezdové komunikace. Ve vektorových datech je zanesena i nadzemní trasa VN kabelu vedoucí k TS od západní strany. Tyto prvky ale již funkční nejsou a pro připojení na síť elektrické energie bude zřízen přípojný bod v Dolní Krupé na stávajícím vedení VN, které bude přivedeno k řešené lokalitě novým vedením a na hranici lokality bude zřízena nová(é) TS.

4. Problémy a příležitosti řešeného území

Řešené území je specifické především z hlediska již zaniklého vojenského výcvikového prostoru Ralsko. Vojenský újezd Ralsko byl zrušen ke dni 31.12.1991, přesto je dodnes území využíváno málo. V tomto kontextu jsou v územních plánech často vymezovány velké rozvojové plochy. Je zde tedy potenciál rozvoje, zároveň ale riziko vzniku monofunkčních území bez patřičného zázemí. I pro řešený areál proto platí, že je potřeba namixovat co

nejvíce možných druhů vyžití a atrakcí, zároveň také ale doplnit dostatečné ubytovací kapacity, protože v této poloze není možné předpokládat dostatečnou návštěvnost z okolních obcí.

Problémem je také technická infrastruktura, vzhledem ke vzdálenosti a pravděpodobně nedostatečným kapacitám stávajících sítí především vodovodu a kanalizace, bude nutné zásobování vodou a likvidaci splaškových vod řešit na vlastních pozemcích.

Naopak velkou hodnotou je okolí, které v okruhu cca 15 km nabízí atraktivní prostředí Kokořínska a Máchova jezera, na druhou stranu pak Český ráj. Do budoucna je také velkou příležitostí bezprostřední okolí řešeného území, které je zatím turisticky nedotčené, nicméně disponuje mírně kopcovitou zalesněnou krajinou, která má bezesporu svoje kvality také.

A.2 Návrhová část

1. Urbanistické řešení

Vzhledem k rozloze řešeného území bylo při návrhu urbanistické kompozice k lokalitě přistupováno jako k části města – čvrti, přestože se jedná o rekreační areál uprostřed krajiny. Jsou použity pojmy z klasického urbanismu, jako bulvár, ulice a stavební blok. Neznamená to ale, že území bude striktně rozděleno na veřejné, poloveřejné a soukromé, v rámci členění areálu a vytváření příjemných komorních zahrad přiléhajících k jednotlivým objektům bude uplatněno „měkké“ členění převážně pomocí přírodních prvků.

Základním motivem urbanismu je centrální bulvár vedoucí od vjezdu do areálu skrze celé území směrem k vrchu Malý Radechov a navazují kolmé „ulice“. Celek pak obkružuje cesta, která zajišťuje dopravní obslužnost pro celý areál. Z té povedou pěšiny k jednotlivým objektům a vnitřní části areálu jsou tak v režimu s vyloučením motorové dopravy.

Výše popsanými prvky je v areálu vyčleněno deset stavebních bloků a jeden další pro umístění potřebných technologií.

Centrální bulvár začíná u vjezdu do areálu a končí na druhé straně, kompozičně zakončen altánem s možností sezónního občerstvení. Také na křížení s kolmými „ulicemi“ budou umístěny výrazné solitérní objekty, jako např. kaple, umělecké dílo, apod. Bulvár je tvořen centrálním chodníkem mezi dvěma pruhy ploch přírodních a sportovních. Uprostřed bulváru je plánována vodní plocha, jejíž přesnější specifikace bude provedena v navazujících stupních PD dle hydrogeologického průzkumu.

Regulativy jsou navrženy tak, aby budoucí zástavba byla hmotově soustředěna směrem k příjezdové komunikaci a naopak jihozápadním směrem byla postupně rozvolňována. U příjezdové komunikace je také centrální parkoviště pro návštěvníky, kteří nevyužijí ubytovacích kapacit. V severní části v bloku č. 1 je umístěna hlavní budova s restaurací, penzionem, zázemím a vrátnicí. Tato budova je v areálu největší. Směrem k lesu v dalších stavebních blocích jsou pak rozmístěny budovy od apartmánových, po menší objekty s dvěma ubytovacími jednotkami až po samostatné objekty. V jižním cípu je situován kemp s volným prostorem pobytové louky. Kemp bude disponovat částí pro karavany, stanovou loukou, malými chatkami a objektem zázemí.

