



MĚSTO RALSKO

NÁVRH

**ZADÁNÍ
ZMĚNY Č. 3 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. Miloslavem Tůmou, určeným zastupitelem města Ralsko

duben 2019

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. 3 ÚP Ralsko (dále jen „změna č. 3“) 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 podmínek pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, na podporu propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují využití pro různé formy turistiky (např. hipo), na vytváření podmínek pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky (např. záplavami) a na vytváření podmínek pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území, bude změna č. 3 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. Žádné konkrétní požadavky pro předmět změny č. 3 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. V současné době se projednává nový návrh aktualizace č. 1 ZÚR LK. Do doby vydání rozpracované aktualizované dokumentace jsou původní ZÚR LK 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 pouze nepřímo souvisejí s lokalitami, podmínkami a předmětem změny č. 3. Řešené území je součástí specifické oblasti SOB3, kde ZÚR LK mimo jiné obecně ukládají v územním rozvoji zohlednit významný a dosud málo využitý potenciál tohoto území a jeho okolí pro rekreaci a cestovní ruch, tím posilovat význam nástupních center cestovního ruchu a rozšířit tak nabídku pracovních příležitostí. Dále ukládají vytvářet územní podmínky pro zajištění šetrných forem protipovodňové ochrany urbanizovaných ploch na Ploučnici a jejich přítocích, navrhnout opatření na zvýšení retenční schopnosti území, podporovat rozliv a zadržování vody ve volné krajině a zabraňovat zvyšování povrchového odtoku. V neposlední řadě stanovují úkoly hledat řešení nového využití velkokapacitních areálů zemědělské výroby a územní rozvoj zaměřit na rozvoj příležitostí, které poskytuje cestovní ruch s upřednostněním forem šetrných k životnímu prostředí. Změna č. 3 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 pořizena 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. 3 budou respektovány hodnoty území, limity využití území zjištěné a uvedené v aktualizovaných ÚAP ORP Česká Lípa a upřesněné provedeným detailním průzkumem řešeného území. Případně zjištěné problémy vyplývající z ÚAP a týkající se záměrů změny č. 3 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.

Specifické a různorodé záměry prověřované změnou č. 3 neovlivní celkovou urbanistickou a prostorovou koncepci města. Parciálně upravují, doplňují a rozšiřují v souladu s požadavky žadatelů funkční využití jednotlivých návrhových lokalit včetně dílčího vymezení zastavitelných, ale i nezastavitelných ploch nebo upravují koeficienty jejich využití dle konkrétních potřeb.

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

Návrhy změny č. 3 neovlivní v jednotlivých 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 v k.ú. Hradčany nad Ploučnicí (záměr č. 1) a v k.ú. Ploužnice pod Ralskem (záměry č. 2, 3 a 4), bude vyhodnoceno prověření možných změn 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 územní rezervy se ve změně č. 3 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. 3 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. 3 nebude, vzhledem ke specifickému charakteru a účelu využití 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. 3 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. 3 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. 3 a uspořádání obsahu jeho odůvodnění budou respektovat přílohu č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., v platném znění. Návrh změny č. 3 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. 3 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. 3 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 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb. v platném znění, případně s příslušnými ustanoveními Lesního zákona.

Grafické části změny č. 3 ÚP Ralsko budou zpracovány jako výřezy z výkresů v měřítku 1:5000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

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

Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 3 na udržitelný rozvoj území včetně případného vlivu na vyhlášené ptačí oblasti a evropsky významné lokality (Natura 2000) bude 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. 3 na udržitelný rozvoj území. V případě požadavku bude vyhodnocení vlivů zpracováno v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění.

Přílohy:

Č.1: Vyhodnocení využití stávajících návrhových ploch

Č.2: Seznam ploch a opatření navržených ke změně

Č.3: Grafické vyjádření navržených ploch

Příloha č.1: Vyhodnocení využití stávajících návrhových ploch

Vyhodnocení využití stávajících návrhových ploch je vzhledem ke specifickému charakteru jednotlivých návrhů a kategorií návrhových ploch **b e z p ř e d m ě t n ě**.

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

č.	vymezení (k.ú., p.p.č.)	současný stav	návrh změny	odůvodnění
1.	k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, p.p.č. 645, 646, 649/1, 649/3	Plochy přírodní nelesní (NN), sídelní zeleně (Z), manipulační a jiné, vodní zamokřené	Zařadit do ploch občanského vybavení-sportu s regulativem OS.3.40.30 (požadavek vlastníka)	Návrh změny ÚP prověří, které p.p.č. nebo jejich části lze zařadit do rozšíření ploch OS a vymezí vhodný výškový i prostorový regulativ zástavby. ZM3/1
2.	k.ú. Ploužnice pod Ralskem	Plochy krajinné zeleně (K), plochy lesní (L)	Upravit vymezení bažantnice včetně hranic, vymezení ploch pro hippostezky	Návrh změny ÚP prověří úpravu bažantnice (napajedlo) včetně úpravy vymezení hranic a úprava a doplnění tras hippostezek. ZM3/2a rozšíření bažantnice ZM3/2b napajedlo
3.	k.ú. Ploužnice pod Ralskem (C.Bau s.r.o.)	Plochy krajinné zeleně (K), plochy výroby a skladování (V) a zemědělské (VZ)	Upravit plochy pro rozvoj zemědělské výroby, upravit výškové a prostorové regulativy pro zázemí	Část záměrů lze realizovat již za současných podmínek (plocha pastvin a zadržování vody v krajině a plocha lesní ochranná). Návrh prověří část záměrů, vyžadující změnu ÚP (vertikální větrné elektrárny – ZM3/3d, plocha zázemí pro zemědělskou a ovocnářskou produkci – ZM3/3b, plocha ovocného sadu – ZM3/3c a plocha pro stavbu skladu zem. produktů o výšce 9m – ZM3/3a).
4.	k.ú. Ploužnice pod Ralskem, p.p.č.495/1, 69/1, 411, 411/2 a další související	Plochy vodní a vodohospodářské (W), krajinné zeleně (K) a plochy lesní (L)	Realizovat úpravu a rozvoj rybníční soustavy, vybudování sádek	Část záměru rozvoje rybníční sítě lze realizovat dle platného ÚP. Návrh změny ÚP prověří možnosti vybudování sádek - ZM3/4a a změny tvaru a úpravu rozlohy plochy N7 – ZM3/4b .

Příloha č.3: Grafické vyjádření navržených ploch

Plocha č. ZM3/1:



Plochy č. ZM3/2, ZM3/3 a ZM3/4:

