

# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SYCHROV



**Zpracoval:**

Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města, Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

**Zpracováno:** prosinec 2021

**Schváleno:**

Zastupitelstvo obce Sychrov usnesením č. ... ze dne ... *(bude doplněno po projednání a schválení)*

## OBSAH

<b>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 .....</b>	<b>4</b>
A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	7
A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	14
A.3 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.....	14
<b>B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....</b>	<b>15</b>
<b>C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....</b>	<b>15</b>
<b>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 .....</b>	<b>15</b>
<b>E. Případný požadavek na zpracování variant řešení .....</b>	<b>15</b>
<b>F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....</b>	<b>16</b>
<b>G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>16</b>

Zastupitelstvo obce Sychrov rozhodlo dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (dále jen stavební zákon) dne 26.09.2016 usnesením č. 26/2016 o pořízení Územního plánu Sychrov (ÚP). Obec doposud nemá územně plánovací dokumentaci. Rozhoduje se na základě zastavěného území vymezeného samostatným postupem. Zastavěné území vydalo Zastupitelstvo obce Sychrov dne 06.08.2008 a nabylo účinnosti dne 23.08.2008.

Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města jako úřad územního plánování (dále jen pořizovatel) ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Sychrov paní Jaroslavou Kvapilovou zpracoval návrh Zadání Územního plánu Sychrov v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Podkladem pro jeho zpracování jsou Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Turnov, které jsou aktualizovány v roce 2016, Územní studie krajiny ORP Turnov, Urbanistická studie Sychrov, Komplexní pozemkové úpravy Radostín u Sychrova, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje a zpracované Doplňující průzkumy a rozborů území obce Sychrov firmou ŽALUDA, projektová kancelář, která je současně zpracovatelem územního plánu.

Zadání ÚP Sychrov stanovuje požadavky na zpracování územního plánu. Územním plánem bude řešeno celé správní území obce Sychrov o rozloze 650 ha. Správní území je tvořeno jedním katastrálním územím - Radostín u Sychrova, na kterém je vymezeno pět základních sídelních jednotek – Radostín, Sedlejšovice, Sychrov, Třtí a Vrchovina. Obec k 31.01.2020 má 231 obyvatel.

Územní plán Sychrov bude pořízen a zpracován postupem podle stavebního zákona, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění.

### **Hlavní cíl řešení**

Stanovují se hlavní cíle a požadavky na řešení Územního plánu Sychrov:

- respektovat areál zámku Sychrov jakožto národní nemovitou kulturní památku, významnou stavební hodnotu a hlavní turistický cíl v území
- zachovávat a podporovat kvalitní funkční i prostorovou složku krajiny
- podporovat rekreační charakter území s posilováním vazeb mezi jednotlivými sídly
- zamezovat odlivu obyvatel v důsledku nedostatku pracovních příležitostí a občanské vybavenosti
- posilovat a zachovávat kulturní, historické a sociální přednosti území – podpora a zachování typického architektonického a urbanistického rázu obce, podpora komunitního života aj.
- zlepšování veřejného prostoru v jednotlivých částech obce
- kvalitativní rozvoj dopravní obslužnosti území
- zvýšení ochrany krajiny před erozními riziky zvyšováním podílu krajinné zeleně a návrhem podmínek pro zlepšení retenční schopnosti krajiny

## **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**

Dominantou obce je zámek Sychrov, včetně jeho doprovodných a hospodářských stavení a komponovaného parku včetně výchozí aleje Rohanka, která patří pod obec Paceřice.

V území žije nejvíce obyvatel v sídlech Třtí a Sedlejevici, které jsou dopravně dobře dostupné. Třtím prochází silnice III/27710 a navíc je situováno v dostupnosti železniční a autobusové zastávky Radimovice. Sedlejevici těží z dobrého napojení na veřejnou hromadnou dopravu – vlaková zastávka Sedlejevici v těsné blízkosti katastru na území sousední obce Žďárek.

V posledních dvaceti letech počet obyvatel pozvolna roste. Z původního počtu obyvatel 139 v roce 1998 se počet obyvatel zvedl v roce 2020 na hodnotu 231. Dominantní vliv na populačním progresu má mechanický pohyb obyvatelstva – migrace. Pozitivní migrační saldo je nejspíše způsobeno blízkostí a dostupností vyšších spádových center – Turnov, Liberec a Jablonec n. Nisou, spolu s hodnotným krajinným zázemím.

V rámci nového návrhu územního plánu by se pozornost měla soustředit na prostupnost krajiny jako celku, posilování jejího migračního potenciálu, zejm. v jižní části území, zachování stávajícího charakteru krajiny. V případě vymezování nových rozvojových ploch je nezbytné prověřit kapacity veřejné infrastruktury, zejm. občanské vybavenosti. Potřebu vymezení nových ploch pro bydlení odborně posoudit ve vztahu k dosavadnímu stavebnímu vývoji. Nové plochy je nezbytné vymezovat tak, aby nenarušily fungování a vzhled krajiny a efektivní obhospodařování ZPF. V celkovém pohledu je vhodné se snažit o snižování vyjížděky za zaměstnáním a vzděláním, zachování různorodosti ekonomických odvětví a posílení využití zemědělského potenciálu území.

### **Požadavky na základní koncepci rozvoje území**

- stanovit koncepci rozvoje území směřující k vyváženému vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitního přírodního prostředí
- navrhnout řešení směřující k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot
- zachovat stávající sídelní strukturu (nevymezovat nová sídla)
- obec rozvíjet jako stabilizované území s dominantní rekreační funkcí, popř. bydlení v domech venkovským charakterem a základním občanským vybavením
- chránit volnou krajinu před zastavěním, prioritně využívat rezervy zastavěného území
- zaměřit se na ochranu a podporu prvků krajinného rázu
- prověřit možnosti řešení otázky zaplavování území
- vytvořit podmínky pro ochranu území před případnými riziky (eroze, zaplavování území)
- chránit a podporovat lesní plochy
- podporovat propojení a vzájemnou návaznost liniových prvků v rámci okolních obcí (polní cesty, ÚSES, komunikace, vodní toky aj.)
- podporovat a zachovávat rekreační charakter území
- podporovat význam sídel Sychrov (jakožto administrativního centra) a Radostín
- podporovat vazby mezi jednotlivými sídly s využitím cestní sítě
- podporovat areál zámku Sychrov jakožto nemovitou památku národního významu, stavební dominantu a těžiště cestovního ruchu

- při vymezení nových ploch a změnách stávajících ploch respektovat převážně rekreační charakter území
- prověřit možnosti dalšího využití a možnosti rozvoje zemědělského areálu v sídle Sedlejšovice
- prověřit možnosti dalšího využití a možného rozvoje výrobního areálu v sídle Třtí
- prověřit možnosti dalšího využití a možného rozvoje areálu bývalé ozdravovny v sídle Radostín

### **Upřesnění požadavků v PÚR ČR**

Návrh zadání ÚP Sychrov vzniká v době schválené Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (úplné znění závazné od 1.9.2021) dále jen PÚR ČR.

#### Rozvojové oblasti a rozvojové lokality

Řešené území leží v rozvojové ose OS3 – Rozvojová osa Praha – Liberec – hranice ČR/ Německo, Polsko (-Görlitz/Zgorzelec). Tato osa je vymezena obcemi s významnou vazbou na dopravní cesty D10 a D35. Důvodem vymezení je provázání a spolupráce regionálních center Mladá Boleslav – Turnov s přeshraniční návazností a vedení dopravních tahů dálnic D10 a silnicí I/35.

#### Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Koridor konvenční železnice AGR ŽD8, který je vymezen za účelem zvýšení rychlosti spojení na trase, se okrajově dotýká území obce. Je vymezen na trase Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko. Úkolem pro územní plánování je vymezení koridoru na zmiňované trase v územní působnosti Hl. města Praha, Středočeský kraj a Liberecký kraj.

### **Upřesnění požadavků v ZÚR LK**

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) byly vydány 13. prosince 2011 Zastupitelstvem Libereckého kraje. Aktualizace č. 1 ZÚR LK (A ZÚR LK) byla vydaná usnesením zastupitelstva Libereckého kraje č. 112/21/ZK dne 30.03.2021 a je účinná od 27.04.2021. Jedná se o závaznou nadřazenou územně plánovací dokumentaci, která navazuje na celorepublikový koncepční dokument na PÚR ČR a je nutno připravované záměry zohlednit v Územním plánu Sychrov.

#### Rozvojové osy republikového významu

Obec je součástí rozvojové osy OS3 vyplývající z PÚR ČR.

#### Rozvojová osa nadmístního významu

Obec je součástí rozvojové osy ROS2 Liberec – Turnov – hranice LK/KHK Jičín – Hradec Králové. V rámci rozvojové osy vytvářet územní podmínky pro rozvoj cyklodopravy.

#### Železniční doprava:

##### Koridory mezinárodního významu

ŽD8\_D26D železniční trať – úsek hranice SK/LK – Liberec modernizace, nové úseky, elektrizace, zdvojkolejnění.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Upřesnit řešení nových úseků, včetně stanovení rozsahu podzemní části, s ohledem na kulturní a přírodní hodnoty.

- b) Koordinovat s napojením Turnova konvenční železniční dopravou (koridory ŽD8\_D26/1, ŽD8\_D26/2).
- c) Upřesnit, stabilizovat a řešit územní souvislosti vedení koridoru v ÚPD dotčených obcí.

### Krajina

Obec Sychrov byla zařazena do krajinného celku KC 10 – Českodubsko-Hodkovicko, krajina 10-1 Českodubsko.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet podmínky pro obnovu přirozeného vodního režimu na v minulosti nevhodně meliorovaných zemědělských pozemcích nebo na plochách s nefunkčním systémem odvodnění.
- b) Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny.

### **Upřesnění požadavků z Územně analytických podkladů Libereckého kraje (ÚAP LK)**

Úplná aktualizace ÚAP LK byla zpracována k 30. červnu 2021. Pro území obce Sychrov z aktualizace nevyplývají konkrétní požadavky.

Do řešeného území zasahuje záměr ŽD8-D26D – spojení (Praha – Mladá Boleslav) – hranice LK – Turnov – Liberec, úsek Příšovice – Čtveřín (Lažany) navržený formou územní rezervy. Touto přeložkou se odstraní železniční úvrať v Turnově. V úseku Mladá Boleslav – Turnov dojde k modernizaci a zdvojkolejnění stávající tratě pro rychlost 160 km/hod s rozsáhlými přeložkami. V oblasti Příšovic odbočuje nová trať, míjí Turnov a připojuje se v odbočce Čtveřín do úseku Turnov – Liberec.

### **Upřesnění požadavků z Územně analytických podkladů (ÚAP) SO ORP Turnov**

Aktualizace ÚAP obce s rozšířenou působností Turnov byla zpracována z roku 2016.

Z ÚAP ORP Turnov vyplývá, že územně plánovací dokumentace by se měla zaměřit na:

- opatření směřující ke zvyšování vodního potenciálu území a omezení dopadů klimatických změn
- asanaci starých ekologických zátěží a kontaminovaných ploch
- optimalizaci nakládání s odpady
- návaznost prvků ÚSES v rámci jednotlivých obcí
- doplňování veřejné infrastruktury
- optimalizaci a budování kanalizačních sítí
- koncepční a nenahodilý rozvoj území
- navrhování nových ploch pro aktivní trávení volného času

### **Požadavky vyplývající pro územní plán z širších územních vztahů**

Vytvářet územní předpoklady pro zlepšení vztahů a vazeb zejména na města Mladá Boleslav, Turnov a Liberec jako střediska s nabídkou pracovních příležitostí, školství, zdravotnictví a služeb a rozvíjet s nimi funkční spolupráci.

Z hlediska širších vazeb v území je nezbytné koordinovat záměry rozvoje obce (převážně na hranicích se sousedními obcemi), např.:

Obec Bílá

- regionální biokoridor RK 668

#### Obec Hodkovice nad Mohelkou

- areál vnitrostátního letiště navazující na severní hranici řešeného území a jeho ochranné pásmo

#### Obec Žďárek

- regionální biocentrum ÚSES – RC 1247
- ŽD8\_D26D koridor pro vedení železnice (A ZÚR LK)
- lokální biokoridor ÚSES – LK 11

#### Obec Paceřice

- D8\_D26D koridor pro vedení železnice (A ZÚR LK)
- regionální biocentrum ÚSES – RC 1247
- lokální biokoridor
- návaznost zastavěného území

#### Obec Čtveřín

- ŽD8\_D26D koridor pro vedení železnice
- cestní síť
- lokální biokoridor
- návaznost zastavěného území

#### Obec Radimovice

- cestní síť
- regionální biocentrum ÚSES – RC 1247
- návaznost zastavěného území

#### Obec Vlastibořice

- regionální biocentrum ÚSES – RBC 1247
- cestní síť

Vzájemné vazby budou prověřovány v průběhu celého procesu zpracování a projednávání územního plánu.

#### A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Území je uspořádáno do čtyř čistě vesnických sídel (Třtí, Radostín, Sedlejšovice a Vrchovina), jedné usedlosti (Slavíkov) a jednoho sídla se smíšeným charakterem (Sychrov). Sídlo Sychrov urbanisticky tvoří souvislou zástavbu se sídlem Radimovice, které administrativně náleží do sousední obce, a společně tvoří funkční celek. Zastavěné části sídel mají dodnes zachován typicky venkovský charakter. Při stanovení podmínek prostorového uspořádání v územním plánu bude respektována následující charakteristika jednotlivých sídel.

*Radostín:* sídlo Radostín má rozvolněnou zástavbu situovanou kolem místní účelové komunikace a železniční tratě, která tvoří výraznou prostorovou bariéru. Trať je vedena víceméně v zářezu a rozděluje sídlo na dvě části spojené mosty (jeden čistě pro nemotorový

provoz). Půdorys zastavěného území je určen jednak svažitou morfologií terénu a jednak lesními pozemky. Západní hranice zastavěného území je lesem přímo definována – zástavba se okraje lesa přímo dotýká a není možné další její pokračování. Převažující vesnický charakter sídla s individuální zástavbou je narušen jedním objektem s čtyřmi bytovými jednotkami a jedním areálem – rozsáhlý objekt bývalé ozdravovny (evidován záměr na dům pro seniory). Převažují zděné stavby (místy roubené) s podlažností 1 NP a sedlovou střechou (nepravidelná orientace hřebene). Stavební dominantou sídla je objekt základní školy v blízkosti Mohelky – 2 NP se sedlovou střechou, přilehlé dětské hřiště.

*Sedlejšovice*: rozvolněná zástavba situovaná v prostoru dvou větví místní účelové komunikace v okrajových částech přechází spíše do roztroušené zástavby. Prostupnost zástavby ve „vidličce“ je umožněna pěším spojením. Část objektů v sídle má charakter drobných zemědělských objektů (stavení na traťových pozemcích se zemědělským zázemím, které se dnes nevyužívá) a část zástavby má novodobý charakter. Čistě solitérní zástavba má podlažnost 1 NP se sedlovou střechou (hřebeny jsou různě orientovány). Výjimečně se objevují objekty s dvěma nadzemními podlažními. V zastavěném území je situován jeden zemědělský areál se třemi objekty.

*Sychrov*: zastavěné území sídla je tvořeno pouze areálem zámku Sychrov, který tvoří stavební a kulturní dominantu celé oblasti, a několika objekty k bydlení – část obce má prakticky administrativní charakter, neboť v objektu zámku sídlí obecní úřad. Sídlo doléhá na hranice obce. Specifikem místa je, že přímo navazuje na centrum sousední obce Radimovice, které tvoří částečně subcentrum občanské vybavenosti i pro řešené území. Fakticky tvoří zástavba Sychrova a Radimovic souvislý funkčně propojený urbanistický celek.

*Třtí*: sídlo v nivě Mohelky je prostorově definováno zmiňovanou vodotečí, přilehlými svahy a PUPFL. Zástavba obklopuje silnici III/27710, kolem níž se koncentruje. Sídlo má prostorově identifikovatelné těžiště s autobusovou zastávkou veřejné hromadné dopravy a místem pro sběr odpadu. Stavby s vesnickým charakterem jsou povětšinou zděné (občas se objevují roubené části staveb) s podlažností 1 NP se sedlovou střechou bez jednotné orientace hřebenů. V sídle je situován jeden plošně významný areál – objekt bývalého mlýna (podlažnost 2 NP).

*Vrchovina*: půdorys typicky návesní vsi naznačuje převážně vesnický charakter zástavby – zděné (občas roubené) stavby s podlažností 1 NP a sedlovými střechami bez ujednocené hřebenové orientace. Na okrajích sídla (výjimečně v jejím jádru) se objevují stavby s novodobějším vzhledem. Součástí plužin jsou zahrady mnohdy s ovocnými sady, které plynule přechází do volné krajiny. Zástavba je koncentrována kolem centrálního prostoru návsi, kterou objekty jasně vymezují. Náves má dopravní a pobytový charakter – oba atributy jsou ve vzájemné symbióze. Dominantou návsi je skupina památných lip a kaplička. U sídla je situován bývalý výrobní areál – zemědělská výroba, v současnosti nevyužívaný, a areál jízdrny.

- aktualizovat zastavěné území dle aktuálního stavu území a v souladu s § 58 stavebního zákona
- rozvoj sídel provádět tak, aby byly maximálně využity plochy uvnitř sídel s maximálním využitím dosavadní technické a dopravní infrastruktury
- zachovat stávající sídelní infrastrukturu



- stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání zastavěných území zastavitelných ploch tak, aby byla zajištěna hospodárnost jejich využití a aby byly minimalizovány negativní vlivy zástavby na okolní nezastavěné území
- vytvářet podmínky pro kvalitní bydlení a individuální rekreaci
- prověřit omezení ubytovacích zařízení typu ubytoven
- prověřit omezení staveb typu mobilhaim
- strukturou sídel podporovat veřejný život a sociální soudržnost
- chránit a podporovat urbanistické a architektonické hodnoty a typický ráz zástavby
- zachovat charakter a strukturu zástavby, v podmínkách prostorového uspořádání neumožnit výrazné narušení struktury sídel, pro výstavbu v historických jádrech sídel definovat požadavky na dodržení parametrů vycházejících z historické zástavby
- zajistit funkční a vizuální provázanost zástavby a krajiny
- v případě vymezení nových zastavitelných ploch respektovat krajinné hodnoty území (lesní pozemky, vodní toky aj.)
- v případě vymezení nových zastavitelných ploch zachovávat prostupnost sídla v návaznosti na krajinu
- nové zastavitelné plochy vymezovat tak, aby nebyly ohroženy povodňovým rizikem, a aby nezabraňovaly přirozenému rozlivu, popř. bezproblémovému průchodu povodňové vlny
- v případě vymezení rozsáhlejších zastavitelných ploch zabránit nekoordinovanému stavebnímu rozvoji stanovením podmínek pořízení územní studie nebo vydáním regulačního plánu
- prověřit možnost revitalizace nefunkčního zemědělského areálu v sídle Vrchovina
- u sídel Sedlejšovice a Vrchovina prověřit hladinu zasažení hlukem, popř. navrhnout opatření na jeho zmírnění
- prověřit možnost využití železničního viaduktu k pěšímu propojení Radostína (Vrchoviny) a Sychrova za účelem zpřístupnění železniční stanice
- prověřit potřebu, popřípadě navrhnout jiné stavby pro překlenutí údolí Mohelky
- při vymezení zastavitelných ploch zohlednit aktivní sesuvné území

Z konkrétních záměrů vlastníků na změny využití území vyplývají následující požadavky:

- Na na p.p.č. 1512, 1519, 1530, 1257, 1555 prověřit plochy rekreace  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, pásmo 50 m od okraje lesa.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: Pozemky nenavazují na zastavěné území, nejsou dostupné inženýrské sítě, pouze je zajištěno dopravní napojení pozemků.
- Na na p.p.č. 1310 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti (meliorace z roku 1965), ÚSES – regionální biocentrum RC 1247– Údolí Mohelky, pásmo 50 m od okraje lesa.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek nenavazuje na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno.
- Na části pozemku p.č. 1319, která navazuje na zastavěné území, prověřit plochy bydlení za podmínky respektování sousedního lesního pozemku

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, území s archeologickými nálezy, pásmo 50 m od okraje lesa.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na zastavěné území, dopravní napojení je zajištěno účelovou komunikací, technická infrastruktura není zajištěna.

- Na p.p.č. 1816 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, území s archeologickými nálezy, navržen ÚSES – lokální biokoridor, pásmo 50 m od okraje lesa.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek nenavazuje na zastavěné území, inženýrské sítě nejsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno z místní komunikace.
- Na p.p.č. 1652 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, elektrické vedení a jeho ochranné pásmo, pásmo 50m od okraje lesa.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: inženýrské sítě nejsou dostupné, pozemek nenavazuje na vybudovanou veřejnou komunikaci.
- Na p.p.č. 1381 a 1382 prověřit plochy zemědělské výroby umožňující stavbu kravína pro ustájení skotu  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: IV. třída ochrany půdy, pásmo 50 m od okraje lesa.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: inženýrské sítě nejsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno účelovou komunikací.
- Na p.p.č. 1410, který navazuje na pozemek v zastavěném území prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: III. třída ochrany půdy, zastavěné území.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: p.p.č. 1409 leží v zastavěném území se st.p.č. 244.
- Na p.p.č. 889/1, p.č.st. 123 prověřit plochy občanského vybavení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky leží v zastavěném území.
- Na p.p.č. 1919, 1615, 1614, 1613, 1612 prověřit využití umožňující rozšíření současné činnosti rekreačního areálu  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: III. třída ochrany půdy.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území, dopravní napojení je na místní komunikaci, inženýrské sítě jsou dostupné.

- Na části p.p.č. 1605 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: III. a II. třída ochrany půdy, území s archeologickými nálezy.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno na místní komunikaci.
- Na p.p.č. 1430 prověřit využití umožňující zemědělskou stavbu s bytovou jednotkou a dvě kryté včelnice pro cca 50 včelstev  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: IV. třída ochrany půdy, pásmo 50 m od okraje lesa.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek nenavazuje na zastavěné území, inženýrské sítě nejsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno na místní komunikaci.
- Na p.p.č. 1761 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. a V. třída ochrany půdy, ÚSES – regionální biocentrum RC1247– Údolí Mohelky.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek nenavazuje na zastavěné území.
- Na p.p.č. 1735 prověřit využití umožňující hospodářské stavení pro chov ovcí  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, pásmo 50 m od okraje lesa, návaznost na zastavěné území.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: inženýrské sítě nejsou dostupné, dopravní dostupnost je zajištěna účelovou komunikací.
- Na p.p.č. 1748, 1749 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, pásmo 50 m od okraje lesa.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné.
- Na p.p.č. 1750, 1751 prověřit plochy rekreační  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, pásmo 50 m od okraje lesa.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné.
- Na p.p.č. 1752 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, pásmo 50 m od okraje lesa.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné.
- Na p.p.č. 1753, 1754 prověřit plochy bydlení

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, pásmo 50 m od okraje lesa.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné.

- Na p.p.č. 951/2 prověřit plochy občanského vybavení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek leží v zastavěném území.
- Na p.p.č. 25/3 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek leží v zastavěném území.
- Na p.p.č. 1837, 1838 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo nemovité národní kulturní památky.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území.
- Na p.p.č. 157/1, 157/2, 1878 prověřit plochy občanského vybavení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy, zastavěné území, ochranné pásmo nemovité národní kulturní památky.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky leží v zastavěném území, nebo na zastavěné území navazují.
- Na p.p.č. 1539, 301/11, 279/5 prověřit plochy bydlení, nebo rekreace  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky leží v zastavěném území.
- Na p.p.č. 1504 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na zastavěné území, dopravní napojení je zajištěno.
- Na p.p.č. 1505 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: dopravní napojení je zajištěno.
- Na p.p.č. 1506 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: dopravní napojení je zajištěno.
- Na p.p.č. 1507 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: dopravní napojení je zajištěno.

- Na p.p.č. 335/6 prověřit plochy občanského vybavení – sportoviště  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek leží v zastavěném území.
- Na p.p.č. 1501 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné.
- Na p.p.č. 1495, 1497, 1498 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. a V. třída ochrany půdy, území s archeologickými nálezy.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území.
- Na p.p.č. 1491 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, území s archeologickými nálezy, pásmo 50 m od okraje lesa.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno.
- Na p.p.č. 236/6 prověřit plochy rekreace  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky leží v zastavěném území.
- Na p.p.č. 1897 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek leží v zastavěném území.
- Na p.p.č. 1895 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno.
- Na p.p.č. 1843, 1845, 1846, 1852 prověřit plochy bydlení  
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. a V. třída ochrany půdy.  
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno.

## A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

### **Požadavky na rozvoj dopravní infrastruktury**

- podporovat dostupnost spádových sídel veřejnou dopravou
- zkvalitnit silniční návaznost na nadregionální dopravní tah D35
- podporovat cyklistickou dopravu v návaznosti na širší okolí
- vytvořit vhodné podmínky pro dopravu v klidu v předprostoru zámeckého areálu
- prověřit dopravní napojení areálu bývalé ozdravovny v Radostíně
- v případě vymezování nových zastavitelných ploch nahrnout kapacitní dopravní napojení

### **Požadavky na rozvoj technické infrastruktury**

- prověřit potřebu případně navrhnout síť veřejné kanalizace vč. čistírny odpadních vod
- prověřit potřebu zavedení plynu, případně navrhnout koncept pro plynofikaci území
- v případě vymezování nových zastavitelných ploch navrhnout kapacitní technickou infrastrukturu
- vyřešit problém s výpadky dodávek elektrické energie při silném větru a mrazu
- prověřit potřebu veřejného vodovodu sídla Třtí

### **Požadavky na rozvoj občanského vybavení**

- prověřit potřebu vymezení nových ploch občanské vybavenosti, popř. navrhnout nové plochy veřejné a komerční vybavenosti se zachováním rekreačního rázu území
- podporovat plochy občanského vybavení vedoucí k podpoře turistického potenciálu

### **Požadavky na rozvoj veřejných prostranství**

- zachovávat typický vesnický ráz veřejných prostranství
- v nově vymezených zastavitelných plochách dbát na dodržení odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství s odpovídajícím charakterem místa
- pomocí nástrojů územního plánování posilovat funkci veřejného prostranství s důrazem na pobytovou funkci
- v části obce Vrchovina chránit a rozvíjet návesní prostor
- v sídle Sedlejšovice prověřit, popřípadě vymezit plochy centrálního veřejného prostranství

## A.3 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

- posilovat polyfunkční využití krajiny, rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou a biologickou diverzitu
- navrhnout opatření vedoucí k navýšení retenční schopnosti krajiny za účelem lepšího hospodaření s vodou
- navrhnout opatření vedoucí ke zmírnění účinků a zabránění vodní eroze
- zachovávat a dále podporovat prostupnost krajiny s návazností na okolní obce

- podporovat a rozvíjet bohatou cestní síť a její okolí obohacovat o drobné nejen architektonické prvky za účelem turistického ztraktivnění
- prověřit možnost vymezení ploch, ve kterých bude omezena nebo vyloučena možnost umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- chránit volnou krajinu před zastavěním
- při veškerých změnách dbát na zachování vysoké estetické a ekologické hodnoty území
- navrhnout opatření pro snižování škod vzniklých povodňovou vlnou,
- podporovat pestrou skladbu lesních porostů
- navrhnout opatření pro odstranění staré ekologické zátěže
- skladebné prvky ÚSES koordinovat s návazností na okolní obce
- prověřit omezení výsadby rakytníku a arónie, jako nepůvodní rostliny

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

V rámci zadání není uplatněn požadavek plochy územních rezerv, podmínky na jejich vymezení se nestanovují.

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

Požadavek na prověření veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření zejména na základě požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje. V návrhu územního plánu bude zpřesněn a územně stabilizován dopravní železniční koridor – ŽD8\_D26D, bude prověřena funkčnost prvků územního systému ekologické stability – regionálního biocentra RC1247 a regionálního biokoridoru RK668.

## **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 rámci návrhu zadání není uplatněn požadavek na prověření ploch a koridorů, pro které by byly podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití podmíněny vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci.

## **E. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

V rámci návrhu zadání není uplatněn požadavek na variantní řešení některé části návrhu ÚP. Podané návrhy nevyžadují variantní řešení.

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

### **Požadavky na obsah územního plánu**

Obsah dokumentace návrhu ÚP Sychrov bude zpracován podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, její přílohy č. 7, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění.

Zpracovatel rozhodne, zda je z důvodu přehlednosti vhodné rozdělení hlavního výkresu.

### **Technické požadavky na zpracování územního plánu**

Textová část územního plánu bude zpracována ve formátu \*.docx, tabulky ve formátu \*.xlsx. Pro jednotlivé fáze projednání bude kompletní dokumentace odevzdána také ve formátu \*.pdf. Grafická část bude zpracována a předána ve formátu \*.shp (včetně projektu MXD pro každý výkres). Digitální forma bude zahrnovat veškerá data použitá při tvorbě ÚP. Vše bude usazeno v souřadném systému S-JTSK. Předaná data musejí plně odpovídat odevzdané vytištěné grafické části.

### **Požadavky na počet vyhotovení**

Pro jednotlivé etapy pořizování územního plánu (společné jednání, veřejné projednání, případně opakované projednání) budou vždy předána dvě vyhotovení v tištěné (textová a grafická část) a v elektronické podobě na CD nosiči.

Pro vydání územního plánu bude odevzdáno jedno kompletní vyhotovení územního plánu, a po jeho vydání budou dotištěna další tři vyhotovení.

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

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Sychrov na udržitelný rozvoj území bude vypracováno, uplatní-li dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu tohoto zadání požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí), a nevyloučí-li dotčený orgán vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

Doposud není znám takový záměr, který by vyvolal posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí. Na území obce Sychrov ani v její blízkosti se nenachází žádná ptačí oblast, ani evropsky významná lokalita. Nejbližšími evropsky významnými lokalitami jsou EVL Průlom Jizery u Rakous a EVL Český Dub – ZUŠ (druhá ochrana netopýra velkého). Nejbližšími ptačími oblastmi jsou Ptačí oblast Krkonoše, Ptačí oblast Jizerské hory a Ptačí oblast Českolipsko – Dokeské pískovce a mokřady.