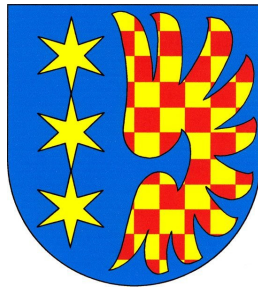


ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SULEJOVICE



Návrh pro veřejné projednání

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Sulejovice

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Martin Jaroš,
referent úřadu územního plánování
Městského úřadu Lovosice

Otisk úředního razítka:

08 / 2022

Název dokumentace:	Změna č.2 územního plánu Sulejovice
Objednatel:	Obec Sulejovice Náves 5, 411 11, Sulejovice
Určený zastupitel:	Tomáš Kubíček
Pořizovatel:	Městský úřad Lovosice Odbor stavebního úřadu a územního plánování Školní 407, 410 30 Lovosice
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

Obsah:**Výroková část změny č.2 územního plánu**

- I. Textová část změny č.2 územního plánu
- II. Grafická část změny č.2 územního plánu

Odůvodnění

- III. Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu
 - a. Postup při pořízení změny č. 2 územního plánu6
 - b. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona6
 - b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR6
 - b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....9
 - c. Vyhodnocení souladu návrhu změny 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 provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona13
 - d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona.....15
 - e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona16
 - e.1 Vyhodnocení souladu se stanovisky uplatněnými k veřejnému projednání.....16
 - f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona16
 - g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona16

h.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona	16
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona	16
j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona	17
k.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území podle části II. odst. 1 písm. a) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.....	17
l.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání podle části II. odst. 1 písm. b) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.	17
m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení podle části II. odst. 1 písm. c) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.	18
n.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	18
o.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa podle části II. odst. 1 písm. d) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.	18
o.1	Zemědělský půdní fond	18
o.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	20
p.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	20
q.	Vyhodnocení připomínek	20
r.	Text územního plánu s vyznačením změn.....	20
s.	Údaje o počtu listů	36

IV. Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4 a č.5
ÚP	Územní plán
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizací č.1, č.2 a č.3

Obec Sulejovice

Č.j.:

Sulejovice, dne

Změna č. 2 územního plánu Sulejovice**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

Zastupitelstvo obce Sulejovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 54 odst. 2, ve spojení s § 55b odst. 7 stavebního zákona, a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále správní řád), ve znění pozdějších předpisů a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává

Změnu č. 2 územního plánu Sulejovice.

Změnou č. 2 se mění Územní plán Sulejovice takto:

I. Textová část změny č.1 územního plánu

- (1) V kapitole a. Vymezení zastavěného území se nahrazuje text „9.5.2014“ textem „15.8.2022“.
- (2) V kapitole b. Základní koncepce rozvoje území, druhý odstavec, se na konec druhé věty vkládá text „a ploch občanského vybavení – jiné“.
- (3) V kapitole c.1 Urbanistická koncepce, první odstavec, se ve třetí větě vkládá za text „s přiměřeným rozvojem ploch výroby a skladování“ text „a ploch občanského vybavení – jiné“.
- (4) V kapitole c.1 Urbanistická koncepce, třetí odstavec, se v první větě ruší text „Z12a“. Za závorku se vkládá text „a plochy občanského vybavení – jiné (Z12)“.
- (5) V kapitole c.2 Zastavitelné plochy, tabulka, se v řádku Z12 nahrazuje text „Plochy výroby a skladování – lehký průmysl“ textem „Plochy občanského vybavení – jiné“. A text „max. 3.000m² zpevněných ploch“ se nahrazuje textem „sportovní a komerční občanské vybavení“.
- (6) V kapitole f. Stanovení podmínek využití ploch, se za plochy OH Plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště vkládá text:

„OX Plochy občanského vybavení - jiné**Hlavní využití**

- komerční a sportovní občanská vybavenost

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- služební byty
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- ubytovací zařízení (hotel, penzion, apod.) za podmínky dodržení hygienických limitů hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb – pobytové místnosti, kde se budou zdržovat osoby (den/noc

= 40/30 dB), se zajištěním předchozího měření hluku zájmové lokality a následného navržení odpovídajících protihlukových opatření na konstrukci objektů i jejich výplní (okna, dveře), při zajištění centrálního nuceného přívodu a odvodu vzduchu bez nutnosti otevírání oken

Nepřípustné využití

- umístování staveb do vzdálenosti 50m od tělesa dálnice D8
- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby 14m od terénu
- maximální zastavěnost stavebního pozemku 60%
- minimální podíl zeleně 40%“

- (7) V kapitole f. Stanovení podmínek využití ploch, VL Plochy výroby a skladování – lehký průmysl, Podmínky prostorového uspořádání, se v poslední odrážce nahrazuje text „ploch Z12 a“ textem „plochy“.

II. Grafická část změny č.2 územního plánu

Grafická část změny č.2 obsahuje následující výkresy:

- | | | |
|----|------------------------|-----------|
| 1. | Základní členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |

Odůvodnění

III. Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu

a. Postup při pořízení změny č. 2 územního plánu

Dne 27.6.2022 rozhodlo Zastupitelstvo obce Sulejovice ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o obsahu změny č.2 Územního plánu Sulejovice a o pořízení Změny č.2 územního plánu Sulejovice. Změna bude pořizována tzv. „zkráceným postupem“.

Pořizovatelem změny č.2 je na základě rozhodnutí zastupitelstva obce, Městský úřad Lovosice, úřad územního plánování.

Projektantem změny č.2 je Ing. Petr Laube (ČKA 03 889).

Na základě schváleného obsahu změny byl zpracován návrh změny č.2 územního plánu k veřejnému projednání.

Bude doplněno v průběhu pořízení změny č.2

b. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Změna č.2 respektuje z hlediska Politiky územního rozvoje ČR zejména body sledující priority, které jsou pro řešené území podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Změna č.2 řeší, změnu využití zastavitelné plochy Z12 vymezené v platném územním plánu jako VL Plocha výroby a skladování – lehký průmysl na OX Plochy občanského vybavení – jiné.

Změnou č.2 se pro plochy OX Plochy občanského vybavení – jiné stanovují podmínky využití, které odpovídají aktuálnímu záměru na realizaci Národního střeleckého centra a souvisejících služeb a zařízení v rozsahu sportovní a komerční občanské vybavenosti.

Návrhem změny využití plochy Z12, která je sevřena mezi stávajícími komunikacemi a přímo navazuje na průmyslovou zónu v sousedních Lovosicích, nedojde k narušení přírodní, civilizačních ani kulturních hodnot v řešeném území.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Při změně využití plochy Z12 a stanovení podmínek využití ploch OX Plochy občanského vybavení – jiné byly komplexně zohledněny veškeré známe faktory a skutečnosti související s plochou a její polohou.

Návrh plochy Z12 s využitím pro Národní střelecké centrum v dobré dopravní dostupnosti a v přímé návaznosti na město Lovosice lze považovat za vhodné řešení.

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Podmínky využití ploch OX Občanské vybavení – jiné jsou stanoveny tak, aby bylo umožněno co nejširší spektrum využití v oblasti sportu a komerční občanské vybavenosti, s cílem zajistit jejich funkčnost a tím i podporovat vznik pracovních míst.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). 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 území.*

Podmínky využití ploch OX Plochy občanského vybavení jiné jsou stanoveny tak, aby bylo možné předcházet vzniku ploch brownfields.

