



RALSKO

Ú Z E M N Í P L Á N

NÁZEV DÍLA

ZMĚNA Č.7 - ODŮVODNĚNÍ

Č Á S T

T E X T O V Á Č Á S T

Č. ZAKÁZKY ZHOTOVITELE
026/2023
Č. ZAKÁZKY OBJEDNATELE
DATUM
03/2026

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
MĚŠTO 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



**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI
ZMĚNY Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU RALSKO**

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo města Ralsko

Datum nabytí účinnosti:

22.04.2026

Pořizovatel:

Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno a příjmení:

Ing. Martin Hajnala

Funkce:

referent územního plánování

Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

| | |
|----------------------------|--|
| Akce: | Územní plán Ralsko Změna č.7 – Odůvodnění |
| Objednatel: | Město Ralsko Kuřívody 701 47124 Ralsko |
| Pořizovatel: | Městský úřad Česká Lípa stavební úřad, úřad územního plánování náměstí T. G. Masaryka 1, 470 01 Česká Lípa |
| Zhotovitel: | SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1 460 01 Liberec 4 |
| Číslo zakázky zhotovitele: | 026/2023 |
| Datum zpracování: | 03/2026 |

AUTORSKÝ KOLEKTIV

| | |
|--|---|
| Vedoucí projektant | Ing. arch. Jiří Plašil |
| Zodpovědný projektant, urbanismus | Ing. arch. Zdeněk Bičík Ing. Oldřich Lubojacký |
| Koordinace projektu, koncepce rozvoje obce | Ing. Oldřich Lubojacký, Ing. Jan Hromek |
| Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana přírody, půdní fond, zemědělství, lesnictví | Ing. Jan Hromek |
| Demografie, občanské vybavení, bezpečnost | Ing. arch. Jiří Plašil |
| Dopravní infrastruktura a dopravní systémy | Ing. Ladislav Křenek |
| Technická infrastruktura - vodní hospodářství vodní toky a plochy, ochrana před povodněmi | Ing. Vladimír Janečka Ing. Petr Kořínek |
| Technická infrastruktura - energetika, spoje | Ing. Zdeněk Pilař Ph.D. |
| Geologie, geomorfologie, těžba nerostných surovin | Ing. Vladimír Janečka |
| Grafické práce | Romana Svobodová |
| Datová část | Ing. arch. Zdeněk Bičík |

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

| kapitola | | strana |
|----------|--|-----------|
| | Obsah textové a grafické části odůvodnění | 2 |
| A | Stručný popis postupu pořízení Změny č.7 | 3 |
| B | Vyhodnocení souladu Změny č.7 s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona | 4 |
| C | Vyhodnocení souladu Změny č.7 s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popř. s výsledkem řešení rozporů | 8 |
| D | Vyhodnocení souladu Změny č.7 s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací | 11 |
| D.1 | Vyhodnocení souladu Změny č.7 s PÚR ČR | 11 |
| D.2 | Vyhodnocení souladu Změny č.7 s územním rozvojovým plánem | 15 |
| D.3 | Vyhodnocení souladu Změny č.7 s požadavky ZÚR LK | 16 |
| E | Vyhodnocení splnění požadavků Zadání | 21 |
| F | Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na ŽP a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost EVL nebo ptačí oblasti | 26 |
| G | Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území | 29 |
| H | Stanovisko příslušného dotčeného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno a další části prohlášení podle §10g odst.5 zákona o posuzování vlivů na ŽP | 30 |
| I | Komplexní zdůvodnění přijatého řešení | 40 |
| I.1 | Odůvodnění vymezení zastavěného území | 40 |
| I.2 | Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce | 40 |
| I.3 | Odůvodnění urbanistické koncepce | 41 |
| I.4 | Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury | 45 |
| I.5 | Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny | 48 |
| I.6 | Odůvodnění podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití | 50 |
| I.7 | Odůvodnění vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci | 61 |
| I.8 | Odůvodnění kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny | 61 |
| I.9 | Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv | 61 |
| I.10 | Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie | 62 |
| I.11 | Odůvodnění vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech | 62 |
| J | Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení | 63 |
| K | Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 64 |
| L | Výčet prvků regulačního plánu | 65 |
| M | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL | 66 |
| N | Vyhodnocení připomínek včetně jejich odůvodnění | 68 |
| O | Posouzení souladu Změny č.7 s jednotným standardem ÚP | 69 |
| | Příloha – text ÚP Ralsko s vyznačením změn | - |

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

| Číslo | Název výkresu | Díly | Měřítko |
|-------|---|--------|------------|
| 5 | Koordinační výkres | 5a, 5b | 1 : 10000 |
| 6 | Výkres širších vztahů | 6 | 1 : 100000 |
| 7 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 7b | 1 : 10000 |

A STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.7

Územní plán Ralsko (dále ÚP Ralsko) vydalo Zastupitelstvo města Ralsko dne 17.12.2014 usnesením č. Z-01/03/14. O pořízení Změny č. 7 ÚP Ralsko (dále Z7) rozhodlo Zastupitelstvo města Ralsko (dále ZM) dne 29.5.2023 usnesením č. Z-03/15/23, které stanovilo, že změna bude pořízena zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb. a jejím obsahem bude jediný podnik společnosti Lothario a.s. Jako pořizovatel Z7 byl schválen Městský úřad Česká Lípa, Úřad územního plánování, a za zpracovatele ZM schválilo společnost SAUL, s.r.o.

Dne 26.6.2025 rozhodlo ZM o rozšíření zadání Z7 (usnesením č. Z-03/03/25) o tři nové podněty zahrnující také vymezení plochy pro umístění nové distribuční transformovny velmi vysokého napětí, doplněné o požadavek na převod ÚP Ralsko do poslední verze jednotného standardu dle platné legislativy.

Po zpracování návrhu Z7 oznámil pořizovatel s dostatečným předstihem konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, které se uskutečnilo 5.9.2025 od 13:00 hodin, v zasedací místnosti informačního centra v Kuřívodech. Lhůta pro uplatnění stanovisek a připomínek byla do 15 dnů ode dne konání sloučeného jednání, tedy do 22.9.2025.

Soupis došlých stanovisek dotčených orgánů ke společnému jednání, včetně jejich vyhodnocení, je uveden v kapitole C. Soupis došlých připomínek, včetně jejich vyhodnocení, je uveden v kapitole N.

B VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.7 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

ÚP Ralsko není v rozporu s obecně formulovanými cíli (§38) územního plánování v zákoně č. 283/2021 Sb. a v rámci republikových a krajských priorit územního plánování s upřesněnými cíli formulovanými v PÚR ČR a ZÚR LK.

Obsahem Změny č.7 je převedení ÚP Ralsko do Jednotného standardu územního plánu dle platné legislativy (stav 07/2024) a naplnění požadavků na věcné změny v území, které nemají významný negativní vliv na životní prostředí ani prvky ochrany přírody.

- (1) ÚP Ralsko vytváří předpoklady pro výstavbu a 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. ÚP Ralsko a Změna č.7 řeší funkční využití území, stanovuje zásady plošného a prostorového uspořádání.
- (2) ÚP Ralsko i Změna č.7 vyhodnotila potenciál území pro jeho rozvoj a na základě prognóz stanovuje jeho rozvoj. Současně jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a rekreace a pro stabilizaci dodávek elektrické energie.
- (3) ÚP Ralsko i Změna č.7 dbá na zachování identity vystavěného prostředí. Změnou č.7 se vytváří územní podmínky pro nové vystavění zdevastované zástavby opuštěného sídla Jabloneček, zakládá podmínky pro vytvoření nové identity sídla, rozvíjí v ÚP Ralsko navržené funkční využití pro rodinnou rekreaci a harmonické začlenění budoucí zástavby do krajiny.
- (4) ÚP Ralsko ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Změnou č.7 je tato koncepce respektována.
- (5) ÚP Ralsko i Změna č.7 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 a ze zákona č. 283/2021 Sb..

ÚP Ralsko ani Změna č.7 není v rozporu s obecně formulovanými úkoly územního plánování (§39) v zákoně č. 283/2021 Sb. v platném znění.

- (1) Naplnění úkolů územního plánování v ÚP Ralsko:
- a) Zpracování ÚP Ralsko vycházelo z ÚAP ORP Česká Lípa a z vlastních průzkumů a rozborů zpracovatele, jejichž předmětem mimo jiné bylo zjištění a posouzení přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Změna č.7 zohledňuje aktuální data z ÚAP ORP Česká Lípa a nový mapový podklad (DKM 01/2024). Zpracovatel Změny č.7 si provedl vlastní observaci území, zejména ve vztahu k přírodním, kulturním a civilizačním hodnotám.
 - b) Základní koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je v ÚP Ralsko stanovena na základě výhledové potřeby bytů a dalších potřeb území, jsou stanoveny zásady ochrany a rozvoje hodnot území. Změnou č.7 se celková urbanistická koncepce nemění. Změnou č.7 byla prověřena a aktualizována koncepce veřejné infrastruktury při využití aktuálních dat ÚAP Česká Lípa. V koncepci uspořádání krajiny jsou stanoveny podmínky prostupnosti území.
 - c) Potřebnost věcných změn byla posouzena pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem již při schvalování Zadání Změny č.7. Záměr zvyšuje využití potenciálu sídla Jabloneček pro rodinnou rekreaci, dále se vytváří územní podmínky pro umístění transformovny TR 110/35 kV v Kuřívodech, pro rozvoj využití obnovitelných zdrojů energií (vydáno správní rozhodnutí) v Kuřívodech, pro rozvoj podnikatelských aktivit v Kuřívodech a pro bydlení v Náhlově a Kuřívodech. Navržené změny využití území jsou bez významných negativních vlivů na životní a přírodní prostředí.
 - d) V ÚP Ralsko byly pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky pro využívání a základní podmínky prostorového uspořádání. Změnou č.7 se tyto podmínky upřesňují v souladu s požadavky Standardu (místně nové názvy ploch s rozdílným způsobem využití, aktualizace podmínek). Změna č.7 dále ukládá ve vybraných zastavitelných plochách podmínku pro rozhodování o změnách v území - zpracování územní studie.
 - e) Stávající charakter, hodnoty území a využitelnost navazujících území je zohledněno ve způsobu vymezení zastavitelných ploch a ve stanovení podmínek prostorového uspořádání, omezení ve využívání ploch, ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu. Vymezením zastavitelných a transformačních ploch ve Změně č.7 se vytváří územní předpoklady pro revitalizaci zanedbaných ploch v sídlech Jabloneček, Kuřívody a Náhlov.
 - f) ÚP Ralsko s ohledem na charakter území vymezuje pro činnosti průmyslového, skladovacího, servisního charakteru plochy výroby lehké, smíšené výrobní všeobecné. ÚP vymezuje plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů, která je v řešeném území významně zastoupena plošně rozsáhlými areály FVE. Změnou č.7 se vymezuje plošně rozsáhlá zastavitelná plocha pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (FVE, vydána správní rozhodnutí na její umístění) v Kuřívodech. U ostatních kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce se podporuje výstavba těchto zařízení jako technické zařízení staveb. Pro zajištění aktivit zemědělské výroby a služeb se vymezují stabilizované plochy výroby zemědělské a lesnické s vazbou na zemědělský a lesní půdní fond. Změnou č.7 se nové plochy pro výrobu lehkou nevymezují.
 - g) ÚP Ralsko směřuje k vytvoření příznivých podmínek pro kvalitní bydlení. Návrh ploch pro bydlení zohledňuje scénář demografického vývoje s předpokládaným počtem 4000 obyvatel v roce 2030, je zohledněno zmenšení velikosti cenové domácnosti a zvýšení standardů bydlení. Změnou č.7 vymezené plochy pro bydlení vhodně využívají opuštěné stavby a pozemky po odchodu vojsk. Jsou vytvářeny územní podmínky pro rozvoj šetrného cestovního ruchu a rekreace, zejména rozvoj cykloturistiky. Změnou č.7 se vytváří zejména územní podmínky pro nové využití sídla Jabloneček pro rodinnou rekreaci a cestovní ruch.

- h) Změna č.7 prověřila a posoudila požadavky na změny v území uvedené v Zadání a prověřila i využití zastavěného území ve vztahu k hodnotám území. Změnou č.7 byly místně aktualizovány podmínky plošného a prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití.
- i) V ÚP Ralsko nebyla etapizace stanovena. Změnou č.7 se etapizace nestanovuje.
- j) ÚP Ralsko i Změna č.7 koordinuje veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území.
- k) Vymezením VPS jsou vytvářeny územní podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, tomu napomáhá i jednoznačně stanovená koncepce veřejné infrastruktury. Změnou č.7 se nové veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nevymezují.
- l) Oblast civilní ochrany je komplexně řešena v intencích požadavků vyhlášky č.380/2002Sb. V ÚP Ralsko jsou stanovením zásad civilní ochrany obyvatelstva vytvářeny územní podmínky pro snižování nebezpečí ekologických katastrof (objekty a zařízení s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny B), přírodní podmínky komplexního území neindikují předpoklad extrémního zatížení urbanizovaných ploch, plošným a prostorovým uspořádáním území se snižují potenciální rizika ohrožení území přírodními a civilizačními katastrofami. ÚP stanoví koncepci civilní ochrany na úrovni územně plánovací dokumentace (viz kapitola „D.5“ návrhu ÚP), jsou respektovány požadavky ochrany obyvatelstva dle zákona č. 239/2000 Sb. a vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., opatření ochrany obyvatelstva, která jsou definována v Havarijním plánu a Krizovém plánu Libereckého kraje a odvozených dokumentech. Změnou č.7 se tato koncepce nemění. Přírodní podmínky řešeného území neindikují předpoklad extrémního zatížení urbanizovaných ploch. Plošným a prostorovým uspořádáním území se snižují potenciální rizika ohrožení území přírodními a civilizačními katastrofami. Realizace protierozních opatření a staveb ve volné krajině je považována za nedílnou součást využití ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných i ploch změn v krajině.
- m) Obec Ralsko je plošně rozsáhlou obcí situovanou ve výrazně přírodním prostředí (vysoký podíl lesů). Plochy orné půdy se v území téměř nenachází, převažují plochy smíšené krajinné všeobecné (MU), lesní všeobecné (LU) a přírodní všeobecné (NU). V zastavěném území nejsou plošně významné zpevněné plochy bez zeleně. ÚP Ralsko vymezením ploch krajinné zeleně, stabilizací ploch vodních a toků a vymezením prvků ÚSES vytváří územní předpoklady pro zachování zelené infrastruktury v území a tím udržení příznivého klimatu v obci. Uspořádání krajiny se Změnou č.7 nemění.
- n) V ÚP Ralsko jsou vymezením VPS vytvářeny územní podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, tomu napomáhá i jednoznačně stanovená koncepce veřejné infrastruktury. Změnou č.7 se tento princip nemění.
- o) Zvláštní požadavky na změny v území vyvolané potřebami obrany a bezpečnosti státu nebyly v Zadání Změny č.7 uplatněny. Záměry Změny č.7 se nedotýkají stanovených ochranných pásem v gesci MO ČR ani MV ČR.
- p) ÚP stabilizuje a rozvíjí v řešeném území plochy hospodářského charakteru (plochy výroby lehké, smíšené výrobní všeobecné, výroby zemědělské a lesnické, plochy občanského vybavení veřejného). Ekonomické aktivity jsou umožněny i v rámci podmíněně přípustného využití v plochách smíšených obytných všeobecných a plochách smíšených obytných centrálních (zejména obslužné funkce). Změnou č.7 se vytváří územní podmínky pro využití území po odchodu vojsk pro rodinnou rekreaci a cestovní ruch, pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, pro podnikatelské aktivity, bydlení a technickou infrastrukturu.
- q) Asanačních a rekultivačních zásahy ve veřejném zájmu se Změnou č.7 nevymezují. Asanační práce budou provedeny soukromými investory v rámci realizace záměrů vymezených Změnou č.7.
- r) Zákonná ochrana ložisek nerostných surovin a vodních zdrojů je v ÚP Ralsko i Změně č.7 respektována. Plochy těžby se Změnou č.7 nevymezují.

- s) Území obce Ralsko leží ve výrazně přírodním prostředí, kdy část území je součástí CHKO Kokořínsko – Máchův kraj. ÚP Ralsko i Změna č.7 vytváří územní předpoklady pro ochranu významných přírodních hodnot území. Záměry Změny č.7 nemají významný negativní vliv na území. Kompenzační opatření se nestanovují. Návrh rozvoje území respektuje ochranu lokalit v předmětech zájmu zvláštní i obecné ochrany přírody a krajiny. Požadavek na posouzení vlivů Změny č.7 na životní prostředí a udržitelný rozvoj území byl uplatněn.

Změna č.7 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obecně formulovanými v zákoně č. 283/2021 Sb. a v rámci republikových a krajských priorit územního plánování s upřesněnými cíli a úkoly, formulovanými v PÚR ČR a ZÚR LK.

Pořizování Změny č.7 a způsob jejího projednání byly vedeny postupem dle příslušných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb. s využitím jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Obsah a rozsah Změny č.7 byl zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb. a přílohou č.8 k tomuto zákonu.

Změna č.7 je zpracována v souladu s Jednotným standardem územního plánu uvedeným ve vyhlášce č. 157/2024 Sb.

Uplatňují se standardizované jevy:

- řešené území
- zastavěné území
- plochy s rozdílným způsobem využití
- zastavitelné plochy
- transformační plochy
- plochy změn v krajině
- územní rezervy
- koridory dopravní infrastruktury vyplývající ze ZÚR LK
- koridory dopravní infrastruktury vymezené ÚP
- územní systém ekologické stability
- plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- veřejně prospěšné stavby (polygony, linie)

Struktura standardizovaných jevů odpovídá příloze č.10 k vyhlášce č.157/2024 Sb., graficky jsou jevy vyjádřeny dle přílohy č.12 a č. 13 k vyhlášce č.157/2024 Sb.,

Typy ploch s rozdílným způsobem využití jsou převzaty z vyhlášky č.157/2024 Sb. Plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v ÚP Ralsko byly Změnou č.7 přejmenovány, přičemž některé kategorie plochy byly sloučeny (podrobně viz tabulka v kapitole I.6.1 odůvodnění).

Současně byl zohledněn Metodický pokyn MMR ČR – Standard vybraných částí územního plánu (3. vydání, verze 1.7.2024).

C VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.7 S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘ. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Při zpracování návrhu Změny č.7 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).

Změna č.7 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Změna č.7 je zpracována v Jednotném standardu územního plánu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Obvodní báňský úřad (č.j.: SBS 40586/2025, ze dne 19.8.2025) – souhlasné bez připomínek

Ministerstvo životního prostředí (č.j.: MZP/2025/230/226-Hd, ze dne 20.8.2025) – souhlasné

Státní pozemkový úřad (č.j.: SPU 342515/2025, ze dne 21.8.2025) – souhlasné bez připomínek

MěÚ Česká Lípa, odbor životního prostředí (č. j.: MUCL/113469/2025 ze dne 27.8.2025):

- ochrana přírody a krajiny – souhlasné bez připomínek,
- nakládání s odpady – souhlasné bez připomínek,
- ochrana lesa – **požadavek:**

Do textové části propsat obecnou podmínku zastavitelnosti území minimálně 30 m od okraje lesa.

Na základě dohody s dotčeným orgánem byl požadavek upřesněn tak, aby byl uplatněn pouze ve vztahu k nově vymezovaným plochám pro bydlení. Změna zastavitelné plochy Z.75 nově navrhované pro bydlení smíšené obytné venkovské (SU) bude po dohodě s orgánem ochrany ZPF ponechána v původním stavu, tedy pro občanské vybavení veřejné (OV). Nově navrhované plochy v části Jabloneček mají navržené funkční využití pro občanské vybavení sport (OS) a občanské vybavení veřejné (OV). Změna podmínek využití již vymezené zastavitelné plochy Z.48 nebude řešena.

Vypořádání požadavku bylo vyřešeno dohodou č. j. dokumentu MUCL/28746/2026 ze dne 18.2.2026.

- ochrana zemědělského půdního fondu – není dotčeným orgánem,
- ochrana vod – souhlasné bez připomínek.

Krajský úřad Libereckého kraje, koordinované stanovisko odborných složek (č.j.: KULK 47602/2025-OÚP, ze dne 18.9.2025):

- státní památková péče – nejsou dotčeným orgánem
- lesy – netýká se zájmů státní správy lesů
- ochrana přírody a krajiny

Požadavek č. 1: *Dohodnout velikost zastavitelných ploch Z.80, Z.143 a Z.136 (severovýchodní okraj).* Prostorové vymezení dotčených zastavitelných ploch zůstane nezměněno. V podmínkách pro využití těchto ploch bude mimo jiné uveden následující požadavek: „V dalších stupních projektové dokumentace bude zajištěna ochrana prameniště Mukařovského potoka (např. vymezením pozemků zeleně).“ Nadto bude upraven regulativ zastavitelné plochy Z.143 navýšením koeficientu zeleně z 30 % na 50 %, nově na OS.1-30-50.

Požadavek č. 2: *Dohodnout zmenšení / ochranné pásmo lesa u zastavitelné plochy Z.139 (západní okraj).* Prostorové vymezení dotčené zastavitelné plochy zůstane nezměněno. Požadavek souvisí s kompetencemi orgánu ochrany lesa, který hájí své zájmy v pásmu 30 m od okraje lesa. V případě zastavitelné plochy Z.139 jsou navazující pozemky ve vlastnictví VLS s.p. Na pozemcích VLS s.p. je příslušný Vojenský lesní úřad, který neuplatňuje požadavek na zmenšení plochy, nicméně je příslušný se i nadále vyjadřovat k umístování stavebních objektů v pásmu 30 m od okraje svých pozemků.

Vypořádání požadavků bylo vyřešeno dohodou č. j. dokumentu KULK 59734/2025 ze dne 7.10.2025.

- ochrana zemědělského půdního fondu

Požadavek č. 1: *Vysvětlit vyznačení některých údajů u ostatních ploch ve Výkresu předpokládaných záborů ZPF. Údaje u ostatních ploch týkající se např. BPEJ, tříd ochrany ZPF a další, jsou návrhem převzaty z územně analytických podkladů, jejichž poskytovatelem je Státní pozemkový úřad.*

Požadavek č. 2: *Doložit u plochy Z.75 převažující veřejný zájem. U změny plochy Z.75 nelze doložit převažující veřejný zájem. Z uvedeného důvodu bude funkční využití zastavitelné plochy Z.75 ponecháno beze změny, tedy jako zastavitelná plocha pro občanské vybavení veřejné s regulativem OV.1.15.30.*

Požadavek č. 3: *Opravit chybné vyčíslení záboru ZPF II. třídy ochrany. Chybné vyčíslení záboru ZPF II. třídy ochrany bude opraveno na správné hodnoty.*

Vypořádání požadavků bylo vyřešeno dohodou č. j. dokumentu KULK 9725/2026 ze dne 11.2.2026.

- ochrana vod – nejsou dotčeným orgánem
- prevence závažných havárií – netýká se zájmů chráněných tímto zákonem
- ochrana ovzduší – souhlasné bez připomínek
- posuzování vlivů na životní prostředí – vydáno samostatným stanoviskem
- pozemní komunikace – souhlasné bez připomínek
- územní plánování a stavební řád – vydáno samostatným stanoviskem po obdržení vyhodnocení připomínek, výsledků konzultací a vyhodnocení stanovisek k návrhu dokumentace.

Ministerstvo vnitra (č. j.: MV-43175-21/OSM-2018 ze dne 16.9.2025)

Požadavek č. 1: *Doplnit do kapitoly G.3 území a stavby MV ČR vymezené pro zajištění bezpečnosti státu a zakreslení polygonu č. 176 vymezeného území pro bezpečnost státu dle platného Opatření obecné povahy č.j. MV-21001-9/OSM-2025, včetně správného vymezení bezpečnostních pásem tzv. ohroženého prostoru 1500 m od obou určených míst v koordinačním výkresu. Požadavek na doplnění kapitoly G.3 textu ÚP směřuje k úpravě neměněných částí. Z uvedeného důvodu požadavku nelze vyhovět. Zvláštní požadavky na změny v území vyvolané potřebami obrany a bezpečnosti státu nebyly v Zadání Změny č.7 uplatněny. Tuto problematiku je možné řešit podáním žádosti o změnu územního plánu, popř. vznést připomínku při projednávání zprávy o uplatňování. Ochranná pásma stálé trhací jámy 1500 m a 2,2 km jsou již zapracována do koordinačního výkresu. Území MV ČR vymezené opatřením obecné povahy v zájmu zajišťování bezpečnosti státu bude do koordinačního výkresu doplněno.*

Požadavek č. 2: *Upravit trasu cyklistického propojení Kuřívody – Osečná i dočasně objízdné trasy tak, aby nezasahovaly do vymezeného území MV ČR, a aby byla zajištěna ochrana bezpečnostních zájmů. Jedná se o stávající návrh cykloturistické trasy, který je součástí platného územního plánu. Obsahem Změny č. 7 není změna cyklistického propojení Kuřívody – Osečná a žádná z řešených lokalit nemá dle zadání změny vůči tomuto koridoru prostorový ani funkční vztah. Doručený nesouhlas směřuje k úpravě neměněných částí. Z uvedeného důvodu požadavku nelze vyhovět.*

Požadavek č. 3: *Upravit trasu koridoru CNZ.D17A pro silnici II. třídy Kuřívody – Osečná mimo vymezené území a bezpečnostní pásma. Požadavek směřuje k úpravě koridoru veřejně prospěšné stavby VD.D17A – pro novou trasu silnice II. třídy v úseku Kuřívody – hranice obce – (Osečná). Koridor byl v územním plánu vymezen některou z předchozích změn, v dokumentaci se tak nachází již několik let. Obsahem Změny č. 7 není změna uvedeného koridoru a žádná z řešených lokalit nemá dle zadání změny vůči tomuto koridoru prostorový ani funkční vztah. Nesouhlas směřuje k úpravě neměněných částí. Z uvedeného důvodu požadavku nelze vyhovět. Současně je VD.D17A koridorem regionálního významu, který vyplývá ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. Vzhledem k tomu, že územní plán musí být v souladu s nadřazenou dokumentací, nelze tento koridor v územním plánu měnit, ani jej vypustit bez předcházející změny Zásad územního rozvoje Libereckého kraje.*

Vypořádání požadavků bylo vyřešeno dohodou č. j. dokumentu MV- 43175-23/OSM-2018 ze dne 2.10.2025.

