



MĚSTO RALSKO

NÁVRH

**ZADÁNÍ
ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU RALSKO**

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD RALSKO
Kuřívody 701, Ralsko, 471 24 pošta Mimoň
zastoupený
Společností pořizovatelů
(výjimka č.j.: MMR-16422/2013-81 ze dne 30.5.2013, osvědčení č. 800037993)

ZPRACOVATEL ZADÁNÍ:
Společnost pořizovatelů
ve spolupráci s Ing. Milošem Titou, určeným zastupitelem města Ralsko

duben 2018

OBSAH:

- A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.
 - A.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.
 - A.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.
 - A.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.
 - A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
 - A.5. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.
 - A.6. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- E. Požadavky na zpracování variant řešení.
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

A.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.

Území řešené změnou č. 2 ÚP Ralsko (dále jen „změna č. 2“) není v platné Politice územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015) součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti ani koridoru celostátního významu. Všechny obecné požadavky a republikové priority, kdy je mimo jiné kladen důraz na vytváření předpokladů pro lepší dostupnost území, zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury a na hledání vhodných řešení územního rozvoje ve spolupráci s obyvateli území, bude změna č. 2 respektovat. Při stanovování funkčního využití území je třeba chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně péče o urbanistické, architektonické a archeologické dědictví. Dále se obecně ukládá vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu s cílem zachování a rozvoje jeho hodnot, podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst, které umožní využití pro různé formy turistiky. Žádné konkrétní požadavky pro předmět změny č. 2 ÚP Ralsko z aktualizované PÚR ČR nevyplývají. Další úkoly pro územní plánování stanovené PÚR ČR jsou specifikovány v Zásadách územního rozvoje LK.

A.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.

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.466/11/ZK ze dne 13.12.2011. Do doby vydání rozpracované aktualizované dokumentace jsou tyto ZÚR platné. Tento dokument stanovuje základní uspořádání a limity využití území, hlavní koridory dopravy, technické infrastruktury a územní systém ekologické stability, upřesňuje a vymezuje rozvojové oblasti, rozvojové osy a další specifické oblasti a stanoví některé priority a požadavky, které byly zohledněny již v platném ÚP Ralsko a pouze nepřímo souvisejí s lokalitami a podmínkami řešenými změnou č. 2. Město Ralsko je součástí vymezené specifické oblasti **SOB3 Mimoňsko** se stanovenými konkrétními úkoly pro územní plánování. Změna č. 2 bude v souladu s prioritami a úkoly vymezenými ZÚR LK a dalšími koncepčními materiály Libereckého kraje a tento soulad bude trvale sledován.

A.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.

Čtvrtá úplná aktualizace územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) pro území ORP Česká Lípa byla pořizována a projednána v souladu s § 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v prosinci 2016 s obcemi ve správním obvodu. V návrhu změny č. 2 budou respektovány hodnoty území, limity využití území zjištěné a uvedené v aktualizovaných ÚAP ORP Česká Lípa a upřesněné provedeným detailním průzkumem řešeného území. Případné zjištěné problémy vyplývající z ÚAP a týkající se záměrů změny č. 2 budou návrhem prověřeny a řešeny.

A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Dílčí záměry změny č. 2 zásadně neovlivní základní urbanistickou a prostorovou koncepci města, pouze v jednom případě (**záměr č.4**) zasahují významně do koncepce sídla Náhlov. Ostatní návrhy parciálně upravují v souladu s požadavky žadatelů a města funkční využití jednotlivých návrhových lokalit (**záměry č. 1,3,5,6,8,11,12,13,14**) včetně dílčího vymezení zastavitelných, ale i nezastavitelných ploch nebo upravují koeficienty jejich využití dle konkrétních potřeb (**záměry č.2,7,9,10**). Změna č. 2 bude vyžadovat prověření úprav a možných změn urbanistické koncepce a zastavěného území.

A.5. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Návrhy změny č. 2, kromě specifického záměru č. 4 v sídle Náhlov, kde bude zásah do koncepce veřejné, především technické a dopravní infrastruktury zásadní, neovlivní v ostatních lokalitách potřeby a uspořádání veřejné infrastruktury města Ralsko.