Díky poloze plochy v návaznosti na výrobně skladovací areály ležící na území města Lovosice a se zohledněním značné vzdálenosti od obytných území Sulejovic a Lovosic nelze očekávat, že by mohlo dojít k ovlivnění obytného prostředí a ke zvýšení negativních vlivů z jejich provozu nad přípustnou mez (hluk, vibrace, emise škodlivin atd.).

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR.

Území ORP Lovosice leží v rozvojové ose OS2 (Praha-Ústí nad Labem-hranice ČR/Německo-Dresden). Požadavky vyplývající pro řešené území z dokumentace PÚR ČR byly zpřesněny v rámci ZÚR ÚK a jejich vyhodnocení je obsaženo v kapitole b.2.

Specifické oblasti

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR. Tato specifická oblast ještě nebyla promítnuta a zpřesněna v ZÚR ÚK.

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.

- e) *Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.*
- f) *Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.*
- g) *Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.*
- h) *Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.*
- i) *Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.*

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) *podporu přirozeného vodního režimu v krajině,*
- b) *posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,*
- c) *zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,*
- d) *účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,*
- e) *rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),*
- f) *bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,*
- g) *prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,*
- h) *rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.*

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) *prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,*
- b) *cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,*
- c) *cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,*
- d) *cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.*

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) *vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*
- b) *vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*
- c) *vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,*
- d) *vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*
- e) *vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek,*

- zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Koncepce likvidace dešťových vod a koncepce zásobování řešeného území vodou se změnou č.2 nemění. Změnou využití zastavitelné plochy Z12 na plochy OX Plochy občanského vybavení – jiné, je s požadavky uvedenými v PÚR ČR v souladu. Pro řešené území není zpracována žádná územní studie krajiny, jejíž výsledky by bylo možné převzít do územního plánu.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Řešeným územím prochází koridor vysokorychlostní železniční dopravy ŽD1.

RS4 úsek (Dresden–) hranice Německo/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha.

Důvody vymezení:

Propojení sítě vysokorychlostní železniční dopravy v ČR na Německo, spojení Prahy a měst Ústeckého kraje u koridoru. Úsek Praha–Lovosice/Litoměřice jako součást TEN-T.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

Připravit podklady pro vymezení koridoru vysokorychlostní železniční dopravy. Provéřit možnost připojení Ústí nad Labem na koridor pro vysokorychlostní železniční dopravu se zastávkou pro dálkovou dopravu, dořešit vstupy/výstupy do/z Prahy, zabezpečit přeshraniční koordinaci s Německem. Provéřit napojení odbočné větve Praha–Kralupy nad Vltavou–Most.

Zodpovídá: Ministerstvo dopravy ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem životního prostředí, Hlavním městem Praha a se Středočeským krajem, Ústeckým krajem

Termín: rok 2021

Úkoly pro územní plánování:

Na základě vybraných variant Ministerstvem dopravy vymežit koridor v úseku Praha–Lovosice/Litoměřice–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (–Dresden) pro vysokorychlostní železniční dopravu.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Ústecký kraj ve spolupráci s Ministerstvem dopravy.

Koridor železniční dopravy je v územním plánu obsažen a zpřesněn a není změnou č.2 dotčen. Zastavitelná plocha Z12 leží mimo koridor ŽD1 zpřesněný v rámci územního plánu.

Změna č.2 je zpracována v souladu s tímto dokumentem. Požadavky, které z PÚR ČR vyplývají, jsou respektovány.

b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje.

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje a jejich naplnění ve vztahu k území řešeném změnou č.2. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

1. Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu ke stanovení priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Základní priority

- (1) *Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.*

Změna č.2 řeší, změnu využití zastavitelné plochy Z12 vymezené v platném územním plánu jako VL Plocha výroby a skladování – lehký průmysl na OX Plochy občanského vybavení – jiné.

Změnou č.2 se pro plochy OX Plochy občanského vybavení – jiné stanovují podmínky využití, které odpovídají aktuálnímu záměru na realizaci Národního střeleckého centra a souvisejících služeb a zařízení v rozsahu sportovní a komerční občanské vybavenosti.

Díky poloze plochy Z12 v návaznosti na výrobně skladovací areály ležící na území města Lovosice a se zohledněním značné vzdálenosti od obytných území Sulejovic a Lovosic nelze očekávat, že by mohlo dojít k ovlivnění obytného prostředí a ke zvýšení negativních vlivů z jejich provozu nad přípustnou mez (hluk, vibrace, emise škodlivin atd.).

Návrhem změny využití plochy Z12, která je sevřena mezi stávajícími komunikacemi a přímo navazuje na průmyslovou zónu v sousedních Lovosicích, nedojde k narušení přírodních, civilizačních ani kulturních hodnot v řešeném území.

- (2) *Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.*

Díky poloze plochy Z12 v návaznosti na výrobně skladovací areály ležící na území města Lovosice a se zohledněním značné vzdálenosti od obytných území Sulejovic a Lovosic nelze očekávat, že by mohlo dojít k ovlivnění obytného prostředí a ke zvýšení negativních vlivů z jejich provozu nad přípustnou mez (hluk, vibrace, emise škodlivin atd.).

Životní prostředí

- (7) *Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).*

Při stanovení podmínek pro plochu Z12 byl zohledněn stávající stav plochy, která je značně hlukově zatížena díky její poloze v sousedství významných dopravních staveb (silnice I/15 a dálnice D8). Cílem řešení je umožnit smysluplné a efektivní využití plochy v návaznosti na vydané stavební povolení Národního střeleckého centra.

- (7a) *Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.*

Díky poloze plochy Z12 v návaznosti na výrobně skladovací areály ležící na území města Lovosice a se zohledněním značné vzdálenosti od obytných území Sulejovic a Lovosic nelze očekávat, že by mohlo dojít k ovlivnění obytného prostředí a ke zvýšení negativních vlivů z jejich provozu nad přípustnou mez (hluk, vibrace, emise škodlivin atd.).

Sociální soudržnost obyvatel

- (43) *Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.*

Průběh pořízení změny č.2 územního plánu probíhá v souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb., v platném znění. Veřejnost je do procesu pořízení změny č.2 územního plánu zapojena v souladu s tímto zákonem.

Pokrytí území kraje územními plány

(47) *Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.*

Obec Sulejovice má platný územní plán, ke kterému je pořizována tato změna č.2 a je tak s touto prioritou v souladu.

2. Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu ke zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR ÚK.

Řešené území leží v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko.

Úkoly pro územní plánování:

(1) *Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.*

Obec má platný územní plán, ke kterému je pořizována tato změna č.2 a je tak s tímto úkolem v souladu.

Řešené území leží ve zpřesněné rozvojové ose republikové priority **OS2** Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden).

Úkoly pro územní plánování:

(1) *Podporovat pokrytí území rozvojové osy územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.*

Obec má platný územní plán, ke kterému je pořizována tato změna č.2 a je tak s tímto úkolem v souladu.

Řešené území leží mimo rozvojové osy nadmístního významu vymezené v ZÚR ÚK.

3. Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu ke zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Řešené území leží mimo specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR ÚK.

Řešené území leží mimo specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR ÚK.

4. Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu ke zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být provedeno

Plochy a koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR ČR

Železniční doprava

ZÚR ÚK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Dresden -) hranice SRN/ČR-Praha, (Nürnberg -) hranice SRN/ČR - Plzeň - Praha, Praha - Brno – hranice ČR/Rakousko, resp. SR (Wien, Bratislava), Brno - Ostrava - hranice ČR/Polsko (-Katowice), podchycený v PÚR 2008. ZÚR ÚK vymezují koridor vysokorychlostní tratě v úseku státní hranice SRN/ČR - Ústí nad Labem - Lovosice - Roudnice nad Labem - hranice ÚK. Koridor je sledován jako územní rezerva VRT - ZR1. Šířka koridoru je stanovena 600 m.