Podél lesa na jižní a západní straně areálu je pás přírodních ploch doplněný o atrakce jako pumptrack, různé workouty, lanové centrum, apod. Pás je na severu zakončen rozhlednou.

Celý areál bude oplocen, a to na hranici dotčených pozemků. Pouze oplocení podél příjezdové komunikace bude odsazeno tak, aby vznikl předprostor pro parkování neubytovaných návštěvníků a také pro vytvoření reprezentativního prostoru před vstupem.

2. Umístění a prostorové uspořádání staveb

Přesné polohy jednotlivých objektů budou předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace, v rámci územní studie jsou stanoveny regulativy pro jednotlivé stavební bloky. Pro každý stavební blok je stanovena maximální hrubá podlažní plocha (HPP),

maximální počet objektů ve stavebním bloku a maximální zastavitelná plocha každého objektu.

Dále je nutné dodržet regulativy územního plánu, tj. maximální podlažnost 2 nadzemní podlaží, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami 30% a minimální koeficient zeleně 60%. Tyto regulativy se ale vztahují k celé ploše areálu ($Z98 + Z103 = 165\,596\text{ m}^2$).

3. Koncepce dopravy

Vjezd od areálu je z přilehlé komunikace a leží při severní hraně areálu. Tato komunikace je v současném stavu v režimu zákazu vjezdu mimo povolení VLS ČR, s.p. Před zprovozněním areálu bude nutné tento zákaz zrušit, a to alespoň v úseku řešený areál – Horní Krupá.

Po odbočení z příjezdové komunikace má návštěvník několik možností – buďto odparkuje na centrálním parkovišti před areálem, nebo zahne k vjezdu do areálu, kde je závara / brána se čtečkou SPZ, případně zastaví před recepcí. Po vjezdu do areálu řidič zahne vpravo nebo vlevo a pokračuje ke stavebnímu bloku v němž je ubytovaný. Do stavebních bloků pak vede síť pojezdných pěšin, která obsluhuje jednotlivé objekty tak, aby automobily vůbec nevjížděly do centrálních pěších a cyklistických tras (resp. společných tras pro cyklisty a chodce).

Před areálem naproti recepci je také jedno krátkodobé stání pro autobus, ten poté projíždí směrem k hospodářskému neveřejnému vjezdu, kde je odstaven. Zde jsou také plochy sloužící jako manipulační pro údržbu areálu.

Doprava v klidu je řešena centrálním parkovištěm pro návštěvníky, kteří nejsou ubytovaní. Dále je parkoviště umístěno podél příjezdové komunikace u hlavní budovy. Tato stání slouží pro hosty ubytované v penzionu a hosty restaurace. Další parkovací stání jsou decentralizovaná a platí, že pro každou ubytovací jednotku je nutné umístit jedno vyhrazené parkovací stání ve stavebním bloku v bezprostřední blízkosti ubytovací jednotky. Další parkovací stání pro návštěvy ubytovaných nejsou navrhována, v případě potřeby je možné parkovat na trávníku vedle vymezených parkovacích stání.

V ploše bloku 10 bude umístěno cca 10 parkovacích stání pro karavany.

4. Koncepce inženýrských sítí

Navržené trasy inženýrských sítí na výkresu B3 jsou pouze schématického charakteru a jsou kresleny pouze páteřní trasy. Dále budou sítě rozvedeny uvnitř stavebních bloků. Pro přesný návrh podoby inženýrských sítí je nutné provést průzkumy, které kvůli finanční a časové náročnosti budou provedeny až v průběhu zpracování navazujících stupňů projektové dokumentace.

Elektřina

Pro připojení na síť elektrické energie bude zřízen přípojný bod v Dolní Krupě na stávajícím vedení VN, které bude přivedeno k řešené lokalitě novým vedením a na hranici lokality bude zřízena nová(é) TS.

Vodovod

Nejbližší stávající zdroj pitné vody je v obci Horní Krupá, což je cca 1,2 km daleko. Zdrojem je obecní vrt a není ani jisté, zda-li je jeho vydatnost pro zásobování areálu dostatečná. Zásobování je proto navrženo vrtem – studnou na vlastních pozemcích. Z okolí není

dostatečném množství archivních dat ze kterého by hydrogeologickou rešerší bylo možné vyvodit relevantní závěry ohledně spodních vod. Umístění studny je na výkresu B3 orientačně naznačeno, finální poloha ale bude navržena podle hydrogeologického průzkumu, který bude proveden v průběhu zpracování navazujících stupňů projektové dokumentace.

Kanalizace

Obecní kanalizace v lokalitě není, veškeré splaškové vody budou likvidovány pomocí ČOV. Jejich množství, umístění a konkrétní technické řešení bude specifikováno podle hydrogeologického průzkumu, který bude proveden v průběhu zpracování navazujících stupňů projektové dokumentace.

Dešťové vody budou likvidovány přímo na stavebních pozemcích, a to pomocí systému povrchových opatření – průlehy, rýhy, jezírek, vsakování přes půdní profil, ... Tyto prvky budou přímo zakomponovány do urbanistického řešení jednotlivých prostranství v areálu a budou se přímo podílet na pobytové kvalitě prostoru.

5. Koncepce veřejných prostranství a zeleně

Páteř lineárních veřejných prostranství tvoří centrální bulvár lemovaný pruhy přírodně relaxačních a sportovních ploch. Bulvár je doplněn množstvím menší atrakcí a mobiliáře jako je inline stezka, dětská hřiště, retenční průlehy s okrasnou výsadbou, lavičky, workouty, umělecká díla, apod. Podobně je koncipován i rozšířený pruh okolo jižní a západní hranice areálu.

Hlavní centrální veřejné prostranství je navrženo v ploše bloku 1. Bude vymezeno hlavní budovu, podiem a menší ubytovací budovou s malými jednotkami naproti hlavní budově, případně obdobnými budovami. Zde bude prostor pro různé kulturní akce, posezení pro hosty restaurace, apod. V tomto bloku je také prostor pro vybudování rozhledny.

Další centrální i lineární prostranství budou umístěna v plochách jednotlivých stavebních bloků tak, aby každý z bloků č. 2 – 9 disponoval svým specifickým centrálním lokálním prostranstvím – sportovištěm.

6. Etapizace

Etapizace bude probíhat směrem od příjezdové komunikace, předpoklad je vznik bloků 1 – 4 v první etapě a následná realizace dalších etap postupně tak, aby vždy navazovaly na již realizované bloky. Výjimkou je blok č. 10 pro autokemp a blok 11 pro zázemí a technologie, které mohou být realizovány již v první etapě. Souběžně s jednotlivými etapami bude budováno sportovní a rekreační zázemí navazující na stavební bloky. Realizace rozhledny v bloku 1 není vázána na první etapu, může být vystavěna v kterékoliv další etapě.

7. Vyhodnocení podmínek ÚP a požadavků zadání

Vyhodnocení celkového koeficientu zastavění a zeleně

Kz = 18,16% je v souladu s ÚP
Kzel = 61,89% je v souladu s ÚP

Vyhodnocení využití dle funkční plochy OS

Hlavní využití:
41,0% funkční plochy

Přípustné využití:
40,3% funkční plochy

Dopravní infrastruktura:
18,7% funkční plochy

Podrobné vyhodnocení v příloze č. 1.

Vyhodnocení Kz a Kzel

blok	výměra	počet objektů	výměra objektu	Kz
1	6 233	4	1500	96
2	6 411	8	350	44
3	6 756	16	200	47
4	6 801	16	200	47
5	8 179	19	200	46
6	7 076	16	200	45
7	11 547	28	160	39
8	8 887	20	160	36
9	11 477	24	160	33
10	9 051	40	40	22
11	10 212	5	200	10

blok	výměra	počet objektů	výměra objektu	Kz
1	6 233	4	1500	96
3	6 756	16	200	47
5	8 179	19	200	46
7	11 547	28	160	39
9	11 477	24	160	33
11	10 212	5	200	10

blok	výměra	počet objektů	výměra objektu	Kz
2	6 411	8	420	52
4	6 801	16	200	47
6	7 076	16	200	45
8	8 887	20	160	36
10	9 051	40	40	22

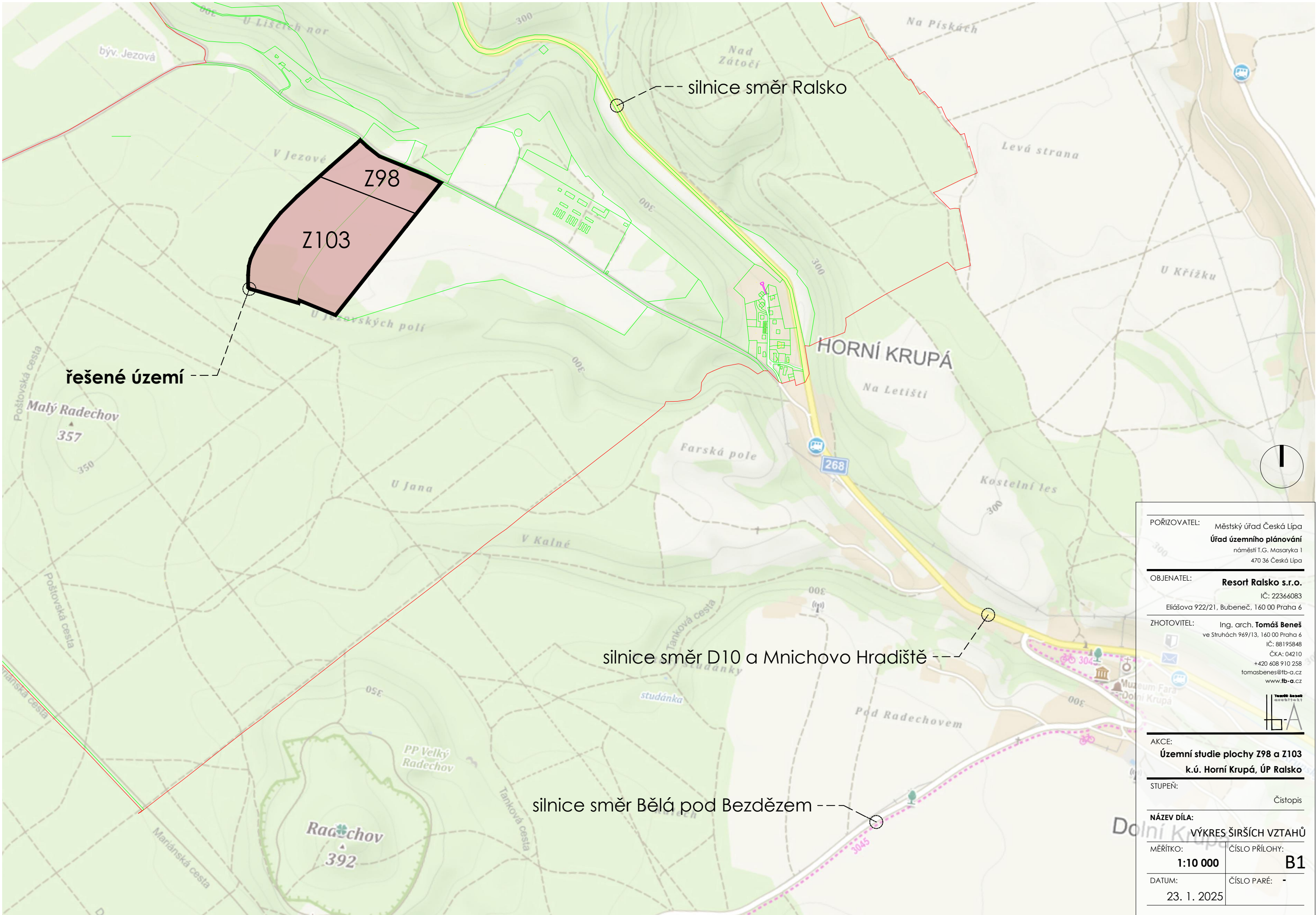
Max. výměra nadzemních objektů:	30080 m ²
Výměra dotčeného území:	165596 m ²
Výměra zpevněných ploch - hlavní využití:	24385 m ²
Výměra zpevněných ploch - bloky 2 - 9, 11	8651 m ²
Kz	18,16 %
Kzel	61,89 %

objízdná komunikace 9700 m2, pěší a cyklo páteřní 4800 m2, parkovací plochy 885 m2, chodníky a pěšiny 5000 m2, zpevněné plochy hřišť 4000 m2
č. 2 - 740 m2, č. 3 - 620 m2, č. 4 - 720 m2, č. 5 - 658 m2, č. 6 - 625 m2, č. 7 - 1531, č. 8 - 1338, č. 9 - 1419 m2, č. 11 - 1000 m2