A.6. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

V rámci koncepce uspořádání krajiny bude prověřeno plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území, především v sídle Náhlov (záměr č.4), a vyhodnoceno prověření možných pozitivních změn (záměry č.11,12) s ohledem na ochranu přírodních a krajinářských hodnot a limitů využití území, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Požadavky na vymezení nové územní rezervy se ve změně č. 2 neuplatňují.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

V návrhu změny č. 2 nebudou uplatněny žádné požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

V návrhu změny č. 2 nebude vzhledem k omezenému rozsahu jednotlivých lokalit rozhodování o změně v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

E. Požadavky na zpracování variant řešení.

V návrhu změny č. 2 nelze, vzhledem k jejímu různorodému charakteru, rozsahu a členitosti jednotlivých požadavků, vyloučit potřebu variantních řešení, konkrétní požadavky na zpracování variant se v návrhu zadání změny č. 2 nestanovují.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Náležitosti obsahu a struktury návrhu změny č. 2 a uspořádání obsahu jeho odůvodnění budou respektovat přílohu č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., v platném znění. Návrh změny č. 2 bude předán v listinné podobě pro společné jednání a veřejné projednání ve 2 kompletních paré a vždy v 1 paré v digitální podobě na nosiči dat (formát doc, pdf), čistopis změny č. 2 pro vydání ve 4 kompletních vyhotoveních a vždy v 1 vyhotovení v digitální podobě na nosiči dat (formát .doc, pdf), dále v 1 vyhotovení datového souboru ve strojově čitelném formátu (formát .dgn apod.) pro další potřeby územního plánování.

Změna č. 2 ÚP Ralsko bude obsahovat:

výrokovou část

- text opatření obecné povahy – část výroková (návrh)
- výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu,
- hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci dopravní infrastruktury, plochy a koridory pro územní rezervy,

část odůvodnění

- text odůvodnění včetně všech příloh,
- koordinační výkres,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu (pokud budou zábory navrženy).

Textová část odůvodnění bude mimo jiné obsahovat vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond (pokud budou zábory navrženy), které bude vypracováno v souladu s přílohou č.3 vyhl. MŽP č.13/1994 Sb. v platném znění, společným metodickým doporučením MMR a MŽP č.08/2013 a s příslušnými ustanoveními Lesního zákona.

Grafické části změny č. 2 ÚP Ralsko budou zpracovány jako výřezy z výkresů v měřítku 1:10000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Podle dostupných podkladů lze předpokládat vyloučení vlivu na vyhlášené ptačí oblasti a evropsky významné lokality (Natura 2000). Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 na udržitelný rozvoj území bude proto zpracováno pouze za předpokladu uplatnění požadavku Krajského úřadu Libereckého kraje na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, respektive bude – li uplatněn požadavek na posouzení návrhu změny č. 2 na udržitelný rozvoj území. V případě požadavku bude vyhodnocení vlivů zpracováno v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění.

Příloha č.1: Vyhodnocení využití stávajících návrhových ploch – pouze pro potřeby nových záborů

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ - v období 2015- 01/2018 - RODINNÉ DOMY , BYDLENÍ					
opatření SÚ	katastrální území	plocha	p.p.č.	ozn. plochy dle ÚP	zast. m2
územní souhlas	Kuřívody	SO	315/16, 315/20	Z65	133,73
	Ploužnice pod Ralskem	SO	126/25	Z31	143,00
ÚS + ohlášení "společný souhlas"	Kuřívody	SA	172/1,284/2,315/29	0	63,32
	Ploužnice pod Ralskem	SO	126/11,152/1	Z30	79,42
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	696/1,720/1,725	Z2	132,00
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	626/1,626/7	0	119,00
	Ploužnice pod Ralskem	SO	387/5, 388	0	39,84
	Kuřívody	SO	315/22	Z65	108,00
	Ploužnice pod Ralskem	SO	118/5	Z27	49,99
	Hradčany pod Ralskem	SO	731/4, 696/1	Z30	114,00
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	720/3,720/10	Z5	139,50
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	668/8,671/8,671/9	Z12	129,00
US, OHL	Kuřívody	SO	315/24, 315/71	Z65	88,80
ÚR+SP "společné rozhodnutí"	Ploužnice pod Ralskem	SO	44/4,44/5	Z25	108,00
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	679, 680	0	23,84
	Ploužnice pod Ralskem	SO	138	0	177,00
	Ploužnice pod Ralskem	SO	158/1, 413/1	Z32	244,30
	Ploužnice pod Ralskem	SO	126/1,19,131,133/14,152/1	Z31	162,50
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	668/8,671/7,671/11	Z12	52,50
	Ploužnice pod Ralskem	SO	47/1	Z23	65,87
UR, SP	Ploužnice pod Ralskem	SO	47/1	Z23	93,00
povolení v užívání stavby	Hradčany nad Ploučnicí	SO	668/23	Z11	79,00
	Ploužnice pod Ralskem	SO	459/2, 426/35	0	59,40
	Ploužnice pod Ralskem	SO	118/11	Z27	187,00
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	681	0	50,00
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	720/31	Z5	42,00
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	713/2,720/32, 720/33	0	116,00
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	626/18	0	103,00
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	720/34	Z5	74,62
	Ploužnice pod Ralskem	SO	58,59	0	133,73
	Kuřívody	SO	315/77	Z65	64,00
dodatečné stavební povolení	Hradčany nad Ploučnicí	SO	713/2,720/32, 720/33	0	116,00
	Kuřívody	SO	507/2,508/2,508/3	0	18,20
	Hradčany nad Ploučnicí	SO	731/2	Z4	112,29
kolaudační rozhodnutí	0	0	0	0	0

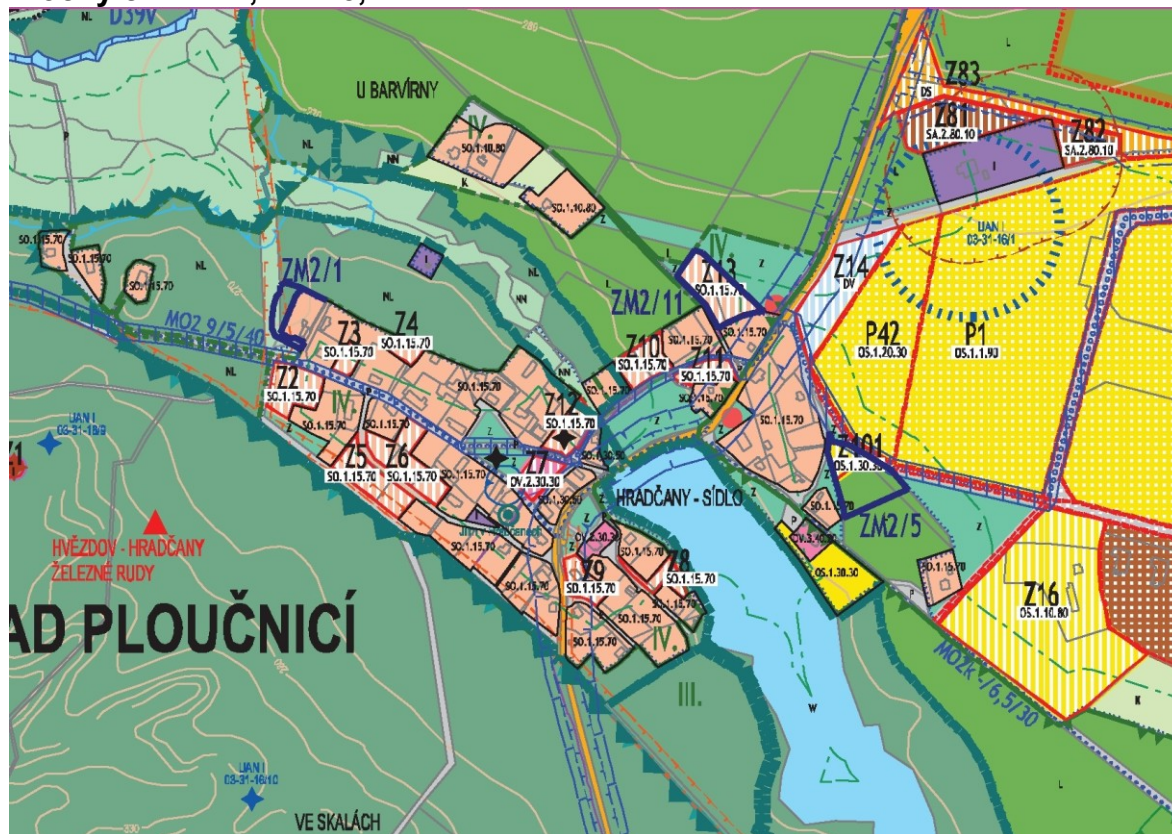
Příloha č.2: Seznam ploch a opatření navržených ke změně