Koridor železniční dopravy je v územním plánu obsažen a zpřesněn a není změnou č.2 dotčen. Zastavitelná plocha Z12 leží mimo koridor ŽD1 (označení dle PÚR ČR) zpřesněný v rámci územního plánu.

Plochy a koridory nadmístního významu**Železniční doprava nadmístního významu**

ZÚR ÚK vymezují koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratí č. 114 Lovosice - Libochovice - Louny, která je navrhována k optimalizaci na rychlost do 90 km/hod. Koridor je sledován jako VPS - Z5. Šířka koridoru je stanovena 120m.

Koridor konvenční železniční dopravy je v územním plánu obsažen a zpřesněn a není změnou č.2 dotčen. Zastavitelná plocha Z12 leží mimo koridor Z5 zpřesněný v rámci územního plánu.

Plochy a koridory územního systému ekologické stability

ZÚR ÚK navrhuje v řešeném území následující prvky ÚSES:

RBK 616 – Sutomský vrch, Jezerka, Ovčín - Humenský vrch – funkční, k založení

Regionální biokoridor je v územním plánu obsažen a zpřesněn a není změnou č.2 dotčen. Zastavitelná plocha Z12 leží mimo regionální biokoridor RBK 616.

5. Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu k upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje**Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje**

- (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).*

Podmínky využití plochy Z12 jsou změnou č.2 stanoveny tak, aby byly stávající hodnoty řešeného území chráněny a nedošlo k jejich ohrožení.

6. Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu k stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Část řešeného území, ve kterém se nachází plocha Z12 spadá do krajinného celku č.13 - Severočeské nížiny a pánve.

Krajinný celek č.13 - Severočeské nížiny a pánve

Krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.

Dílní kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

- f) *individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.*

Podmínky využití plochy Z12 jsou změnou č.2 stanoveny tak, aby nedošlo k ohrožení a poškození krajinného rázu.

7. Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR ÚK vymezují v řešeném území následující veřejně prospěšné stavby:

Z5 - koridor železniční tratí č.114 Lovosice - Libochovice - Louny, optimalizace, šířka koridoru 120m

Koridor železniční tratí a s ní související veřejně prospěšná stavba je v územním plánu obsažena a zpřesněna a není změnou č.2 dotčena.

ZÚR ÚK vymezují v řešeném území následující veřejně prospěšná opatření:

RBK 616 - Sutomský vrch, Jezerka, Ovčín - Humenský vrch

Regionální biokoridor RBK 616 a s ním související veřejně prospěšné opatření je v územním plánu obsažen a zpřesněn a není změnou č.2 dotčen.

Změna č.2 není v žádném z bodů v rozporu se zásadami stanovenými v ZÚR ÚK.

Změna č.2 řádně a dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů a limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací tím, že jednotlivé jevy a limity nejsou změnou č.2 dotčeny.

c. Vyhodnocení souladu návrhu změny 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 provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§18 odst. 1 stavebního zákona - Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Návrhem změny využití plochy Z12, která je sevřena mezi stávajícími komunikacemi a přímo navazuje na průmyslovou zónu v sousedních Lovosicích, nedojde k narušení přírodní, civilizačních ani kulturních hodnot v řešeném území.

§18 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Při návrhu změny využití plochy Z12 a stanovení odpovídajících podmínek využití pro ploch OX byly komplexně zohledněny veškeré známe faktory a skutečnosti související s plochou, včetně jí polohy.

§18 odst. 3 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

V rámci návrhu změny využití plochy Z12 a stanovení odpovídajících podmínek využití pro ploch OX byly zohledněny a koordinovány jak veřejné zájmy zejména na ochraně hodnot zdraví obyvatel, tak soukromé zájmy vztahující se k využitelnosti ploch OX.

§18 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Podmínky využití plochy Z12 jsou změnou č.2 stanoveny tak, aby byly stávající hodnoty řešeného území chráněny a nedošlo k jejich ohrožení.

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Nevztahuje se k obsahu a předmětu řešení změny č.2.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§19 odst. 1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Podmínky využití plochy Z12 jsou změnou č.2 stanoveny tak, aby byly stávající hodnoty řešeného území chráněny a nedošlo k jejich ohrožení.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Urbanistická koncepce, ani koncepce rozvoje území není změnou č.2 přímo dotčena.

Změna č.2 řeší, změnu využití zastavitelné plochy Z12 vymezené v platném územním plánu jako VL Plocha výroby a skladování – lehký průmysl na OX Plochy občanského vybavení – jiné. Plošné vymezení a rozsah plochy Z12 se změnou č.2 nemění.

Změnou č.2 se pro plochy OX Plochy občanského vybavení – jiné stanovují podmínky využití, které odpovídají aktuálnímu záměru na realizaci Národního střeleckého centra a souvisejících služeb a zařízení v rozsahu sportovní a komerční občanské vybavenosti.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Cílem řešení je umožnit smysluplné a efektivní využití plochy Z12 v návaznosti na vydané stavební povolení Národního střeleckého centra.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

Veřejná prostranství a jejich uspořádání se změnou č.2 nemění.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Díky poloze plochy Z12 v návaznosti na výrobně skladovací areály ležící na území města Lovosice a se zohledněním značné vzdálenosti od obytných území Sulejovic a Lovosic nelze očekávat, že by mohlo dojít k ovlivnění obytného prostředí a ke zvýšení negativních vlivů z jejich provozu nad přípustnou mez (hluk, vibrace, emise škodlivin atd.).

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace ploch není změnou č.2 řešena.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

Není předmětem změny č.2.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Není předmětem změny č.2.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Není předmětem změny č.2.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Není předmětem změny č.2.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Není předmětem změny č.2.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Není předmětem změny č.2.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Při stanovení podmínek ploch OX byly komplexně zohledněny veškeré známe faktory a skutečnosti související s těmito plochami, včetně jejich polohy a možných vlivů na okolí s cílem umožnit využití plochy Z12 tak aby nedošlo k ovlivnění obytného prostředí obce.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Není předmětem změny č.2.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Při zpracování změny č.2 územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány zejména při stanovení podmínek pro využití ploch OX.

§19 odst. 2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V textové části odůvodnění změny č.2 územního plánu je zpracováno vyhodnocení souladu změny č.2 s PÚR ČR a se ZÚR ÚK.

Změna č.2 územního plánu Sulejovice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Změna č.2 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.2 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- je zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- změna č.2 je zpracována v obsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu;
- o pořízení změny č.2 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 55a stavebního zákona;
- změna č.2 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č.2 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k Obsahu změny č.2 územního plánu nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že změna č.2 je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:

e.1 Vyhodnocení souladu se stanovisky uplatněnými k veřejnému projednání

Změna č.2 územního plánu Sulejovice je pořizována tzv. kráceným postupem podle § 55a stavebního zákona a projednávána podle § 55b téhož zákona. Dotčené orgány tak uplatňují svá stanoviska až v rámci veřejného projednání k návrhu změny č.2 – viz níže.