Vyhodnocení dle funkční plochy OS

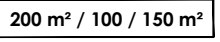
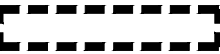
Hlavní využití (plocha areálu po odečtení plochy stavebních bloků 2 - 9, 11 a po odečtení ploch: objízdná komunikace 9700 m2, pěší a cyklo páteřní 4800 m2, parkovací plochy 885 m2, chodníky a pěšiny 5000 m2):

67868 m2	41,0 %
Přípustné využití (bloky 2 - 9, 11 po odečtení zpevněných ploch a po odečtení plochy hřišť v těchto blocích (8x 240 m2)):	
66775 m2	40,3 %
Dopravní infrastruktura:	
30953 m2	18,7 %



POŘIZOVATEL:		Městský úřad Česká Lípa	
		Úřad územního plánování	
		náměstí T.G. Masaryka 1	
		470 36 Česká Lípa	
OBJENATEL:		Resort Ralsko s.r.o.	
		IČ: 22366083	
		Elášova 922/21, Bubeneč, 160 00 Praha 6	
ZHOTOVITEL:		Ing. arch. Tomáš Beneš	
		ve Struhách 969/13, 160 00 Praha 6	
		IČ: 88195848	
		ČKA: 04210	
		+420 608 910 258	
		tomasbenes@tb-a.cz	
		www.tb-a.cz	
			
AKCE:		Územní studie plochy Z98 a Z103	
		k.ú. Horní Krupá, ÚP Ralsko	
STUPEŇ:		Čistopis	
NÁZEV DÍLA:		VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	
MĚŘÍTKO:		ČÍSLO PŘÍLOHY:	B1
		1:10 000	
DATUM:		ČÍSLO PARÉ:	-
		23. 1. 2025	

LEGENDA



řešené území

katastrální kresba

stavební blok

nestavební blok - přírodní a relaxační plochy / předprostor

zázemí, technologie

sportoviště

služby a zázemí / kemp

ubytovací objekty

vodní plochy a retence dešťové vody

označení stavebních bloků, etapizace popsána v části A.2/6

oplocení

nízký plůtek - dřevěné kulatiny apod.

stromořadí - hlavní kompoziční osy

stromořadí - oddělení stavebních bloků

strom

vjezd / boční vstupy

max. hrubá podlažní plocha
/ max. počet objektů
/ max. zastavěná plocha jednotlivých objektů
ve stavebním bloku

