

## ÚZEMNÍ PLÁN SULEJOVICE

- **Návrh zadání zpracovaný v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon)**

### **Identifikační údaje:**

Pořizovatel: Obecní úřad Sulejovice zastoupený panem Zdeňkem Plecítým, starostou obce

Určený zastupitel: Luboš Maršoun

Projektant: Ing. Petr Laube, ČKA 03 889

Etapa: návrh zadání územního plánu Sulejovice zpracovaný podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platných předpisů

Návrh zadání vypracoval: Obecní úřad Sulejovice ve spolupráci s určeným zastupitelem a Zdeňkou Klenorovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle ust. § 24 stavebního zákona

### **září 2013**

O pořízení nového ÚP Sulejovice, rozhodlo ZO Sulejovice dne 14. 9. 2009 usn. č. 5/2009, bod 4. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem, kterým byl úřad územního plánování Městského úřadu Lovosice, byl usnesením č. 6/2009 ZO Sulejovice dne 14. 9. 2009 určen místostarosta obce pan Luboš Maršoun. Územní plán pro Obec Sulejovice ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písmene a) stavebního zákona zajišťoval „úřad územního plánování“ obce s rozšířenou působností Lovosice. Vzhledem k tomu, že v případě pořizování nového územního plánu zcela prokazatelně došlo k porušení ust. § 56 stavebního zákona, neboť byla překročena lhůta 1 roku od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce, jímž bylo schválení zadání dne 6. 6. 2011, aniž by pořizovatel ve smyslu ust. § 56 stavebního

## Územní plán Sulejovice

---

zákona, splnil svou povinnost bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu obce informaci o stavu prací na územním plánu s návrhem na rozhodnutí o dalším postupu jeho pořizování. Vzhledem k výše uvedenému se obec rozhodla zvolit jiný postup řešení, který stavební zákon umožňuje v ustanovení § 6 odst. 2, a to pořízení územně plánovací dokumentace na základě smlouvy s osobou splňující kvalifikační požadavky § 24 stavebního zákona. Při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24, bude pořizovatelem nového územního plánu zdejší obecní úřad, který na základě uzavřené smlouvy, může ovlivňovat a kontrolovat termíny plnění vyplývající jak z uzavřeného smluvního vztahu, tak i ze stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného proto doporučila obec zastupitelstvu, aby ve smyslu ustanovení § 6 odst. 6, písm. b) schválila její žádost o pořizování, uplatněnou podle ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona, a schválila tak v souladu s ust. § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona uzavření smlouvy s osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti podle ust. § 24 odst. 1 stavebního zákona, jejímž prostřednictvím tak Obecní úřad Sulejovice bude schopen zajistit pořízení nového územního plánu v zákonem předepsaných termínech. O této skutečnosti rozhodlo Zastupitelstvo obce Sulejovice na svém zasedání dne 20. 2. 2013 a zároveň v souladu s ust. § 6 odst. 5 písmene f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů a za použití ust. § 84 odst. 2 písmene y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, svým rozhodnutím potvrdilo, že pan Luboš Maršoun – místostarosta obce je i nadále určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem územního plánu.

Na základě tohoto usnesení Obecní úřad Sulejovice zajistil převzetí spisové části rozpracované územně plánovací dokumentace z úřadu územního plánování Městského úřadu Lovosice na obecní úřad.

Po předání rozpracované územně plánovací dokumentace Obecní úřad Sulejovice jako pořizovatel prověřil dosavadní průběh prací na územním plánu a na základě výsledku tohoto prověření konstatoval, že ve spisové složce územního plánu Sulejovice:

- nejsou doloženy doručky (popřípadě výpis z doručení datovými schránkami), které by ve smyslu ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona dokladovaly obeslání dotčených orgánů, sousedních obcí a krajského úřadu,
- chybí vyjádření nadřízeného orgánu územního plánování Krajského úřadu Ústeckého kraje s uplatněním požadavků na zpracování návrhu územního plánu (podle rozdělovníku nebyl tento orgán obeslán),
- z veřejné vyhlášky založené ve spisové složce je zřejmé, že při veřejném vystavení návrhu zadání na úředních deskách došlo k procesnímu pochybení, neboť veřejná vyhláška, kterou bylo projednávání návrhu zadání oznámeno byla z úřední desky šestnáctý den sejmuta, čímž byla na svých právech krácena veřejnost, neboť neměla informace o tom jakou formou, v jaké lhůtě a kam může k vystavenému zadání uplatňovat své připomínky; přičemž lhůta předepsaná stavebním zákonem k vystavení, je 30 dnů.

Z prověření dosavadního průběhu prací je zřejmé, že již v průběhu procesu projednávání návrhu zadání došlo k procesním pochybením stavebního zákona, kvůli kterým není možné na pořízení územního plánu pokračovat, neboť tato procesní pochybení by do budoucna mohla mít za následek neplatnost územního plánu. Vzhledem ke skutečnosti, že k těmto pochybením došlo již v samotném počátku pořizování – při projednávání návrhu zadání, bylo doporučeno zastupitelstvu

# Územní plán Sulejovice

revokovat původní usnesení ZO Sulejovice ze dne 14. 9. 2009 č. 5/2009 a č. 6/2009 o pořízení územního plánu a určeném zastupiteli a práce na rozpracované územně plánovací dokumentaci ukončit. O výše uvedených revokacích rozhodlo Zastupitelstvo obce Sulejovice na svém zasedání dne 29. 4. 2013 a současně rozhodlo o pořízení nového územního plánu, a to ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona zdejším obecním úřadem při zajištění splnění kvalifikačních předpokladů fyzickou osobou podle § 24 stavebního zákona, když ve smyslu ust. § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona schválilo žádost obce o uzavření smlouvy s touto fyzickou osobou a znovu rozhodlo o určeném zastupiteli pro spolupráci s pořizovatelem, kterým je pan Luboš Maršoun, místostarosta obce.

Důvody k pořízení nového územního plánu mimo jiné vyplývají ze stavebního zákona, který u dokumentací, schválených před 1. lednem 2007 omezuje jejich platnost do 31. prosince 2020.

Návrh zadání územního plánu Sulejovice datovaný září 2013 je zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platných předpisů (dále jen vyhláška). Jako podklad pro zpracování návrhu zadání byla ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky využita dokumentace „Doplňující průzkumy a rozborů“ zpracovaná a odevzdaná v srpnu 2013 autorizovaným architektem pro obor územní plánování Ing. Petrem Laubem. Tato dokumentace byla zpracována z důvodu potřeby kompletní aktualizace vstupních údajů potřebných pro zpracování územního plánu. Od doby zpracování původních průzkumů a rozborů datovaných červen 2010 totiž došlo k aktualizaci územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Lovosice, k vydání krajské dokumentace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, dále ke změně hranic zastavěného území, ke změně majetkových poměrů – převedení pozemků z Pozemkového fondu ČR ve prospěch obce a ke zrušení změny č. 2 územního plánu obce Sulejovice. Návrh zadání územního plánu Sulejovice bude projednán ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a výsledek tohoto projednání pak bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zapracován do výsledné verze návrhu zadání, která bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce.

**a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

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

**a.1.1) Celkovou urbanistickou koncepcí rozvoje obce je třeba založit na těchto nesporných výhodách a hodnotách, kterými jsou:**

1. Významná poloha obce charakterizovaná především jižními svahy českého středohoří (chráněná krajinná oblast) s příznivou dopravní vzdáleností do Prahy a do krajského města Ústí nad Labem, která je dána existencí kvalitní dopravní infrastruktury – v sousedství dálnice D8, a výbornou dostupností regionálních center Litoměřice, Lovosice a Ústí nad Labem, které jsou zdrojem pracovních příležitostí i sídlem vyšší občanské vybavenosti. Obec je z těchto důvodů vystavena zvýšeným požadavkům na změny v území, zejména pak poptávce po plochách pro bydlení (za posledních 6 let obec eviduje zhruba 60 žádostí). Tato významná poloha obce je potvrzena i v nadřazených dokumentech Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PÚR 2008), když podle kapitoly 3) Rozvojové oblasti a rozvojové osy je řešené území součástí rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden). Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR ÚK) zařazení obce Sulejovice do rozvojové osy PÚR potvrdily a dále toto vymezení v kapitole 2.2 zpřesnily, když obec Sulejovice zařadily do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko. Z této skutečnosti pro řešené území a zpracování územního plánu Sulejovice vyplývají tyto úkoly stanovené v ZÚR:
  - Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.
  - Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.
  - Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámec území tvořený českým středohořím, kulturní zemědělská krajina.
  - Řešit územní souvislosti výhledového záměru na vedení vysokorychlostní trati (VR1) v koordinaci s dálnicí D8.
2. Příznivý demografický vývoj obce v posledních 10 letech: v roce 2008 měla obec 668 obyvatel, v roce 2010 již 714 obyvatel (zdroj aktualizované územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Lovosice) a k 1. 1. 2013 eviduje statistický úřad 813 obyvatel (zdroj obec) a velký zájem o nové pozemky pro bydlení jsou legitimním předpokladem pro to, aby celková urbanistická koncepce rozvoje obce byla postavena především na vytvoření kvalitního obytného prostředí, kdy jako hlavní cíl rozvoje obce bude prověřena možnost rozšíření nabídky ploch pro bydlení spojená s podnikáním terciální sféře a doplněná o přípustnost pro umístění drobné výroby a výrobních služeb; podpora rekreační funkce krajiny s možným rozvojem turistiky a služeb s ní spojených při respektování funkce intenzivní zemědělské rostlinné výroby,
3. Rozvoj výrobní zóny v sousedních Lovosicích, který pro obyvatelstvo obce znamená potenciální nabídku nových pracovních příležitostí.

## Územní plán Sulejovice

---

4. Umožnění návrhů na intenzivní využívání území obce v rozvojové oblasti v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury definované v úkolech územního plánování v bodě (39a)PÚR.
5. Původní historické jádro a plocha veřejné zeleně nacházející se jižně od Návsi.

a.1.2) Při návrzích řešení celkové urbanistické koncepce rozvoje obce se zaměřit především na řešení těchto požadavků, závad, střetů a problémů:

1. Prověření a umístění nadmístních záměrů z nadřazených dokumentací vedených zastavěným územím obce – koridor vysokorychlostní trati VR1, koridor konvenční železniční dopravy trati č. 114 Lovosice – Libochovice – Louny a regionální biokoridor ÚSES.
2. Doplnění ploch veřejné a ochranné zeleně, které je v řešeném území vzhledem k absenci pozemků určených k plnění funkcí lesa nedostatek.
3. Provedení návrhů na odpovídající zařazení jednotlivých výrobních ploch ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Pro jednotlivé „funkční plochy“ stanovit účel jejich využití tak, aby nebyly v kolizi s požadovaným základním koncepčním záměrem na vytvoření kvalitního obytného prostředí – problematika ploch výroby přímo sousedících se zastavěným obytným územím.
4. Provedení návrhů na řešení nízké retenční schopnosti krajiny způsobené příliš vysokým zorněním půdy.
5. Nedostatečná ekologická stabilita území způsobená nedostatkem zeleně ve volné krajině, bez výskytu pozemků určených k plnění funkcí lesa, krajinný ráz poškozený výraznými průmyslovými dominantami v areálu cementárny.
6. Návrh koridoru v šíři 120 metrů určeného pro optimalizaci železniční trati č. 114 procházející a zasahující do zastavěného území obce a znemožňující návrhy na změny ve využití území zastavěného území obce.
7. Návrh územní rezervy na vedení vysokorychlostní trati VRT ZR1 v šířce 600 metrů zasahující do zastavěného území obce a znemožňující návrhy na změny ve využití území zastavěného území obce.

a.1.3) Ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v kapitole a.1.1) pak budou v územním plánu (ÚP) prověřeny a na základě výsledků prověření vymezeny tyto zastavitelné plochy, jejichž rozsah bude vycházet z urbanistické koncepce stanovené projektantem, v rámci které pak projektant může navrhopvat jejich vhodné doplnění, popřípadě zmenšení či rozšíření:

# Územní plán Sulejovice

---

*(Pozn.: Uváděné indexy - označení ploch odpovídá podle legendy číslům známých záměrů z platné územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) a požadavků občanů uvedeným ve výkresu limitů využití území, Doplňující průzkumy a rozborů pro územní plán Sulejovice, Ing. Petr Laube, 08/2013, který bude vystaven jako nepovinná součást návrhu zadání)*

1. Návrhové plochy pro bydlení v rodinných domech:
  - Z1 - návrh plochy v severozápadní části území na pozemku ve vlastnictví obce převzatý z platné ÚPD
  - Z4 - návrh plochy na doplnění zástavby navazující na stávající obytné území obce vymezený v platné ÚPD jako územní rezerva
  - Z5 - návrh plochy na doplnění zástavby v návaznosti na stávající obytné území obce převzatý z platné ÚPD
  - Z7, Z8, Z10 a Z11 – vyplnění proluk v zastavěném území, plochy Z7 a Z8 jsou převzaty z platné ÚPD
  - Z9 - návrh plochy navazující na zastavěné území
  - Z16 - návrh plochy v jihozápadní části území na pozemcích ve vlastnictví obce, kde se z hlediska právního stavu jedná o pozemky s platným územním rozhodnutím na umístění komunikací a inženýrských sítí.
2. V souvislosti s výše uvedenými návrhy budou v návrhu územního plánu vymezeny plochy ochranné a izolační zeleně Z2, Z3, Z6, Z15, Z17 a Z18.
3. Z důvodu výhledového potvrzení možné koncepce budoucího rozvoje obce budou v návrhu územního plánu zakresleny plochy R1 a R3 územních rezerv pro bydlení doplněné plochami R2 a R4 územních rezerv pro veřejnou zeleň na veřejných prostranstvích a izolační zeleň.
4. Z hlediska rozvoje ekonomických aktivit vymezených zvlášť na plochách výroby a skladování pak bude v novém územním plánu prověřen a na základě výsledků potvrzen návrh rozvojové plochy Z14 výroby a skladování – lehký průmysl o celkové výměře do 3 000m<sup>2</sup> nacházející se v severní části území mimo zastavěné území obce, bezprostředně navazující na průmyslovou zónu sousedního města Lovosice. Ke stejnému účelu využití bude navržena zbytková enkláva – trojúhelník východně od plochy Z14, který je sevřen mezi silnicemi I. a II. třídy a na lovosické straně navazuje na zónu výrobní. *(Poznámka: Nejedná se o zábor zemědělského půdního fondu; plocha není ve výkresu limitů využití území zakreslena).*
5. V rámci „přestavbového území“ bude jako zastavitelná, respektive transformační plocha vymezen bývalý areál Fruty. Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití – tzv. „funkčního využití“ bude i využití tohoto bývalého areálu odpovídat potenciálu území nacházejícího se v bezprostřední návaznosti na stávající obytné území obce. Tímto návrhem bude zároveň naplněn bod (19) „Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ uvedených v kapitole 2) PÚR 2008: „Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území)“ a bod (11) uvedený v kapitole 1 ZÚR ÚK), kde jsou stanoveny priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, citují: „Podporovat revitalizaci nedostatečně

# Územní plán Sulejovice

---

využitých nebo zanedbaných areálů a ploch zemědělského původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídla a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.“

## a.1.4) Návrh plošného a prostorového uspořádání bude obecně vycházet z těchto podmínek, požadavků a úkolů:

1. Z obrazu, měřítka a prostředí obce která je v kapitole 6) ZÚR ÚK nazvané „Vymezení cílových charakteristik krajiny“, z větší části nacházející se mimo hranice chráněné krajinné oblasti (dále jen CHKO) České středohoří zařazena do krajinného celku KC Severočeské nížiny a pánve (13) v níž je krajinný ráz narušen stávajícím areálem cementárny, a dále v části nacházející se v CHKO České středohoří do krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a). Zároveň naplněn i požadavek uvozený v bodě (14) kapitoly 2) PÚR: „Zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.“ V souvislosti s výše uvedeným textem bude pro větší, popřípadě pro pohledově exponované zastavitelné plochy, stanoveno rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků s dostatečným podílem zeleně, respektující a navazující na charakter okolní zástavby, případně budou tyto plochy podmíněny zpracováním územní studie k prověření a ochráněním uvedených zájmů.
2. V návrhu územního plánu Sulejovice bude dáována přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích stav i hodnoty území zhoršovaly, čímž bude zároveň naplněn i požadavek uvozený v bodě (16) kapitoly 2) „Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ PÚR 2008: „Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.“ Tato komplexní řešení budou zároveň vycházet z bodu (19) téže kapitoly PÚR: „Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj“. Návrhy prováděné v bezprostřední blízkosti toku Modla budou provedeny tak, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů v území.
3. Ve smyslu platného stavebního zákona bude v grafické části vymezena hranice zastavěného území obce, a to s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno. V textové části územního plánu pak bude uveden rámcový popis vymezeného zastavěného území.

## Územní plán Sulejovice

---

4. Stávající občanské vybavení ve smyslu ustanovení § 2 odst.1, písm. k) bodu 3 stavebního zákona, zůstane územním plánem respektováno. Z hlediska požadavků na rozšíření „veřejného občanského vybavení“ nejsou uplatňovány žádné nové návrhy. Ostatní občanská vybavenost tzv. „komerčního charakteru“ pak bude řešena v rámci přípustného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.
5. Návrh územního plánu stanoví celkovou koncepci veřejných prostranství s přípustným využitím těchto ploch. Součástí veřejného prostranství budou plochy Z12 a Z13.
6. Z hlediska ochrany kulturního bohatství bude návrh územního plánu respektovat existenci nemovité kulturní památky „Kostela nejsvětější trojice“ a existenci archeologických nalezišť. Název nemovité kulturní památky bude uveden v odůvodnění územního plánu, stejně jako informace o existenci archeologických nalezišť nacházejících se v řešeném území a o jejich ochraně související s případným záměrem na zásah do tohoto kulturního dědictví vyplývající z památkového zákona.
7. Jednotlivé návrhy územního plánu budou vycházet z požadavku na naplnění „Priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ uvedených v kapitole 1 ZÚR ÚK pod body:
  - (1) Zpracovaným územním plánem budou vytvořeny předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje.
  - (2) Budou stanoveny a dodrženy limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území a způsobovat jeho poškození, nebo naopak bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití.
  - (3) Dosáhnout zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel.
  - (5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území – v tomto případě chráněné krajinné oblasti České středohoří.
  - (12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.
  - (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.
  - (15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou a dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.



## Územní plán Sulejovice

---

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladu pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

8. Z úkolů pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko, do níž byla obec Sulejovice zařazena dokumentací ZÚR ÚK v kapitole 2) nazvané „Zpřesnění vymezení ploch a koridorů rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR 2008“ se řešeného území týkají tyto úkoly uvedené v kapitole 2.2 ZÚR ÚK:

- (1) Podporovat pokrytí území rozvojové osy územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány – *toto bude v případě obce Sulejovice naplněno pořízením nového územního plánu.*
- (3) Požadavek „podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu“ *se řešeného území dotýká v případě návrhu na provedení revitalizace nevyužívaného areálu Fruty.*
- (5) Požadavek chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: *v tomto případě se týká rámce tvořeného Českým středohořím a kulturní zemědělskou krajinou.*
- (9) Řešit územní souvislosti výhledového záměru na vedení vysokorychlostní trati: *územní souvislosti výhledového záměru na vedení VRT ZR1 budou v návrhu územního plánu řešeny, požadavek na koordinaci s dálnicí D8, která je již na území obce vybudována je v tomto případě již bezpředmětný.*

9. Z dalších úkolů pro plánování a usměrňování územního rozvoje zpřesněné OS2 – rozvojové osy Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden) do níž byla obec Sulejovice zařazena, pak z kapitoly 2.3 ZÚR ÚK pro řešené území vyplývají tyto úkoly (Poznámka: Úkoly uvedené v kapitole a.1.4 pod bodem 8 již uváděny nejsou):

(9) Chránit a rekultivovat typické a výjimečné přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které utvářejí charakteristické znaky území.

10. Z kapitoly 5) ZÚR ÚK nazvané „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje“, pro zpracování návrhu územního plánu Sulejovice vyplývají zejména tyto úkoly, uvedené v dokumentaci ZÚR ÚK pod body:

- (1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky – včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).
- (10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.
- (11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření – ochran proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely – nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).

Obecně: Vyhodnocení naplnění priorit bude součástí textové části odůvodnění územního plánu.

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

#### ***a.2.1) V návrhu územního plánu budou respektovány:***

- Stávající nadřazené systémy dopravní infrastruktury – dálnice D8, silnice I/15, III/00817, železniční trať č. 114, železniční vlečka, a to včetně ochranných pásem.
- Stávající nadřazené systémy technické infrastruktury – energetika, plyn, vodovod, kanalizace včetně čerpací stanice odpadních vod, a to včetně ochranných pásem.

#### ***a.2.2) Obecné požadavky na řešení veřejné infrastruktury:***

V rámci územního plánu bude řešen systém odpadového hospodářství. Dále pak v rámci návrhů nových zastavitelných ploch určených k prověření v kapitole a.1) zadání, budou v návrhu územního plánu řešeny:

- Návrhy napojení nových lokalit na stávající vodovodní síť. Toto bude vycházet z prověření a potvrzení kapacity stávající vodovodní sítě. Při návrzích vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody, a to v souladu s ustanovením § 29 odst. 1, písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů v množství stanoveném ČSN 73 08 73.

## Územní plán Sulejovice

---

- Návrhy napojení nových lokalit na stávající kanalizační síť včetně návrhů na případné rozšíření a doplnění této veřejné infrastruktury.
- Návrhy napojení nových lokalit na stávající zařízení energetiky a plynu včetně návrhů na případné rozšíření a doplnění této veřejné infrastruktury.

a.2.3) V územním plánu budou dále prověřeny a na základě výsledků prověření navrženy tyto nové návrhy, popřípadě plochy a koridory pro stavby a zařízení v oblasti dopravní a technické infrastruktury:

- dopravní napojení nových zastavitelných ploch za podmínky minimalizace počtů vjezdů na stávající dopravní síť,
- úpravy nevyhovujících směrových a šířkových uspořádání dopravní sítě s územními dopady,
- plocha P1 pro výstavbu garáží s maximální kapacitou do 100 parkovacích míst vymezená v rámci ploch přestavby uvnitř zastavěného území,
- návrh na umístění trasy cyklostezky podél toku Modly s jejím případným dalším propojením do krajiny, eventuálně s doplněním návrhů na její další pokračování v rámci cyklostezky popřípadě v rámci cyklotrasy,
- koridor pro optimalizaci železniční trati č. 114 Lovosice – Libochovice – Louny sledovaný v ZÚR jako veřejně prospěšná stavby Z5. V rámci úkolů pro územní plánování a s ohledem na skutečnost citovanou v kapitole a.1.2) zadání pod bodem 6 je v průchodu zastavěným územím obce požadováno upřesnění – zmenšení tohoto koridoru.

a.2.4) Návrhy uvedené v kapitole a.2.2) a následně i návrh uvedený v kapitole b) obecně naplňují „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ uvedené v PÚR 2008 pod body:

- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových os a oblastí.
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj, s tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.

**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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

## Územní plán Sulejovice

---

a.3.1) Územní plán bude při svých návrzích vycházet z existence níže uvedených limitů (Poznámka: Limity veřejné infrastruktury jsou uvedeny v kapitole a.2.1)

- hranice CHKO České středohoří – IV. zóna,
- radioreléová trasa,
- základnová stanice mobilních operátorů
- nadřazené územní systémy ekologické stability: v řešeném území k založení vymezený regionální biokoridor RBK 616 Sutomský vrch, Jezerka, Ovčín – Humenský vrch,
- vodní toky včetně manipulačního ochranného pásma,
- nemovitá kulturní památka Kostel nejsvětější trojice,
- výskyt archeologických nalezišť.

a.3.2) V rámci návrhu koncepce uspořádání krajiny návrh územního plánu prověří a na základě prověření navrhne:

- Komplexní řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) – tzn. zpřesnění umístění biokoridorů regionálního ÚSES, konkrétně regionálního biokoridoru RBK 616 Sutomský vrch, Jezerka, Ovčín – Humenský vrch včetně jeho doplnění územním systémem místní úrovně. Navazující návrh místního ÚSES bude zároveň zpracován tak, aby z hlediska širších vztahů v území respektoval a zachovával návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí. Při návrhu ÚSES projektant zohlední Generel ÚSES zpracovaný I. M. Rothbauerem.
- Za účelem zlepšení prostupnosti krajiny obnovu, a případné návrhy na doplnění cestní sítě, včetně návrhů na doplnění doprovodné zeleně podél těchto cest.
- Plochy, ve kterých bude vhodné vyloučit umístování staveb a zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

a.3.3) Obecně budou jednotlivé návrhy územního plánu zpracovány tak, aby byly naplněny „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“, jichž se tyto návrhy dotýkají, a které jsou v PÚR 2008 uvedeny pod body:

- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu

## Územní plán Sulejovice

---

s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umisťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umisťovat tato zařízení souběžně.

a.3.4) Obecně budou jednotlivé návrhy územního plánu zpracovány tak, aby byly naplněny „Priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“, jichž se tyto návrhy dotýkají, a které jsou v kapitole 1) ZÚR ÚK uvedeny pod body:

- (5) Chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území – NP Dolní Poohří, chráněného území NATURA 2000 – EVL Ohře a obecně chráněných území jako jsou významné krajinné prvky a územní systém ekologické stability.
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES.

a.3.5) Obecně budou jednotlivé návrhy územního plánu zpracovány tak, aby byly naplněny níže uvedené „Dílčí kroky k naplnění cílové charakteristiky krajiny, která je v kapitole 6.) ZÚR ÚK nazvané „Vymezení cílových charakteristik krajiny“, zařazena do krajinných celků KC Severočeské nížiny a pánve (13) a KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)“:

KC Severočeské nížiny a pánve (13)

- Respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství).
- Napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES).
- Stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny.
- Uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí.
- Individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)

- Preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast).
- Ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity.

## Územní plán Sulejovice

---

- Stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku.
- individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.

a.3.5) Návrh územního plánu uvedený v kapitole a.3.2) bude zpracován tak, aby byly naplněny tyto úkoly stanovené v podkapitole 4.7 kapitoly 4) ZÚR ÚK, nazvané „Zpřesnění vymezených ploch a koridorů vymezených v PÚR 2008 a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv“:

- (1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopů aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesů, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj.
- (2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR ÚK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti.
- (3) Zejména je nutno chránit plochy biokoridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnu znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.
- (4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopností ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.
- (5) Vymezení v grafické části ZÚR ÚK je v případě biokoridorů nadregionálních a regionálních provedeno „osou“, která určuje směr propojení, a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200m na každou stranu od „osy“. V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obcí možno provádět zpřesnění vymezení koridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítka zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhl. č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezování ÚSES. Dodržení 40m minimální šířky, která je stejná jako pro biokoridor regionální i nadregionální (v některých případech může být 50m – viz. metodika), stanovené trasy a principy projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPS obcí závazné.

a.3.6) Z kapitoly 8) ZÚR ÚK nazvané „Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury“ pro zpracování územního plánu Sulejovice vyplývají požadavky na koordinaci dálnice D8, dálniční křižovatky a přivaděče, koridoru vysokorychlostní trati VRT – ZR1 a koridoru Z5 vymezeného pro optimalizaci železniční trati č. 114 Lovosice – Libochovice – Louny. Vzhledem ke skutečnosti, že stavba dálnice D8 včetně křižovatky a přivaděče již byla v řešeném území realizována, byl tento požadavek vyhodnocen jako bezpředmětný.

**b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

V územním plánu Sulejovice bude upřesněna trasa koridoru územní rezervy pro umístění vysokorychlostní tratě v úseku státní hranice SRN/ČR – Ústí nad Labem – Lovosice – Roudnice nad Labem – hranice ÚK sledovaný jako územní rezerva VRT – ZR1 v šíři 600 metrů v rámci kterého jsou pro územní plánování stanoveny tyto úkoly:

- (1) Respektovat územní rezervu koridoru VRT – ZR1, případně na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, zpřesnit a vymežit koridor jako návrh v ÚPD dotčených obcí a zajistit jeho územní koordinaci.
- (2) V součinnosti s dotčenými orgány spolupracovat na zpřesnění koridoru vysokorychlostní dopravy VRT – ZR1 s přeshraniční koordinací a návaznostmi koridoru ve směru na Dresden, zajistit územní koordinaci v ÚPD dotčených obcí, při zpřesnění a vymezení koridoru respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.

V rámci výše stanovených úkolů pro územní plánování a s ohledem na skutečnost citovanou v kapitole a.1.2) zadání pod bodem 7 je v průchodu zastavěným územím obce požadováno upřesnění – zmenšení tohoto koridoru. Žádné další požadavky na vymezení ploch nebo koridorů územních rezerv se nestanovují.

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

c.1) Z nadřazené dokumentace, konkrétně z kapitoly 7) ZÚR ÚK nazvané „Vymezení VPS, VPO a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“, pro zpracování návrhu územního plánu Sulejovice vyplývá požadavek vymežit v souladu s ustanovením § 170 odst. 1, písm. b) stavebního zákona jako veřejně prospěšné stavby:

- stavbu dálnice D8, dálniční křižovatky a přivaděče označené kódem a),

## Územní plán Sulejovice

---

- optimalizaci trati č. 114 Lovosice – Libochovice – Louny označenou kódem Z5.

Ze stejné kapitoly ZÚR ÚK vyplývá požadavek vymežit toto veřejně prospěšné opatření, u něhož lze právo k pozemkům odejmout nebo omezit:

- regionální biokoridor RBK 616 Sutomský vrch, Jezerka, Ovčín – Humenský vrch.

c.2) Další veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo budou stanoveny v průběhu prací na návrhu, a to po konzultaci s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

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

Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno některým z výše uvedených nástrojů, se v návrhu zadání konkrétně nestanoví. Předpokládá se, že v průběhu prací na návrhu mohou být po dohodě s obcí a pořizovatelem, vymezeny rozvojové plochy, jejichž využití pak bude podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. Cílem vymezení těchto podmíněných ploch, bude především vyřešit umístění dopravní a technické infrastruktury v předmětných plochách a stanovení urbanisticko architektonických podmínek pro ochranu dochovaných hodnot včetně krajinného rázu.

**e) Případný požadavek na řešení variant – se nestanovuje.**

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- **Návrh územního plánu** Sulejovice bude zpracován a pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále v počtu tří vyhotovení na CD nosiči ve formátu \*.pdf .
- Návrh upravený na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další 3 vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu \*.pdf + \*.dgn nebo (\*.shp) předané na CD.
- Obsahový standard bude odpovídat ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu



# Územní plán Sulejovice

---

- evidence územně plánovací činnosti, a územní plán bude zpracován v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce
- Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a odevzdány v měřítku 1 : 5 000. Výkres širších vztahů pak bude zpracován v měřítku 1 : 100 000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech bude vyznačena hranice řešeného území.
  - Součástí návrhu územního plánu (textové i grafické části) bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti“ bude obsahovat:
    - a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal :.....
    - b) Datum nabytí účinnosti územního plánu:.....
    - c) Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:  
A případně kolonku pro otisk úředního razítka.
  - **Odůvodnění územního plánu** bude obsahovat:  
**TEXTOVOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:**
    - a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.
    - b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu:
      - 1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
      - 2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
      - 3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
      - 4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.
    - c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
    - d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
    - e) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem zpracované v souladu s platnými právními předpisy.
    - f) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
    - g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
    - h) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

## Územní plán Sulejovice

---

- i) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- j) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.
- k) Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.
- l) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
- m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
- n) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.
- o) Vyhodnocení připomínek.

### GRAFICKOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:

- a) Koordinační výkres.
  - b) Výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států.
  - c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.
- Textová část návrhu i odůvodnění územního plánu bude obsahovat údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů.
  - Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu územního plánu, projektant územní plán v jeho rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

### **g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou ze strany dotčených orgánů uplatněny na základě výsledků projednání návrhu zadání.

Vzhledem ke skutečnosti, že žádný z návrhů na změny využití území, které jsou obsaženy v návrhu zadání územního plánu Sulejovice, požadavek na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění platných předpisů nezakládá, pořizovatel uplatnění požadavků na zpracování dokumentace SEA a na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nepředpokládá.

Dále konstatujeme, že v řešeném správním území obce Sulejovice se nenachází žádný z prvků evropsky významných lokalit NATURA 2000 a ani ptačí oblast, a tudíž žádný z navrhovaných záměrů do těchto chráněných území není umísťován.