Ministerstvo obrany (č.j.: MO 834215/2025-1322, ze dne 18.9.2025)

Požadavek: *Nesouhlas s vymezením ploch Z.80, Z.136, Z.137, Z.138, Z.139, Z.140, Z.141, Z.142, Z.143, Z.144, Z.145, T.36, T.39, T.45 a T.46.* Požadavek směřuje k úpravě neměnných částí ÚP – ploch T.36, T.39 a Z.80. Uvedené plochy jsou v souladu se změnou legislativy (stavebního zákona) nově pouze přeznačeny, z původních „P.36, P.39 a Z.80“. Jejich vymezení, regulativy, ani funkce, se změnou územního plánu nemění. Z uvedeného důvodu nelze požadavku na vypuštění ploch T.36, T.39 a Z.80 vyhovět. Požadavku na odstranění ploch Z.136, Z.137, Z.138, Z.139, Z.140, Z.141, Z.142, Z.143, Z.144, Z.145, T.45 a T.46 nebude na základě dohodovacího jednání rovněž vyhověno.

Vypořádání požadavků bylo vyřešeno dohodou č. j. dokumentu MO 137054/2026-1322 ze dne 10.2.2026.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (č. j. dokumentu: MPO 93035/2025 ze dne 30.9.2025) – souhlasné bez připomínek

D VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.7 S PÚR ČR A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.7 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. Dále 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. Aktualizace č.2 a č.3 PÚR ČR se nijak netýkaly 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. Dále dne 12.7.2021 Vláda ČR svým usnesením č. 618 schválila Aktualizaci č. 4 PÚR ČR. Hlavním důvodem pro pořízení návrhu Aktualizace č. 4 PÚR ČR byla skutečnost, že od schválení předchozí „řádné“ Aktualizace č. 1 PÚR ČR vládou v dubnu 2015 (UV č. 276/2015) uběhlo již několik let, a bylo tedy nutné reagovat na nové skutečnosti jak v rámci územně plánovací činnosti krajů, tak i v rámci činností ministerstev a jiných ústředních správních úřadů. Návrh Aktualizace č. 4 PÚR ČR zásadně nemění koncepční zaměření platné PÚR ČR. Předmětem návrhu Aktualizace č. 4 PÚR ČR jsou úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, případně zpřesnění, resp. vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat. Prověřovány byly republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území s ohledem na jejich rozsah, konkrétnost a aktuálnost a relevanci v praxi územního plánování. Články týkající se rozvojových oblastí a rozvojových os byly pouze formálně upraveny, žádné nebyly zrušeny. V případě specifických oblastí byly provedeny dva zásadní zásahy, tj. byly doplněny dvě nové oblasti – SOB8 - specifická oblast Sokolovsko a SOB9 - specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Byla rozšířena specifická oblast SOB7 Krkonoše - Jizerské hory o oblast Frýdlantska (*poznámka: v ZÚR LK je již od roku 2011 vymezena specifická oblast Frýdlantsko*). U dopravních rozvojových záměrů bylo zavedeno nové sjednocené označení, tj. u záměrů silniční dopravy označení „SDx“, u záměrů železniční dopravy označení „ŽDx“. Ve vymezení koridoru je identifikace uvedena číslem trati, dálnice a silnice I. třídy. Na území Libereckého kraje nové koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury nebyly vymezeny.

Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 6 PÚR ČR, která byla schválena dne 19.7.2023 usnesením vlády č. 542. Aktualizace č. 6 PÚR ČR byla zpracována za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu suché nádrže Skalička a netýká se území Libereckého kraje.

Dne 29.února 2024 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 46/2024 zveřejněno Sdělení MMR ČR o schválení Aktualizace č. 7 PÚR ČR. Na základě § 31 odst. 4 stavebního zákona je závaznost Aktualizace č. 7 PÚR ČR od 1. března 2024. Aktualizace č. 7 PÚR ČR byla zpracována za účelem zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe a netýká se území Libereckého kraje.

Dne 28. února 2025 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 51/2025 zveřejněno Sdělení MMR ČR o schválení Změny č. 9 PÚR ČR. Na základě § 70 odst. 3 zákona č.283/2021 Sb. je závaznost Změny č. 9 PÚR ČR od 1. března 2025. Předmětem Změny č. 9 PÚR ČR bylo stanovení koncepce sídelní struktury ČR a vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

Vláda ČR schválila usnesením vlády č. 633/2025 ze dne 27. srpna 2025 návrh Změny č. 8 PÚR ČR. Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejnilo v souladu s § 70 odst. 3 stavebního zákona a v souladu s úkoly vyplývajícími z usnesení vlády č. 633/2025 schválený návrh Změny č. 8 PÚR ČR a to včetně souvisejících materiálů. Změna č. 8 PÚR ČR nabyla účinnosti 1. října 2025.

Důvodem pro její pořízení byla nutnost reagovat na nové skutečnosti v územně plánovací činnosti po schválení předchozí Aktualizace č. 4 v roce 2021. Změna se týká všech kapitol platné PÚR ČR, přičemž nejvíce je dotčena kapitola o sídelní struktuře.

Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR.

Obsahem Změny č.7 je převedení do Jednotného standardu územního plánu (Standard 07/2024) dle platné legislativy a vymezení věcných změn v území sídel Jabloneček, Kuřívody, Náhlov.

V textové i v grafické části byly dle požadavků Standardu zejména aktualizovány názvy ploch s rozdílným způsobem využití, označení koridorů dopravní infrastruktury, označení ploch změn, označení prvků ÚSES. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou aktualizovány na podkladě zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Byly doplněny potřebné definice pojmů. V souladu s územně plánovací praxí a novelizovanou legislativou bylo doplněno vyloučení staveb v nezastavěném území (podrobně ke splnění obsahu Změny č.7 viz kapitola F odůvodnění).

Věcné změny se týkaly zejména doplnění několika zastavitelných ploch občanské vybavení veřejné, občanské vybavení sport, transformačních a zastavitelných ploch technické infrastruktury všeobecné v sídle Jabloneček, změna využití několika v ÚP Ralsko vymezených zastavitelných a transformačních ploch v sídlech Kuřívody a Náhlov (plochy smíšené obytné všeobecné, smíšené výrobní všeobecné, technická infrastruktura všeobecná, výroba energie z obnovitelných zdrojů).

D.1.1 CELOSTÁTNÍ PRIORITY ÚP

Celostátní priority územního plánování stanovené v PÚR ČR byly v ÚP Ralsko i jeho následných změnách 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.

Obecně formulované celostátní priority územního plánování byly zohledněny již při zpracování ÚP Ralsko a přiměřeně jejich obsahu i při zpracování následných změn včetně Změny č.7, kdy řešeného území se zejména týkají:

(14)

Změna č.7 vytváří územní předpoklady pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna č.7 přiměřeně chrání a zároveň využívá pro rekreaci lesní a lesozemědělskou kulturní krajinu - hodnoty, které jsou výrazem identity území. Změnou č.7 není navržena zástavba vytvářející propojení s okolními sídly, je navržena nová urbanistická struktura území sídla Jabloneček, kdy byla působením sovětských vojsk úplně zničena.

(16), (16a)

Koncepční řešení Změny č.7 je v souladu se schváleným Programem rozvoje města Ralsko a vytváří územní podmínky pro naplnění stanovené vize a cílů zejména v oblastech rozvoje cestovního ruchu a rozvoje infrastruktury. Změnou č.7 se podstatně nemění celková koncepce rozvoje obce ani urbanistická koncepce stanovená v ÚP Ralsko.

(17)

Změnou č.7 se vytváří územní podmínky pro podporu ekonomického rozvoje návrhem zastavitelných a transformačních ploch smíšených výrobních všeobecných (HU), výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE), občanské vybavení veřejné (OV) a občanské vybavení sport (OS), technické infrastruktury všeobecné (TU).

(19)

Změna č.7 vytváří územní podmínky v sídlech Jabloneček, Kuřívody a Náhlov pro nové využití opuštěných ploch po působení sovětských vojsk. Záměrem je celková rehabilitace sídla Jabloneček včetně přilehlých ploch zeleně a jeho nové využití pro rodinnou rekreaci a cestovní ruch. V sídlech Kuřívody a Náhlov se jedná pouze o dílčí změnu využití v ÚP Ralsko vymezených stabilizovaných a zastavitelných ploch v souladu s novými záměry v území.

(20)

Změna č.7 vytváří stanovením funkčních a prostorových regulativů podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny. Změna č.7 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.

(20a)

Migrační prostupnost území pro volně žijící živočichy a pro člověka není Změnou č.7 významně ovlivněna. Prvky ÚSES (lokální biokoridory, lokální biocentra) jsou vymezeny v lesnatých partiích jižně a východně od sídla Jabloneček, kterého se Změna č.7 zejména týká. Zastavitelné a transformační plochy vymezené Změnou č.7 jsou situovány mimo biotop (lesní celky) vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců.

(23)

Změna č.7 podle místních podmínek zachovává dostupnost území a navrhuje zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury při zachování prostupnosti krajiny a minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny.

(25)

Změna č.7 stabilizací ploch v nezastavěném území vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na budoucí strukturu zástavby a okolní krajinu, jako alternativy k umělé akumulaci vod, ve vodohospodářské koncepci vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní, záplav a sucha.

(30)

Systémy technické infrastruktury budou s ohledem na velkou vzdálenost od ostatních částí obce v souladu s koncepcí ÚP Ralsko řešeny v místě (např. lokální zásobování vodou z nového zdroje, lokální odvádění a čištění splaškových vod (MČOV), využití stávajících i navržených FVE).

(31)

Změna č.7 vytváří územní podmínky pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů vymezením příslušných ploch v sídle Kuřívody v souladu s vydaným správním rozhodnutím (FVE v realizaci). Současně se vytváří územní podmínky pro umístění transformovny TR 110/35 kV v Kuřívodech pro stabilizaci dodávek elektrické energie včetně propojení TR Noviny pod Ralskem s TR Kuřívody podzemním kabelovým vedením VVN 110 kV.

Změna č.7 přiměřeně jejímu obsahu je v souladu s aktualizovanými celostátními prioritami a požadavky na územní plánování, stanovenými v PÚR ČR pro zajištění udržitelného rozvoje území.

D.1.2 SÍDELNÍ STRUKTURA, ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Město Ralsko je sice plošně čtvrtou největší obcí v ČR (cca 170 km²), ale co se týká počtu obyvatel (cca 2250), je obcí s nízkým počtem obyvatel, tudíž území má velmi nízkou hustotu a velmi rozptýlenou strukturu osídlení. Obec Ralsko patří do spádového obvodu nižšího ostatního centra osídlení Mimoň (dle ZÚR LK centrum mikroregionálního významu nižšího stupně) a skladebně do spádového obvodu středního významného centra osídlení Česká Lípa.

Správní území obce Ralsko není na úrovni PÚR ČR (republikové a mezinárodní) zařazeno ani jako součást rozvojové oblasti nebo rozvojové osy.

D.1.3 SPECIFICKÉ OBLASTI

V PÚR ČR (jsou vymezena území vykazující dlouhodobě relativně vyšší míru problémů, z hlediska udržitelného rozvoje území. Přitom se jedná o problémy, které svým významem přesahují hranice kraje. Území ORP Česká Lípa včetně Ralska je nově součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

ÚP Ralsko stabilizací ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území vytvořil podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření, ve vodohospodářské koncepci vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Tato koncepce je Změnou č.7 zachována.

ÚP Ralsko vytváří územní podmínky pro zvyšování retenčních schopností krajiny přírodě blízkými způsoby a vytváří podmínky pro vznik pestré a členité krajiny. Změnou č.7 je tato koncepce zachována.

Potenciální produkční zemědělská půda se na území obce nachází omezeně, zejména v k.ú. Ploužnice pod Ralskem, Náhlov a v severní části k.ú. Jabloneček, kde aktuálně převládá využívání travních porostů. Zemědělské hospodaření je základním předpokladem pro zachování krajinného rázu volné krajiny hlavně před sukcesními jevy a umožnění rozvoje chráněných druhů v lokalitách zájmu ochrany přírody. Změnou č.7 je tato koncepce zachována. Změnou č.7 není dotčena zemědělská půda. Změnou č.7 nejsou vyžadovány další zábory ZPF nad rámec ÚP Ralsko.

Stanovením závazných koeficientů zeleně (min. podíl nezastavitelné plochy zeleně z celkové výměry plochy) pro zastavěné i zastavitelné plochy jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování vody i potenciální využívání srážkových vod s cílem zmírňování účinků povodní. V přípustném využití ploch smíšených nezastavěného území všeobecných jsou např. remízky, louky s nálety křovin a dřevin, břehové porosty aj.

Dále jsou specifické oblasti vymezovány v územích, kde se projevují aktuální hodnoty celostátního významu nebo které svým významem přesahují území kraje. Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Do specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření je zařazena i část území ORP Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části). Obec Ralsko leží v jihovýchodní části ORP Česká Lípa.

Do specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie je zařazena i část území ORP Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části). Obec Ralsko zaujímá jihovýchodní část ORP Česká Lípa.

ÚP Ralsko stanovuje podmínky pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energií. Stavby technické infrastruktury – výroby energií z obnovitelných zdrojů, kdy rozsáhlé areály fotovoltaických elektráren) jsou stabilizovány a rozvíjeny na plochách výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE) a to zejména v sídlech Jabloneček a Kuřívody.

V řešeném území se vyskytují velké fotovoltaické zdroje elektrické energie:

FVE 1,2 MW na pozemku p.č. 164 a 170 v k.ú. Kuřívody,

FVE 1,5 MW na pozemku p.č. 272 v k.ú. Kuřívody,

FVE Ralsko Ra1 – jedná se o řadu fotovoltaických elektráren v k.ú. Kuřívody, Jabloneček s celkovým výkonem 38,3 MW. Fotovoltaické elektrárny 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3 v k.ú. Jabloneček a FVE na pozemku p.č. 272 v k.ú. Kuřívody jsou připojeny soustavou podzemních kabelů VN 35 kV s transformovnou TR 110/35 kV Noviny pod Ralskem. Propojení je realizováno přes transformovny a spínací stanice, z nichž všechny kromě hlavní spínací stanice SS01 jsou na pozemku jednotlivých FVE.

V řešeném území se realizují a připravují další nové záměry na stavbu plošně rozsáhlých areálů fotovoltaických elektráren (např. v sídle Kuřívody), včetně záměru na výstavbu nové transformovny TR 110/35 kV v Kuřívodech. Změnou č.7 se vytváří územní podmínky pro jejich realizaci.

Z důvodu ochrany charakteru území obce a vystavěného území, ochrany vysokých přírodních hodnot (např. CHKO Kokořínsko – Máchův kraj, EVL Horní Ploučnice, PR Ralsko, PP Jelení vrchy, NPR Břehyně-Pecopala, PR Hradčanské rybníky, PP Meandry Ploučnice u Mimoně aj.), krajinných hodnot deklarovaných v cílových kvalitách krajin vylišených ve správním území obce Ralsko (charakter krajin s dálkovými pohledy na Ještěd, hrad Bezděz, vrch Ralsko aj.) a ochrany zemědělského půdního fondu se nepřipouští v nezastavěném území výstavba samostatných staveb a zařízení výroben energie z obnovitelných zdrojů s výjimkou jejich umístění jako technického zařízení staveb přípustných nebo podmíněně přípustných v souladu se stanovenými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití a v případě jejich převažující samozásobitelské funkce.

Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se připouští v plochách výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE), plochách výroby lehké (VL) nebo se podmíněně připouští u všech kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb stanovených v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. Tímto územní plán vytváří územní podmínky pro možné využití potenciálu výroby energií z obnovitelných zdrojů v řešeném území.

V rámci zpracování Aktualizace č.1 ZÚR LK bylo posuzováno území Libereckého kraje na vhodnost umístování vysokých větrných elektráren (VVE s výškou tubusu nad 35 m). Území obce Ralsko bylo zařazeno mezi území nevhodná (zejména západní část území obce), v centrální části správního území obce spíše nevhodná pro výstavbu těchto zařízení, jen okrajová východní část správního území obce (k.ú. Náhlov) byla vymezena jako území podmíněně vhodné. Při zvažování potenciálních záměrů na umístění VVE bude nutno zohlednit zejména zdejší reliéf terénu, existenci lesů, zástavbu sídel, přírodní hodnoty území a vizuální působení VVE v dálkových pohledech.

D.1.4 ZÁMĚRY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Přes území obce Ralsko nejsou vedeny záměry dopravní infrastruktury mezinárodního a celostátního významu.

D.1.5 DALŠÍ ÚKOLY PRO MINISTERSTVA, JINÉ ÚSTŘEDNÍ SPRÁVNÍ ÚŘADY A PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Z úkolů pro územní plánování stanovených v kapitole 7 aktuálně nevyplývají pro řešené území Ralska konkrétní požadavky.

D.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.7 S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

První Územní rozvojový plán ČR vydala vláda ČR usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále též „nový stavební zákon“), formou opatření obecné povahy. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR pořídilo první Územní rozvojový plán ČR podle § 319 odst. 1 přechodných ustanovení nového stavebního zákona. Na základě § 319 odst. 5 nového stavebního zákona není první Územní rozvojový plán ČR, do doby vydání jeho změny, která ho uvede do plnohodnotného souladu s novým stavebním zákonem, závazný pro rozhodování v území a pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. Aktuální Územní rozvojový plán ČR proto není závazný pro Změnu č.7.

D.3 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.7 S POŽADAVKY ZÚR LK

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) vydal Liberecký kraj dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.1.2012 – o vydání rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č.766/11/ZK.

ZÚR LK rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR 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.

V letech 2014 – 2021 byl pořizován návrh Aktualizace č.1 ZÚR LK, který byl 30.3.2021 vydán zastupitelstvem Libereckého kraje. Aktualizace č. 1 ZÚR LK byla po jejím vydání doručena spolu s úplným zněním ZÚR LK veřejnou vyhláškou a dne 27. 4. 2021 nabyla účinnosti.

Aktualizace č.2 ZÚR LK byla vydána zastupitelstvem Libereckého kraje 28.11.2023 a nabyla účinnosti 3.1.2024 a týkala se zejména zajištění souladu ZÚR LK s aktuálním zněním PÚR ČR (úpravy textu priorit, vymezení specifických oblastí, ve kterých se projevuje problém se suchem (vymezeny specifické oblasti SOB9a, SOB9b, SOB9c, a SOB6) přesun specifické oblasti SOB7c Frýdlantsko mezi specifické oblasti republikového významu, doplněno označení koridorů bez změny jejich vymezení, vypuštění koridorů územních rezerv S5_D01R a D18R, vypuštění některých koridorů, sjednocení kategorií legendy aj.).

Aktualizace č.3 ZÚR LK byla vydána zastupitelstvem Libereckého kraje 29.4.2025 (č. usnesení 155/25/ZK). Aktualizace č.3 ZÚR LK zpřesnila koridor konvenční železniční dopravy ŽD19 navržený PÚR ČR, (-Zawidów-) hranice Polsko/ČR - Liberec – (Turnov) - Mladá Boleslav a vybraná spojení v úseku Mladá Boleslav – Praha vymezením koridoru ŽD19_D26E, úsek hranice SK/LK – (Turnov) – Čtveřín – (Hodkovice nad Mohelkou) – Liberec pro modernizaci železniční tratě s novostavbami nových úseků, elektrizaci a zdvojkolejnění. Dále se pouze změnilo označení koridoru ŽD8_D27 pro optimalizaci železniční trati v úseku Liberec – Frýdlant – hranice ČR/Polsko na ŽD19_D27 beze změny jeho vymezení.

Změna č.7 respektuje ZÚR LK ve znění aktualizací č.1, č.2 a č.3 (dále též ZÚR LK).

D.3.1 PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

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. Obecně formulované krajské priority územního plánování jsou v ÚP Ralsko přiměřeně zohledněny. Změny č.7 se zejména týkají:

ad P1

Změna č.7 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změnou č.7 je přiměřeně rozvíjena ochrana krajinného rázu nezastavěného území, jsou zachovány přírodní a krajinné hodnoty. Změnou č.7 je navržena nová urbanistická struktura území sídla Jabloneček, kdy původní struktura sídla byla působením sovětských vojsk úplně zničena. Změnou č.7 se v souladu s celkovou koncepcí ÚP Ralsko vytváří územní předpoklady pro směřování sídla zejména k rekreační funkci. Dále se Změnou č.7 vytváří územní podmínky pro využití devastovaných ploch v Kuřívodech pro umístění výroby energie z obnovitelných zdrojů (FVE), transformovny TR 110/35 kV a pro umístění různorodých nerušících výrobních aktivit či občanského vybavení.

ad P5

Změna č.7 vytváří územní podmínky pro nové využívání opuštěných ploch po činnosti sovětských vojsk v sídlech Jabloneček, Kuřívody a Náhlov. Je využíváno potenciálu území zejména pro rozvoj cestovního ruchu a rekreace, výroby energie z obnovitelných zdrojů, výroby a služeb, technické infrastruktury, kdy realizací záměrů dojde k vytvoření i potřebných pracovních příležitostí. Změnou č.7 se vytváří územní podmínky pro zajištění nadstandartní pobytové rodinné rekreace, stabilizaci dodávek elektrické energie, výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů a rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit.

ad P6

Celková koncepce rozvoje obce zohledňuje její začlenění do struktury osídlení jako ostatní obce ve spádovém obvodu centra mikroregionálního významu nižšího stupně Mimoň. Jsou posilovány funkční kooperace zejména na toto centrum osídlení, dále na Českou Lípu, ale i na Osečnou (území Náhlova). Změnou č.7 se toto nemění.

ad P7

Změnou č.7 se vytváří územní předpoklady pro nové využívání opuštěných ploch (brownfield vojenského původu) v sídlech Jabloneček, Kuřívody a Náhlov. Je navrženo využití zejména zastavěného území vymezením transformačních ploch a rozšíření formou zastavitelných ploch. Změnou č.7 nedochází k novým záborům zemědělské ani lesní půdy nad rámec ÚP Ralsko. Změnou č.7 se mění pouze typ ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP Ralsko vymezených stabilizovaných a zastavitelných ploch. Změnou č.7 není fragmentována volná krajina. Vhodným využitím devastovaného území dojde k celkové obnově sídla Jabloneček.

ad P8

Rozvojové záměry, které mohou významně negativně ovlivnit charakter krajiny se Změnou č.7 nevymezují. S ohledem na lokalizaci sídla Jabloneček v údolnicové poloze lze předpokládat, že budoucí zástavba nijak neovlivní pohledové horizonty. Na záměr výstavby rozsáhlého areálu FVE na jihozápadním okraji sídla Kuřívody bylo vydáno správní rozhodnutí a Změnou č.7 se toto uvádí pouze do souladu se skutečným stavem v území. Záměr výstavby transformovny TR 110/35 kV je situován na jihovýchodním okraji sídla Kuřívody.

Změna č.7 nezasahuje do zvláště ani obecně (ÚSES) chráněných území. Změnou č.7 není navrhován nový zábor zemědělských a lesních půd. Lokality Změny č.7 nejsou v kontaktu s EVL ani s ptačí oblastí. Změnou č.7 vymezené plochy změn jsou v kontaktu s oborou Židlov. Změnou č.7 nejsou dotčena ložiska nerostných surovin.

ad P9

Migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka není Změnou č.7 podstatně ovlivněna. Běžná, rekreační i mezi sídlení prostupnost krajiny je zajištěna volnou průchodností cestní sítě (místní a účelové komunikace) tvořené vymezenými plochami veřejných prostranství všeobecných. Hlavní přístup do sídla Jabloneček bude po účelové komunikaci z Mukařova (vně řešeného území) umožňující i volný pohyb cyklistů a pěších (cyklotrasa nadmístního významu). Dopravní prostupnost ve směru z/do Židlovské obory zůstane přes sídlo Jabloneček zachována (včetně průjezdu lesní techniky). Dopravní prostupnost sídel Kuřívody a Náhlov není Změnou č.7 dotčena. Prostupnost krajiny pro zvěř je dostatečně zajištěna v přilehlých lesních komplexech. Změna č.7 není v kontaktu s vymezenými prvky ÚSES. Změnou č.7 není navrhováno srůstání sídel.

ad P11

Změnou č.7 jsou v souladu s celkovou koncepcí ÚP Ralsko vytvářeny územní předpoklady pro rozvoj rodinné rekreace a cestovního ruchu v sídle Jabloneček. Město Ralsko by se postupně mělo stát polyfunkčním střediskem cestovního ruchu. Změnou č.7 je podporován významný projekt cestovního ruchu, rekreace, lázeňství v souladu s vhodným využitím potenciálu území. Je rozvíjen cestovní ruch v dosud málo využívané lokalitě při respektování limitů využití území. Rozvojem cestovního ruchu v dané lokalitě dojde i ke zvýšení nabídky pracovních míst, kterých je na území města Ralsko nedostatek.

ad P15

Ve Změně č.7 jsou respektovány požadavky ochrany obyvatelstva podle zákona č. 239/2000 Sb. a vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. Předmětné plochy Změny č.7 nejsou dotčeny limity využití území týkajícími se bezpečnosti a civilní ochrany obyvatel. Rizikovou aktivitou je stálá trhací jáma Policie ČR – Kuřívody na tzv. Generálské cestě na bývalé střelnici Židlov, kde se likviduje nalezená munice. Sídlo Jabloneček leží ve vzdálenosti cca 2,5 km a sídlo Kuřívody cca 3,0 km od této trhací jámy (vně stávajícího ochranného pásma pro omezení účinků akustické vlny). Území sídel je chráněno před potenciálními negativními účinky akustické vlny lesními masivy a terénní konfigurací. Možnou příčinou ohrožení lokalit Změny č.7 jsou staré zátěže vzniklé působením cizích vojsk v daném území, které bylo až do roku 1991 vojenským výcvikovým prostorem (nejprve pro potřeby ČSLA, po roce 1968 i sovětské armády) se všemi negativy, které takové využití území přináší. Nevybuchlá munice byla odstraněna. Plošné pyrotechnické zásahy se prováděly na obytných plochách do hloubky 50 cm, u lesní půdy do hloubky 30 cm. Nejzávažnější rizikovou aktivitou v širším okolí lokalit Změny č.7 je bombodrom (letecká střelnice) „Prosíčská horka“ v blízkosti bývalých skladů raket na Chlumu. Bombodrom dosud není od nevybuchlé munice vyčištěný (a s ohledem na charakter munice a terénu jej ani nelze kompletně vyčistit). Býval oplocený, ale plot byl stržen a prochází jím neuzavřená komunikace. Je tedy přístupný veřejnosti, což může znamenat ohrožení života či zdraví obyvatel.

Jednou z nejvýznamnějších starých zátěží v Kuřívodech (vedle kontaminace horninového prostředí a podzemních vod ropnými látkami) byla kontaminace území chlorovanými alifatickými uhlovodíky. Sanační práce probíhaly v několika etapách (od roku 1993 do roku 2013, s monitoringem do roku 2016) na pozemcích p.č. 319, 317, 315/1, 323/2, 322, 324, 326, 331/1, 315/7, 332 v prostoru bývalé ruské prádelny.

ad P16

Plochy změn vymezené ve Změně č.7 nejsou dotčeny záplavovým územím. Stanovením závazných koeficientů zeleně (min. podíl nezastavitelné plochy zeleně z celkové výměry plochy) pro zastavitelné i transformační plochy jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování vody i potenciální využívání srážkových vod s cílem zmírňování účinků povodní. Změnou č.7 byly aktualizovány limity využití území, což spoluvytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky.

ad P20

V sídle Jabloneček jsou realizovány tři areály výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů (FVE) a v sídle Kuřívody jsou realizovány dva areály výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů (FVE), které jsou podzemním vedením VN propojeny do Transformovny Noviny pod Ralskem.

Změnou č.7 se vytváří územní předpoklady pro realizaci plošně významné výroby energie z obnovitelných zdrojů (FVE) v sídle Kuřívody (již v realizaci). Z důvodů stabilizace dodávek elektrické energie se Změnou č.7 vytváří územní podmínky pro realizaci transformovny TR 110/35 kV v Kuřívodech a její zapojení do distribuční sítě včetně propojení podzemním kabelovým vedením VVN 110 kV s TR Noviny pod Ralskem.

Předpokládá se pro záměry v sídle Jabloneček vymezené Změnou č.7 využití elektrické energie vyrobené ve FVE a při nepříznivých podmínkách dodávka elektrické energie z TR Noviny pod Ralskem stávajícím kabelovým vedením VN.

D.3.2 ROZVOJOVÉ OBLASTI, ROZVOJOVÉ OSY

Správní území obce Ralsko není na úrovni ZÚR LK zařazeno ani jako součást rozvojové oblasti nebo rozvojové osy nadmístního významu.

D.3.3 SPECIFICKÉ OBLASTI

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. Uplatňováním ÚP Ralsko jsou postupně naplňovány úkoly územního plánování stanovené v ZÚR LK a upřesněné v ÚP Ralsko. Změnou č.7 se zejména vytváří územní podmínky pro nové využití (revitalizaci) ploch dotčených působením vojsk. Změna č.7 se zaměřuje zejména na rozvoj cestovního ruchu a rodinné rekreace v sídle Jabloneček a vytvoření podmínek pro různorodé podnikatelské aktivity v sídle Kuřívody.

Koncepční řešení Změny č.7 je v souladu se schváleným Programem rozvoje města Ralsko a vytváří územní podmínky pro naplnění stanovené vize a cílů zejména v oblasti Rozvoje cestovního ruchu a infrastruktury. Požadavky na upřesnění a územní zajištění podmínek pro vymezené záměry nadmístního významu vyplývající ze ZÚR LK byly již zohledněny ve vydaném ÚP Ralsko.

ZÚR LK upřesňují vymezení specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, dle PÚR ČR na správní obvody obcí a podle zjištěných územních podmínek a nesouvislého územního vymezení v Libereckém kraji rozlišují specifickou oblast sucha SOB9a Frýdlantsko, specifickou oblast sucha SOB9b Českolipsko a specifickou oblast sucha SOB9c Turnovsko - Železnobrodsko. Obec Ralsko byla nově zařazena do specifické oblasti SOB9b Českolipsko.

ÚP Ralsko i následné změny územního plánu včetně Změny č.7 vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, doplněné cestní sítí v krajině a členěné vymezenými biokoridory. Území obce Ralsko je atypické převažujícími plochami lesů. Potenciální produkční zemědělská půda se na území obce nachází omezeně, zejména v k.ú. Plouznice pod Ralskem, Náhlov a Jabloneček, kde aktuálně převládá využívání travních porostů. Zemědělské hospodaření je základním předpokladem pro zachování krajinného rázu volné krajiny hlavně před sukcesními jevy a umožnění rozvoje chráněných druhů v lokalitách zájmu ochrany přírody. Změnou č.7 je tato koncepce zachována. Změna č.7 nevyžaduje nový zábor zemědělských a lesních půd nad rámec ÚP Ralsko.

ÚP Ralsko stabilizací ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území vytvořil podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření, ve vodohospodářské koncepci vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. V ÚP Ralsko je stanoveno, že realizace protierozních opatření a staveb ve volné krajině bude považována za nedílnou součást využití ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných i ploch změn v krajině. Speciální protierozní opatření se nenavrhují. Tato koncepce je Změnou č.7 zachována.

Návrh koncepce zásobování vodou a odvedení a zneškodnění odpadních vod se Změnou č.7 nemění. Na území města Ralsko je zdrojem pitné vody především voda podzemní.

Vodní zdroje jsou dostatečné. Změnou č.7 je navržen k vybudování nový zdroj pitné vody v Jablonečku využívající podzemní vody (vrt), protože původně využívaný zdroj byl odstraněn.

Stanovením závazných koeficientů zeleně (min. podíl nezastavitelné plochy zeleně z celkové výměry plochy) pro zastavěné i zastavitelné plochy jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování vody i potenciální využívání srážkových vod s cílem zmírňování účinků povodní. V přípustném využití ploch smíšených nezastavěného území všeobecných jsou např. remízky, louky s nálety křovin a dřevin, břehové porosty aj.

D.3.4 KORIDORY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V grafické i textové části ÚP Ralsko jsou vymezeny upřesněné koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu pro umístění silnic II. třídy. Pro tyto rozvojové záměry byly v ÚP Ralsko vymezeny zastavitelné plochy (jen v místech změn) včetně „ochranných“ koridorů dopravní infrastruktury. V roce 2021 byla vydána Aktualizace č.1 ZÚR LK, která uvedené koridory dále zpřesnila. Koridory byly aktualizovány ve Změně č.3 a následně ve Změně č.6 ÚP Ralsko. Změna č.7 vymezené upřesněné koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu zachovává, pouze upravuje jejich popis v souladu s požadavky Standardu (07/2024).

Koridor D33/6, úsek Mimoň – Zákupy, modernizace, přeložky jednokolejné trati elektrizace byl na základě podrobnější dokumentace ve Změnách ÚP Zákupy, ÚP Bohatice a ÚP Mimoň upřesněn mimo správní území obce Ralsko jen na území obcí Zákupy, Bohatice, Mimoň. V blízkosti správní hranice obce Ralsko sleduje trasu stávající železniční trati vně území obce Ralsko (viz Výkres širších vztahů (6)).

Koridory technické infrastruktury nadmístního významu vymezené v ZÚR LK se netýkají území města Ralsko.

Záměr nadmístního významu na umístění transformovny TR 110/35 kV Kuřívody včetně podzemního kabelového vedení VVN 110 kV TR Noviny pod Ralskem – TR Kuřívody není v platných ZÚR LK vymezen a předpokládá se, že do nich bude zapracován při jejich nejbližší změně.

D.3.5 ÚSES

V ÚP Ralsko vymezený systém ÚSES byl Změnou č.3 upřesněn na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj. Aktualizace byla vyvolána požadovanou úpravou a přeznačením prvků ÚSES na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj na základě poskytnutého podkladu SCHKO Kokořínsko – Máchův kraj. Značení prvků ÚSES nadregionální a regionálního významu bylo změněno do souladu s jejich označením v ZÚR LK.

Změnou č.7 se mění označení prvků a jejich grafické vyjádření v souladu s požadavky Standardu, beze změny jejich vymezení.

E.3.6 STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN

V souladu se ZÚR LK byla Změnou č.3 doplněna kapitola Koncepce uspořádání krajiny o krajinné celky a krajiny s požadavkem na respektování stanovených cílových kvalit krajin. Byly vymezeny krajinné celky a krajiny a jejich cílové charakteristiky v souladu a aktualizací ZÚR LK a aktualizací českého překladu textu Evropské úmluvy o krajině. Změnou č.7 se tato problematika nemění.

E.3.7 VPS, VPO, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, ASANAČNÍ ÚZEMÍ

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 a následných změnách ÚP upřesněny a vymezeny.

V grafické i textové části Změny č.7 jsou vymezeny upřesněné koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu pro umístění silnic II. třídy a nově označeny dle požadavků Standardu.

Žádné prvky ÚSES k založení jako VPO se nevymezují. Systém ÚSES je vymezený a funkční.

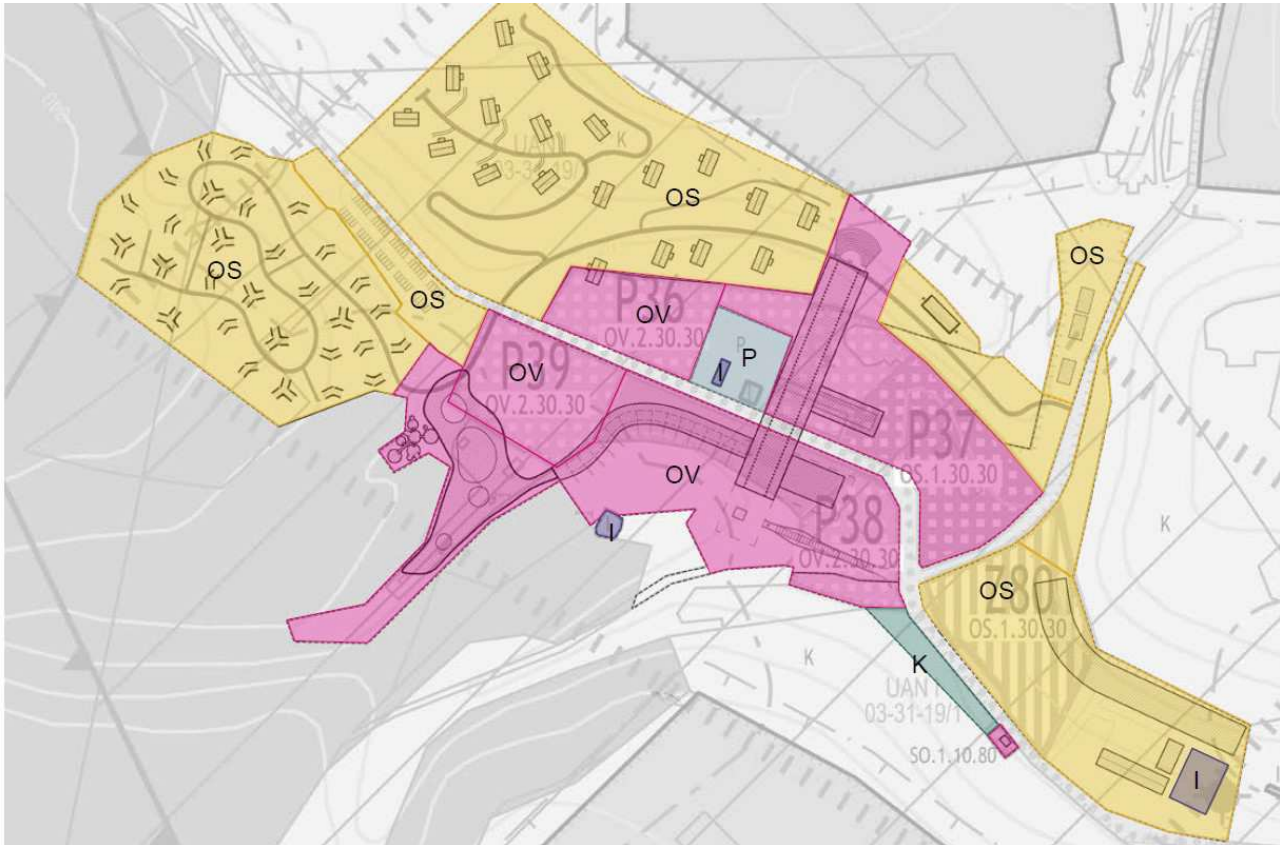
Mimo výše uvedeného jsou v ÚP Ralsko zohledněny další zásady územního rozvoje vymezené pro celé území Libereckého kraje zabývající se zejména upřesněním podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Změna č.7 je v souladu se ZÚR LK. Soulad s ÚPD Libereckého kraje bude nadále sledován.

E VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zastupitelstvo města Ralsko rozhodlo na svém zasedání usnesením Z-03/15/23 o pořízení Změny č.7 a o jejím obsahu, který vychází z výhradní žádosti společnosti Lotario a.s..

Předmětem Změny č.7 je mimo jiné **rozšíření ploch občanské vybavení veřejné a občanské vybavení sport v sídle Jabloneček** (viz obrázek pořizovatele k obsahu Zadání).



Představou žadatele je revitalizovat zašlou vesnici Jabloneček, kterou vytlačila vojenská základna a vytvořit rekreační areál. Ve změně územního plánu žadatel zůstává u současného funkčního využití, ale navrhuje rozšíření ploch, aby všechny objekty mohly být citlivě zasazeny do krajiny a svojí architekturou i volbou materiálů maximálně respektovaly přírodní charakter a výjimečnou atmosféru místa.

Záměr navazuje na funkční plochy shodného využití. Přístup na pozemky je zajištěn z přilehlé komunikace. V území se nenachází limity, které by záměr výrazně ztížil.

Žadatel doložil stanovisko KÚLK, odboru životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku č.j.:KULK 59809/2022 ze dne 22.8.2022 uplatňuje požadavek na zpracování komplexního vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP Ralsko na životní prostředí (dokumentace SEA).

Vyhodnocení:

Změnou č.7 se v Jablonečku vymezují zastavitelné plochy Z.136, Z.137, Z.138, Z.145 (občanské vybavení veřejné (OV)), Z.139 až Z.142 (občanské vybavení sport (OS)), Z.144, Z.146 (technická infrastruktura všeobecná TU)) a dvě plochy přestavby T.45 (občanské vybavení veřejné (OV)) a T.46 (technická infrastruktura všeobecná TU)). Podrobné odůvodnění jednotlivých ploch viz kapitola I.3).

Změnou č.7 se v Jablonečku zrušují transformační plochy (původně plochy přestavby) P.37 a P.38 a upravuje se vymezení plochy P.36 (nyní T.36).

Zastupitelstvo města Ralsko na svém zasedání dne 26.6.2025 rozhodlo o rozšíření Zadání Změny č.7 a o sloučení společného jednání a veřejného projednání Změny č.7 usnesením Z-03/03/25.

Rozšíření obsahu Změny č.7 obsahuje záměry:

1. plocha pro výstavbu distribuční transformovny VVN/VN

- změna na zastavitelnou plochu, typ plochy RZV: technická infrastruktura všeobecná (TU), k.ú. Kuřívody pozemky p.č. 131/7, 131/1 část, 131/8, 130.

Současné využití ploch v ÚP Ralsko dotčených návrhem: zastavitelná plocha Z.68, smíšené výrobní všeobecné (HU), zastavitelná plocha Z.104, veřejné prostranství všeobecné (PU).

Důvodem pro pořízení změny je zajištění stabilizace dodávek elektrické energie v sídle Kuřívody a širším okolí.

Vyhodnocení:

Změnou č.7 se vymezuje zastavitelná plocha Z.147 (technická infrastruktura všeobecná (TU)) v rozsahu původních zastavitelných ploch Z.68 a Z.104 zmenšená o stabilizovanou plochu zeleně sídelní ostatní (ZS) na p.p.č. 131/9. Podrobné odůvodnění jednotlivých ploch viz kapitola I.3.

plocha pro zeleň u pomníku

- změna na stabilizovanou plochu, typ plochy RZV zeleň sídelní ostatní (ZS), k.ú. Kuřívody pozemek p.č. 131/9

Současné využití ploch v ÚP Ralsko dotčených návrhem: zastavitelná plocha Z.68, smíšené výrobní všeobecné (HU).

Důvodem pro pořízení změny je, že v ploše se nachází pomník prusko rakouské války, plocha bude stabilizována v plochách zeleně sídelní ostatní vně transformovny.

Vyhodnocení:

Změnou č.7 se vymezuje stabilizovaná plocha zeleně sídelní ostatní (ZS). V ploše je umístěn pomník bitvy u Kuřívod - 1866 prusko rakouská válka.

2. plocha pro FVE

- změna na zastavitelnou plochu, typ plochy RZV: výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE), k.ú. Kuřívody pozemek p.č. 173 část

Současné využití ploch v ÚP Ralsko dotčených návrhem: zastavitelná plocha Z.59 část, občanské vybavení sport (OS).

Důvody pro pořízení změny: v dané ploše bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení na FVE, probíhá výstavba.

Vyhodnocení:

Změnou č.7 se zrušuje zastavitelná plocha Z.59 (občanské vybavení sport (OS)) a současně se na její části (p.p.č. 173 část, k.ú. Kuřívody) vymezuje zastavitelná plocha Z.148 (výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)). V podrobnější dokumentaci je areál FVE vymezen jen na p.p.č. 173, proto byla původně vymezená část zastavitelné plochy Z.59 zrušena a ponechána jako stabilizovaná plocha smíšená krajinná všeobecná (MU) na části p.p.č. 180/1, vlastníkem je VLS s.p.. Podrobné odůvodnění jednotlivých ploch viz kapitola I.3.

plocha pro smíšené aktivity

- změna na zastavitelnou plochu, typ plochy RZV: smíšená výrobní všeobecná (HU), k.ú. Kuřívody pozemky p.č. 69/1 část (mimo plochu Z60), 69/3 část, 69/9

Současné využití ploch v ÚP Ralsko dotčených návrhem: zastavitelná plocha Z.59 část, občanské vybavení sport (OS)

Důvodem pro pořízení změny je změna části plochy Z.59 na nové využití v návaznosti na zastavěné území, kde je umístěna kotelna a řadové garáže, rozvoj různých funkcí města včetně občanského vybavení aj (záměr města Ralsko).

Vyhodnocení:

Změnou č.7 se zrušuje zastavitelná plocha Z.59 (občanské vybavení sport (OS)) a současně se na její části (p.p.č. 69/1, 69/3, 69/6 k.ú. Kuřívody) vymezuje zastavitelná plocha Z.149 (plocha smíšená výrobní všeobecná (HU)). Podrobné odůvodnění jednotlivých ploch viz kapitola I.3).

- Současně bude zrušena podmínka zpracování územní studie US.1 v zastavitelné ploše Z.59.
Důvody pro pořízení změny: provedením změny využití zastavitelné plochy Z.59, zejména pro FVE (ve stavbě), již není důvod pro pořízení územní studie (pozemky dotčené ÚS.1 p.č. 69/1, 69/3, 69/9, 173 část, 174).

Vyhodnocení:

Změnou č.7 se zrušuje zastavitelná plocha Z.59, proto se zrušuje i podmínka zpracování územní studie US.1 v této ploše. Pro nově Změnou č.7 vymezené zastavitelné plochy Z.148 a Z.149, s ohledem na jejich specifické využití, se nepožaduje prověření územní studií.

3. plochy pro bydlení

- změna na transformační plochu, typ plochy RZV: smíšené obytné všeobecné (SU), k.ú. Kuřívody pozemky p.č. 323/1, 325
Současné využití ploch v ÚP Ralsko dotčených návrhem: stabilizovaná plocha výroby lehké (VL).
Důvodem pro pořízení změny je záměr nového využití stávající nevyužívané stavby (bývalá prádelna).

Vyhodnocení:

Změnou č.7 se vymezuje transformační plocha T.48 (smíšené obytné všeobecné (SU)) a nově se stanovuje regulační kód SU.3-40-40.

- změna na zastavitelnou plochu, typ plochy RZV: smíšené obytné všeobecné (SU), k.ú. Kuřívody pozemky p.č. 331/5, 315/1 část
Současné využití ploch v ÚP Ralsko dotčených návrhem: zastavitelná plocha Z.48, smíšené výrobní všeobecné (HU), zastavitelná plocha Z.49, smíšené výrobní všeobecné (HU).
Důvody pro pořízení změny: změna záměru vlastníků v dané lokalitě ve prospěch bydlení, kdy v dané lokalitě bude podporováno bydlení (RD, BD, domy smíšené funkce), (bez nároku na rozšíření zastavitelných ploch do nezastavěného území).

Vyhodnocení:

Změnou č.7 se ponechává vymezení zastavitelných ploch Z.48 a Z.49 pouze se Změnou č.7 mění typ plochy s rozdílným způsobem využití na plochy smíšené obytné všeobecné a regulační kódy (výška-Kn-Kz), které zohledňují strukturu zástavby v lokalitě. Podrobné odůvodnění jednotlivých ploch viz kapitola I.3.

4. plochy pro bydlení

- změna na transformační plochu, typ plochy RZV: smíšené obytné všeobecné (SU), k.ú. Náhlov, pozemky 47/7, 36, 47/6
Současné využití ploch v ÚP Ralsko dotčených návrhem: stabilizovaná plocha občanského vybavení veřejného (OV)
Důvodem pro pořízení změny je uvedení ÚP Ralsko do souladu se skutečným využitím plochy, kdy stávající převažující využití tvoří byty, komunitní centrum je součástí stavby.

Vyhodnocení:

Změnou č.7 se vymezuje transformační plocha T.47 (smíšené obytné všeobecné (SU)) a nově se stanovuje regulační kód SU.2-30-40.

- změna na zastavitelnou plochu, typ plochy RZV: smíšené obytné všeobecné (SU), k.ú. Náhlov, pozemky 48 část
Současné využití ploch v ÚP Ralsko dotčených návrhem: zastavitelná plocha Z.75, občanské vybavení veřejné (OV)
Důvodem pro pořízení změny je změna záměru vlastníka v dané lokalitě ve prospěch bydlení (souvisí se stabilizovanou plochou na p.p.č 36, 47/7, záměr na rozšíření komunitního centra není sledován).

Vyhodnocení:

Změnou č.7 se ponechává vymezení zastavitelné plochy Z.75 pouze se v návrhu Změn\ č.7 měnil typ plochy s rozdílným způsobem využití na plochy smíšené obytné všeobecné (SU) a regulační kód (výška-Kn-Kz), který zohledňoval strukturu zástavby v lokalitě.

Po veřejném projednání návrhu Změny č.7 na základě požadavku DO byla zastavitelná plocha Z.75 ponechána beze změny typu plochy s rozdílným způsobem využití pro nespécifické zařízení občanského vybavení.

5. převod ÚP Ralsko do nového jednotného standardu (dle nové legislativy, 2024)

Vyhodnocení:

Protože od 1.7.2024 plně platí nový stavební zákon č.283/2021 Sb. a jeho prováděcí vyhláška č.157/2024 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, byl celý ÚP Ralsko transformován do nového jednotného standardu územního plánu (platný od 1.7.2024, novelizován od 1.1.2026).

V textové i v grafické části Změny č.7 byly dle požadavků Standardu (01/2026) zejména aktualizovány názvy ploch s rozdílným způsobem využití, označení koridorů dopravní infrastruktury, označení ploch změn, označení prvků USES, označení ploch územních rezerv, označení VPS a VPO. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou aktualizovány na podkladě zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Vyhodnocení splnění Zadání:

Změnou č.7 bylo místně aktualizováno zastavěné území k datu 20.9.2024 v souladu s metodikou.

Základní koncepce rozvoje obce se Změnou č.7 nemění. Urbanistická koncepce se Změnou č.7 podstatně nemění.

Podkladem pro vymezení ploch změn v sídlech Kuřívody a Náhlov byly záměry města Ralsko, ČEZ Distribuce a.s. (projektová dokumentace nová TR 110/35 kV – Omexon GA Energo s.r.o., 05/2025, trasa podzemního vedení VVN 110 kV – Com-Pakt Energy a.s. 06/2025). Podkladem pro vymezení ploch změn v sídle Jabloneček byla ideová studie záměru Jabloneček – rekreační resort.

Změnou č.7 se vymezují nové transformační plochy T.47 a T.48 (smíšené obytné všeobecné (SU)).

Změnou č.7 se mění typ plochy s rozdílným způsobem využití a regulační kód bez změny jejich plošného vymezení u zastavitelných ploch Z.48, Z.49 (smíšené obytné všeobecné).

Změnou č.7 se v Kuřívodech vymezují zastavitelné plochy Z.147 (technická infrastruktura všeobecná (TU)), Z.148 (výroba energie z obnovitelných zdrojů VE)), Z.149 (smíšené výrobní všeobecné HU)). Podrobné odůvodnění jednotlivých ploch viz kapitola I.3).

Koncepce dopravní infrastruktury se nemění.

Koncepce technické infrastruktury včetně nakládání s odpady se Změnou č.7 podstatně nemění.

Zásobování pitnou vodou rozvojových ploch v sídle Kuřívody a v sídle Náhlov bude ze stávajících a navržených rozvodů pitné vody (viz koncepce ÚP Ralsko, která se nemění). Zásobování pitnou vodou rozvojových ploch v sídle Jabloneček bude řešena individuálním vybudováním samostatných zdrojů, čerpacích zařízení a vodovodních sítí.

Likvidaci odpadních splaškových vod pro plochy Změny č.7 v sídle Kuřívody a v sídle Náhlov bude řešena s použitím stávající kanalizace s v ÚP Ralsko navrženým doplněním kanalizačních řadů (viz koncepce ÚP Ralsko, která se nemění). Likvidaci odpadních splaškových vod v sídle Jabloneček bude řešena výstavbou oddílné splaškové kanalizace svedené do nové místní čistírny odpadních vod s vypouštěním přečištěných vod do místní vodoteče.

Změnou č.7 se vytváří územní podmínky pro umístění transformovny TR 110/35 kV Kuřívody, která by měla zajistit stabilizaci dodávek elektrické energie do této části města a umožnit i napojení stávajících i budoucích výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů.

Umístění nových trafostanic VN/NN se připouští v rámci podmínek pro využití všech ploch s rozdílným způsobem využití, jejich poloha a trasy připojovacích vedení VN bude upřesňována na základě žádosti o připojení nových odběrných míst a podrobného výpočtu zatížení sítě. Jako zdroj elektrické energie budou využity i stávající FVE v místě (Jabloneček).

Změnou č.7 je navrženo posilování výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů využitím opuštěných ploch po pobytu sovětských vojsk v sídle Kuřívody pro výstavbu fotovoltaické elektrárny (zastavitelná plocha Z.148).

Koncepce zásobování plynem a tepelnou energií ze systémů CZT se Změnou č.7 nemění.

Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury včetně staveb pro bezpečnost a obranu státu se Změnou č.7 podstatně nemění.

Změnou č.7 se v souladu s požadavkem vlastníků předmětných ploch a skutečným využitím mění vymezení ploch občanské vybavení veřejné v sídle Náhlov určených v ÚP Ralsko pro nízkoprahové a komunitní centrum. Komunitní centrum je součástí stavby bývalé jídelny VLS, která je převážně využívána pro bydlení a Změnou č.7 se ÚP Ralsko uvádí do souladu s touto skutečností. Zastavitelná plocha Z.75 se ponechává beze změny vymezení, pro umístění nespécifikovaného zařízení občanského vybavení. Změnou č.7 se upravuje vymezení ploch občanské vybavení veřejné a občanské vybavení sport v sídle Jabloneček.

Koncepce veřejných prostranství se Změnou č.7 nemění.

Řešení problematiky civilní ochrany se Změnou č.7 nemění.

Celková koncepce řešení uspořádání krajiny stanovená v ÚP Ralsko se Změnou č.7 nemění. Vymezuje se jedna plocha změn v krajině K.71 (plocha smíšená krajinná všeobecná) o velmi malé výměře v místě bývalé technické infrastruktury, která byla zlikvidována a současně se zrušuje zastavěné území. Vymezení územního systému ekologické stability se Změnou č.7 nemění, pouze se v souladu se Standardem mění popis jednotlivých prvků (biokoridory).

Kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byla Změnou č.7 aktualizována z důvodu dosažení souladu se Standardem.

Bylo aktualizováno označení VPS dle požadavků Standardu. Změnou č.7 se nové VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit asanace nevymezují.

Nové plochy a koridory územních rezerv se Změnou č.7 nevymezují.

Změnou č.7 se zrušuje v ÚP Ralsko vymezená zastavitelná plocha Z.59, pro kterou bylo stanoveno, že rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie. Protože je navrženo jiné funkční využití předmětné zastavitelné plochy a její rozdělení na dvě části pro aktivity nevyžadující podrobné prověření problematiky lokality územní studií. Větší část původní zastavitelné plochy Z.59 zaujímá areál budoucí fotovoltaické elektrárny, která má vydána správní rozhodnutí a bylo započato s její výstavbou (zastavitelná plocha Z.148, výroba energie z obnovitelných zdrojů VE), zbývající část je vymezena jako zastavitelná plocha Z.149 (smíšená výrobní všeobecná (HU)) pro předem neurčené vhodné promísení pozemků a staveb výrobních zařízení, služeb, občanského vybavení apod.

Změna č.7 se vymezují plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o plochy změn: Z.136, Z.137, Z.138, Z.139, Z.140, Z.141, Z.142, Z.143, Z.144, Z.145, T.36, T.39, T.45, T.46. K.71, které budou řešeny v jedné společné územní studii US.8.

F ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽP A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVL NEBO PTAČÍ OBLASTI

Návrh obsahu změny č.7 ÚP Ralsko nemůže mít samostatně, ani ve spojení s jinými záměry, významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv změny na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a na její celistvost.

Záměr navrhovaného rozšíření zadání změny č.7 Územního plánu Ralsko nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv záměru na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a na její celistvost.

Krajský úřad, jako příslušný úřad podle § 55a odst. 2 písm. e) zákona č.183/2006 Sb. uplatnil toto stanovisko:

K návrhu obsahu Změny č.7 ÚP Ralsko po jeho posouzení a na základě kritérií uvedených v příloze č.8 zákona č.100/2001 Sb, o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na ŽP“), a dále s ohledem na stanovisko orgánu ochrany přírody vydané dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, podle kterého lze vyloučit významný vliv koncepce na EVL a ptačí oblasti, krajský úřad uplatňuje požadavek na zpracování komplexního vyhodnocení vlivů Změny č.7 ÚP Ralsko na životní prostředí (dokumentace SEA).

Krajský úřad, jako příslušný úřad podle § 3 písm. f) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na ŽP“) a dále podle § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona uplatňuje toto stanovisko:

K rozšířenému zadání změny č.7 ÚP Ralsko, po jeho posouzení a s ohledem na stanovisko orgánu ochrany přírody vydané dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, podle kterého lze vyloučit významný vliv koncepce na EVL a ptačí oblasti, krajský úřad uplatňuje požadavek na zpracování komplexního vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dále jen dokumentace SEA).

Dokumentaci SEA je potřeba zpracovat k celému návrhu změny č. 7 ÚP Ralsko, tedy včetně dodatečného rozšíření zadání.

Vzhledem k výše uvedenému bylo zpracování „Vyhodnocení vlivů Změny č.7 na udržitelný rozvoj území“ provedeno.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo zpracováno firmou EMPLA AG spol. s r.o. Hradec Králové, odbornými posuzovateli Ing. Vladimírem Plachým (číslo odborné způsobilosti 182/OPV/93 ze dne 21. 1. 1993, s prodloužením autorizace č.j. 43015/ENV/15 ve spolupráci s Mgr. Bc. Petrou Povýšilovou. Vyhodnocení vlivů Změny č.7 na udržitelný rozvoj území je zpracováno v samostatné dokumentaci.

Změnou č.7 se nemění základní principy rozvoje obce stanovené v platném ÚP Ralsko. Je respektována založená urbanistická struktura sídel na území obce. Usměrnovaný rozvoj jednotlivých částí obce v souladu s jejich převažující funkcí je Změnou č.7 respektován. Změna č.7 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území při zohlednění principů udržitelného rozvoje území. Změna č.7 vytváří územní podmínky v sídlech Jabloneček, Kuřívody a Náhlov pro nové využití opuštěných ploch po působení sovětských vojsk. Hlavním cílem Změny č.7 je příprava podmínek pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu v sídle Jabloneček a vytvoření územních podmínek pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů vymezením příslušných ploch v sídle Kuřívody v souladu s vydaným správním rozhodnutím (FVE v realizaci) a vytváří územní podmínky pro umístění transformovny TR 110/35 kV v Kuřívodech pro stabilizaci dodávek elektrické energie včetně propojení TR Noviny pod Ralskem s TR Kuřívody podzemním kabelovým vedením VVN 110 kV. V sídlech Kuřívody a Náhlov se dále jedná o dílčí změny využití v ÚP Ralsko vymezených stabilizovaných a zastavitelných ploch v souladu s novými záměry v území.

Změna č. 7 přispívá k naplnění cílů týkajících se ochrany přírodních hodnot.

Cílem hodnocení vlivů Změny č.7 na životní prostředí bylo identifikovat ty oblasti životního prostředí, které mohou být realizací posuzované Změny č.7 ovlivněny. Realizace Změny č.7 ÚP tvoří z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí tzv. aktivní variantu, která se může určitým způsobem projevit na složkách životního prostředí. Není možné při současné míře neznalosti jednotlivých záměrů umístěných ve funkčních plochách kvalifikovaně vyhodnotit konkrétní vlivy na životní prostředí. Proto jsou hodnoceny vlivy vymezených ploch v rámci jejich regulativů na referenční cíle životního prostředí, které mohou potenciálně nastat za určitých podmínek realizace. Vyhodnocení tedy odpovídá potenciálním vlivům, které zahrnují danou míru neurčitosti. Při hodnocení byl využit princip předběžné opatrnosti, bylo tedy přihlédnuto k „nejhoršímu možnému scénáři“, který by mohl nastat potenciální realizací záměrů dle regulativů navrhovaných pro danou plochu.

Byly hodnoceny vlivy na ovzduší a klima, krajinný ráz, ZCHÚ, lokality NATURA 2000, ÚSES a migrační území, ZPF, PUPFL, na flóru, faunu a ekosystémy, povrchovou a podzemní vodu, dopravní infrastrukturu, nehmotné statky, kulturní památky a architektonické a archeologické dědictví, horninové prostředí, obyvatelstvo a lidské zdraví,

Pro potřeby hodnocení byly vlivy hodnoceny jako přímé, nepřímé, sekundární, krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé, přechodné, trvalé. Intenzita nalezeného vlivu byla hodnocena ve stupnici jako: potenciálně významný vliv, potenciálně mírně významný vliv, bez vlivu / zanedbatelný vliv, dále trvalý / přechodný vliv a zda-li je vliv pozitivní, bez vlivu, nebo negativní. Byly vyhodnoceny i kumulativní a synergické vlivy.

Hodnocení vlivů Změny č.7 na životní prostředí bylo metodicky založeno na hodnocení nových návrhových ploch. Plochy byly hodnoceny v míře podrobnosti, která je dána měřítkem grafické části Změny č.7 (měřítko 1 : 10000). Hodnocení vlivů na obyvatelstvo a složky ŽP ve všech případech vychází z identifikace potenciálních vlivů a z expertního odhadu jejich rozsahu a významnosti. Míra podrobnosti hodnocení včetně kvantifikace jejich rozsahu a významnosti odpovídá míře podrobnosti, v jaké je konkrétní jev (záměr/požadavek) v rámci Změny č.7 definován nebo vymezen. Návrhové části Změny č.7 bez územního průmětu (urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny) jsou ve vztahu ke složkám životního prostředí posuzovány formou extrapolace předpokládaných vlivů. Návrhové části Změny č.7 s konkrétním územním průmětem v grafické části (plochy) byly (s výjimkou vlivů na ovzduší) posuzovány především na základě své prostorové superpozice vůči průmětům environmentálních limitů. Sledovány byly vlivy koncepce Změny č. 7 na obyvatelstvo (plochy zástavby), voda – vodní toky (ochranné pásmo vodního zdroje, CHOPAV), lesy - plochy PUPFL a ostatní lesní porosty (pásmo 30 m od okraje lesa), příroda a krajina (ÚSES lokální, regionální úrovně, VKP, památné stromy, stanovištní podmínky, charakter krajiny, migrační prostupnost území pro biotu, migračně významná území, migrační koridory, prostupnost krajiny pro obyvatele), kulturní a historické hodnoty území (památkově chráněné objekty, archeologické lokality), krajinný ráz. Předmětem hodnocení bylo 14 zastavitelných ploch, 10 ploch se změnou funkčního využití a 1 plocha změn v krajině.

Na základě komplexního hodnocení vyplývá, že uplatněním Změny č.7 mohou být potenciálně negativně ovlivněny složky životního prostředí: ovzduší, krajinný ráz, hluková situace, lidské zdraví, archeologická naleziště, podzemní a povrchové vody, CHOPAV.

Z hlediska vlivu na podzemní a povrchové vody byl vyhodnocen vliv na režim odtoku srážkových vod a omezení retence vody v krajině a možná kontaminace podzemních vod. Tento vliv bude vyvolán nárůstem zpevněných ploch. Identifikované potenciální negativní vlivy lze minimalizovat snížením rozsahu zpevněných vod a nakládání se srážkovými vodami, které umožní jejich zasakování v místě jejich spadu. Kvalita ovzduší a hygienické podmínky budou ovlivněny, ale ne významně. Jako pozitivní vliv z hlediska ovzduší lze sledovat realizaci plochy pro FVE, která částečně nahradí elektrickou energii vyráběnou z neobnovitelných zdrojů.

Provedeným vyhodnocením nebyly identifikovány vlivy ve vztahu k horninovému prostředí. Změnou č.7 vymezené zastavitelné a transformační plochy, plochy změn v krajině nevyžadují nový zábor zemědělského půdního fondu ani PUPFL nad rámec stanovený v ÚP Ralsko.

Jediná zastavitelná plocha Z.75 je vymezena na ZPF, kdy se u této zastavitelné plochy pouze mění typ jejího využití z ploch občanské vybavení veřejné (OV) na plochy smíšené obytné všeobecné (SU) beze změny výměry zastavitelné plochy. Změna č.7 nezasahuje do prvků ÚSES.

Poznámka: po projednání návrhu Změny č.7 na základě požadavku dotčeného orgánu byla zastavitelná plocha Z.75 ponechána dle platného ÚP Ralsko jako plocha občanského vybavení veřejného (OV), beze změn jejího vymezení.

Vlivy na flóru, faunu a ekosystémy jsou hodnoceny jako mírně negativní až negativní. Využitím zastavitelných ploch dojde k ovlivnění stanovištních podmínek ve vymezených plochách a jejich okolí. Provedeným hodnocením nebyly identifikovány významné negativní vlivy na kulturní, architektonické hodnoty. Plochy zasahují do území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie.

Vyhodnocením Změny č.7 nebylo identifikováno riziko vzniku vlivu kumulativního a synergického.

Na základě komplexního hodnocení vyplývá, že uplatněním Změny č.7 bude pozitivní vliv zejména na sociální a hospodářský pilíř udržitelného rozvoje.

Vyhodnocení vlivů Změny č. 7 ÚP Ralsko na životní prostředí stanovuje projektová opatření s cílem zajištění vyloučení či minimalizace identifikovaných vlivů na sledované složky životního prostředí. Prostorová a koncepční opatření nejsou navrhována.

S návrhem Změny č.7 jako celek lze z hlediska vlivů na životní prostředí souhlasit při dodržení podmínek stanovených ve vyhodnocení Vlivů Změny č.7 na životní prostředí.

Stanovené podmínky:

Omezit zásah do pramene a nivy Mukařovského potoka. V navržené Změně č.7 se jedná o plochy Z.80 a Z.143. Zároveň by bylo vhodné nezasahovat do podmáčené části, která se nachází při jižním okraji plochy Z.136, i tato část lokality je součástí prameništní oblasti Mukařovského potoka.

V dokumentu Vyhodnocení vlivů Změny č.7 na životní prostředí jsou v kapitole 13 dále navrhována doporučení, která jsou navržena pro fázi realizace záměrů na návrhových plochách, avšak je třeba je respektovat v následujících řízeních.

Kompenzační opatření nebyla stanovena. Případné negativní jevy záměrů Změny č.7 budou minimalizovány zmírňujícími opatřeními v rámci realizace staveb.

G SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na základě vyhodnocení vlivů Změny č.7 na udržitelný rozvoj území byla do Změny č.7 doplněna upřesňující podmínka pro zastavitelné plochy Z.80, Z.136 a Z.143 „v navazujícím projednání jednotlivých záměrů postupy podle stavebního zákona prokázat ochranu prameniště Mukařovského potoka“. Ochrana prameniště (součást údolní nivy a vodního toku) byla v ÚP Ralsko již uvedena v kapitole F.4.2 Ochrana přírodních prvků.

Pro celou lokalitu záměru rekreačního areálu v sídle Jabloneček je Změnou č.7 stanovena podmínka zpracování územní studie pro rozhodování o změnách v území. V této územní studii bude záměr členěn na dílčí pozemky. Jako součást zastavitelných ploch Z.80, Z.136 a Z.143 budou vymezeny pozemky zeleně sledující linii toku Mukařovského potoka a jeho prameniště. Stavby ve vymezených zastavitelných plochách lze umístit mimo prameniště.

Poznámka: Návrhové plochy Z.80 a Z.136 (původně P.37) byly vymezeny v ÚP Ralsko bez jakýchkoliv podmínek (bylo provedeno vyhodnocení vlivů ÚP Ralsko na ŽP, které vlivy neidentifikovalo).

Přímo v identifikovaném prameništi stály ještě po roce 1995 garáže vojenské techniky a vyasfaltované plochy (dodnes jsou v terénu patrné zbytky příjezdové asfaltové komunikace k těmto garážím) a výše při místní komunikaci byla kotelna a sklad. U bývalého rybníka se nacházela kovová čistička odpadních vod. Stavby byly odstraněny a nevyužívané plochy se postupně samovolně navrátily k přírodnímu charakteru.

Ostatní obecná doporučení (např. technologie ČOV, zasklení staveb, umělé osvětlení, transfer přítomných jedinců ZCHD do vhodných biotopů, kácení dřevin aj.) jsou mimo podrobnost územního plánu a týkají se následných stupňů projektové přípravy (umísťování a realizace staveb). Specifické vlivy tak bude možno reálně identifikovat až při posuzování jednotlivých záměrů v rámci navazujících schvalovacích procesů.

H STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO DOTČENÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE §10G ODSŤ.5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽP

Dne 22.8.2022 uplatnil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku zn. KULK 59809/2022, požadavek na zpracování komplexního vyhodnocení vlivů Z7 na životní prostředí. Výše uvedené stanovisko konstatovalo, že záměr Z7 nemůže mít samostatně, ani ve spojení s jinými záměry, významný negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv na předměty ochrany soustavy NATURA 2000 a na její celistvost.

V říjnu 2024 bylo zpracováno Hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb. V reakci na rozšíření zadání Z7 uplatnil dne 23.6.2025 Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku zn. KULK 35192/2025, požadavek na zpracování komplexního vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA) k celému návrhu Z7. Výše uvedené stanovisko konstatovalo, že záměr navrhovaného rozšíření zadání Z7 nemůže mít samostatně, nebo ve spojení s jinými záměry, významný negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv na předměty ochrany soustavy NATURA 2000 a na její celistvost.

V červenci 2025 bylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Závěry vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území byly promítnuty do návrhu Z7 pro sloučené jednání, jak je podrobněji popsáno v kapitole G. Dne 5.9.2025 se uskutečnilo sloučené společné jednání, veřejné projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. Lhůta pro uplatnění stanovisek a připomínek byla do 15 dnů ode dne konání sloučeného jednání, tedy do 22.9.2025.

K vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území neobdržel pořizovatel žádné vyjádření, ani připomínku.



KULBX00XICQ6

KRAJSKÝ ÚŘAD LIBERECKÉHO KRAJE

08 odbor životního prostředí a zemědělství

Datová schránka

Městský úřad Česká Lípa
Stavební úřad – úřad územního plánování
náměstí T. G. Masaryka č.p. 1
470 36 Česká Lípa

ČÍSLO JEDNACI
KULK 14256/2026

OPRAVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA/LINKA/E-MAIL
Ing. Popovičová/583
zuzana.popovicova@kraj-lbc.cz

LIBEREC
4. 3. 2026

STANOVISKO

podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na životní prostředí“)

k návrhu koncepce
„Změna č. 7 územního plánu Ralsko“
verze po veřejném projednání
(dále jen „návrh změny č. 7 ÚP Ralsko“)

Předkladatel koncepce:

Městský úřad Česká Lípa
Stavební úřad – úřad územního plánování
náměstí T. G. Masaryka č.p. 1
470 36 Česká Lípa

IČ předkladatele:

00260428

Zpracovatel koncepce:

SAUL s.r.o.
U Domoviny 491/1
460 01, Liberec 4
IČO 43224229
Ing. arch. Jiří Plašil, Ing. Oldřich Lubojacký

Zpracovatel vyhodnocení:

EMPLA AG, spol. s r.o.
Za Škodovkou 305
503 11 Hradec Králové
Ing. Vladimír Plachý
(autorizace MŽP ČR č. j. 182/OPV/93, naposledy
prodloužena a rozhodnutím MZP/2021/710/4943
s platností do 31. 12. 2026)

T +420 485 226 111 E podatelna@kraj-lbc.cz

Liberecký kraj
U Jezu 642/2a, 461 80 Liberec 2

Datová schránka: c5kvbkw
www.kraj-lbc.cz

IČO 70891508
DIČ CZ70891508

KULK 14256/2026

Stanovisko SEA k návrhu změny č. 7 ÚP Ralsko

konstatoval, že vydá stanovisko k vyhodnocení vlivů Změny č. 7 Územního plánu Ralsko na životní prostředí samostatně, na základě předložené dokumentace změny územního plánu včetně dokumentace SEA, vyjádření a stanovisek k nim podaných a na základě veřejného projednání, a to do 30 dnů od obdržení kompletních podkladů.

Dne 18. 2. 2026 krajský úřad obdržel v souladu s § 100 odst. 1 stavebního zákona podklady pro vydání stanoviska k návrhu změny č. 7 Územního plánu Ralsko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Součástí byly:

1. Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 7 ÚP Ralsko, č. j. MUCL/160873/2025 ze dne 5. 12. 2025
2. Vyjádření z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu k návrhu řešení požadavků plynoucích ze stanoviska uplatněného k dokumentaci Návrhu změny č. 7 ÚP Ralsko pro společné jednání a veřejné projednání (krajský úřad č. j. KULK 9725/2026 ze dne 11. 2. 2026)
3. Vyjádření k předloženému souladu Změny č. 7 ÚP Ralsko (krajský úřad č. j. KULK 59734/2025 ze dne 7. 10. 2025 z pohledu zákona o ochraně přírody a krajiny)
4. Vyjádření k předloženému řešení požadavků uplatněného stanoviska k návrhu Změny č. 7 ÚP Ralsko (Městský úřad Česká Lípa, č. j. MUCL/28746/2026 ze dne 18. 2. 2026 z pohledu státní správy lesů)
5. Vyjádření k návrhu řešení požadavků uplatněného stanoviska Ministerstva vnitra k návrhu Změny č. 7 Územního plánu Ralsko (Ministerstvo vnitra, č. j. MV- 43175-23/OSM-2018 ze dne 2. 10. 2025)
6. Vypořádání stanoviska Ministerstva obrany uplatněného v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 7 Územního plánu Ralsko (Ministerstvo obrany, č. j. MO 137054/2026-1322 ze dne 10. 2. 2026)

Na základě dohod uzavřených s dotčenými orgány k řešení požadavků uplatněných stanovisek došlo k úpravě návrhu Změny č. 7 ÚP Ralsko v následujících bodech:

1. Doplnění koordinčního výkresu o území MV ČR vymezené opatřením obecné povahy v zájmu zajištění bezpečnosti státu.
2. V podmínkách pro využití zastavitelných ploch Z.80, Z.143 a Z.136 (severovýchodní okraj) bude mimo jiné uveden následující požadavek: „V dalších stupních projektové dokumentace bude zajištěna ochrana prameniště Mukařovského potoka (např. vymezením pozemků zeleně).“ Nadto byl upraven regulativ zastavitelné plochy Z.143 navýšením koeficientu zeleně z 30 % na 50 %, nově na OS.1-30-50.
3. Funkční využití zastavitelné plochy Z.75 bude ponecháno beze změny, tedy jako zastavitelná plocha pro občanské vybavení veřejné s regulativem OV.1.15.30.
4. Bylo opraveno chybné vyčíslení záboru ZPF II. třídy ochrany na správné hodnoty.

Na základě projednání a upravení návrhu územně plánovací dokumentace nedošlo k podstatné úpravě návrhu ve smyslu § 103 odst. 1 stavebního zákona.

Závěry posuzování:

Naplněním koncepce Změna č. 7 ÚP Ralsko dojde k ovlivnění kvality složek životního prostředí. Jako vlivy nejvýznamnější, avšak stále hodnocené jako mírné, byly identifikovány vlivy na podzemní vody, flóru a faunu a vlivy na krajinu. Kvalita ovzduší a hygienické podmínky budou ovlivněny, ale ne významně. Z hlediska vlivu na podzemní a povrchové vody je vyhodnocen vliv na režim odtoku srážkových vod a omezení retence vody v krajině a možná kontaminace podzemních vod. Tento vliv bude vyvolán nárůstem zpevněných ploch v řešeném

KULK 14256/2026

Stanovisko SEA k návrhu změny č. 7 ÚP Ralsko

území. Identifikované potenciální negativní vlivy lze minimalizovat snížením rozsahu zpevněných ploch, využitím propustných povrchů např. pro chodníky a nakládání se srážkovými vodami, které umožní jejich zasakování v místě jejich spadu.

Provedeným vyhodnocením nebyly identifikovány vlivy ve vztahu k horninovému prostředí, není nevyžadováno nové odnětí půdy ze ZPF ani zábor PUPFL, nezasahuje se do prvků ÚSES.

Část ploch je situována ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Vlivy na flóru, faunu a ekosystémy jsou hodnoceny jako mírně negativní. Využitím zastavitelných ploch dojde k ovlivnění stanovištních podmínek ve vymezených plochách a jejich okolí.

Využitím rozvojových ploch vymezených zastavitelných ploch a ploch pro dopravní infrastrukturu dojde v obci Ralsko k posílení významu antropogenních ploch v obraze krajiny. Provedeným hodnocením nebyly identifikovány významně negativní vlivy na kulturní, architektonické hodnoty. Plochy zasahují do území s archeologickými nálezy kategorie I. a II.

Vyhodnocením Změny č.7 ÚP Ralsko nebylo identifikováno riziko vzniku kumulativních a synergických vlivů ani vlivů přeshraničních.

Dle zpracovatele dokumentace SEA lze na základě výsledků předloženého hodnocení s předloženou koncepcí Změny č. 7 ÚP Ralsko jako celkem souhlasit s podmínkou zajištění navrhovaných opatření.

Krajský úřad jako příslušný úřad v souladu s ustanovením § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě předložené Změny č. 7 ÚP Ralsko, podkladů dle ustanovení § 100 odst. 1 stavebního zákona a dokumentace SEA, vydává postupem dle ustanovení § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví

STANOVISKO

k návrhu koncepce „Změna č. 7 ÚP Ralsko“

s níže uvedenými požadavky, kterými budou zároveň zajištěny minimální možné dopady realizace Změny č. 7 ÚP Ralsko na životní prostředí a veřejné zdraví:

1. Omezit zásah do pramene a nivy Mukařovského potoka. V navržené změně č. 7 ÚP Ralsko se jedná o plochy Z.80 a Z.143. Zároveň by bylo vhodné nezasahovat do podmáčené části, která se nachází při severovýchodním okraji plochy Z.136, i tato část lokality je součástí prameništní oblasti Mukařovského potoka.

Podmínky pro fázi realizace záměrů na návrhových plochách:

2. Při navrhování areálové ČOV zvolit takovou technologii, která eliminuje riziko eutrofizace toku a nivy Mukařovského potoka (vhodný způsob terciárního stupně čištění k odstranění dusíku a fosforu).
3. Snížit riziko střetů ptáků s prosklenými plochami použitím speciálních skel nebo potisků, postupovat podle aktuálních metodických doporučení (Schmid et al. 2021). Informace o způsobu řešení tohoto problému zapracovat do projektové dokumentace.
4. Snížit rušení okolí záměru umělým osvětlením. Zejména omezit osvětlení na co nejmenší míru za použití vhodných svítidel s koncentrací světla směrem k terénu. Dále použitím osvětlení šetrného k hmyzu, s minimální emisí modré složky světla krátkovlnného a UV světla.
5. Před zahájením stavebních prací provést záchranné transfery přítomných jedinců zvláště chráněných druhů do vhodných biotopů navazujících v okolí záměru.

KULK 14256/2026

Stanovisko SEA k návrhu změny č. 7 ÚP Ralsko

6. Omezit rozsah kácení dřevin a zachovat starší listnaté stromy, které doprovázely výstavbu v bývalé obci. Stromy v blízkosti stavby, které nebudou pokáceny, je nutné chránit proti poškození (nadzemní i podzemní část) dle ČSN 83 9061.
7. Skrývky zeminy, kácení dřevin a odstranění jiné vegetace provádět mimo období hnízdění ptáků, nejlépe v období srpen až říjen. Toto období je vhodné také s ohledem na netopýry, kteří se mohou ukrývat v dotčených stromech.
8. Provádět kontrolu invazních druhů rostlin, které se na lokalitě již vyskytují (vlčí bob mnoholistý, zlatobýl kanadský a obrovský, křídlatka japonská), provést jejich důslednou likvidaci a zabránit jejich rozšiřování na dosud nezasazená místa.
9. Záměrem způsobenou ztrátu reprodukčního biotopu skokana hnědého a čolka horského je třeba kompenzovat vytvořením náhradního biotopu. V rámci okrajových částí záměrem ovlivněného území v návaznosti na okolní biotopy je za tímto účelem možné vytvořit 4 až 5 tůní různého tvaru a velikosti. Charakter tůní by měl odpovídat standardu AOPK ČR pro budování tůní (mírný sklon břehů, max. hloubka do 1,5 m, většina tůní s hloubkou 0,5 - 0,8 m, nepravidelný tvar břehů). Rozloha otevřené hladiny jednotlivých tůní by se měla pohybovat od 10 do 30 m². Hladina otevřené hladiny může kolísat, resp. je možné, aby u menších mělkých tůní došlo v letních měsících (červenec-srpen) k vyschnutí a voda zůstala jen v hlubších částech větších tůní.
10. Zachovat fragment květnaté louky na dílčí ploše č. 5 a o porost pečovat sečením jedenkrát ročně. Zmírní se tak vliv na některé zvláště chráněné druhy živočichů.
11. Částečné kompenzace vlivů záměru na druhy vázané na otevřené biotopy dosáhnout provedením vhodných sadových úprav v místě záměru. Výsadby by měly mít charakter skupin keřů a solitérních stromů (autochtonní druhy dřevin, eventuálně ovocné stromy), řídkce rozptýlených v pravidelně sečeném lučním porostu s významnějším podílem kvetoucích bylin. Následná údržba bude spočívat v pravidelném kosení porostů 1x ročně. Vždy je však nutné posečenou biomasu odvézt mimo zájmovou plochu. Seč je třeba provádět mozaikovitě, aby část ploch zůstala neposečená a plnila funkci biotopu pro drobné živočichy.
12. Stanovit odborně způsobilou fyzickou nebo právnickou osobu („ekodozor stavby“). Ekodozor stavby bude po celou dobu stavby až do její kolaudace zajišťovat zájmy ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., bude sledovat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů v prostoru staveniště a v případě potřeby zajistí, na náklady investora, záchranný přenos těchto živočichů. Ekodozor stavby bude dle aktuálních podmínek monitorovat vliv stavby a stavebních prací na okolní ekosystémy a živočišná a rostlinná společenstva a v případě potřeby bude navrhnout ochranná opatření. Na základě požadavků na ochranu přírody může ekodozor upravit harmonogram prací, stanovit trvalý ekologický dozor, omezit nebo i zastavit probíhající práce na nezbytně nutnou dobu potřebnou např. pro provedení dodatečných nebo opakovaných záchranných transferů a odchytů nebo pro dokončení vývoje druhu, který práce ohrožují. O záchranných transferech je nutné vést podrobnou dokumentaci, která bude obsahovat seznam zjištěných druhů, počty jedinců, způsob odchytu a přenosu, popis původní a náhradní lokality
13. Minimalizovat emise látek znečišťujících ovzduší adekvátními opatřeními spojenými s realizací záměrů přípustných v dané ploše
14. Při umísťování a povolování staveb dbát na ochranu kulturních památek. Pozůstatky původních stavení je vhodné revitalizovat a dochovat pro další generace. Je zde možné zřídit např. naučnou stezku.
15. Při výstavbě budov i výsadbě zeleně dbát na zachování tradičních a vytváření nových výhledů a průhledů
16. Při umísťování a povolování staveb minimalizovat jejich negativní dopady na krajinný ráz

KULK 14256/2026

Stanovisko SEA k návrhu změny č. 7 ÚP Ralsko

17. V rámci konkrétního uplatňování vymezených funkčních ploch dbát na zajištění podmínek pro zasakování srážkové vody z ploch určených pro novou zástavbu přímo v místě
18. V rámci projektu je žádoucí revitalizovat kostelní návrší s ohledem na pietu místa se zachováním vzrostlých stromů a obnovit kamenné schody k návrší z blízkosti objektu německé školy.
19. Při severo-západním lesnatém okraji zachovat vzrostlé stromy, které odcloní rekreační areál od stávající fotovoltaické elektrárny.
20. Budoucí záměry konzultovat s Pyrotechnickou službou Policie ČR, dle jejich požadavků případně stanovit pyrotechnický dozor.

Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Krajský úřad upozorňuje na povinnost schvalujícího orgánu podle ustanovení § 10g odst. 4 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a příslušných ustanovení stavebního zákona zohlednit požadavky vyplývající z tohoto stanoviska.

Předkladatel, resp. pořizovatel změny č. 7 ÚP Ralsko je povinen postupovat podle ustanovení § 10g odst. 5 a 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a zveřejnit schválenou koncepci včetně zpracovaného prohlášení.

Krajský úřad rovněž upozorňuje na povinnost zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví a další povinnosti plynoucí z ustanovení § 10h zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ve smyslu bodu 10 přílohy stavebního zákona.

Předkladatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup vypořádání všech stanovisek dotčených orgánů, vyjádření, námitek a připomínek obdržených po celou dobu přípravy koncepce včetně veřejného projednání, a to jak ke koncepci, tak i k jejímu vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Město Ralsko (jako dotčený územně samosprávný celek) žádáme ve smyslu § 16 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí o zveřejnění stanoviska SEA na úřední desce. Doba zveřejnění je minimálně 15 dnů. **Zároveň město Ralsko žádáme, aby nám zaslalo písemné potvrzení o vyvěšení této informace na úřední desce.**

Se stanoviskem SEA se lze seznámit na internetových stránkách:

https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/SEA_LBK010Q a www.kraj-lbc.cz.

RNDr. Jitka Šádková
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU DLE §10g ODST.5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽP ZOHLEDNĚNO

Stanovisko k návrhu Změny č.7 je souhlasné.

Na základě zjištěné míry dopadů řešené koncepce na jednotlivé dílčí složky životního prostředí a lidské zdraví nebyly identifikovány závažné záporné vlivy, které by vyžadovaly navržené opatření pro jejich předcházení, snížení nebo kompenzaci.

Vyhodnocení vlivů Změny č. 7 ÚP Ralsko na životní prostředí stanovuje koncepční a projektová opatření s cílem zajištění vyloučení či minimalizace identifikovaných vlivů na sledované složky životního prostředí.

Podmínky stanoviska byly splněny následujícím způsobem:

ad1. Na základě vyhodnocení vlivů Změny č.7 na udržitelný rozvoj území byla do Změny č.7 doplněna upřesňující podmínka pro zastavitelné plochy Z.80, Z.136 a Z.143 „v navazujícím projednání jednotlivých záměrů postupy podle stavebního zákona prokázat ochranu prameniště Mukařovského potoka“. Ochrana prameniště (součást údolní nivy a vodního toku) byla v ÚP Ralsko již uvedena v kapitole F.4.2 Ochrana přírodních prvků.

U zastavitelné plocha Z.143 byl zvýšen stanovený min. koeficient zeleně z 30% na 50% výměry plochy.

Poznámka:

Návrhové plochy Z.80 a Z.136 (původně P.37) byly vymezeny v ÚP Ralsko bez jakýchkoliv podmínek (bylo provedeno vyhodnocení vlivů ÚP Ralsko na ŽP, které vlivy neidentifikovalo). Přímou v identifikovaném prameništi stály ještě po roce 1995 garáže vojenské techniky a vyasfaltované plochy (dodnes jsou v terénu patrné zbytky příjezdové asfaltové komunikace k těmto garážím) a výše při místní komunikaci byla kotelna a sklad. U bývalého rybníka se nacházela kovová čistička odpadních vod. Stavby byly odstraněny a nevyužívané plochy se postupně samovolně navrátily k přírodnímu charakteru.

Ostatní obecná doporučení ad2) až ad18) jsou mimo podrobnost územního plánu a týkají se následných stupňů projektové přípravy (umístování a realizace staveb) nebo i samotné realizace záměrů na návrhových plochách.

Obecně se jedná o požadavky pod podrobnost územního plánu (dle §72 odst.1 zákona č. 283/2021Sb., kdy územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo rozhodnutí), požadavek bude uplatňován až v následných stupních projektové přípravy, před a při využívání území (realizaci staveb).

PROHLÁŠENÍ PŘEDKLADATELE KONCEPCE DLE § 10g ZÁKONA Č. 100/2001 Sb., O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ – POŽADAVKY NA OBSAH PROHLÁŠENÍ A POŽADAVKY NA JEHO ZVEŘEJNĚNÍ A OZNÁMENÍ

Zveřejněním Změny č.7 podle zákona č.283/2021 Sb. a oznámením tohoto zveřejnění dotčeným orgánům jsou naplněny i požadavky na zveřejnění a oznamování prohlášení předkladatele koncepce podle ustanovení § 10g odst. 5 a odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Jednotlivé požadavky na obsah prohlášení předkladatele koncepce jsou zapracovány do jednotlivých kapitol odůvodnění Změny č.7 takto:

a) informace, jak byly ve schválené koncepci zohledněny požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci

Požadavek na prohlášení předkladatele koncepce a) naplňuje výše tato kapitola odůvodnění „Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno dle §10g odst.5 zákona o posuzování vlivů na ŽP zohledněno“.

b) informace, jak bylo ve schválené koncepci zohledněno vyjádření dotčeného státu, pokud byla koncepce předmětem mezistátního posuzování podle § 14a zákona o posuzování vlivů

Koncepce nebyla předmětem mezistátního posuzování.

c) odůvodnění vybrané varianty, pokud byl návrh koncepce zpracován ve variantách

Dílní požadavky a záměry obsažené v Zadání Změny č.7 byly posouzeny, prověřeny, vyhodnoceny a varianty řešení nejsou ve Změně č.7 navrhovány.

d) informace o účasti veřejnosti při zpracování koncepce a v procesu posuzování vlivů koncepce na životní prostředí

Ucelené obecné informace o možnosti zapojení veřejnosti v průběhu jednotlivých fází procesu pořízení Změny č.7 jsou uvedeny v odůvodnění kapitola A, kde je průběh procesu pořízení Změny č.7 popsán. Konkrétní připomínky veřejnosti k návrhu Změny č.7 uplatněné v jednotlivých fázích procesu pořízení Změny č.7 a jejich vypořádání je uvedeno v odůvodnění kapitola N.

e) informace o přijatých opatřeních pro zajištění sledování a rozboru vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví podle § 10h zákona o posuzování vlivů

Požadavek na prohlášení předkladatele koncepce e) je naplněn zde v kapitole H. odůvodnění Změny č.7 v části „Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu dle § 10g, odst. 5 zákona o posuzování vlivů na ŽP zohledněno“.

Opatření pro zajištění sledování a rozboru vlivů ÚP na životní prostředí a udržitelný rozvoj území jsou obecně stanovena zákonem č.283/2021 Sb. a jeho prováděcími předpisy. Podle ustanovení zákona č.283/2021 Sb. jsou obce povinny sledovat uplatňování ÚP a vyhodnocovat jeho uplatňování. Dojde-li ke změně podmínek na základě, kterých byl ÚP vydán, jsou obce povinny pořídit adekvátní Změnu ÚP.

Konkrétním formálním výstupem z výše uvedeného sledování vlivů ÚP na životní prostředí a veřejné zdraví je Zpráva o uplatňování ÚP v uplynulém období, kterou v souladu s § 106 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb. musí pořizovatel předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání ÚP či jeho změny. Tato Zpráva mj. obsahuje následující dva důležité body z pohledu sledování a rozboru vlivů ÚP na životní prostředí a veřejné zdraví:

- vyhodnocení uplatňování ÚP včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě, kterých byl ÚP vydán a vyhodnocení nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,
- požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly zjištěny.

Dle požadavku Metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí k prohlášení předkladatele koncepce podle ustanovení § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí při pořizování územního plánu by měl pořizovatel stanovit:

- ukazatele pro sledování vlivu ÚP na životní prostředí, včetně vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, pokud byl takový vliv předpokládán,
- způsob a četnost sledování navržených ukazatelů,
- místo, kde budou výsledky sledování a rozboru vlivů shromažďovány a zveřejňovány, pokud se jeví účelným stanovit místo odlišné od zveřejňované aktualizace nebo Zprávy o uplatňování ÚP.

UKAZATELE PRO SLEDOVÁNÍ VLIVŮ ZMĚNY Č.7 NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Ke zhodnocení možných vlivů jednotlivých záměrů Změny č.7 se po jejich realizaci mohou použít monitorovací ukazatele, díky kterým je možno posoudit vlivy vyvolané změnami využití území dané oblasti.

Prostřednictvím monitorovacích ukazatelů je také možno kontrolovat dodržování navržených opatření v rámci hodnocení koncepce, která předcházela její realizaci. Monitorování může být iniciováno rovněž na základě připomínek veřejnosti (obtěžování nadměrným hlukem, zápachem atd.). Navržené environmentální ukazatele pro sledování vlivu územně plánovací dokumentace na životní prostředí z hlediska relevantnosti a v kontextu s cíli ochrany životního prostředí, které jsou obsaženy ve Státní politice životního prostředí 2030 s výhledem do 2050.

Pořizovatelem byly navrženy ukazatele pro sledování vlivu Změny č.7 na životní prostředí:

| Oblast ŽP | Indikátor | Jednotka | Zdroj podkladů |
|---|---|---------------------------------------|---------------------------|
| Ochrana přírody a krajiny | využití území poměr zastavěného / nezastavěného území | % | ČSÚ Územní plán Ralsko |
| Ochrana klimatu a zlepšení kvality ovzduší | pětileté klouzavé roční průměrné koncentrace škodlivin | ng/m ³ , ug/m ³ | ČHMÚ |
| Ochrana vod | stav útvarů povrchových vod | ug/l | Povodí Labe s.p. |

ZPŮSOB A ČETNOST SLEDOVÁNÍ VLIVŮ ÚP NA ŽIVOT. PROSTŘEDÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.7

Vlivy Změny č.7 na životní prostředí budou sledovány a vyhodnoceny ve standardních lhůtách (do 4 let od jejího vydání) a standardním postupem dle § 106 zákona č.283/2021 Sb. v rámci zpracování návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Ralsko za uplynulé období.

MÍSTO, KDE BUDOU VÝSLEDKY SLEDOVÁNÍ VLIVŮ ZMĚNY Č.7 ZVEŘEJŇOVÁNY

Výsledky sledování vlivů Změny č.7 na životní prostředí budou shromažďovány a zveřejňovány na webu obce Ralsko v sekci věnované územnímu plánu.

POŽADAVKY NA ZVEŘEJŇOVÁNÍ A OZNAMOVÁNÍ PODLE USTANOVENÍ § 10g Odst. 5 A 6 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

(5) „Předkladatel je povinen zveřejnit schválenou koncepci včetně prohlášení...“

(6) O zveřejnění prohlášení podle odstavce 5 je předkladatel povinen do 7 pracovních dnů informovat příslušný úřad, dotčené orgány, dotčené kraje a případně také dotčené obce, které příslušný úřad určil podle § 10c odst. 2.

V souladu s ustanovením §105 odst. 1 a 3 zákona č.283/2021 Sb. se „územně plánovací dokumentace opatřená záznamem o účinnosti uloží do národního geoportálu územního plánování.

V přechodném období současně pořizovatel zajistí zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup územně plánovací dokumentace po vydání její změny a úplného znění, kde je možné do této územně plánovací dokumentace a do její dokladové dokumentace nahlížet; toto oznámí dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 jednotlivě. Pořizovatel rovněž zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup zastupitelstvem obce schválenou zprávou o uplatňování územního plánu.

Řádným naplněním výše citovaných ustanovení správního řádu a stavebního zákona je současně naplněn požadavek § 10g odst. 5 a 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí zveřejnit schválenou koncepci včetně prohlášení a o zveřejnění prohlášení informovat příslušný úřad, dotčené orgány, dotčené kraje a obce.

I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

PODKLADY ZMĚNY Č.7

Jako podklady pro Změnu č.7 byly zejména využity:

- nová DKM (stav 26.01.2024) pro celé správní území města
- data ÚAP ORP Česká Lípa (stav 01/2024)
- úplné znění ÚP Ralsko po vydání Změny č.6 ÚP Ralsko (SAUL, 04/2025)

I.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo v ÚP Ralsko vymezeno podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) zpracovatelem ÚP Ralsko k 30.5.2014. Vymezení zastavěného území bylo po komplexním prověření (vydaná správní rozhodnutí, stav území) ve Změně 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. Změnou č.3 bylo dále místně aktualizováno zastavěné území na k.ú. Hradčany nad Ploučnicí k datu 28.11.2019. Změnou č.6 bylo zastavěné území aktualizováno k datu 21.3.2024 v souladu s metodikou nad pořizovatelem poskytnutou novou digitální katastrální mapou (stav 01/2024) 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. Na území města Ralsko bylo v ÚP Ralsko vymezeno zastavěné území obsahující velký počet bývalých vojenských staveb, které jsou ale postupně bez náhrady likvidovány a plochy po nich jsou rehabilitovány a jsou „přírodního charakteru“. Proto se Změnou č.6 zrušilo nebo upravilo větší množství takových to bývalých zastavěných území, kde tyto pozemky nejsou již v Katastru nemovitostí evidovány jako zastavěná plocha. Týká se to zejména zóny Hradčany letiště, sídla Hvězdov, bývalého sídla Svěbořice.

Změnou č.7 se místně upravuje zastavěné území k 20.9.2024, kdy se pouze jedna malá část v sídle Jabloneček navrhuje ke zrušení z důvodu zániku zastavěné plochy technické infrastruktury.

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

I.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce se Změnou č.7 nemění.

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 (stav dat 01/2024).

V textu byly pouze dle požadavků Standardu aktualizovány názvy ploch s rozdílným způsobem využití a označení koridorů dopravní infrastruktury.

Seznam a popis nemovitých kulturních památek a ÚAN je součástí ÚAP ORP Česká Lípa. Lokality Změny č.7 nejsou v přímém kontaktu s nemovitými kulturními památkami. Území s archeologickými nálezy je zobrazeno v Koordinačním výkresu (5). Na území s archeologickými nálezy se vztahuje povinnost vyplývající z §21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění - respektovat §22 tohoto zákona, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, tj. záměru provádět jakékoli zemní práce, při nichž může být objeven archeologický nálezy ve smyslu §23, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Případné narušení archeologické situace při zemních pracích si vyžádá provedení záchranného archeologického výzkumu na náklad investora budoucích staveb. Jako území s předpokladem pravděpodobného výskytu archeologických nálezů jsou klasifikována zejména území stávajících i zaniklých sídel a zřícenin hradů.

Koncepce ochrany civilizačních hodnot se v důsledku Změny č.7 nemění.

Změna č.7 neovlivní koncepci ochrany a tvorby životního prostředí stanovenou v ÚP Ralsko.

Koncepce ochrany přírodních hodnot se v důsledku Změny č.7 nemění. Ložiska nerostných surovin se v daných lokalitách Změny č.7 nevyskytují.