vrátnice

sjezd z komunikace

vstup a vjezd do areálu

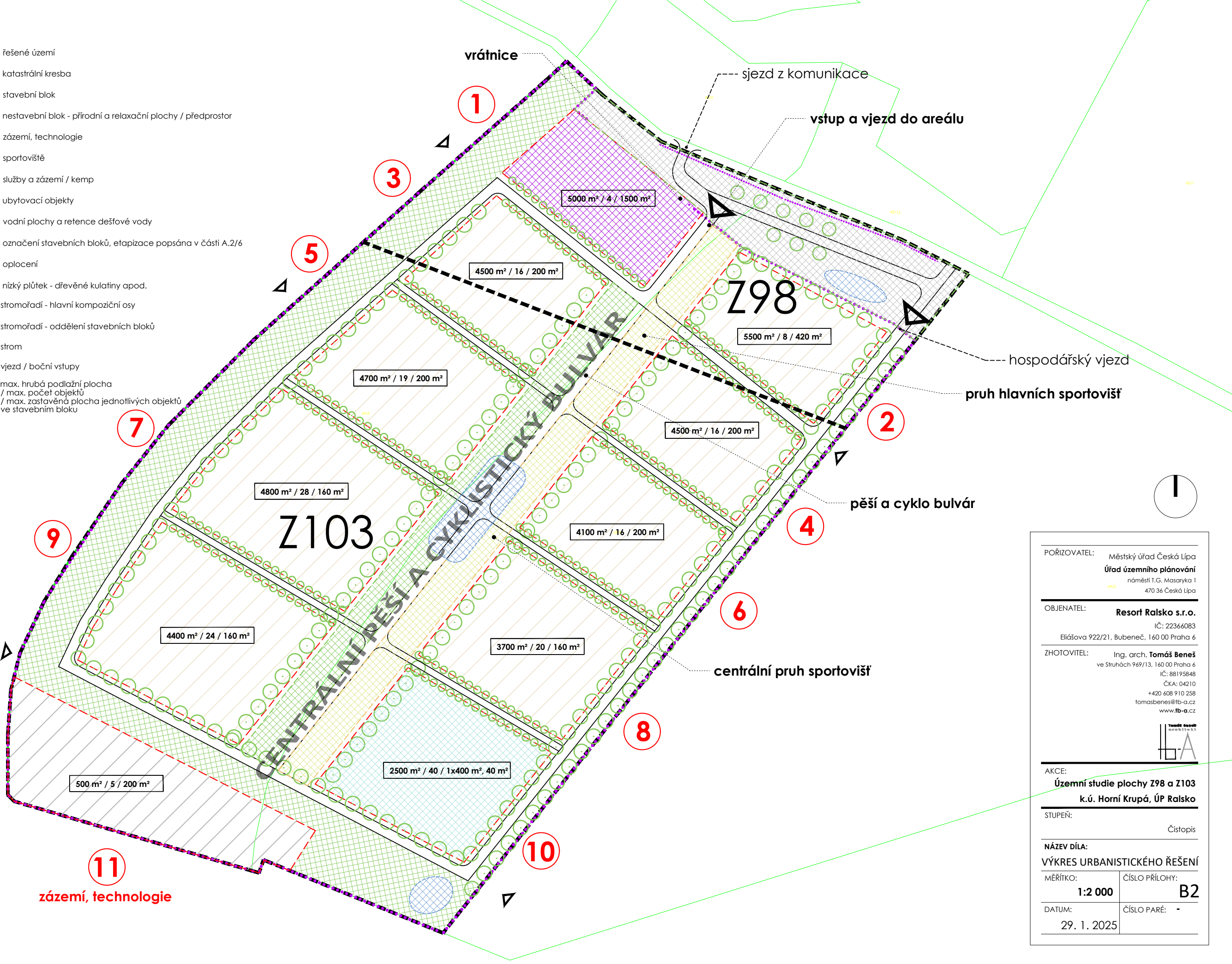
hospodářský vjezd

pruh hlavních sportovišť

pěší a cyklo bulvár

centrální pruh sportovišť

zázemí, technologie



PORÍZOVATEL: Městský úřad Česká Lípa
Úřad územního plánování
náměstí T.G. Masaryka 1
470 36 Česká Lípa

OBJENATEL: Resort Ralsko s.r.o.
IČ: 22366083
Elášova 922/21, Bubeneč, 160 00 Praha 6

ZHOTOVITEL: Ing. arch. Tomáš Beneš
ve Struhách 969/13, 160 00 Praha 6
IČ: 88195848
ČKA: 04210
+420 608 910 258
tomasbenes@tb-a.cz
www.tb-a.cz