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu změny č.2 územního plánu Sulejovice ve smyslu ust. § 55b odst. 2 svá stanoviska tyto dotčené orgány a oprávnění investoři:

Bude doplněno v průběhu pořízení změny č.2

f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona

Dle stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany přírody a krajiny a dále orgán posuzování vlivů na životní prostředí, ve své společné písemnosti ze dne 14.6.2022, č.j. KUUK/092112/2022/ZPZ/Sik, uvedly:

- ve stanovisku podle § 45i zákona č. 1214/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, že lze vyloučit, že Změna územního plánu Sulejovice na ploše Z12 samostatně či ve spojení s jinými známými záměry či koncepcemi nebude mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.;
- ve stanovisku vydaném podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, že změnu č.2 územního plánu Sulejovice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Z výše uvedeného vyplývá, že dokumentace "Vyhodnocení vlivů změny č.2 územního plánu Sulejovice na udržitelný rozvoj území" není zpracována.

g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.2 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.2 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona

Změna č.2 řeší, změnu využití zastavitelné plochy Z12 vymezené v platném územním plánu jako VL Plocha výroby a skladování – lehký průmysl na plochy OX Plochy občanského vybavení – jiné.

V ploše Z12 je vydané pravomocné společné povolení na výstavbu Národního střeleckého centra Lovosice, včetně prodloužení vodovodního řadu, přípojek vody, plynu, likvidace dešťových a splaškových vod, vnitřních rozvodů inženýrských sítí a komunikačních a zpevněných ploch ze dne 15.1.2021 č.j. 895-1812/220 s nabytím právní moci dne 18.1.2021.

Změnou č.2 bylo pro plochu Z12 stanoveno samotné nové funkční využití jako plochy OX Plochy občanského vybavení – jiné, které odpovídá aktuálnímu povolenému využití plochy na realizaci Národního střeleckého centra a souvisejících služeb a zařízení. Při vymezení využití plochy a stanovení odpovídajících podmínek využití byl zohledněn povolený záměr směřující k občanskému vybavení v rozsahu sportovní a komerční občanské vybavenosti v širokém spektru činností, včetně ubytovacích kapacit. S ohledem na značnou hlukovou zátěž plochy bylo ubytování stanoveno jako podmíněně přípustné.

Návrhem změny využití plochy Z12, která je sevřena mezi stávajícími komunikacemi a přímo navazuje na průmyslovou zónu v sousedních Lovosicích, nedojde k narušení přírodní, civilizačních ani kulturních hodnot v řešeném území.

Plošný rozsah plochy Z12 není změnou č.2 měněn.

Při stanovení podmínek využití ploch OX byly dále zohledněny požadavky vztahující se k této úpravě z PÚR ČR a ZÚR ÚK včetně požadavků vyplývajících z cílů a úkolů územního plánování stanovených stavebním zákonem.

Změnou č.2 bylo dále aktualizováno zastavěné území v celém správním území s konstatováním, že u žádné vymezené zastavitelné plochy nedošlo k jejímu využití ve smyslu realizace hlavních staveb, pro které byly vymezeny a které by byly zkolaudovány a následně zapsány do katastru nemovitostí. Změnou č.2 se tak pouze upravuje datum vymezení a aktualizace hranice zastavěného území k 15.8.2022.

j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona

Změna č.2 řeší, změnu využití zastavitelné plochy Z12 vymezené v platném územním plánu jako VL Plocha výroby a skladování – lehký průmysl na OX Plochy občanského vybavení – jiné. V ploše je vydané povolení na realizaci Národního střeleckého centra a došlo tak k započítání jejího využití. Změnou č.2 se tedy pouze upravuje a aktualizuje využití plochy dle povoleného záměru směřující spíše k občanskému vybavení, než k plochám výroby a skladování.

S ohledem na charakter změny č.2 a se zohledněním již započatého využití vymezené zastavitelné plochy Z12 lze považovat změnu jejího využití na plochy OX za odůvodněné.

k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území podle části II. odst. 1 písm. a) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Území řešené změnou č.2 leží na hranici se sousedním městem Lovosice. Vzhledem k tomu, že je v ploše Z12 vydané pravomocné povolení na výstavbu Národního střeleckého centra Lovosice, včetně inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, je vyřešena i vazba na dopravní a technickou infrastrukturu ležící na rozhraní obce Sulejovice a města Lovosice.

Díky poloze plochy Z12 v návaznosti na výrobně skladovací areály ležící na území města Lovosice a se zohledněním značné vzdálenosti od obytných území Sulejovic a Lovosic nelze očekávat, že by mohlo dojít k ovlivnění obytného prostředí a ke zvýšení negativních vlivů z jejich provozu nad přípustnou mez (hluk, vibrace, emise škodlivin atd.).

l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání podle části II. odst. 1 písm. b) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny č.2 územního plánu je zpracován na základě Obsahu změny č.2 územního plánu Sulejovice, pro pořízení změny zkráceným postupem dle § 55a zákona č.183/2006Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Změnou č.2 byla prověřena a navržena změna využití plochy Z12. S ohledem na specifický záměr využití v ploše Z12 na realizaci Národního střeleckého centra, byla plocha vymezena jako Plocha občanského vybavení - specifická – OX, včetně odpovídajících podmínek využití.

Změna č.2 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR ÚK, včetně podrobného vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi.

Členění a obsah textové a grafické části změny č.2 je zpracován v návaznosti na platný ÚP se zohledněním požadavků zákona č. 183/2006Sb., v platném znění a vyhlášky č.500/2006Sb., v platném znění.

Změna č.2 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Obsah změny obsahující její zadání byl splněn.

m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení podle části II. odst. 1 písm. c) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna č.2 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

n. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna č.2 nestanovuje žádné plochy, ve kterých jsou stanoveny prvky regulačního plánu.

o. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa podle části II. odst. 1 písm. d) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

o.1 Zemědělský půdní fond

Změna č.2 řeší, změnu využití zastavitelné plochy Z12 vymezené v platném územním plánu jako VL Plocha výroby a skladování – lehký průmysl na plochy OX Plochy občanského vybavení – jiné. Rozsah a plošné vymezení plochy Z12, včetně záboru ZPF se změnou č.2 nemění a mění se pouze funkční využití plochy.

V ploše Z12 je vydané pravomocné společné povolení na výstavbu Národního střeleckého centra Lovosice, včetně prodloužení vodovodního řádu, přípojek vody, plynu, likvidace dešťových a splaškových vod, vnitřních rozvodů inženýrských sítí a komunikačních a zpevněných ploch ze dne 15.1.2021 č.j. 895-1812/220 s nabytím právní moci dne 18.1.2021.

Plocha Z12 je navržena převážně na plochách ležících mimo pozemky ZPF. Pouze jihozápadní část plochy zasahuje do půd s I. třídou ochrany ZPF. Jedná se o výrazně protáhlý pás zemědělské půdy tvořený pozemkem p.č. 275 v k.ú. Sulejovice. Pozemek leží v přímém sousedství s tělesem dálnice D8, který je tedy zemědělsky velmi obtížně obhospodařovatelný. Se zohledněním vydaného povolení na realizaci Národního střeleckého centra Lovosice a se zohledněním tvaru a zemědělskému potenciálu části plochy náležící do ZPF lze považovat změnu využití z ploch VL na plochy OX za odůvodněnou i ve vztahu k veřejnému zájmu převažujícímu nad zájmem ochrany ZPF.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Změna č.2 navrhuje odnětí ZPF v rozsahu 0,4695 ha. Zábory ZPF jsou tvořeny ze 100% půdami s I. třídou ochrany. Půdy I., III., IV. a V. třídy ochrany dotčené nejsou.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)	
			I.	II.	III.	IV.	V.						
			Z12	OX	0,4695	0,4695							
	∑	OX	0,4695	0,4695	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4695
	∑∑		0,4695	0,4695	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4695

Tab. 1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

o.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou č.2 nedochází k odnětí ploch PUPFL.

p. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno v průběhu pořízení změny č.2

q. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno v průběhu pořízení změny č.2

r. Text územního plánu s vyznačením změn

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.2 upravují. **Červeně zvýrazněný text** se změnou č.2 doplňuje, ~~modře zvýrazněný a přeškrtnutý text~~ se změnou č.2 ruší.

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla stanovena v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a aktualizována v průběhu prací na návrhu územního plánu k ~~9.5.2014~~**15.8.2022**. Zastavěné území obce se skládá ze 7 částí o celkové rozloze 92,41 ha.

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Návrh koncepce rozvoje řešeného území vychází z polohy obce v přímém sousedství s městem Lovosice a využívá velmi dobré dopravní napojení celého řešeného území, včetně kapacitní technické infrastruktury. Návrhem územního plánu je zohledněna poloha řešeného území na okraji CHKO České středohoří a stávající venkovský charakter řešeného území. Územní plán zachovává dominantní funkci nezastavěného území, kterou je zemědělství.

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje obce. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu je navržena stabilizace a částečné posílení ekonomické základny obce, prostřednictvím rozvoje ploch výroby a skladování **a ploch občanského vybavení - jiné**. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy převážně v návaznosti na zastavěné území obce tak, aby byla zachována stávající kompaktní struktura sídla. Součástí návrhu územního plánu je i řešení uspořádání krajiny, převážně formou ploch zeleně ochranné a izolační a ploch přírodních. V rámci ploch přírodních je řešeno i uspořádání prvků systému ÚSES. Územní plán respektuje i záměry nadmístního významu zastoupené návrhem koridoru pro modernizaci železniční trati č.114 (plocha Z14) a koridorem územní rezervy pro vysokorychlostní železniční trať (plocha R6).

Návrhem územního plánu jsou respektovány stávající hodnoty řešeného území, mezi které patří zejména poloha řešeného území na okraji CHKO České středohoří, drobné enklávy zeleně v zemědělsky využívané krajině, nemovitá kulturní památka (kostel Nejsvětější trojice) a stávající vedení technické a dopravní infrastruktury. Územní plán navrhuje jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky jejich využití tak, aby nedošlo k jejich narušení a aby byla zajištěna jejich ochrana.

c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1 Urbanistická koncepce

Obec Sulejovice plní především funkci obytnou, která je významně doplněna funkcí výrobní. Výrobní sektor je v obci zastoupen soukromou zemědělskou firmou, výrobním areálem bývalé Fruty, kde působí několik firem a dále pak areálem cementárny. Návrh urbanistické koncepce se zaměřuje převážně na posílení obytné funkce sídla (plochy bydlení v rodinných domech – vesnické) s přiměřeným rozvojem ploch výroby a skladování **a ploch občanského vybavení - jiné**, které jsou navrženy tak aby nebyly v kontaktu s plochami bydlení. Návrh zastavitelných ploch je doplněn souvisejícími návrhy ploch zeleně, které zvyšují podíl zeleně v řešeném území (plochy veřejných

prostranství – s převahou nezpevněných ploch a plochy zeleně ochranné a izolační) s cílem posílení kvality bydlení.

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla, které je charakteristické převážně ulicovou zástavbou. Centrum sídla tvoří návesní prostor s rozsáhlou plochou veřejné zeleně, obklopený původní zástavbou selských usedlostí. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v maximální možné míře do stávajících proluk v zastavěném území (plochy Z6, Z8 - Z11) a dále jako plochy využívající stávající záhumení zahrady (plocha Z3). Ostatní zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obce (plochy Z1 a Z2), kde vhodně doplňují stávající urbanistické uspořádání sídla. Relativně volněji navazuje na zastavěné území plocha Z7, převzatá z platného územního plánu.

Na severovýchodním okraji řešeného území jsou navrženy plochy výroby a skladování – lehký průmysl (Z12 a Z13) a plochy občanského vybavení – jiné (Z12), které přímo navazují na stávající výrobní a skladovací areál ležící na území města Lovosice.

Jako ochrana dlouhodobě známých záměrů, které vychází z platného územního plánu, jsou v řešeném území navrženy plochy územních rezerv R2 a R5 (s předpokládaným využitím pro bydlení), doplněné návrhy ploch územních rezerv R1, R3 a R4 (s předpokládaným využitím pro ochrannou a izolační zeleň).

Charakter a struktura stávající zástavby:

Historické centrum obce tvoří zástavba selských usedlostí kolem návsi (s rozsáhlou plochou veřejné zeleně). Tato zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné - vesnické.

Zbývající obytná zástavba rodinných domů v řešeném území, byla zařazena mezi plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické. Ty jsou tvořeny převážně obytnými objekty situovanými štítovou zdí kolmo na uliční profil. V převažující většině případů přiléhá delší strana hlavního objektu přímo k veřejnému prostranství, případně je od něj oddělena menší předzahrádkou. Výšková hladina obytných objektů je v jednotlivých ulicích značně nejednotná a pohybuje se od jednopodlažních objektů až po dvoupodlažní obytné objekty s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha. Mezi další četné tvary střech patří střechy valbové a polovalbové. Tento charakter zástavby zahrnuje historicky obydlenou část území mezi severní hranou ulice Ke Mlýnu a Modlou. Dále sem byla zahrnuta pravidelně uspořádaná zástavba mezi Návsi a silnicí I/15, zástavba západně od Návsi směrem k železniční trati a obytné objekty za silnicí I/15. Jihovýchodní okraj zastavěného území doplňuje méně kompaktní zástavba v ulici Husova.

Bytový fond v obci Sulejovice zahrnuje i několik objektů bytových domů zařazených mezi plochy bydlení - hromadné. Jedná se o dvou a třípodlažní objekty s obytným podkrovím, které leží převážně v jižním sektoru sídla (ulice Husova). Další bytové domy se nachází v návaznosti na výrobní areál na severovýchodním okraji zastavěného území.

Jako samostatné plochy zeleně – nezastavitelných soukromých zahrad byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch bydlení na severním, západním a jižním okraji obce. Do stejné kategorie byly zařazeny i plochy zahrádek, které leží mezi plochami zemědělské výroby na východním okraji obce v kontaktu s korytem toku Modly.

Plochy výroby a skladování byly rozděleny s ohledem na charakter provozů. Mezi plochy zemědělské výroby byly zařazeny zemědělské areály na západním okraji Návsi a na severním okraji ulice Husova. Areál cementárny byl zařazen mezi plochy těžkého průmyslu. Mezi plochy lehkého průmyslu byl zařazen výrobní areál bývalé Fruty a přilehlé pozemky na východním okraji zastavěného území. Tento areál velmi těsně sousedí s obytnou zástavbou obce a není zde vhodné umísťovat provozy, které by měly negativní vliv na obytnou zástavbu obce.

Mezi plochy technické infrastruktury byly zařazeny plochy čerpací stanice užitkové vody, sloužící jako zdroj provozní vody pro cementárnu a dále objekty trafostanic a objekt spojového zařízení na severním okraji ulice Husova u Modly.

Většina ulic a veřejně přístupných ploch v zastavěném území byla zařazena mezi plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch. Tyto plochy zahrnují zejména pozemky místních a účelových komunikací a drobné plochy zeleně. Z těchto ploch byly v několika případech vyčleněny plochy veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch. Jedná se zejména o pozemkově oddělené plochy zeleně dotvářející urbanistickou strukturu obce, které tvoří základní kostru veřejných prostor. Tyto plochy obsahují vzrostlé a upravené plochy zeleně doplněné o prvky mobiliáře, včetně dětských hřišť.

c.2 Zastavitelné plochy

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy (ha)	Předpokládané využití
Z1	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,21	1 RD
Z2	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	6,37	40 - 55 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z3	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	1,49	10 - 12 RD
Z6	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,34	3 RD
Z7	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	5,55	35 - 50 RD, podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie
Z8	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,19	1 - 2 RD
Z9	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,23	1 - 2 RD
Z10	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,13	1 RD
Z11	Plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické	0,15	1 RD
Z12	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl Plochy občanského vybavení - jiné	2,19	max. 3.000m ² zpevněných ploch sportovní a komerční občanské vybavení
Z13	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	0,32	max. 3000m ² zpevněných ploch
Z14	Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava	8,13	-

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

c.3 Plochy přestavby

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy (ha)	Předpokládané využití
P1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	0,24	řadové garáže s předpokládanou kapacitou do 50 parkovacích míst

Tab. 2 – Přehled ploch přestavby

c.4 Systém sídelní zeleně

V řešeném území se nachází dvě významné plochy sídelní zeleně. Jedná se o plochu na návsi a plochu jižně pod návsi u Modly s dětským hřištěm a sportovním hřištěm. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována.

Územní plán navrhuje dvě nové plochy veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch, ve vazbě na koryto Modly (Z4 a Z5), na kterých se předpokládá realizace veřejné zeleně a veřejný prostor.

Jako součást systému sídelní zeleně je možné chápat i plochy zeleně ochranné a izolační, navržené k odclonění navržených ploch bydlení od okolních vlivů dopravní infrastruktury. Tyto plochy jsou navrženy podél silnice I/15 (N1, N2 a N3) a po západním okraji řešeného území (N4 a N5).

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení jak soukromé zeleně, tak i možnost realizace dalších ploch zeleně v rámci uličního prostoru.

Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících je vhodné preferovat původní druhy dřevin.

Výše uvedené návrhy zvýší podíl zeleně v řešeném území a zároveň přispějí k začlenění novodobé výstavby do stávajícího urbanistického uspořádání obce.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy (ha)	Předpokládané využití
Z4	Plochy veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch	0,87	-
Z5	Plochy veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch	1,78	-
N1	Plochy zeleně ochranné a izolační	2,94	-
N2	Plochy zeleně ochranné a izolační	0,22	-

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy (ha)	Předpokládané využití
N3	Plochy zeleně ochranné a izolační	0,43	-
N4	Plochy zeleně ochranné a izolační	1,42	-
N5	Plochy zeleně ochranné a izolační	0,14	-

Tab. 3 – Přehled ploch sídelní zeleně

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d.1 Plochy občanského vybavení

Stávající plochy a objekty občanské vybavenosti byly rozděleny na plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost (areál základní školy, mateřské školy, obecní úřad, kostel Nejsvětější trojice a areál požární zbrojnice), plochy občanského vybavení – komerční zařízení (objekty restaurací a hospod, kulturního domu a ubytovny), plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (areál fotbalového hřiště včetně zázemí a sportoviště jižně od Návsí) a plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště. Tyto plochy jsou v obci stabilizované a odpovídají velikosti a významu sídla. Podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby bylo možné uzpůsobit jejich využití dle aktuálních potřeb obce.

Nové plochy občanského vybavení nejsou územním plánem navrhovány. Jejich případná realizace je přípustná v plochách bydlení - v rodinných domech – vesnické a v plochách smíšených obytných - vesnických.

d.2 Koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

Územní plán nenavrhuje žádné změny v silniční dopravě. Základní dopravní obsluha řešeného území je zajištěna především silnicí I/15 a silnicí III/00817. Severní okrajem řešeného území prochází dálnice D8, včetně části mimoúrovňové křižovatky se silnicí I/15. Pozemky silniční dopravy jsou zařazené mezi plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava a jsou v řešeném území stabilizované.

Železniční doprava

Železniční doprava je zajištěna tratí č.114 Lovosice – Louny, na které je vybudována zastávka Sulejovice, ležící za křížením železniční trati se silnicí III/00817. Pozemky železniční dopravy jsou zařazené mezi plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava.

V souladu se ZÚR ÚK je v územním plánu zpřesněn koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratí č. 114 Lovosice - Libochovice - Louny, která je navrhována k optimalizaci na rychlost do 90 km/hod (plocha Z14). Koridor trati je zpřesněn s ohledem na stávající zástavbu, dopravní infrastrukturu a směrové poměry v řešeném území. V následné podrobnější projektové dokumentaci je nutné koordinovat průběh drážního tělesa s navrženým lokálním biocentrem LBC 13. U částí plochy Z14, které nebudou využity pro realizaci optimalizace železniční trati, případně pro realizaci prvků ÚSES, navrhuje územní plán jejich ponechání v souladu se stávajícím využitím. V případě, že by úpravou trasy železničního tělesa vznikly těžko obhospodařovatelné pozemky, navrhuje územní plán jejich využití pro ochrannou a izolační zeleň.

Územní plán dále zpřesňuje koridor územní rezervy VRT- ZR1 (plocha R6), vycházející rovněž ze ZÚR ÚK. Tento koridor je v územním plánu zpřesněn na šíři 250m (100m od osy koridoru směrem k zastavěnému území a 150m směrem od osy k dálnici D8).

Místní a účelové komunikace

Místní komunikace v řešeném území jsou stabilizované. Místní komunikace jsou v územním plánu zakresleny jako součást ploch veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch.

Územní plán žádné nové místní komunikace nenavrhuje. Všechny navržené plochy jsou přístupné ze stávajících místních komunikací (vnitřní členění ploch většího rozsahu není územním plánem navrženo a bude řešeno buď jako součást územních studií, případně v rámci následných dokumentací k územnímu, případně stavebnímu řízení).

V případě potřeby lze další místní a účelové komunikace budovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Parkovací a odstavné plochy

Územní plán navrhuje plochu přestavby P1, s předpokládaným využitím pro realizaci řadových garáží.

Další parkovací stání budou vždy řešena v dostatečné kapacitě v rámci realizace záměru, který potřebu nových parkovacích ploch vyvolá.

V případě potřeby lze parkovací plochy realizovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Cyklostezky a cyklotrasy

V řešeném území je navržena síť cyklotras (CT1 - CT3) a cyklostezek (CS1) propojující řešené území s Lovosicemi a Čížkovicemi.

d.3 Koncepce technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování obce pitnou vodou se nemění. Sulejovice jsou zásobeny pitnou vodou z oblastního vodovodu Žernoseky, oblastní vodovod Lovosice.

Pro zásobování nově navržených ploch pitnou vodou jsou územním plánem navrženy vodovodní řady V1 (zásobování plochy Z3) a V2 (zásobování ploch Z6 a Z7). Ostatní návrhové plochy lze napojit ze stávajících řadů.

V případě potřeby lze další nové vodovodní řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Likvidace odpadních vod

Koncepce likvidace odpadních vod se nemění. Obec je odkanalizována jednotnou kanalizací, ze které jsou odpadní vody přečerpávány do gravitační kanalizace města Lovosic, odkud jsou odváděny do kanalizační sítě Litoměřic a následně pak k likvidaci na centrální ČOV Litoměřice.

Pro zajištění likvidace odpadních vod z rozvojových lokalit jsou navrženy nové kanalizační řady K1 (likvidace odpadních vod z plochy Z3) a K2 (likvidace odpadních vod z ploch Z6 a Z7). S ohledem na konfiguraci terénu, se u těchto ploch předpokládá kombinace gravitační a tlakové kanalizace. Ostatní návrhové plochy lze odkanalizovat ze stávajících řadů.

Z objektů nenapojených na kanalizaci budou odpadní vody vyváženy fekálními vozy k likvidaci na ČOV v Litoměřicích (jedná se zejména o objekty nad silnicí I/15, včetně navržené zastavitelné plochy Z1).

V případě potřeby lze další nové kanalizační řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Likvidace dešťových vod

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy, vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu. Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prováděna na vlastním pozemku vsakem.

Tato opatření lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Zásobování plynem

Koncepce zásobování plynem se nemění. Obec je plně plynofikována. Na východním okraji obce (v sousedství bývalé ČOV) se nachází regulační stanice plynu, napojená na VTL plynovod vedoucí po severovýchodním okraji řešeného území. NTL plynovodní řady vedou převážně v trasách místních komunikací a zásobují celé řešené území.

Jižním okrajem řešeného území prochází VTL plynovod zásobující areál cementárny. V tomto areálu se nachází vlastní regulační stanice plynu.

Pro zásobování nově navržených ploch plynem jsou územním plánem navrženy plynovodní řady P1 (zásobování plochy Z3) a P2 (zásobování ploch Z6 a Z7). Ostatní návrhové plochy lze napojit ze stávajících řadů.

V případě potřeby lze další nové řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování obce elektrickou energií se nemění. Územní plán nenavrhuje nové plochy technické infrastruktury pro umístění nových trafostanic.

Zastavitelné plochy budou napojeny ze stávajících trafostanic, případně z nových trafostanic, které lze budovat dle potřeby jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Spoje

Koncepce v oblasti spojů se územním plánem nemění. Napříč zastavěným územím prochází dálkový optický kabel s technologickým objektem, umístěným u křížení ulice Husova s korytem Modly.

V případě potřeby lze nové spojové kabely umisťovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Na expediční sílu cementárny je umístěno telekomunikační zařízení mobilního operátora T-mobile.

e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán navrhuje zachovat stávající koncepci uspořádání krajiny, pro kterou je charakteristické intenzivní zemědělské využívání.

Územní plán navrhuje plochy ochranné a izolační zeleně N1 - N5, které jsou navrženy k odclonění navržených ploch bydlení od negativních vlivů plynoucích z dopravy. Zároveň tyto plochy zvýší podíl zeleně v řešeném území a vytvoří plynulý přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím.

Stávající vodní toky a vodní plochy v krajině jsou považované za stabilizované a jejich využití je možné v souladu s podmínkami využití území uvedenými v kapitole f.

Územní systém ekologické stability

V území jsou v souladu s ÚAP, generelem ÚSES a ZÚR Ústeckého kraje vymezeny prvky ÚSES. Napříč územím obce prochází regionální biokoridor (RBK) K 616 Humenský vrch – Jezerka, jehož šířka je v nezastavěném území zpřesněna v proměnné šíři od 40 do cca 50m. V trase RBK jsou na území obce v souladu s metodikou vymezena dvě vložená lokální biocentra. Dále jsou z části na území obce vymezeny dva biokoridory lokálního významu.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP, generelem ÚSES a ZÚR Ústeckého kraje. Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh, zejména zastavěným územím, v souladu se současnými přírodními podmínkami, s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což jsou v daném území převážně lesní porosty – černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*) a střemchová jasenina (*Pruno-Fraxinetum*), místy v komplexu s mokřadními olšinami (*Alnion glutinosae*).

Pro funkční využití ploch biocenter je:

přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

podmíněně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**přípustné:**

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- revitalizace vodních toků je žádoucí.

podmíněně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

Prostupnost krajiny

Pro zajištění větší prostupnosti krajiny (zejména pro cyklisty a pěší) navrhuje územní plán realizaci cyklostezky (CS1) vedoucí od bývalé ČOV podél koryta Modly, až k silnici III/00817. Tato cesta může být zároveň využita jako přístupová komunikace pro správce vodního toku k jeho údržbě.

Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Protierozní opatření

Výše uvedené prvky ÚSES lze považovat za základní kostru protierozních opatření v krajině. Konkrétní protierozní opatření územní plán nenavrhuje. V případě potřeby lze protierozní opatření realizovat v rámci přípustného využití stanovená pro jednotlivé plochy v kapitole f. (toto se týká zejména svahů nad silnicí I/15, které jsou díky sklonovým poměrům náchylné k erozi).

Rekreace

Plochy rekreace se v řešeném území nevyskytují.

Pro zvýšení rekreačního využití řešeného území je navržena síť cyklotras doplněná návrhem cyklostezky v souběhu s tokem Modly, blíže popsané v kapitole d. 2.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Ložiska nerostných surovin ani dobývací prostory nejsou v řešeném území evidována.

- f. **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

BH Plochy bydlení - hromadné

Hlavní využití

- bytové domy

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby tři nadzemní podlaží, event. dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví

BV Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické

Hlavní využití

- rodinné domy

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro drobné podnikání za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití ploch Z2 a Z7 za podmínky zpracování územní studie

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m² (v zastavitelných plochách)
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavitelném území 30%
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady
- využití lokalit Z2, Z3 a Z7 je v případě staveb pro bydlení ve vztahu k silnici I/15 podmíněno prokázáním, že nedojde k překročení maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných

venkovních prostorech budoucích staveb, příp. toto bude eliminováno provedením technických opatření na vlastním pozemku a na vlastní náklady stavebníka

SV Plochy smíšené obytné - vesnické

Hlavní využití

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro výrobní a nevýrobní služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví

OV Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost

Hlavní využití

- veřejná občanská vybavenost (administrativa a správa obce, školství, zdravotnictví, kultura, ochrana obyvatelstva, sociální služby apod.)

Přípustné využití

- komerční občanská vybavenost (ubytování a stravování, nevýrobní služby apod.)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví

OS Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport

Hlavní využití

- tělovýchova a sport

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- objekty občanské vybavenosti sloužící jako doplněk k hlavnímu využití (ubytování a stravování, sociální zařízení, šatny apod.)
- veřejná prostranství

- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

OK Plochy občanského vybavení - komerční zařízení**Hlavní využití**

- komerční občanská vybavenost (restaurace a pohostinství, kultura, ubytování apod.)

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví

OH Plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště**Hlavní využití**

- hřbitov

Přípustné využití

- urnový háj
- rozptylová louka
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

OX Plochy občanského vybavení - jiné**Hlavní využití**

- komerční a sportovní občanská vybavenost

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- služební byty
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- ubytovací zařízení (hotel, penzion, apod.) za podmínky dodržení hygienických limitů hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb – pobytové místnosti, kde se budou zdržovat osoby (den/noc = 40/30 dB), se zajištěním předchozího měření hluku zájmové lokality a následného navržení odpovídajících protihlukových opatření na konstrukci objektů i jejich výplní (okna, dveře), při zajištění centrálního nuceného přívodu a odvodu vzduchu bez nutnosti otevírání oken

Nepřípustné využití

- umístování staveb do vzdálenosti 50m od tělesa dálnice D8

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby 14m od terénu
- maximální zastavěnost stavebního pozemku 60%
- minimální podíl zeleně 40%

PV Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch

Hlavní využití

- veřejná prostranství zajišťující základní dopravu v území

Přípustné využití

- místní a účelové komunikace
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

PZ Plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch

Hlavní využití

- veřejná a sídelní zeleň

Přípustné využití

- travnaté plochy s výsadbou okrasných dřevin
- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné lidové a sakrální architektury
- drobné stavby a zařízení, které svým charakterem zvyšují kulturní a rekreační potenciál řešeného území (infostánky, občerstvení, půjčovna kol, klubovny atp.)
- dětská hřiště a hřiště pro míčové hry
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží
- maximální plošný rozsah staveb - 25m²

ZN Plochy zeleně nezastavitelných soukromých zahrad

Hlavní využití

- užitkové zahrady navazující na plochy bydlení

Přípustné využití

- oplocení
- protierozní opatření
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

ZO Plochy zeleně ochranné a izolační**Hlavní využití**

- ochranná a izolační zeleň

Přípustné využití

- oplocení
- plochy pro umístění mobiliáře
- protihluková opatření
- protierozní opatření
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava**Hlavní využití**

- silniční doprava

Přípustné využití

- silnice a místní komunikace, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- řadové garáže
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- na ploše P1 maximálně 100 parkovacích míst

DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava**Hlavní využití**

- železniční doprava

Přípustné využití

- železnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti železničního tělesa (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení související s provozem a správou železnice
- železniční stanice, zastávky a nástupiště
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

TI Plochy technické infrastruktury**Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury

Přípustné využití

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti
- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie a plyn)
- pozemky, zařízení a stavby telekomunikací a spojů
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**Hlavní využití**

- plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy (hluk, vibrace, emise škodlivin atd.) nepřekračují nad přípustnou mez hranice areálu a nezasahují sousedící plochy bydlení

Přípustné využití

- malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- u stávajících plocha areálů a staveb nebude zvyšována stávající výšková hladina zástavby (výjimku tvoří pouze technologická zařízení jako jsou komíny, filtry, odlučovače atd.)
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu
- u ~~ploch Z12 a ploch~~ Z13 maximálně 3000m² zastavěných ploch

VT Plochy výroby a skladování - těžký průmysl**Hlavní využití**

- plochy a pozemky výrobních areálů těžkého průmyslu

Přípustné využití

- výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování
- občanská vybavenost
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu

VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba**Hlavní využití**

- plochy zemědělské výroby

Přípustné využití

- živočišná výroba
- malovýroba, řemeslné či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

VV Plochy vodní a vodohospodářské**Hlavní využití**

- vodní toky a plochy

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- břehové porosty a doprovodná zeleň
- údržba a úprava vodních ploch a vodních toků
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

NS Plochy smíšené nezastavěného území**Hlavní využití**

- krajinná a přírodě blízká zeleň

Přípustné využití

- meliorace
- protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním využitím

NZ.1 Plochy zemědělské - orná půda**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

Přípustné využití

- prvky územního systému ekologické stability dle návrhu v grafické části územního plánu
- plochy krajinné zeleně
- změna kultury pozemku
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (uskladnění sena, slámy, hnojiště, uskladnění zemědělské techniky), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- oplocení, ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

NZ.2 Plochy zemědělské - trvalé travní porosty**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

Přípustné využití

- prvky územního systému ekologické stability dle návrhu v grafické části územního plánu
- plochy krajinné zeleně
- změna kultury pozemku
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (uskladnění sena, slámy, hnojiště), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- oplocení, ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

NP Plochy přírodní**Hlavní využití**

- plochy biocenter

Přípustné využití

- plochy lesní
- plochy zemědělské
- plochy vodní a vodohospodářské
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**g.1 Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VSD-1	Koridor optimalizace železniční trati č.114 (plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava)
VSD-2	Cyklostezka

g.2 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VOU-RBK 616	Regionální biokoridor 616
VOU-LBC 12	Lokální biocentrum LBC 12
VOU-LBC 13	Lokální biocentrum LBC 13
VOU-LBK c	Lokální biokoridor LBK c
VOU-LBK d	Lokální biokoridor LBK d

h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán navrhuje následující plochy a koridory územních rezerv:

R1 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

Plocha územní rezervy je navržena ve vazbě na plochu R2 s cílem zajistit protierozní ochranu plochy R2 před nátokem dešťových vod a zároveň tak zvýšit podíl zeleně v řešeném území. Při využití plochy je nutné prověřit její rozsah ve vazbě na využití plochy R2.

R2 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV)

Při využití plochy je nutné dořešit napojení na technickou infrastrukturu a dále pěší propojení s historickou zástavbou obce pod silnicí I/15. Současně s plochou R2 je nutné řešit i plochy R1 a R3, které jsou navrženy ve vazbě na tuto plochu.

R3 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

Plocha územní rezervy je navržena ve vazbě na plochu R2 s cílem odclonit tuto plochu od vlivů dopravy (zejména ze silnice I/15). Při využití plochy je nutné prověřit její rozsah ve vazbě na využití plochy R2.

R4 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

Plocha územní rezervy je navržena ve vazbě na plochu R5 s cílem odclonit tuto plochu od vlivů dopravy (zejména ze silnice I/15). Při využití plochy je nutné prověřit její rozsah ve vazbě na využití plochy R5.

R5 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV)

Při využití plochy je nutné dořešit napojení na technickou infrastrukturu. Současně s plochou R5 je nutné řešit i plochu R4, která je navržena ve vazbě na tuto plochu.

R6 Koridor územní rezervy s využitím pro plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava (DZ)

Plocha územní rezervy je navržena a zpřesněna v souladu se ZÚR ÚK na podkladu aktuální katastrální mapy. Při využití plochy R6 je v rámci návrhu konkrétní trasy VRT nutné zkoordinovat její průběh se stávajícími trasami dopravní a technické infrastruktury a dořešit kolizi se zastavěným územím sídla. Dále je nutné vyřešit křížení trasy koridoru VRT s koridorem pro optimalizaci železniční trati č.114 (plocha Z14). Rovněž je nutné prověřit a upřesnit křížení koridoru VRT s tokem Modly a lokálním systémem ÚSES, který je na Modlu a sousední vodní plochu vázán. Při využití plochy je nutné respektovat prostupnost krajiny a stávající dopravní napojení sídla tak, aby nedošlo k vzniku bariéry zamezující prostupnosti řešeného území.

j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

U ploch Z2 a Z7 je nutné, pro další rozhodování o jejich využití, zpracování územní studie.

Územní studie prověří možnosti účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění území na stavební pozemky rodinných domů a pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Součástí řešení bude i návrh odpovídající plochy veřejných prostranství (plochy veřejné zeleně). Územní studie dále prověří možné ohraničení řešených ploch liniovou zelení. Územní studie dále prověří napojení stavebních pozemků na stávající technickou infrastrukturu sídla. V návrhu řešení územní studie budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch.

Územní studie musí být zpracována, a data o této studii musí být vložena do evidence územně plánovací dokumentace, do 4 let od vydání územního plánu.

k. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptačí oblasti.

l. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 19 listů, grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

1.	Základní členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

s. Údaje o počtu listů

Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu obsahuje 31 listů.

IV. Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu obsahuje následující výkresy:

4.	Koordinační výkres	1 : 5 000
5.	Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
6.	Širší vztahy	1 : 25 000

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze dle ust. §173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek

Luboš Maršoun

Tomáš Kubíček

.....
starosta

.....
místostarosta