č.	vymezení (k.ú., p.p.č.)	současný stav	návrh změny	odůvodnění, limity
1.	k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, p.p.č. 731/12, 732/5	Ostatní plochy přírodní nelesní (N), přírodní lesní (NL)	Zařadit do ploch smíšených obytných (SO) k výstavbě či rozšíření RD a jeho zázemí	Oddělením pozemku p.č. 732/5 po vydání ÚP došlo fakticky k možnosti změny funkčního využití obou pozemků souvisejících se sousedním RD. Změna ÚP prověří možnost zařazení pozemků nebo jejich částí do ploch smíšených obytných. OP VN a lesa.
2.	k.ú. Horní Krupá, p.p.č. 69/3, 69/6	Návrhové plochy občanského vybavení – sportu Z98 a Z103 s koeficienty zástavby OS.1.10.70, resp. OS1.1.70	Upravit koeficient způsobu využití na OS.2.30.60	Plochy byly předmětem námítky k ÚP, která byla na základě mimo jiné stanovisek dotčených orgánů zamítnuta. Současné koeficienty zástavby pro uskutečnění všech podnikatelských záměrů investorovi nevyhovují, považuje je za nedostatečné. OP lesa.
3.	k.ú. Kuřívody, p.p.č. 69/12, 69/16	Součást návrhové plochy Z58 určené pro občanské vybavení s koeficienty zástavby OV.2.30.80	Navrhované pozemky vyjmout ze Z58 a zařadit do ploch smíšených aktivit SA.2.60.20	Plochy jsou dle ÚP určeny k posílení funkce občanského vybavení veřejné infrastruktury sídla. Výstavbu RD regulativy neumožňují. V případě zařazení do SA bude nutno stanovit podmínky pro zachování možnosti realizace OV v této lokalitě současně s bydlením a procento zastavění. RR trasa, OP sil. III. třídy.
4.	k.ú. Náhlov, p.p.č. 192, 197, 187-část	Plochy lesní (L) a krajinné zeleně (K)	Realizovat výstavbu a obnovu zemědělských usedlostí s možností ubytování a agroturistiky	Vlastník má záměr revitalizovat plochy zboženišť bývalých zemědělských usedlostí a diverzifikovat zemědělskou prvovýrobu. Jedná se o enklávy mimo stávající místní komunikace, bez blízkosti technické infrastruktury. V území není dle ÚP přípustné zakládání samot ve volné krajině. OP lesa
5.	k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, části p.p.č. 487, 488	Návrhová plocha Z101 občanského vybavení-sport (OS.1.30.30) a plochy lesní (L)	Zařadit do ploch smíšených obytných (SO).	Vlastník změnil svůj původní záměr a na části uvedených ploch hodlá realizovat výstavbu minimálně jednoho RD s doplňkovými stavbami. PUPFL.
6.	k.ú. Ploužnice pod Ralskem, p.p.č. 467, 468	Plochy krajinné zeleně (K) se zbytky původní stavby	Zařadit do ploch občanského vybavení (OV)	Změna prověří nový záměr – možnost rekonstrukce stávající stavby pro funkci OV – sezonní restaurace s terasou především pro cykloturisty a vyhodnotí vhodnost s ohledem na vstupní limity (ochranné pásmo lesa, vrt DIAMO s.p.).
7.	Ploužnice pod Ralskem, p.p.č. 69/4	Návrhová plocha Z22 – smíšená obytná (SO.1.10.80)	Změnit koeficient způsobu využití na SO.2.20.70	Plocha se nachází v údolní nivě na okraji zastavěného území, dále navazují nezastavěné pozemky sídelní zeleně. Změna prověří možnost úpravy koeficientu pro potřeby výstavby RD s příslušenstvím (garáž, altán, dřevník) s ohledem na vstupní limity

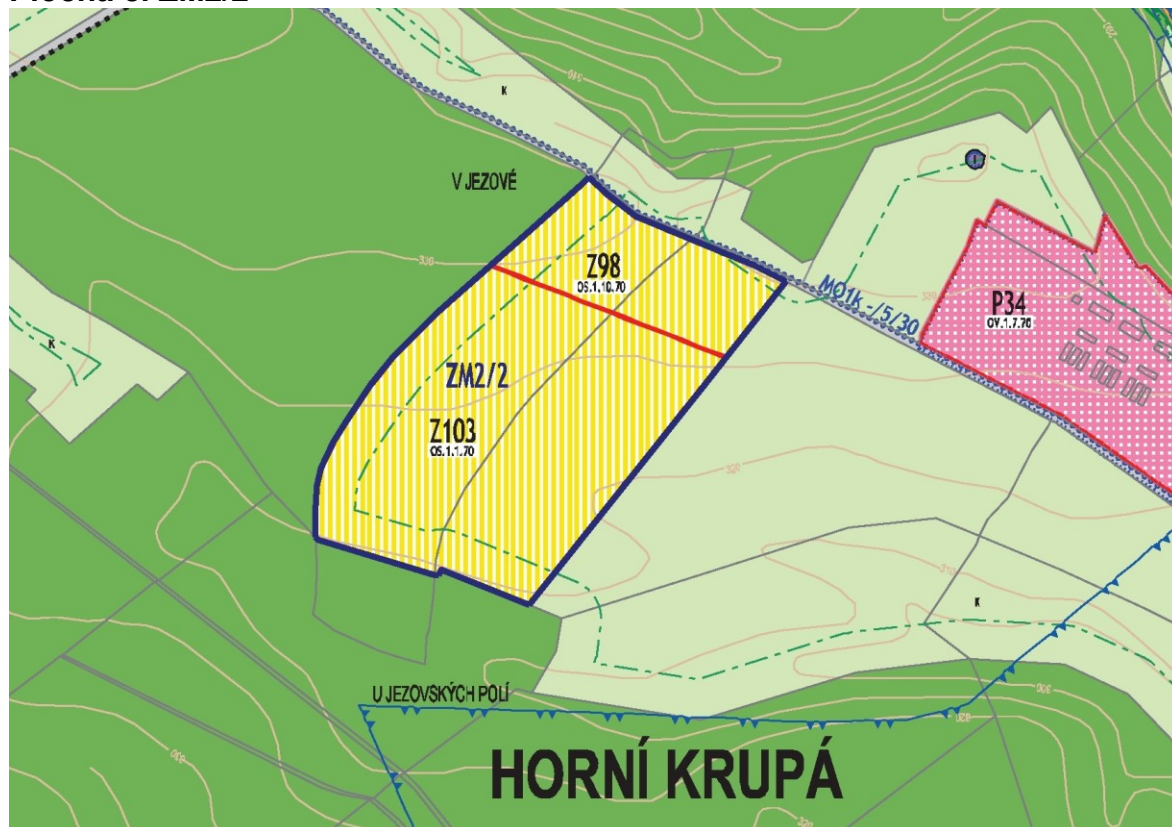
				(biocentrum, ochranná pásma VN).
8.	Město Ralsko, k.ú. Kuřívody, p.p.č. 69/10	Přestavbová plocha P30 – smíšené aktivity (SA.2.60.20)	Změnit funkční zařazení části plochy P30 na smíšené obytné SO s koeficientem zastavitelnosti minimálně 20%	V plochách smíšených aktivit se pouze podmíněně připouští výstavba RD. Záměr města je vyčlenit na jižním okraji přestavbou plochy podél účelové komunikací plochu smíšenou obytnou (SO) pro možnost výstavby dalších RD s využitím stávající veřejné infrastruktury.
9.	Město Ralsko, k.ú. Plouznice pod Ralskem, část Hvězdov	Návrhová plocha Z31 – smíšená obytná (SO.1.10.80)	Zvýšit koeficient zastavitelnosti na 20%	Změna ÚP prověří možnost zvýšení koeficientu zastavění a požadavek na přepracování územní studie Hvězdov (zpracována 01/2016). OP VN.
10.	Město Ralsko, část Hvězdov	Všechny plochy SO v této lokalitě (SO.1.10.80, SO1.15.70)	Zvýšit koeficient zastavitelnosti na 20%	Změna ÚP prověří možnost zvýšení koeficientu zastavění z důvodu výstavby větších RD a soulad této úpravy se zpracovanou územní studií Hvězdov nebo potřebu jejího přepracování.
11.	Město Ralsko, k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, p.p.č. 661/1, 661/2	Návrhová plocha Z13 – smíšená obytná (SO.1.15.70)	Zrušit návrhovou zastavitelnou plochu a zařadit do ploch sídelní zeleně (Z)	Vzhledem ke skutečnosti, že není zájem o prodej pozemků návrhové plochy územního plánu smíšené obytné - SO Z13 pro účel výstavby, je vhodné tuto lokalitu vyřadit ze zastavitelných ploch a navrhnout její nové využití jako krajinnou zeleň.
12.	Město Ralsko, k.ú. Horní Krupá, p.p.č. 18/1-část	Stabilizovaná plocha smíšená obytná (SO.1.15.70)	Vymezenou část zastavitelné plochy převést do nezastavitelné plochy krajinné zeleně (K)	Není v zájmu města ani budoucího vlastníka využívat horní (západní) část pozemku k další zástavbě. OP lesa.
13.	k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, p.p.č. 459,460	Stávající plocha krajinné zeleně (K)	Zařadit do ploch občanského vybavení – sport (OS) pro výstavbu vyhlídkové věže s budovou zázemí	Změna prověří výškové a prostorové možnosti výstavby vyhlídkové věže a příslušného administrativního, občanského a sociálního zázemí v omezené ploše krajinné zeleně uprostřed lesních ploch. Zároveň vymezení individuální specifické koeficienty zástavby a prověří úpravu územní rezervy těžby R1. OP lesa, územní rezerva těžby R1.
14.	k.ú. Kuřívody, p.p.č.160/7	Stávající plocha lesní (L)	Zařadit do ploch smíšených obytných (SO)	Záměrem vlastníka je výstavba RD na pozemku se zbytky stavby, kde historicky stál dům jeho rodičů. PUPFL.