AKCE: Územní studie plochy Z98 a Z103
k.ú. Horní Krupá, ÚP Ralsko

STUPEŇ: Čistopis

NÁZEV DÍLA: VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

MĚŘÍTKO: 1:2 000 ČÍSLO PŘÍLOHY: B2

DATUM: 29. 1. 2025 ČÍSLO PARÉ: -

LEGENDA



řešené území



katastrální kresba

stavební blok



nestavební blok - přírodní a relaxační plochy / předprostor



zázemí, technologie



stromořadí - hlavní kompoziční osy



stromořadí - oddělení stavebních bloků



strom



vjezd / boční vstupy



vzdálenost 25 m / 50 m od lesa

Dopravní infrastruktura



silnice do Horní Krupé



pěší a cyklistické komunikace



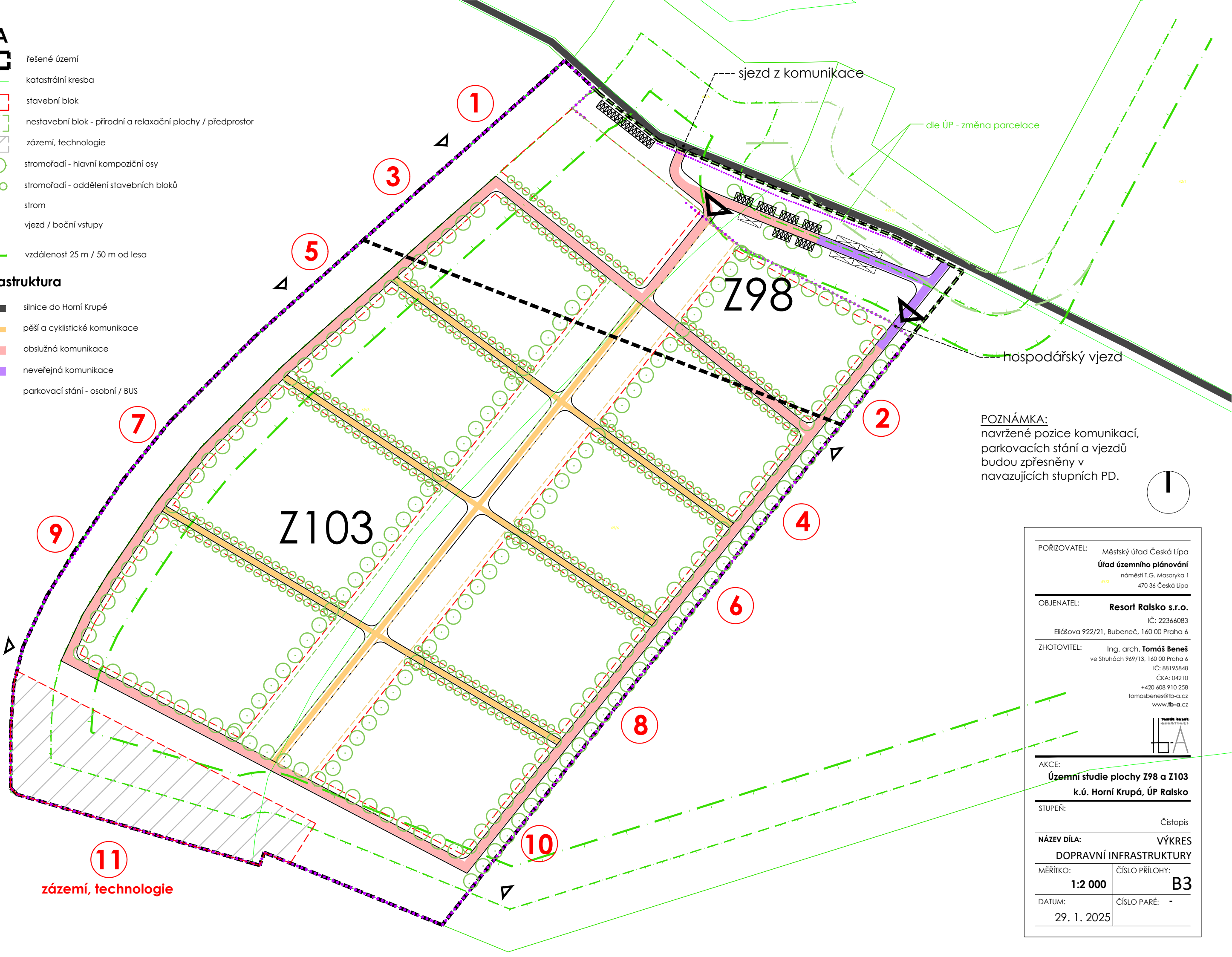
obslužná komunikace



neveřejná komunikace



parkovací stání - osobní / BUS



Z98

Z103

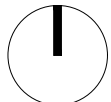
zázemí, technologie

sjezd z komunikace

dle ÚP - změna parcelace

hospodářský vjezd

POZNÁMKA:
navržené pozice komunikací,
parkovacích stání a vjezdů
budou zpřesněny v
navazujících stupních PD.



POŘIZOVATEL: Městský úřad Česká Lípa
Úřad územního plánování
náměstí T.G. Masaryka 1
470 36 Česká Lípa

OBJENATEL: Resort Ralsko s.r.o.
IČ: 22366083
Elášova 922/21, Bubeneč, 160 00 Praha 6

ZHOTOVITEL: Ing. arch. Tomáš Beneš
ve Struhách 969/13, 160 00 Praha 6
IČ: 88195848
ČKA: 04210
+420 608 910 258
tomasbenes@tb-a.cz
www.tb-a.cz



AKCE: Územní studie plochy Z98 a Z103
k.ú. Horní Krupá, ÚP Ralsko

STUPEŇ: Čistopis

NÁZEV DÍLA: VÝKRES
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

MĚŘÍTKO: 1:2 000
ČÍSLO PŘÍLOHY: B3

DATUM: 29. 1. 2025
ČÍSLO PARÉ: -