Změna č.7 nebude mít významný negativní vliv na prvky NATURA 2000 - Evropsky významné lokality ani Ptačí oblasti. Vymezení EVL Horní Ploučnice, EVL Jestřebsko – Dokesko a EVL Ralsko bylo upřesněno dle aktuálních dat ÚAP ORP Česká Lípa.

Ve Změně č.3 upřesněný systém ÚSES je Změnou č.7 respektován.

Změnou č.7 není požadován nový zábor ZPF a lesní půdy nad rámec ÚP Ralsko.

I.3 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

I.3.1 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Změna č.7 nemění základní principy urbanistické koncepce stanovené v ÚP Ralsko, návrh celkového plošného uspořádání území města a respektuje návrh rozvoje dopravní a technické infrastruktury.

V textu byly dle požadavků Standardu (07/2024) aktualizovány názvy ploch s rozdílným způsobem využití a označení koridorů dopravní infrastruktury. Plochy přestavby (P) se v souladu se zákonem č.283/2021 Sb. přejmenovávají na transformační plochy (T).

V sídle Kuřívody se mění typ ploch s rozdílným způsobem využití z ploch smíšených výrobních všeobecných (HU) na plochy smíšené obytné všeobecné (SU) v lokalitě bývalé ruské prádelny (zastavitelné plochy Z.48, Z.49 a transformační plocha T.48) v souladu s požadavky vlastníků. Prostorové regulativy zohledňují situování zastavitelných ploch a stávající zástavbu. Rozvojem obytné funkce je podporován charakter centrálního sídla města.

V sídle Náhlov se mění typ ploch s rozdílným způsobem využití z ploch občanské vybavení veřejné (OV) na plochy smíšené obytné všeobecné (SU) - transformační plocha T.47 v souladu s požadavky vlastníků. Stavba bývalé jídelny VLS je již nyní z podstatné části využívána pro bydlení (přestavěno). Změna č.7 tak uvádí ÚP Ralsko do shody s reálným stavem v území.

V sídle Kuřívody se mění typ ploch s rozdílným způsobem využití z ploch smíšených výrobních všeobecných a ploch veřejných prostranství všeobecných na plochy technické infrastruktury všeobecné, čímž se vytváří územní podmínky pro umístění transformovny TR 110/35 kV pro zajištění stabilizace dodávek elektrické energie v sídle i širším okolí. Současně bude ochráněn pomník bitvy u Kuřívod prusko - rakouské války v rámci vymezených stabilizovaných ploch zeleně sídelní ostatní (ZS).

Záměrem města Ralsko je využít potenciálu sídla pro umístění různých zařízení občanského vybavení (včetně např. sportovních zařízení a dětských hřišť) a potenciálně i výrobních zařízení a služeb na rozvojových plochách smíšených výrobních všeobecných (HU) na jihozápadním okraji sídla Kuřívody (zastavitelná plocha Z.149). Plocha je vymezena na v ÚP Ralsko vymezené zastavitelné ploše Z.59, občanské vybavení sport (OS), která se Změnou č.7 zrušuje a navrhuje se nové využití celé lokality v souladu s vydanými správními rozhodnutími a novými záměry města. Původní záměr na zřízení velkého sportovně rekreačního centra Geoparku Ralsko v Kuřívodech (zastavitelná plocha Z.59) byl zejména z ekonomických důvodů opuštěn a nebude realizován. Nabídka ubytování bude řešena formou menších lokalit v jiných částech obce (např. Nový Dvůr, Hradčany letiště) ale i nově v Jablonečku. Zastavitelná plocha Z.149 je dopravně přístupná ze silnice III. třídy a místních komunikací.

Sídlo Jabloneček bude vzhledem ke své odtržené poloze mimo hlavní dopravní kostru a v souladu s ÚP Ralsko směřováno k převažující rekreační funkci. Záměrem Změny č.7 je vytvoření územních podmínek pro revitalizaci zaniklého sídla Jabloneček pro rodinnou rekreaci a cestovní ruch. Rozvoj je navržen v několika plochách např. pro ubytování, stravování, lázeňství. Využití si nutně vyžádá investice do technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, elektřina) v sídle. Obytná ani výrobní funkce není v sídle Jabloneček rozvíjena.

Změnou č.7 se vymezují nové plochy změn rozšiřující již vymezené plochy pro rekreační funkce. Plochy změn tvoří kompaktní celek v údolnicové poloze při účelové komunikaci v místě bývalého sídla Jabloneček, které bylo předcházející vojenskou činností v podstatě zničeno (zachovány jsou pouze dvě poškozené stavby bývalých škol).

Krajina zaniklé obce Jabloneček oplývá krásou do sebe uzavřeného klidného údolí a byla inspirací pro záměr rekreačního resortu s cílem navázat na již vymezené plochy změn ÚP Ralsko v dané lokalitě. Resort tak může do budoucna nabídnout komfortní ubytování s důrazem na soukromí a nerušený zážitek z rekreace. Součástí se předpokládá i provoz „lázní“ (bazén, saunový komplex), restaurace a dalších služeb souvisejících s rekreačním využitím místa. Předpokládá se zejména v plochách občanské vybavení sport určeným pro umístění chatových areálů vyšší podíl pozemků zeleně.

I.3.2 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Změnou č.7 se nemění základní principy urbanistické koncepce, koncepce prostorového uspořádání stanovené v ÚP Ralsko. Nejsou zakládána nová sídla ve volné krajině.

Sídelní struktura je velmi rozptýlená s nejhustší zástavbou v prostoru (pásu) Hradčany – Boreček - zóna letiště Hradčany – Ploužnice – Hvězdov. Ostatní stávající sídla jsou řídká nebo vůbec osídlena. Vzhledem k předešlému vývoji (násilný rozvrat původní zástavby sídel) lze za stabilizované prostorové uspořádání považovat pouze vojensky méně dotčená sídla: Hradčany, Náhlov, Ploužnici, Horní Krupou, kde je zachován charakter sídel. Přes značné narušení přirozené historické struktury území vychází ÚP Ralsko ze současně existující prostorové struktury města, kterou vhodně doplňuje a rozvíjí. Stanovením prostorových i funkčních regulativů je zajištěna ochrana krajinného rázu i dochovaných historických částí sídel v řešeném území.

Sídlo Kuřívody je správním střediskem obce. Na sanaci a výhledové využití čeká areál prádelny nacházející se v kontaktu se zástavbou rodinných domů. Na západní straně sídla na zastavěném území navazuje bývalé velké cvičiště, na jehož jižním konci se nachází skládka škváry Selská vrcha. Na části tohoto území byla realizována fotovoltaická elektrárna, záměr na realizaci další plošně rozsáhlé fotovoltaické elektrárny se postupně uskutečňuje.

Rozsáhlé rozvojové záměry v průmyslové zóně na severovýchodě, stejně jako rozsáhlá plocha pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie mají stanoveny prostorové regulativy odpovídající jejich účelu tak, aby nebyla překročena výška okolních lesních komplexů a byly co nejméně ovlivněny výhledy na okolní krajinné dominanty.

Náhlov je poměrně zachovalá část území obce. Civilní život zde nebyl přerušen ani v době využívání prostoru vojskem. Sídlo plnilo a plní funkci trvalého bydlení včetně fungování zemědělské výroby. Původní zařízení občanského vybavení (bývalá jídelna) je využito zejména pro bydlení. Prostorový charakter sídla je zachován.

Jabloneček je sídelní lokalitou, ve které se dodnes zachovalo pouze několik původních objektů. V současnosti je většina objektů zbořena, zůstala pouze původní německá škola, česká škola a nově postavená chata. V centru sídla byla nově postavena hlavní spínací stanice pro fotovoltaické elektrárny. Sídlo není trvale obydleno. S ohledem na umístění sovětského raketového vojska, byla tato část území nejstřeženější. Toto omezení se v důsledku projevilo totálním přerušением jakékoli kontinuity života prostoru Jablonečku po odchodu sovětských vojsk.

Hlavní průběžná komunikace pokračuje při zakončení sídla stísněnými terénními zářezy severozápadně na náhorní planinu bývalé stělnice Židlov (vzdálené cca 1,5 km) a směrem jihovýchodním hlubokým zářezem až do Mukařova vzdáleného 5 km od Jablonečku. Ve spodní části sídla je prudkým úbočím vyvedena panelová účelová komunikace až ke vstupu do areálu bývalé raketové báze na náhorní plošině (bývalé sídlo Chlum). Areál byl zlikvidován a na jeho místě byla vybudována rozsáhlá fotovoltaická elektrárna. Na protější severní vyvýšenině byly vybudovány dva menší areály fotovoltaických elektráren. Areály jsou obklopeny lesními komplexy.

Vzhledem k problematickému dopravnímu napojení a praktické neexistenci technické infrastruktury je prostor Jablonečku navržen výhradně pro rekreační aktivity. Tomu odpovídá i prostorové uspořádání návrhu, které všechny plochy směřuje do historického jádra sídla s regulací odpovídající účelu.

I.3.3 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Změnou č.7 se vymezují nové zastavitelné plochy:

Legenda k následujícím tabulkám

| | |
|------|--|
| Z.75 | plocha po projednání návrhu Změny č.7 vyřazena |
|------|--|

Tab.I.3 1: Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

| ozn. | funkce, regulace | odůvodnění |
|-------|------------------|---|
| Z.48 | SU.2-20-60 | v ÚP Ralsko vymezena pro hospodářské aktivity (plocha smíšená výrobní všeobecná), v souladu se záměrem využít lokalitu pro bydlení jen změna typu plochy a regulačního kódu beze změny rozsahu vymezení zastavitelné plochy |
| Z.49 | SU.2-30-40 | v ÚP Ralsko vymezena pro hospodářské aktivity (plocha smíšená výrobní všeobecná), v souladu se záměrem využít lokalitu pro bydlení jen změna typu plochy a regulačního kódu beze změny rozsahu vymezení zastavitelné plochy |
| Z.75 | SU.1-15-70 | v ÚP Ralsko vymezena pro občanské vybavení veřejné (rozvoj komunitního centra), v souladu s novým záměrem využít sousedící stávající stavbu pro bydlení jen změna typu plochy a regulačního kódu beze změny rozsahu vymezení zastavitelné plochy, záměr na rozvoj komunitního centra byl opuštěn Po veřejném projednání na základě požadavku DO, která záměr neakceptoval, byla zastavitelná plocha ponechána typu dle ÚP Ralsko (občanské vybavení veřejné (OV)). |
| Z.80 | OS.1-30-30 | v ÚP Ralsko vymezena pro založení autokempu, Změnou č.7 navržen rozvoj rekreace a cestovního ruchu - zázemí rekreačního resortu a odstavování vozidel návštěvníků v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázána ochrana prameniště Mukařovského potoka (např. vymezením pozemků zeleně) |
| Z.136 | OV.4-40-30 | plocha pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu vymezena na části v ÚP Ralsko vymezené transformační plochy (P.36) shodné funkce a na v ÚP Ralsko vymezené transformační ploše (P.37), která se zrušuje, Změnou č.7 vymezena zastavitelná plocha, protože plocha změněna byla rozšířena i vně zastavěného území, rozšířeno i nad místní komunikaci, kdy tato zůstane zachována (průjezd pod stavbou) a severním směrem do krajiny, regulační kód vychází ze záměru umístění stavby hotelu tvořícího „most“ spojující strany údolí (ubytování, stravování aj.) v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázána ochrana prameniště Mukařovského potoka (např. vymezením pozemků zeleně) |
| Z.137 | OV.4-40-30 | plocha pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu vymezena na části v ÚP Ralsko vymezené transformační plochy (P.38) shodné funkce, která se Změnou č.7 zrušuje, Změnou č.7 vymezena zastavitelná plocha, protože plocha byla rozšířena i vně zastavěného území, regulační kód vychází ze záměru umístění stavby hotelu tvořícího „most“ spojující strany údolí (v plochách změn Z.136 a Z.137 se předpokládá realizace hlavního ubytovacího a stravovacího zařízení a dalších služeb (hotel, restaurace, kavárna aj)) |
| Z.138 | OV.1-70-20 | plocha pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu nově vymezena s návazností na transformační plochu T.39, předpokládá se umístění bazénu, saunového komplexu, oddechových ploch, předpoklad realizace nového vodního zdroje (vrt) |
| Z.139 | OS.1-20-50 | plocha nově vymezena pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu - ubytování - umístění chatového komplexu (jednotlivé chaty v zeleni), možnost situování parkování při účelové komunikaci |
| Z.140 | OS.1-20-60 | plocha nově vymezena pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu - ubytování - umístění chatového komplexu (jednotlivé chaty v zeleni) |
| Z.141 | OS.1-30-30 | plocha nově vymezena pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu - ubytování (např. zaměstnanci) |
| Z.142 | OS..1-30-30 | plocha nově vymezena pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, doplňková plocha pro rozšíření v ÚP Ralsko vymezené zastavitelné plochy Z.80 |
| Z.143 | OS.1-30-50 | plocha nově vymezena pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, společně se zastavitelnou plochou Z.80 je určena pro zajištění odstavování vozidel rekreantů, technické zázemí rekreačního komplexu aj. v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázána ochrana prameniště Mukařovského potoka (např. vymezením pozemků zeleně) |
| Z.144 | TU | plocha nově vymezena pro umístění místní ČOV, součástí budou pozemky ochranné zeleně |
| Z.145 | OV.1-30-30 | plocha nově vymezena pro doplňková zařízení navazující na vstup do lokality, součástí bude doplňující zeleň |
| Z.146 | TU | plocha nově vymezena pro stávající spínací stanici FVE (oprava technické chyby ÚP) |
| Z.147 | TU | v ÚP Ralsko vymezena pro smíšené podnikatelské aktivity – např. ČSPH (Z.68) a a parkoviště (Z.104), Změnou č.7 vymezena jako jedna zastavitelná plocha Z.147 pro umístění transformovny TR 110/35 kV a zabezpečení stabilních dodávek elektrické energie |
| Z.148 | VE | v ÚP Ralsko vymezena zastavitelná plocha Z.59 pro občanské vybavení sport (rekreačně ubytovací zázemí Geoparku Ralsko), v ÚPO Ralsko plocha původně vymezena pro výrobu (FVE), vydána správní rozhodnutí umožňující výstavbu výroby energie z obnovitelných zdrojů, změna záměru vlastníka pozemku od zázemí Geoparku k výrobě elektrické energie, současných vlastníkem ČEZ – započato s výstavbou FVE, uvedení ÚP Ralsko do souladu se skutečným stavem v území |

| | | |
|-------|------------|---|
| Z.149 | HU.2-30-30 | v ÚP Ralsko vymezena pro občanské vybavení sport (rekreačně ubytovací zázemí Geoparku Ralsko), tato část původní zastavitelné plochy Z.59 je ve vlastnictví města Ralsko, kdy záměrem je její nové využití pro smíšené různorodé aktivity služeb, výrobních služeb, menších sportovišť a jiné, navazuje na plochu kotelny a řadových garáží, plocha je dobře dopravně dostupná, lze napojit na stávající a rozšířenou technickou infrastrukturu |
|-------|------------|---|

Změnou č.7 se vymezují transformační plochy:

Tab.I.3 2: Odůvodnění vymezení transformačních ploch

| ozn. | funkce, regulace | odůvodnění |
|------|------------------|--|
| T.36 | OV.2-30-30 | Změnou č.7 plocha zmenšena (viz výše plocha Z.136), ubytování, stravování (součást hotelového komplexu), rozvoj rekreace a cestovního ruchu |
| T.39 | OV.2-30-30 | Změnou č.7 plocha pouze přeznačena (T), ubytování, stravování (součást hotelového komplexu), rozvoj rekreace a cestovního ruchu |
| T.45 | OV.1-50-10 | plocha nově vymezena pro vstupní stavbu do lokality (na místě stávající rekreační chaty), rozvoj rekreace a cestovního ruchu |
| T.46 | PU | plocha nově vymezena pro veřejné prostranství (oprava technické chyby ÚP) |
| T.47 | SU.3-40-40 | Změnou č.7 stabilizovaná plocha občanského vybavení (bývalá jídelna) formou transformace vymezena pro bydlení, uvedení do souladu se skutečným využitím stavby |
| T.48 | SU.2-30-40 | Změnou č.7 stabilizovaná plocha výroby lehké (bývalá prádelna) navržená k transformaci na plochu smíšenou obytnou všeobecnou |

Poznámka:

Změnou č.7 se vymezují dílčí plochy změn v návaznosti na již v ÚP Ralsko vymezené zastavitelné a transformační plochy. Při komplexním pohledu lze celý rekreační resort rozdělit do dílčích částí: hotelový komplex včetně vstupu (plochy změn Z.136, Z.137, Z.145, T.36, T.45, T.39), lázně – saunový komplex, stravování (plochy změn Z.138, část T.39, Z.137), dva ubytovací areály chat v přírodním prostředí (plochy změn Z.139, Z.140), ubytování zaměstnanců, doplňková zařízení (plocha změn Z.141), odstavení vozidel, technické zázemí (plochy změn Z.80, Z.142, Z.143).

I.3.4 ODŮVODNĚNÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní koncepce systému sídelní zeleně se Změnou č.7 nemění.

V textu byly pouze dle požadavků Standardu aktualizovány názvy ploch s rozdílným způsobem využití.

Změnou č.7 se stabilizuje plocha zeleně sídelní ostatní při silnici II/268 (s pomníkem prusko rakouské války) u plochy pro budoucí transformovnu TR 110/35 kV.

I.3.5 ODŮVODNĚNÍ SYSTÉMU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Vymezení systému veřejných prostranství je odůvodněno v kapitole I.4.5. Stanovená koncepce rozvoje systému veřejných prostranství se Změnou č.7 nemění.

I.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I.4.1 ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základní dopravní koncepce ÚP Ralsko není Změnou č.7 dotčena. Zůstává zachován navržený dopravní systém obce vycházející z urbanistické koncepce a zapojení obce do sídelní struktury.

V grafické i textové části vymezené koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu pro umístění silnic II. a III. třídy jsou označeny dle požadavků Standardu.

V grafické i textové části vymezené koridory dopravní infrastruktury pro novostavby a přeložky místních obslužných komunikací jsou označeny dle požadavků Standardu.

V sídlech Kuřívody a Náhlov se nemění systém silnic a místních komunikací.

Přístup do sídla Jabloneček bude zajištěn rekonstruovanou účelovou (místní) komunikací od sídla Mukařov (vně obce Ralsko). V sídle Jabloneček zůstane účelová komunikace plně průjezdná (průjezd stavbou hotelu) dále ve směru do obory Židlov pro účelovou dopravu (VLS aj.) včetně zachování dopravní prostupnosti pro nemotorovou dopravu (značená cykloturistická trasa č.241).

I.4.2 ODŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Závazné principy koncepce technické infrastruktury se Změnou č.7 nemění.

Koncepce zásobování elektrickou energií se Změnou č.7 nemění.

V řešeném území se nacházejí fotovoltaické elektrárny. Jejich výkon je závislý na intenzitě slunečního záření, je značně proměnlivý v denní i roční době. V centru sídla Jabloneček byla vybudována spínací stanice a kabelové podzemní vedení do transformovny Noviny pod Ralskem. Dle sdělení žadatele se předpokládá pro rekreační resort využití vyrobené elektrické energie v místních fotovoltaických elektrárnách, v případě nedostatku bude využito realizované podzemní kabelové vedení VN 35 kV pro dodávku elektrické energie do sídla Jabloneček z TR Noviny pod Ralskem. Technické řešení zásobování elektrickou energií bude řešeno v následných stupních projektové přípravy. Změnou č.7 se zrušuje v ÚP Ralsko navržené vrchní vedení VN 35 kV z Kuřívod.

Změnou č.7 se vytváří územní podmínky pro umístění transformovny TR 110/35 kV Kuřívody, která by měla zajistit stabilizaci dodávek elektrické energie do této části města a umožnit napojení stávajících i budoucích výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů. V distribuční transformovně se předpokládá umístění sedmi trafostání pro transformátory 63 MVA, budova společného provozu, venkovní rozvodna 110 kV, trafostanice vlastní spotřeby, související dopravní a technická infrastruktura (např. obslužné komunikace, vlastní zdroj užitkové vody, kanalizace aj.). Vedle transformovny bude umístěna spínací stanice OZE 35 kV.

Trasa budoucích podzemních kabelových vedení VVN 110 kV mezi transformovnami TR Noviny pod Ralskem a TR Kuřívody je vymezena orientačně a bude dále zpřesňována na základě jednání s vlastníky pozemků.

Změnou č.7 je navrženo posilování výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů využitím opuštěných ploch po pobytu sovětských vojsk v sídle Kuřívody pro výstavbu fotovoltaické elektrárny (zastavitelná plocha Z.148). FVE má vydána správní rozhodnutí na výstavbu včetně napojovacích vedení VN 35 kV. Z této výroby elektrické energie by měl být vyveden výkon podzemními kabely VN 35 kV do budoucí transformovny TR 110 kV / 35 kV Kuřívody.

Nové plochy Změnou č.7 určené k zástavbě budou připojeny z budoucích rozvodů NN (není předmětem ÚP) a z nově navržených trafostanic. Rozmístění nových trafostanic a jejich napojení na rozvody VN bude upřesněno v návaznosti na probíhající zástavbu.

Zásobování plynem a zásobování tepelnou energií se Změnou č.7 nemění. Sídlo Jabloneček nebude plynofikováno.

Změna č.7 neovlivní koncepci spojů.

Koncepce zásobování vodou se Změnou č.7 nemění.

Zásobování pitnou vodou rozvojových ploch v sídle Kuřívody a v sídle Náhlov bude ze stávajících a navržených rozvodů pitné vody (viz koncepce ÚP Ralsko, která se nemění).

Zásobování pitnou vodou rozvojových ploch v sídle Jabloneček bude řešena individuálním vybudováním samostatných zdrojů, čerpacích zařízení a vodovodních sítí.

V současné době je v sídle Jabloneček funkční pouze vodojem 100 m³. Zdroj vody – vrty byly odstrojeny a zdemolovány, vodovodní síť neidentifikovatelná. Pro využití rozvojových ploch v sídle Jabloneček je nutné vybudovat nový zdroj pitné vody včetně technologických objektů a vodovodních rozvodů.

Návrh koncepce odvedení a zneškodnění odpadních vod stanovený v ÚP Ralsko se Změnou č.7 nemění.

Likvidaci odpadních splaškových vod pro plochy Změny č.7 v sídle Kuřívody a v sídle Náhlov bude řešena s použitím stávající kanalizace s doplněním kanalizačních řadů (viz koncepce ÚP Ralsko, která se nemění).

V současné době v lokalitě Jabloneček není vybudováno odvedení a zneškodnění odpadních splaškových vod. Rozvoj v sídle Jabloneček plně závisí na vybudování nové kanalizační sítě a místní čistírny odpadních vod (plocha změn Z.144).

Likvidace dešťových vod bude řešena přednostně jejich využitím, poté vsakováním do terénu v místě nebo budou sváděny do akumulčních nádrží a využívány např. pro závlaku okolní zeleně.

Koncepce nakládání s odpady se principiálně nemění. Pro svoz a likvidaci odpadů platí příslušná závazná vyhláška města Ralsko.

I.4.3 ODŮVODNĚNÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení, stanovené v ÚP Ralsko se Změnou č.7 podstatně nemění.

V textu byly dle požadavků Standardu aktualizovány názvy ploch s rozdílným způsobem využití.

Změnou č.7 se v souladu s požadavkem vlastníků předmětných ploch a skutečným využitím mění vymezení ploch občanské vybavení veřejné (OV) v sídle Náhlov určených v ÚP Ralsko pro nízkoprahové a komunitní centrum. Komunitní centrum je součástí stavby bývalé jídelny VLS, která je převážně využívána pro bydlení a Změnou č.7 se ÚP Ralsko uvádí do souladu s touto skutečností. Protože záměr na rozšíření komunitního centra již není městem Ralsko sledován, bude zastavitelná plocha Z.75 využita ve prospěch nespécifikovaného zařízení občanského vybavení.

Změnou č.7 se upravuje vymezení ploch občanské vybavení veřejné (OV) a občanské vybavení sport (OS) v sídle Jabloneček.

I.4.4 ODŮVODNĚNÍ STAVEB PRO BEZEPEČNOST A OBRANU STÁTU (ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ MO ČR)

V Koordinačním výkresu jsou vymezeny hranice zájmového území objektů důležitých pro obranu státu – ochrana podzemních zařízení a sítí. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu a provádět zemní práce jen na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR.

V Koordinačním výkresu jsou vymezeny hranice zájmového území objektů důležitých pro obranu státu – objekty důležité pro obranu státu (autopark Hvězdov).

Na celém správním území obce Ralsko je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

Na celém správním území obce Ralsko umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

V Koordinačním výkrese je uveden požadovaný text: „Celé správní území obce Ralsko je zájmovým územím MO ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

I.4.5 ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Stanovená koncepce rozvoje systému veřejných prostranství ve městě se Změnou č.7 nemění.

V textu byly pouze dle požadavků Standardu aktualizovány názvy ploch s rozdílným způsobem využití.

I.4.6 ODŮVODNĚNÍ 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.7. Tato problematika není v obecných souvislostech Změnou č.7 dotčena. Řešení problematiky civilní ochrany se Změnou č.7 nemění.

I.4.7 ODŮVODNĚNÍ ZELENÉ INFRASTRUKTURY

Kapitola byla formálně doplněna. Základní koncepce zelené infrastruktury se Změnou č.7 nemění.

Systém sídelní zeleně je odůvodněn v kapitole I.3.4, systém krajinné zeleně je odůvodněn v kapitole I.5.6. V textu byly pouze dle požadavků Standardu aktualizovány názvy ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní systém ekologické stability je odůvodněn v kapitole I.5.5. Vymezení územního systému ekologické stability se Změnou č.7 nemění.

Vodní toky a plochy jsou odůvodněny v kapitole I.5.7. Koncepce zvyšování retenčních schopností krajiny se nemění.

I.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I.5.1 CELKOVÁ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Celková koncepce řešení uspořádání krajiny stanovená v ÚP Ralsko se Změnou č.7 nemění.

Změna č.7 nemění základní koncepci uspořádání krajiny, jsou zohledněny přírodní a krajinné hodnoty území. Jsou respektovány požadavky na ochranu zvláště chráněných území. Přiměřeně jsou respektovány prvky zvláštní i obecné ochrany přírody, zejména EVL Horní Ploučnice, ÚSES a prvky sídelní zeleně.

V souladu se ZÚR LK byla Změnou č.3 doplněna kapitola Koncepce uspořádání krajiny o krajinné celky a krajiny s požadavkem na respektování stanovených cílových kvalit krajiny. Tato koncepce se Změnou č.7 nemění.

I.5.2 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.7 nemění.

Pro hospodářské i rekreační využívání zemědělských pozemků byly v ÚP Ralsko vymezeny plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU), které jsou Změnou č.7 přejmenovány na plochy smíšené krajinné všeobecné (MU), plochy krajinné zeleně (ZK) jsou určeny pro zeleň navazující na zastavěné území. V zastavěném území jsou plochy zeleně přejmenovány na plochy zeleně sídelní ostatní (ZS).

Pro zabezpečení zájmů ochrany přírody a krajiny plochy se vymezují přírodní všeobecné (NU). V hospodaření na těchto pozemcích budou upřednostňovány činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny. Pro využívání PUPFL jsou vymezeny plochy lesní všeobecné (LU).

Pro stabilizaci a rozvoj kostry vodních toků a nádrží jsou vymezeny plochy vodní a vodních toků (WT).

Změnou č.7 se vymezuje jedna plocha změn v krajině K.71, plocha smíšená krajinná všeobecná (MU), kdy bývalé technické zařízení v této ploše bylo zlikvidováno (plocha není zastavěnou plochou) a současně se navrhuje zrušení vymezení zastavěného území v dané lokalitě.

I.5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Zásady prostupnosti krajiny pro obyvatele a návštěvníky se Změnou č.7 nemění.

Migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka není Změnou č.7 podstatně ovlivněna. Běžná, rekreační i mezi sídelní prostupnost krajiny je zajištěna volnou průchodností cestní sítě (místní a účelové komunikace) tvořené vymezenými plochami veřejných prostranství všeobecných.

Změnou č.7 se nemění dopravní systémy v sídlech Náhlov a Kuřívody.

Hlavní přístup do sídla Jabloneček bude po účelové komunikaci z Mukařova (vně řešeného území) umožňující i volný pohyb cyklistů a pěších (cyklotrasa nadmístního významu). Dopravní prostupnost ve směru z/do Židlovské obory zůstane přes sídlo Jabloneček zachována (včetně průjezdu lesní techniky). Prostupnost krajiny pro zvěř je dostatečně zajištěna v přilehlých lesních komplexech.

Významná část území obce Ralsko byla AOPK ČR začleněna do biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (zde vlk). Součástí jsou zejména lesní komplexy. Vymezení biotopu bylo Změnou č.7 upřesněno pokud možno na pozemky katastrální mapy a zejména mimo zastavěná území a oplocené areály FVE a technické infrastruktury, silnice II. a III. třídy. Do biotopu byla dle podkladů AOPK ČR (též data ÚAP ORP Česká Lípa) začleněna i Židlovská obora a obora Prosíčka, které ale jsou výraznou bariérou pro celkovou prostupnost krajiny (trvalé vysoké oplocení, brány, rolovací přejezdy) a je zájmem vlastníka zde chránit volně chovanou lesní zvěř včetně populace zubrů před rušením a predátory.

V kontaktu se zástavbou sídla Náhlov není biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců vymezen. V sídle Kuřívody je biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců vymezen v ucelených komplexech lesa.

V sídle Jabloneček biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců je vymezen v ucelených komplexech lesa severně a západně od zastavitelných ploch a rozsáhlého areálu FVE. V této části též probíhá oplocení Židlovské obory.

I.5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Protierozní opatření nejsou Změnou č.7 dotčena a ani nejsou navrhována.

I.5.5 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezení územního systému ekologické stability se Změnou č.7 nemění. Celý systém byl Změnou č.6 upřesněn nad nový mapový podklad a prvky ÚSES byly přeznačeny dle požadavků Standardu. Protože však vešel v platnost nový Standard (07/2024), byly Změnou č.7 prvky ÚSES dle požadavků vyhlášky č.157/2024 Sb. nově přeznačeny bez změny jejich vymezení.

Tabulky jednotlivých prvků jsou součástí odůvodnění ÚP Ralsko a jeho následných změn a jsou uvedeny v ÚAP ORP Česká Lípa.

I.5.6 SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ

Koncepce systému krajinné zeleně se Změnou č.7 nemění. V textu byly pouze dle požadavků Standardu aktualizovány názvy ploch s rozdílným způsobem využití.

I.5.7 VODNÍ TOKY A PLOCHY, OCHRANA PŘED ZÁPLAVAMI

Koncepce ochrany před povodněmi a záplavami se Změnou č.7 nemění. V sídlech Kuřívody, Náhlov a Jabloneček není vymezeno žádné záplavové území. Plochy změn v Kuřívodech a v Náhlově nejsou v kontaktu s vodními toky. V Jablonečku východně od vymezených rozvojových ploch Změny č.7 se nachází „občasný“ bezejmenný vodní tok (v podstatě zde pramenní).

I.5.8 REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Koncepce rekreačního využívání krajiny se Změnou č.7 nemění.

I.5.9 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V ÚP Ralsko stanovená koncepce dobývání nerostů se Změnou č.7 nemění. Změnou č.7 nejsou dotčena chráněná ložisková území, dobývací prostory, ložiska nerostů ani prognózní zdroje.

I.6 ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byla Změnou č.7 aktualizována z důvodu dosažení souladu s novým stavebním zákonem a vyhláškou č.157/2024 Sb. (Standard).

I.6.1 VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Pouze upřesnění textu dle nového stavebního zákona.

I.6.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU ZMĚN VYUŽITÍ

Pouze upřesnění textu dle nového stavebního zákona.

TYPY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Typy ploch s rozdílným způsobem využití jsou převzaty z vyhlášky č.157/2024Sb. (Standard).

| ÚP Ralsko po vydání Změny č.6 (Standard 2023) | | Změna č.7 (nový Standard) | |
|--|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| kód | název (typ) | kód | název (typ) |
| SU | smíšené obytné všeobecné | SU | smíšené obytné všeobecné |
| SC | smíšené obytné centrální | SC | smíšené obytné centrální |
| OV | občanské vybavení veřejné | OV | občanské vybavení veřejné |
| OS | občanské vybavení - sport | OS | občanské vybavení sport |
| OH | občanské vybavení – hřbitovy | OH | občanské vybavení hřbitovy |
| RZ | rekreace – zahrádkářské osady | RZ | rekreace v zahrádkářských osadách |
| VL | výroba lehká | VL | výroba lehká |
| VZ | výroba zemědělská a lesnická | VZ | výroba zemědělská a lesnická |
| VE | výroba energie z obnovitelných zdrojů | VE | výroba energie z obnovitelných zdrojů |
| HU | smíšené výrobní všeobecné | HU | smíšené výrobní všeobecné |
| GU | těžba nerostů všeobecná | GU | těžba všeobecná |
| XZ | specifické zvláštního určení | XZ | specifické zvláštního určení |
| TU | technická infrastruktura všeobecná | TU | technická infrastruktura všeobecná |
| TO | nakládání s odpady | TO | nakládání s odpady |
| DD | doprava drážní | DD | doprava drážní |
| DS | doprava silniční | DS | doprava silniční |
| PU | veřejná prostranství všeobecná | PU | veřejná prostranství všeobecná |
| DL | doprava letecká | DL | doprava letecká |
| WT | vodní a vodních toků | WT | vodní a vodních toků |
| LU | lesní všeobecné | NU | přírodní všeobecné |
| NU | přírodní všeobecné | LU | lesní všeobecné |
| NU | přírodní všeobecné | NU | přírodní všeobecné |
| MU | smíšené nezastavěného území všeobecné | MU | smíšené krajinné všeobecné |
| ZS | zeleň sídelní ostatní | ZS | zeleň sídelní ostatní |
| ZK | zeleň krajinná | ZK | zeleň krajinná |

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Základní vybavenost území je definována s cílem zjednodušení práce s regulativy, kdy řada staveb, zařízení, úprav, kultur a činností je obecně (podmíněně) přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Věcným účelem je, aby na všech plochách s rozdílným způsobem využití mohly být bez změny ÚP umístovány 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. Součástí základní vybavenosti území jsou i systémy technické infrastruktury tzn. liniová stavby (vedení) včetně přípojek a příslušná technologická zařízení (např. čerpací stanice, regulační stanice).

TYPY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Použité názvy, označení a barevné provedení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (dále též plochy RZV) vychází z vyhlášky č. 157/2024 Sb., kde je definován jednotný standard územního plánu – dále jen standard. Typy ploch ÚP Ralsko představují druhou úroveň členění ploch RZV, která tak dle standardu představuje základní standardizovaný způsob označování ploch s RZV a jsou v souladu s obecnými definicemi těchto ploch uvedenými v Standardu vybraných částí územního plánu (MMR ČR, 07/2024).

Podmínky pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití jsou zpracovány přehlednou formou tabulek pro každý dílčí typ plochy.

Odůvodnění vymezení typů ploch s rozdílným způsobem využití na území obce Ralsko:

SU SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

- zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, služeb a výroby, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení,
- součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.
- plochy pro individuální i kolektivní bydlení ve spojení se základním občanským vybavením, rozmanitými ekonomickými aktivitami i rodinnou rekreací,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, ekonomické aktivity obyvatel vymezené plochy slučitelné s bydlením, každodenní i sezónní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení, péči o příměstskou krajinu,
- umístované v kvalitním prostředí navazujícím na centrum města a uzlové prostory lokálních center a na okrajích zastavěného území navazujících na krajinné zázemí města.

Vymezení ploch smíšených obytných všeobecných umožní flexibilitu rozvoje, posílení různorodosti, územní vyváženosti a dostupnosti občanského vybavení a posílení životaschopnosti ekonomických aktivit. Plochy jsou rozlišeny z hlediska prostorového regulativy, z hlediska možnosti umístění ekonomických aktivit podmínkami hygienickými a pohody bydlení a dalšími specifickými podmínkami (návaznost na zemědělskou půdu pro zemědělskou výrobu,...).

SC SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ

- určené zejména pro bydlení a obslužnou sféru místního i nadmístního významu při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení,
- součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.
- umístované v atraktivním prostředí centra města, při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.
- plochy pro hygienicky a esteticky přijatelné a společensky žádoucí promíšení převážně kolektivního bydlení a vyšších obslužných funkcí v městském centru,

- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a vyššího občanského vybavení a ekonomické aktivity, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a vytvářejí atraktivitu centra,

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

- zahrnující druhy veřejné vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, lázeňství, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva (integrovaného záchranného systému),
- součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území vymezeného danou funkcí.
- plochy významných zařízení základních i vyšších obslužných funkcí zřizované a užívané ve veřejném zájmu, sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení, stabilizaci umístění významných prvků celoměstské struktury,
- umístované v atraktivních spádových polohách lokálních center nebo ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch veřejných prostranství,

Kapacitní obchodní zařízení nejsou na plochách občanské vybavení žádoucí s ohledem na vyvolanou dopravní zátěž, specifický význam vymezených ploch občanského vybavení ve funkční struktuře města a budoucí problémy při případné revitalizaci specifických stavebních fondů, které tato zařízení vyžadují. Tato zařízení lépe situovat do dobře dopravně napojených ploch smíšených aktivit, příp. ploch výroby a skladování.

V centru města mohou být zařízení občanského vybavení součástí ploch smíšených obytných centrálních (SC), zařízení občanského vybavení, která nemají centrotvorný charakter mohou být nedílnou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných všeobecných (SU).

Poznámka: plochy občanského vybavení jsou z pohledu regulativů ÚP kategorizovány jako veřejné, přestože podstatná část zařízení občanského vybavení je nebo může být provozována na komerční bázi, nebo v dílčích plochách občanského vybavení jsou komerční a veřejná zařízení i vzájemně promísena, na území obce však nejsou velkoplošné komerční areály občanského vybavení a ani se s nimi nepočítá a nevyplývá potřeba v ÚP Ralsko vymezovat specifické funkční plochy občanského vybavení – komerční včetně jejich podmínek pro využití.

OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

- plochy pro tělovýchovu a sport s ohledem na specifický charakter jsou vyčleněné z ploch občanského vybavení, zřizované a užívané ve veřejném zájmu i na komerční bázi ve spojení s plochami rekreace, pro vlastní potřebu obyvatel města i pro využití jeho rekreačního potenciálu,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, umístění veřejných prostranství a dostupnost sportovních, tělovýchovných a rekreačních funkcí,
- umístované v atraktivním specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu, přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury,
- součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území vymezeného danou funkcí.

Vymezeny včetně zařízení cestovního ruchu sloužící primárně specifickým formám rekreace (např. autokempy, ubytovací a rekreační resorty, chatové osady a tábořiště apod.).

OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY

- plochy veřejných pohřebišť s ohledem na specifický charakter vyčleněné z ploch občanského vybavení, zřizované a užívané ve veřejném zájmu, sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, umístění veřejných prostranství a dostupnost pietních funkcí,
- umístěvané v atraktivním specifickém prostředí tradičních lokalit odpovídajícím jejich účelu, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch veřejných prostranství.

RZ REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH

- plochy pro rekreaci zřizované a užívané pro vlastní potřebu obyvatel města i pro využití jeho rekreačního potenciálu,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, umístění veřejných prostranství a dostupnost sportovních, tělovýchovných a rekreačních funkcí,
- umístěvané v atraktivním specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu.

Jako stabilizované jsou vymezené pro zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území. Jednotlivé plochy rodinné rekreace promíšené s plochami pro bydlení (jednotlivé zahrádky) a chatové osady zůstaly zařazeny do ploch smíšených obytných všeobecných v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch pro bydlení, obě funkce jsou zde možné, rekreace není určena k vymístění.

VL VÝROBA LEHKÁ

- jsou určeny zejména pro umístění staveb a zařízení charakteru lehké výroby, drobné výroby (malosériová nebo maloobjemová produkce), služeb výrobní i nevýrobní povahy, areálů stavebních dvorů, skladovacích areálů, areálů technických služeb,
- plochy pro produkční ekonomické aktivity a dopravní vybavení, u kterých nelze vyloučit negativní vliv za hranicí pozemků, což vylučuje začlenění do jiných ploch
- umožňují dostupnost veřejných prostranství a kapacitních ekonomických aktivit různého typu vzhledem k očekávanému rozvoji hospodářské základny města,
- součástí mohou být nezbytné pozemky dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území vymezeného danou funkcí,
- umístěvané v soustředěných zónách na okraji zastavěného území nebo ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu a vlivu na kvalitu prostředí, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

- plochy pro zemědělské produkční ekonomické aktivity, u kterých nelze vyloučit negativní vliv za hranicí pozemků, což je vylučuje ze začlenění do ploch jiného způsobu využití,
- součástí mohou být nezbytné pozemky dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území vymezeného danou funkcí,
- umístěvané v soustředěných zónách na okraji zastavěného území nebo ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu navázané na zemědělský půdní fond, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

VE VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ

- umožňují výrobu elektrické energie (v území zejména fotovoltaické, větrné elektrárny),
- součástí mohou být nezbytné pozemky dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území vymezeného danou funkcí,
- umístěvané ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému infrastruktury a obsluhovaném území.

HU SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ

- plochy pro hygienicky a esteticky přijatelné a společensky únosné promíšení, záměny funkcí a revitalizaci bydlení a rozmanitých ekonomických aktivit, u kterých lze vyloučit negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství, občanského vybavení a rozmanité ekonomické aktivity,
- umístované v plochách promíšené výroby s obytnou funkcí, plochách narušujících urbanistickou strukturu města (brownfields), případně jako okraje obytných ploch na přechodu k výrobním zónám, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a výroby, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury,

Zóny smíšené výroby všeobecné jako formálně nový prvek funkční struktury města umožní aplikaci různých forem využití těchto promíšených struktur od plošně a kapacitně méně náročné výroby (včetně zachování a revitalizace stávající), přes občanské vybavení až po bydlení (včetně přestaveb spojené se změnou funkce objektů), zároveň s možností zachování vhodného promíšení všech těchto tří funkčních složek.

Široká škála využití těchto ploch podmíněná vzájemnou slučitelností umožní vyhnout se předčasné specifikaci konkrétního využití ve chvíli, kdy řada různých řešení je možných i vhodných, ale žádné nemá v současnosti konkrétního investora.

GU TĚŽBA VŠEOBECNÁ

- plochy soustředěných pozemků pro těžební činnost a úpravu nerostů včetně následné rekultivace, u kterých nelze vyloučit negativní vliv na kvalitu prostředí za hranicí těchto pozemků, což je vylučuje ze začlenění do ploch jiného způsobu využití,
- zajišťují podmínky pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů,
- umístované ve specifickém prostředí ve vazbě na ložiska nerostů, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

Na území města Ralsko byla vymezena pouze územní rezerva pro tento typ ploch s rozdílným způsobem využití.

XZ SPECIFICKÉ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ

- vymezují se za účelem zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek.
- umístované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu,
- mohou obsahovat pozemky dopravní a technické infrastruktury.

TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

- plochy technické infrastruktury, u nichž rozsah jednotlivých zařízení, intenzita činností a potenciální vliv na kvalitu prostředí za hranicí těchto pozemků vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- součástí mohou být nezbytné pozemky dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území vymezeného danou funkcí,
- umožňují obsluhu území města i širšího území technickou infrastrukturou,
- umístované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému infrastruktury a obsluhovaném území.

TO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- jsou určeny pro plošně rozsáhlejší zařízení zpracování odpadů, jejichž rozsah, intenzita činností a potenciální vliv na kvalitu prostředí za hranicí jejich pozemků vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto ploch není možné,
- součástí mohou být nezbytné pozemky dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území vymezeného danou funkcí,
- umožňují obsluhu území obce i širšího území,
- umístované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému infrastruktury a obsluhovaném území.

DD DOPRAVA DRÁŽNÍ

- plochy dopravní infrastruktury, u nichž rozsah dopravních staveb a zařízení, intenzita dopravy a potenciální vliv na kvalitu prostředí vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují dopravní přístupnost ploch s jiným způsobem využití v obci i širším území,
- umístované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému dopravy a obsluhovaném území.

DS DOPRAVA SILNIČNÍ

- plochy dopravní infrastruktury, u nichž rozsah dopravních staveb a zařízení, intenzita dopravy a potenciální vliv na kvalitu prostředí vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují dopravní přístupnost ploch s jiným způsobem využití v obci i širším území,
- umístované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému dopravy a obsluhovaném území.

DL DOPRAVA LETECKÁ

- u nichž rozsah dopravních staveb a zařízení, intenzita dopravy a potenciální vliv na kvalitu prostředí vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují dopravní přístupnost širšího území a letecký sport,
- umístované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu,
- jedná o plochy pro umístění staveb a zařízení letecké dopravy, tj. plochy letišť; vzletová a přistávací dráha, pojezdové a přibližovací prostory, budovy provozní, správní, zařízení obchodu, stravování a ubytování, hangáry, garáže, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot a ostatní účelové stavby spojené s leteckou dopravou,
- součástí těchto ploch jsou pozemky doprovodné a izolační zeleně a nezbytné související zařízení technické infrastruktury za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena.

PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

- plochy veřejných prostranství, u nichž využití pozemků, malá intenzita dopravy a vliv na kvalitu prostředí nevylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití, avšak jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují dostupnost veřejných prostranství, zajištění dopravní přístupnosti ploch s jiným způsobem využití v jejich okolí, stabilizaci prostorové kostry města - ulice, náměstí, na níž veškeré činnosti směřují k bezpečnému využívání veřejností pro každodenní rekreaci a relaxaci, běžné i slavnostní shromažďování,
- umístované po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému veřejných prostranství a obsluhovaném území.

Součástí jsou i pozemky staveb a zařízení celoměstského významu (parkovací plochy, obslužné plochy silniční sítě), přičemž dílčí pozemky dopravního vybavení pro odstavení vozidel jsou součástí konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití.

WT VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

- plochy pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu vodních ploch, koryt vodních toků a jiných pozemků určených pro převažující vodohospodářské využití,
- umístované po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

MU SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ

- vymezené na celém území města, protože s ohledem na jeho historii vojenského újezdu není účelné stanovit jeden převažující způsob využití území ve volné krajině,
- plochy pro převažující hospodářské, ale i rekreační využití zemědělské půdy, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu zemědělského půdního fondu, jeho transformaci podle pozemkových úprav i umístění liniových prvků ÚSES (biokoridory),
- zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky ostatních ploch, pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy,
- umístované po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

Plochy smíšené krajinné všeobecné jsou vymezeny na zemědělsky využívaných pozemcích spolu s doprovodnou vyšší zelení, jejichž případné vzájemné rozlišení by posouvalo ÚP do přílišného detailu. Toto vymezení umožňuje širokou škálu využití nezastavěné a nezalesněné příměstské krajiny převážně pro zemědělské využití. Pozemky staveb a zařízení pro zemědělství jsou součástí ploch výroby zemědělské a lesnické, kapacitně méně náročná zařízení součástí ploch smíšených obytných všeobecných.

L LESNÍ VŠEOBECNÉ

- plochy pro převažující hospodářské, ale i rekreační využití lesa, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa i umístění liniových prvků ÚSES (biokoridory),
- umístované po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

Vymezeny mimo zájmy ochrany přírody (plochy přírodní všeobecné). Pozemky staveb a zařízení pro lesní hospodářství jsou součástí ploch výroby zemědělské a lesnické, kapacitně méně náročná zařízení součástí ploch smíšených obytných všeobecných.

NU PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

- plochy pro ochranu přírody a krajiny, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci pozemků dotčených ochranou přírody a krajiny,
- umístované po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu - ochraně ploch tvořících biocentra všech biogeografických významů, maloplošně chráněná území (přírodní rezervace), velkoplošně chráněná území (I. a II. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO, národní park), území pod mezinárodní ochranou přírody soustavy NATURA 2000,

Zastavěné plochy a plochy vodní a vodních toků, i když jsou součástí území splňujících výše uvedené vymezení ploch přírodních, si ponechávají základní označení svého způsobu využití.

ZK ZELEŇ KRAJINNÁ

- plochy určené pro stabilizaci úlohy zeleně, zejména v nezastavěném území či plochách změn v krajině,
- umožňují umístění pozemků zajišťujících ekologické, estetické, mikroklimatické, prostorotvorné funkce systému zeleně,
- umožňují stabilizovat územní podmínky pro vegetaci, která svým charakterem a skladbou odpovídá, nebo by měla odpovídat, přírodě blízkému společenstvu, veškeré činnosti na nich směřují k využívání veřejností pro prostupnost krajiny,
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.

Na rozdíl od ploch přírodních na ploše krajinné zeleně není výrazněji zastoupena vegetace s institutem zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.

ZS ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ

- plochy určené pro stabilizaci úlohy zeleně, zejména v zastavěném území či zastavitelných plochách,
- plochy veřejných prostranství, vyhrazené i soukromé zeleně, u nichž plnění funkce městské zeleně, malá intenzita provozu a pozitivní vliv na kvalitu prostředí nevyklučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití, avšak jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují umístění veřejných prostranství vč. komunikací, nezastavitelných soukromých pozemků zajišťujících ekologické, estetické, mikroklimatické, prostorotvorné funkce systému městské zeleně, stabilizaci prostorové kostry města,
- veškeré činnosti na nich směřují k využívání veřejností, běžné i slavnostní shromažďování, specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí,
- umístěvané po celém zastavěném území v rozsahu a polohách odpovídajících dosavadnímu utváření urbanistické struktury města, jejich účelu, funkci v celkovém systému sídelní zeleně a obsluhovaném území.

Plochy zeleně sídelní ostatní jsou vymezeny na plochách městských parků, drobnějších enkláv veřejné zeleně, ale i jako ochranná a izolační zeleň uvnitř městského prostoru.

I.6.3 ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky prostorového uspořádání se Změnou č.7 nemění.

Byly pouze upraveny názvy ploch s rozdílným způsobem využití dle požadavku nového Standardu a změněny plochy přestavby na transformační plochy dle nového stavebního zákona.

I.6.4 ODŮVODNĚNÍ OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH

Podmínky omezení využívání ploch stanovená územním plánem se Změnou č.7 nemění.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území vylučují, omezují, případně podmiňují umístění staveb a jiné využití území včetně různých opatření v území. Limity určují nepřekročitelnou hranici, hodnotu, nebo rozpětí pro využití a uspořádání předmětného území za účelem zajištění funkčnosti jeho systémů, bezpečnosti, ochrany přírody a zdravého životního prostředí. Dotčení částí ploch s rozdílným způsobem využití limity využití území nevyklučuje využívání těchto ploch jako celku v souladu se stanovenými funkčními regulativy při respektování příslušných limitů.

Koncepce ÚP Ralsko respektuje limity využití území vyplývající z ustanovení obecně závazných právních předpisů, norem a správních rozhodnutí (vstupní limity) identifikované v průběžně aktualizovaných ÚAP ORP Česká Lípa a pokud je to z hlediska jejich charakteru a grafických možností účelné, zakreslené v aktuálním stavu v Koordinačním výkresu.

Podrobnější popis limitů využití území, které často tvoří zároveň hodnoty území, je uveden v příslušných kapitolách odůvodnění.

VYBRANÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ zobrazené v Koordinačním výkrese

ochranné pásmo výroby
PHO chemické těžby – PHO 6
vrty včetně ochranného pásma 10m, zařízení DIAMO s.p.
ochranné pásmo dráhy a vleček
ochranné pásmo silnic II. a III. třídy
náletové kužele plochy pro sportovní létající zařízení, hranice VPD, VPP
hluková izofona
ochranné pásmo vodních zdrojů I. stupně
ochranné pásmo vodních zdrojů II. stupně
ochranné pásmo vodních zdrojů III. stupně
ochranné pásmo ČOV
ochranné pásmo výroben elektrické energie
ochranné pásmo nadzemních vedení VN a elektrických stanic
radioreleová trasa
ochranné pásmo elektronických komunikačních zařízení
ochranné pásmo elektronických komunikačních zařízení a tras MO ČR
nemovité kulturní památky
území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie
válečné hroby a pitní místa
chráněná ložisková území
dobývací prostory
ložiska nerostných surovin výhradní, bilancovaná
ložiska nerostných surovin - prognózní zdroje
ložiska nerostných surovin – nevýhradní evidovaná
ložiska nerostných surovin – nebilancovaná
poddolovaná území a stará důlní díla
hydrobariéra (sanace po těžbě uranu)
CHOPAV Severočeská křída – celé řešené území
stanovené záplavové území
aktivní zóna záplavového území
zemědělské pozemky zařazené do I. a II. třídy ochrany ZPF
vzdálenost 30 m od okraje lesa
chráněná krajinná oblast Kokořínsko – Máchův kraj
zóny odstupňované ochrany přírody CHKO
národní přírodní rezervace
přírodní rezervace
přírodní památka
OP maloplošných zvláště chráněných území
NATURA 200 – evropsky významné lokality
NATURA 2000 – ptačí oblast
památné stromy včetně ochranného pásma
lokality zvláště chráněných druhů
havarijní zóna vnější B – ohrožení území při úniku chlóru
zájmové území MV ČR k zajišťování zájmů bezpečnosti státu
OP budov a zařízení policie ČR – stálá trhací jáma 2,2 km
prostory s omezeným přístupem
zájmové území MO ČR – ochrana podzemních zařízení a sítí
zájmové území MO ČR – objekty důležité pro obranu státu
zájmové území MV ČR – ochrana veřejných RR spojů

Konkrétní limity využití území v sídle Náhlov v kontaktu s rozvojovými plochami:

zemědělská půda I. a II. třídy ochrany ZPF
zájmové území MV ČR – ochrana neveřejných RR spojů

Konkrétní limity využití území v sídle Kuřívody v kontaktu s rozvojovými plochami:

území s archeologickými nálezy (ÚAN I.) – plochy Z.147, Z.149
ochranné pásmo vodního zdroje III. stupně – plochy Z.147, Z.148
ochranné pásmo silnic – plochy Z.48, Z.49, Z.147, Z.148, Z.149
ochranné pásmo výroben elektrické energie – plocha Z.148
ochranné pásmo VN – plochy Z.147, Z.148, Z.149
vzdálenost 30 m od okraje lesa – plochy Z.48, Z.147, Z.148

Konkrétní limity využití území v sídle Jabloneček v kontaktu s rozvojovými plochami:

území s archeologickými nálezy (ÚAN I.) – všechny rozvojové plochy v sídle
vzdálenost 30 m od lesního okraje – plochy Z.137, Z.138, Z.139, Z.140, Z.143, Z.145, T.39
biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (v okrajové lesnaté části)
chráněná oblast přirozené akumulace vod (celé území obce),
vodní útvar povrchových tekoucích vod (ve východní části sídla)
hydrogeologické vrty DIAMO s.p. včetně OP – plocha Z.144
ochranné pásmo výroben elektrické energie – plochy Z.136, Z.140
ochranné pásmo podzemních elektrických vedení (kabelové vedení VN 35 kV)

Širší území Jablonečku je navíc dotčeno limity využití území:

obora Židlov (oploceno), obora Prosíčka (oploceno)
OP budov a zařízení policie ČR – stálá trhací jáma 2,2 km (akustická vlna)
prostory s omezeným přístupem (bombodrom Prosíčka)

ODŮVODNĚNÍ VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Text týkající se vyloučených staveb územním plánem v nezastavěném území byl více specifikován v souladu s legislativou.

Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle § 122 odst. 3 stavebního zákona se připouští pouze v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území stanovenými v ÚP Ralsko. Stavby, zařízení a jiná opatření, které nejsou s těmito podmínkami v souladu, jsou obecně vyloučeny z důvodu veřejného zájmu na plnění koncepce územního plánu schválené pro specifické podmínky řešeného území a jeho jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Z důvodu veřejného zájmu ochrany krajiny se v nezastavěném území nepřipouští stavby, zařízení a jiná opatření, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území (oplocení), pokud bezprostředně slouží k oplocení ZPF se speciálními kulturami (např. okrasné květiny, intenzivní sady) a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů, oplocení též nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL. Dle platné legislativy má každý právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví státu, obce nebo jiné právnické osoby, pokud tím nezpůsobí škodu na majetku či zdraví a nezasahuje-li do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv. Je přitom povinen respektovat jiné oprávněné zájmy vlastníka či nájemce pozemku a obecně závazné právní předpisy. Práva na volný průchod se nevztahují na zastavěné či stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, chmelnice a pozemky určené k faremním chovům zvířat. Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku. V území obce Ralsko byla v minulosti realizována řada oplocení pro chov lesní zvěře (např. obora Židlov a Prosíčka, bažantnice Plouznice), která budou i nadále respektována.

Z důvodu ochrany charakteru území obce a vystavěného území a ochrany zemědělského a lesního půdního fondu se nepřipouští v nezastavěném území výstavba samostatných staveb a zařízení výroben energie z obnovitelných zdrojů a akumulací této energie. Důvodem je zabezpečení ochrany přírodních a krajinných hodnot území vyjádřených stanovenými limity využití území a též deklarovanými v cílových kvalitách krajiny vylišených ve správním území obce Ralsko.

Cílem zachování kvalit krajiny je zachování původního charakteru krajiny bez výrazných zásahů do reliéfu terénu, současných způsobů využívání, dodržení podílu druhového členění pozemků a charakteru osídlení. Ochrana krajin spočívá i v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajině nešetrnými způsoby hospodaření.

Samostatné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE) jsou v ÚP Ralsko vymezeny. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se připouští také v rámci přípustného využití ploch výroby lehké nebo se podmíněně připouští u všech kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb stanovených v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. Tímto územní plán vytváří územní podmínky pro potenciální využití potenciálu výroby energií z obnovitelných zdrojů v řešeném území. Naopak je třeba nezastavěné území tzn. volnou krajinu chránit před neuváženou expanzí těchto výroben (zejména s výkonem nad 100 kW), které by zejména bránily řádnému využívání půdního fondu náležitým zemědělským a lesnickým hospodařením v intencích zásad udržitelného rozvoje při zachování současného charakteru území, tzn. zemědělské hospodaření s uvážlivým výběrem pěstovaných plodin s ohledem na případné erozní jevy a s podporou snah o další rozčleňování v minulosti scelených zemědělských pozemků včetně údržby TTP (lučním hospodařením a pastvením).

Zemědělské a lesnické hospodaření je základním předpokladem pro zachování krajinného rázu volné krajiny hlavně před sukcesními jevy a umožnění rozvoje chráněných druhů v lokalitách zájmů ochrany přírody. Důležitým faktorem je i cílená ochrana krajinného rázu, který je dán zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého místa či oblasti a musí být chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

K základním principům uchování krajinného rázu řešeného území patří nepřipuštění výstavby objemově neadekvátních staveb vymykajících se dochovaným harmonickým vztahům, určité omezování volnosti architektonického ztvárnění jednotlivých objektů v rámci stanovených prostorů obce z hlediska ochrany charakteru zástavby (pro investory s jednoznačně vymezenými podmínkami) s podporou postupné i fragmentární realizace výstavby s dochovaným měřítkem krajiny a sídel. Ochrana pohledově exponovaných prostorů spočívá ve snaze minimalizace zásahů do dominantních krajinářských znaků (místní vrcholy, rokle,...), tj. ve svažitých a pohledově exponovaných terénech lesních porostů, neumístování prvků, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití těchto pohledových prostorů.

Cílem zachování kvalit krajiny je zachování původního charakteru krajiny bez zásahů do reliéfu terénu, současných způsobů využívání, dodržení podílu druhového členění pozemků a charakteru osídlení. Ochrana krajin spočívá i v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajině nešetrným způsobům hospodaření.

Změny využití území nesmí snižovat, likvidovat či znehodnocovat existující krajinářské hodnoty. Potenciální výstavbou areálů výroben energií z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území (volné krajině) by došlo i k omezení průchodnosti krajiny pro živočichy (včetně člověka), protože areály výroben energií z obnovitelných zdrojů (FVE) jsou dle dosavadní praxe neprostopně oplocovány.

Jedním z neopominutelných principů územního plánování je omezování plošného rozrůstání zástavby do volné krajiny tedy i areálů výroben energie z obnovitelných zdrojů.

V rámci zpracování Aktualizace č.1 ZÚR LK bylo posuzováno území Libereckého kraje na vhodnost umístování vysokých větrných elektráren (VVE s výškou tubusu nad 35 m). Území obce Ralsko je řazeno podstatnou částí mezi území nevhodná, kdy hlavním důvodem je ochrana vysokých přírodních hodnot (např. CHKO Kokořínsko - Máchův kraj, NPR, EVL Horní Ploučnice, Ptačí oblast aj.) část území je spíše nevhodná pro výstavbu těchto zařízení (Kuřívody, Hvězdov, Horní Krupá, Jezová). Důvodem nevhodnosti je zejména zástavba sídel, dopravní a technická infrastruktura aj.) Významná část území obce Ralsko byla AOPK ČR začleněna do biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (zde vlk). Součástí jsou zejména lesní komplexy. Část území je podmíněně vhodné (východní okraj obce při hrancích s obcemi Hlavice a Cetenov). Zde je omezení týkající se ochrany vodních zdrojů nadmístního významu. Potenciální umístování VVE je třeba hodnotit i ve vztahu k jejich vlivu na nadmístní přírodní a kulturní dominanty (Ralsko, Bezděz) uplatňované v dálkových pohledech.

I.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Textová i grafická část byla komplexně upravena v souladu se Standardem a aktuální legislativou.

Byly prověřeny v ÚP Ralsko vymezené veřejně prospěšné stavby, přičemž bylo aktualizováno označení a popis staveb.

Dosud nerealizované cyklostezky (VD.D2, VD.D4, VD.D6) jsou zobrazeny linií. Tyto cyklostezky v ÚP Ralsko byly vymezeny linií s ohledem na šířku budoucí stavby (cca 3-5 m) a měřítko zobrazení územního plánu 1:10000, kdy 1 mm = 10 m.

Změnou č.7 se nové VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci nevymezují.

I.8 ODŮVODNĚNÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření se ve Změně č.7 nestanovují.

I.9 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nové plochy a koridory územních rezerv se Změnou č.7 nevymezují.

I.10 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Změnou č.7 se zrušuje zastavitelná plocha Z.59, proto se zrušuje i podmínka zpracování územní studie US.1 v této ploše. Nově Změnou č.7 vymezené zastavitelné plochy Z.148 a Z.149 s ohledem na jejich specifické využití není nutno prověřovat územní studii. V zastavitelné ploše je postupně realizována fotovoltaické elektrárna a ploše Z.148 bude případně postačovat pro upřesnění zhotovení komplexního prověření dané plochy (vlastníkem je město Ralsko).

Změna č.7 vymezuje novou plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US.8.

Pro plochy změn Z.136, Z.137, Z.138, Z.139, Z.140, Z.141, Z.143, Z.144, Z.145, T.36, T.39., T.45, T.46 a K.71 se stanovuje požadavek na zpracování územní studie US.8, která v detailu zpracování prověří danou lokalitu sídla Jabloneček pro záměr rekreačního resortu.

Lhůta pro pořízení územní studie se stanovuje ve shodě s požadavky Standardu do 31.12.2030, tzn. cca 5 let od vydání Změny č.7. Požadavek na zpracování územní studie se odůvodňuje potřebou podrobnějšího prověření území sídla, včetně upřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a situování jednotlivých staveb.

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.

I.11 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Užívané pojmy jsou buďto v souladu se zněním zákona č. 283/2024 Sb. (stavební zákon) a vyhláškami č. 157/2024 Sb. a 146/2024 Sb., nebo jsou 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.7 se doplňuje definice pojmů o stavby rodinné rekreace, které v definicích nového stavebního zákona nejsou obsaženy.

Stavbou pro rodinnou rekreaci – definice převzata ze zrušené vyhlášky č.500/2006 Sb.

J VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č.7 se vytváří územní podmínky pro umístění transformovny TR 110/35 kV Kuřívody, která by měla zajistit stabilizaci dodávek elektrické energie do této části města a umožnit napojení stávajících i budoucích výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů.

Trasa budoucích podzemních kabelových vedení VVN 110 kV mezi transformovny TR Noviny pod Ralskem a TR Kuřívody je vymezena orientačně a bude dále zpřesňována na základě jednání s vlastníky pozemků. Trasa kabelových vedení byla koordinována na projektové úrovni i s obcemi Stráž pod Ralskem a Noviny pod Ralskem.

Záměr nadmístního významu na umístění transformovny TR 110/35 kV Kuřívody, včetně podzemního kabelového vedení VVN 110 kV TR Noviny pod Ralskem – TR Kuřívody není v platných ZÚR LK vymezen. Záměr je uveden v Návrhu Zprávy o uplatňování ZÚR LK po Aktualizaci č. 3 a předpokládá se, že bude řešen v rámci komplexní Změny č. 6 ZÚR LK, pokud její vydání nepředstihne povolení daného záměru.

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

Zastavěné území bylo v ÚP Ralsko vymezeno podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) zpracovatelem ÚP Ralsko k 30.5.2014. Vymezení zastavěného území bylo po komplexním prověření (vydaná správní rozhodnutí, stav území) ve Změně 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. Změnou č.3 bylo dále místně aktualizováno zastavěné území na k.ú. Hradčany nad Ploučnicí k datu 28.11.2019. Změnou č.6 bylo zastavěné území aktualizováno k datu 21.3.2024 v souladu s metodikou nad pořizovatelem poskytnutou novou digitální katastrální mapou (stav 01/2024) 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. Na území města Ralsko bylo v ÚP Ralsko vymezeno zastavěné území obsahující velký počet bývalých vojenských staveb, které jsou ale postupně bez náhrady likvidovány a plochy po nich jsou rehabilitovány a jsou „přírodního charakteru“. Proto se Změnou č.6 zrušilo nebo upravilo větší množství takových to bývalých zastavěných území, kde tyto pozemky nejsou již v Katastru nemovitostí evidovány jako zastavěná plocha. Týká se to zejména zóny Hradčany letiště, sídla Hvězdov, bývalého sídla Svěbořice.

Změnou č.7 se místně upravuje zastavěné území k 20.9.2024, kdy se pouze jedna malá část v sídle Jabloneček navrhuje ke zrušení z důvodu zániku zastavěné plochy technické infrastruktury.

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

Změnou č.7 se vymezují zastavitelné a transformační plochy pro rozvoj bydlení – plochy smíšené obytné všeobecné (SU) v sídlech Kuřívody a Náhlov, kdy se jedná o pouze změnu typu ploch s rozdílným způsobem využití bez rozšiřování v ÚP vymezených zastavitelných ploch. Využitím transformační ploch dojde k odstranění brownfieldů vojenského původu. Kapacity předmětných ploch jsou z celkového pohledu obce nevýznamné.

Změnou č.7 se vymezují nové zastavitelné a transformační plochy zejména občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení sport (OS) pro optimálnější využití potenciálu opuštěného, zdevastovaného sídla Jabloneček pro rodinnou rekreaci a cestovní ruch. Záměr je v souladu se stanovenou základní i urbanistickou koncepcí územního plánu Ralsko. Využitím vymezených rozvojových ploch současně dojde k odstranění brownfieldů vojenského původu a celkové rehabilitaci sídla.

Změnou č.7 se zrušuje v Kuřívodech v ÚP Ralsko vymezená pošně významná zastavitelná plocha pro rozvoj občanského vybavení sport (rekreační centrum Geoparku Ralsko) a místo ní se vymezují zastavitelné plochy určené pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a různorodé výrobní aktivity. Okrajová část původní zastavitelné plochy se zrušuje a ponechává se v nezastavěném území jako plocha smíšená krajinná všeobecná (MU).

Změnou č.7 se zrušuje v Kuřívodech v ÚP Ralsko vymezené dvě zastavitelné plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) a veřejná prostranství všeobecná (PU) a v jejich vymezení se navrhuje zastavitelná plocha technická infrastruktura všeobecná (TU) pro umístění transformovny TR 110/35 kV Kuřívody. Plocha pro toto specifické zařízení nebyla na území obce dosud vymezena.

L VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

ÚP Ralsko ani Změna č.7 neobsahuje prvky regulačního plánu.

M VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

Hodnocení plošných požadavků návrhů (ploch, lokalit) urbanistického řešení (určené ke změně druhu pozemku, či způsobu jeho využití) je následně provedeno v intencích vyhlášky č.271/2019 Sb.

Z hlediska požadavků vyhlášky č. 271/2019 Sb.:

- v intencích uvedené vyhlášky není obsahem hodnocení druhové členění zemědělských pozemků, ani výčet dotčených BPEJ – tyto údaje nejsou tudíž obsahem níže uvedených tabulek,
- hodnocené plochy nejsou určeny pro rekultivace na zemědělskou půdu (jedná se o zábory trvalé, tudíž se nepředpokládá návrat k ZPF po ukončení nové funkce), zábor se netýká ploch s provedenými závlahami (v ř.ú. nejsou evidovány ani navrhovány), ani návrhy na eliminaci erozních jevů,
- ÚAP ORP Česká Lípa neuvádějí žádné zainvestované plochy pro zvýšení úrodnosti půd plošných drenážních odvodnění.

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

Tab. M.1 1 Hodnocené plochy zastavitelné (výměry v m²)

| plocha | funkce | celk. výměra | zábor ZPF | Σ NZP | z toho PUPFL | zábory ZPF podle tříd ochrany | | | | |
|----------|--------|----------------|-----------|----------------|--------------|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| | | | | | | I. | II. | III. | IV. | V. |
| Z.48 | SU | 15655 | 0 | 15655 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.49 | SU | 11175 | 0 | 11175 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.136 | OV | 15636 | 0 | 15636 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.137 | OV | 16665 | 0 | 16665 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.138 | OV | 7968 | 0 | 7968 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.139 | OS | 27287 | 0 | 27287 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.140 | OS | 37790 | 0 | 37790 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.141 | OS | 9021 | 0 | 9021 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.142 | OS | 1944 | 0 | 1944 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.143 | OS | 7662 | 0 | 7662 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.144 | TU | 1832 | 0 | 1832 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.145 | OV | 1324 | 0 | 1324 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.146 | TU | 97 | 0 | 97 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.147 | TU | 39159 | 0 | 39159 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.148 | VE | 715555 | 0 | 715555 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Z.149 | HU | 138101 | 0 | 138101 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| T.45 | OV | 187 | 0 | 187 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| T.46 | PU | 117 | 0 | 117 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| T.47 | SU | 3116 | 0 | 3116 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| T.48 | SU | 4119 | 0 | 4119 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| K.71 | MU | 56 | 0 | 56 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Σ | | 1054466 | 0 | 1054466 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Změnou č.7 vymezené zastavitelné a transformační plochy, plochy změn v krajině nevyžadují nový zábor zemědělského půdního fondu ani PUPFL nad rámec stanovený v ÚP Ralsko, protože jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných dle KN jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří nebo vodní plocha.

N VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

K vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území neobdržel pořizovatel žádné vyjádření, ani připomínku.

K návrhu Z7 obdržel pořizovatel jedinou připomínku.

Připomínka ČEZ Distribuce, zn. dokumentu: 1166909482 ze dne 19.8.2025.

Obsah:

- A) V textové části výslovně uvést upozornění na ochranná pásma rozvodných zařízení, včetně jejich vzdáleností, podle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- B) Do kapitoly Technická infrastruktura zařadit požadavek na vymezení ploch pro umístění nových trafostanic a přírodních napájecích vedení vysokého napětí, a to u návrhových lokalit určených k zástavbě (byty, rodinné domy, podnikatelský záměr).
- C) Nově umístěvané trafostanice zařadit mezi veřejně prospěšné stavby.

Vyhodnocení: PŘIPOMÍNCE SE VE VŠECH UVEDENÝCH BODECH NEVYHOVUJE.

Odůvodnění:

- ad A) Parametry ochranných pásem jsou výslovně zakotveny v zákoně č. 458/2000 Sb., zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). Vymahatelnost tohoto právního předpisu, resp. dodržení parametrů ochranných pásem, je již dostatečně zajištěna. Požadavek na uvedení přesných parametrů ochranných pásem rozvodných zařízení ve výroku, případně v odůvodnění územně plánovací dokumentace, je mimo podrobnost územního plánu. Požadavek je mimo jiné v rozporu s § 72 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon).
- ad B) Připomínka uplatněná k veřejnému projednání změny územního plánu se může vztahovat pouze k částem řešení, které byly měněny na základě zadání změny. Připomínka směřuje k úpravě neměněných částí, konkrétně v Koncepci veřejné infrastruktury.
- ad C) Na základě zadání změny je nově navrhována plocha pro umístění transformovny elektrické energie. Záměr transformovny nebyl v územním plánu zařazen mezi veřejně prospěšné stavby z důvodu podrobnějších vztahů v území – plocha je ve vlastnictví připomínkujícího subjektu, který je zároveň realizátorem / investorem záměru a budoucím vlastníkem. Dle informací ČEZ je již rozpracována projektová dokumentace nové transformovny. Transformovna bude v budoucnu, jakožto součást veřejné technické infrastruktury, vlastněna firmou ČEZ. Z výše uvedených důvodů není nutné nastavovat pro záměr dodatečnou ochranu formou veřejně prospěšné stavby s možností budoucího vyvlastnění.

O POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY Č.7 S JEDNOTNÝM STANDARDEM ÚP

Změna č.7 je zpracována v souladu s Jednotným standardem územního plánu uvedeným ve vyhlášce č. 157/2024 Sb.

Uplatňují se standardizované jevy:

- řešené území
- zastavěné území
- plochy s rozdílným způsobem využití
- zastavitelné plochy
- transformační plochy
- plochy změn v krajině
- územní rezervy
- koridory dopravní infrastruktury vyplývající ze ZÚR LK
- koridory dopravní infrastruktury vymezené ÚP
- územní systém ekologické stability
- plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- veřejně prospěšné stavby (polygony, linie)

Struktura standardizovaných jevů odpovídá příloze č.10 k vyhlášce č.157/2024 Sb.

Typy ploch s rozdílným způsobem využití jsou převzaty z vyhlášky č.157/2024 Sb. Plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v ÚP Ralsko byly Změnou č.7 přejmenovány, přičemž některé kategorie plochy byly sloučeny (podrobně viz tabulka v kapitole I.6.1 odůvodnění).

Současně byl zohledněn Metodický pokyn MMR ČR – Standard vybraných částí územního plánu (3. vydání, verze 1.7.2024).

Změna č.7 byla validována na portálu NGÚP průběžnou kontrolou úplnou s výsledkem kontrol bez chyb, s varováním. Obsažená varování se týkají jevů, které Změna č.7 ÚP Ralsko neobsahuje. Protokol z elektronického kontrolního nástroje je uložen v samostatném souboru (formát .html) a byl předán společně s kompletní dokumentací pořizovateli a obci.