Příloha č.3: Grafické vyjádření navržených ploch

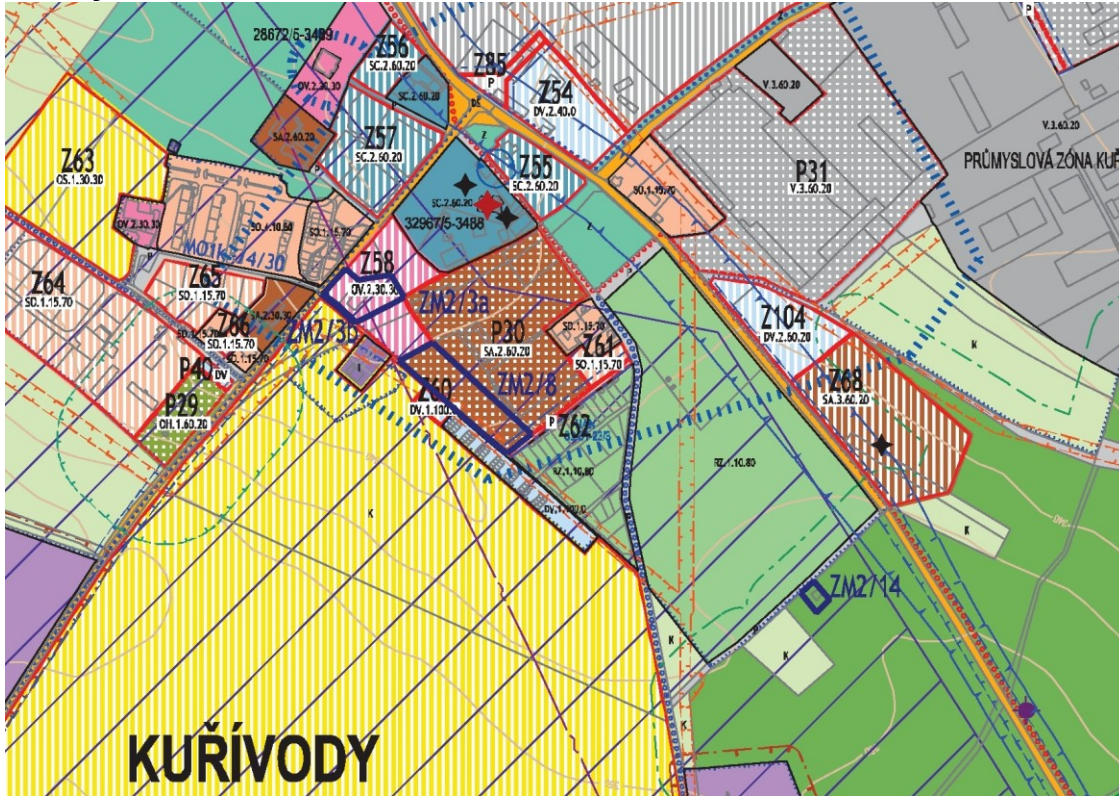
Plochy č. ZM2/1, ZM2/5, ZM2/11



Plocha č. ZM2/2



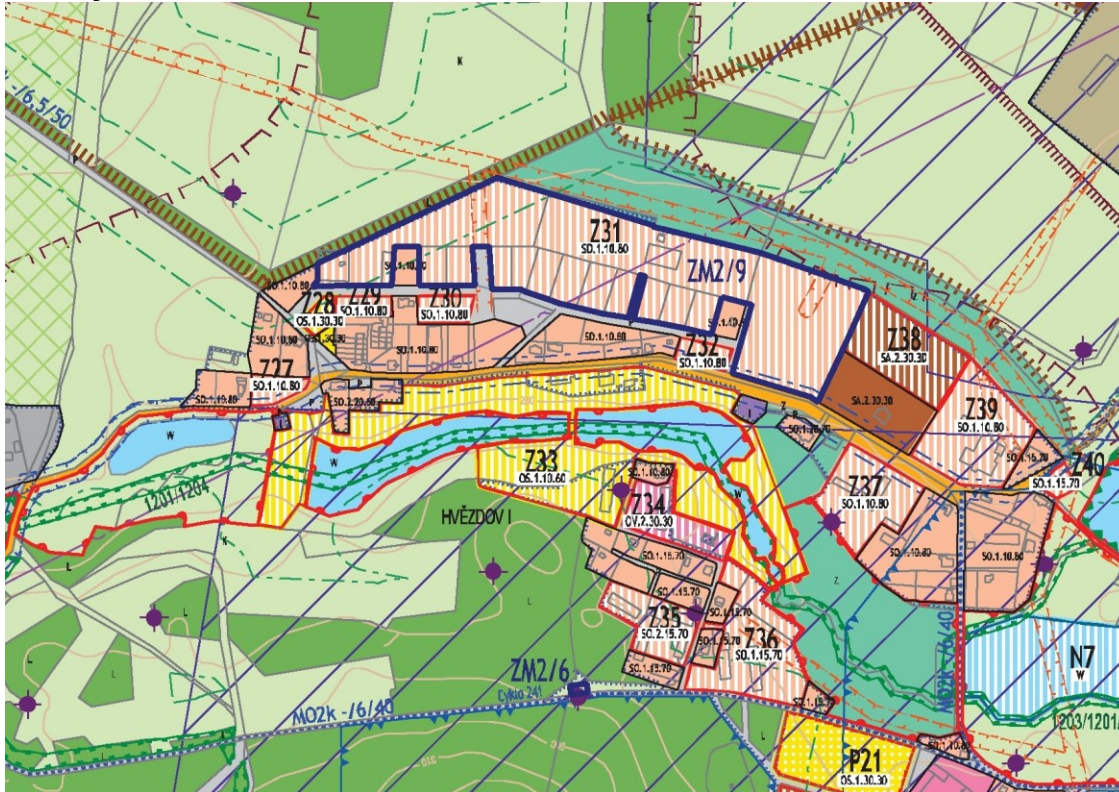
Plochy ZM2/3, ZM2/8, ZM2/14



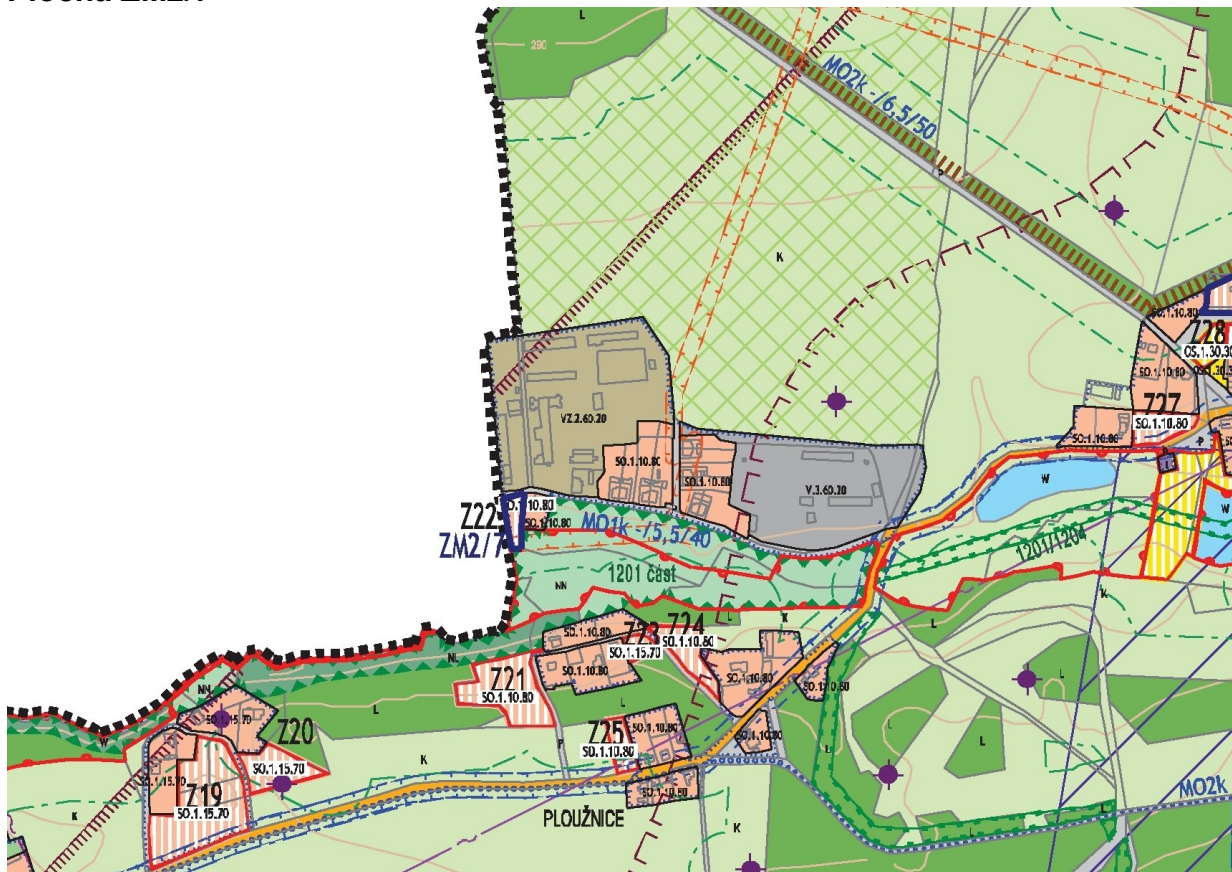
Plocha ZM2/4



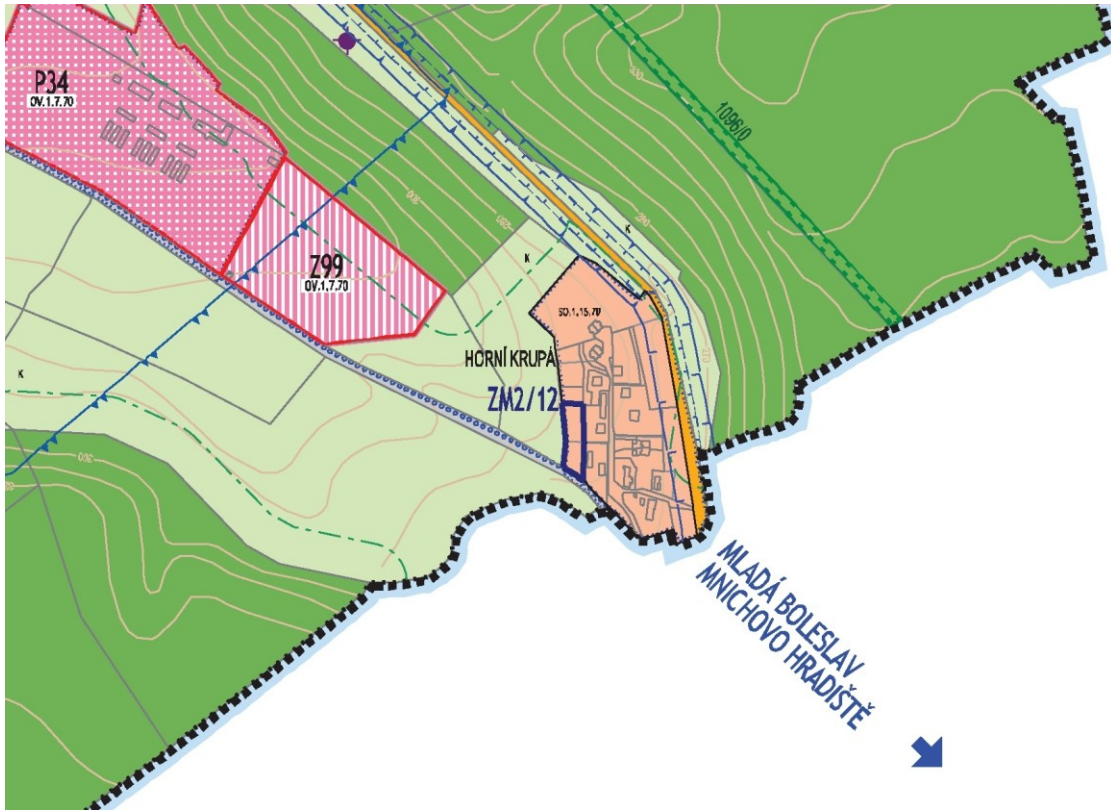
Plochy ZM2/6, ZM2/9



Plocha ZM2/7



Plocha ZM2/12



Plocha ZM2/13

