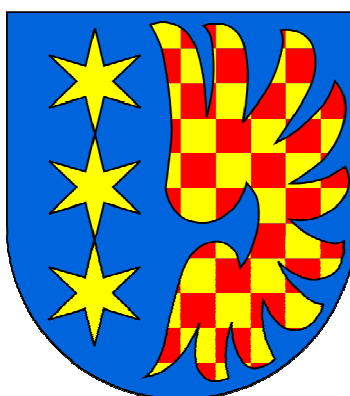


# ÚZEMNÍ PLÁN SULEJOVICE

---



---

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Sulejovice

---

Datum nabytí účinnosti:

---

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

Zdeněk Plecítý,  
starosta obce

Otisk úředního razítka:

---

**Pořizovatel:** Obecní úřad Sulejovice, Náves 5, 411 11, Sulejovice

**Projektant:** Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11, Neratovice

únor 2016

**Název dokumentace:** Územní plán Sulejovice

**Objednatel:** Obec Sulejovice  
Náves 5, 411 11, Sulejovice

**Pořizovatel:** Obecní úřad Sulejovice  
Náves 5, 411 11, Sulejovice,  
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně  
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb. Osobou  
oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 24, je paní  
Zdeňka Klenorová.

**Určený zastupitel:** Luboš Maršoun

**Projektant:** Ing. Petr Laube  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
28. října 909, 277 11, Neratovice

**Autorský kolektiv:** Ing. Petr Laube  
Ing. Jan Dřevíkovský  
Ing. Tomáš Hocke a kol.  
Ing. Lucie Laubová

## **Obsah:**

### **I. Výroková část územního plánu**

<b>a.</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b> .....	<b>7</b>
<b>b.</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot</b> .....	<b>7</b>
<b>c.</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....	<b>7</b>
c.1	Urbanistická koncepce.....	7
c.2	Zastavitelné plochy.....	8
c.3	Plochy přestavby.....	9
c.4	Systém sídelní zeleně.....	9
<b>d.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování</b> .....	<b>9</b>
d.1	Plochy občanského vybavení.....	9
d.2	Koncepce dopravní infrastruktury.....	10
d.3	Koncepce technické infrastruktury.....	11
<b>e.</b>	<b>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</b> .....	<b>12</b>
<b>f.</b>	<b>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 umíst'ování 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b> .....	<b>14</b>
<b>g.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b> .....	<b>21</b>
g.1	Veřejně prospěšné stavby.....	21
g.2	Veřejně prospěšná opatření.....	21
<b>h.</b>	<b>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</b> .....	<b>21</b>
<b>i.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</b> .....	<b>21</b>
<b>j.</b>	<b>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</b> .....	<b>22</b>
<b>k.</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona</b> .....	<b>22</b>
<b>l.</b>	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b> .....	<b>22</b>

### **II. Odůvodnění územního plánu**

<b>a.</b>	<b>Postup při pořízení územního plánu</b> .....	<b>23</b>
<b>b.</b>	<b>Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona</b> .....	<b>35</b>
b.1	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	35
b.2	Soulad s politikou územního rozvoje ČR.....	46
<b>c.</b>	<b>Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona</b> .....	<b>49</b>

d.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona.....	53
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 .....	53
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 .....	62
g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona .....	62
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 .....	62
i.	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona .....</b>	<b>62</b>
i.1	Zdůvodnění návrhu koncepce rozvoje území .....	62
i.2	Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce .....	66
i.3	Zdůvodnění návrhu koncepce sídelní zeleně .....	70
i.4	Zdůvodnění návrhu koncepce občanského vybavení.....	71
i.5	Zdůvodnění návrhu koncepce dopravní infrastruktury.....	72
i.6	Zdůvodnění návrhu koncepce technické infrastruktury.....	73
i.7	Zdůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin .....	77
i.8	Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci .....	79
i.9	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	80
i.10	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	81
j.	<b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona .....</b>	<b>81</b>
k.	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....</b>	<b>82</b>
l.	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....</b>	<b>82</b>
m.	<b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....</b>	<b>83</b>
n.	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....</b>	<b>83</b>
n.1	Zemědělský půdní fond .....	83
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) .....	88
o.	<b>Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....</b>	<b>88</b>
p.	<b>Vyhodnocení připomínek .....</b>	<b>89</b>
p.1	Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání o návrhu územního plánu Sulejovice podle § 50 odst. 3 stavebního zákona.....	89
p.2	Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci projednávání návrhu územního plánu Sulejovice podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.....	90
q.	<b>Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části .....</b>	<b>90</b>

### **Seznam použitých zkratk:**

DI	Dopravní infrastruktura
ORP	Obec s rozšířenou působností
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBK	Regionální biokoridor
RD	Rodinný dům
TI	Technická infrastruktura
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚAP	Územně analytické podklady
VRT	Vysokorychlostní železniční trať
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

## Obec Sulejovice

---

Č.j.: /2016/ÚP

Sulejovice, dne

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) stavebního zákona, ve spojení s § 43 odst. (4) téhož zákona a dále s § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a s § 84 odst. 2 písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění,

**v y d á v á**

### **ÚZEMNÍ PLÁN SULEJOVICE**

formou opatření obecné povahy.

## I. Výroková část územního plánu

### 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. 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. 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, 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 nezápevných 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), 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 Návší a silnicí I/15, zástavba západně od Návší 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 Návší 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	2,19	max. 3.000m <sup>2</sup> zpevněných ploch



Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha plochy (ha)	Předpokládané využití
Z13	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	0,32	max. 3000m <sup>2</sup> 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 veřejných 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	-
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. Koncepte 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 Návsi) 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 zeď.

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 silu 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 biocenter 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 nejmenší 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 vymezení 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 800m<sup>2</sup> (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

**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 - 25m<sup>2</sup>

**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 nepřekračuje hranice areálu a nezasahuje sousedící plochy bydlení

**Přípustné využití**

- 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

**Podmínky prostorového uspořádání**

- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu
- u ploch Z12 a Z13 maximálně 3000m<sup>2</sup> 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 linií 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 ptáčích oblasti.

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

Textová část územního plánu obsahuje 22 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

## II. Odůvodnění územního plánu

### a. Postup při pořízení územního plánu

O pořízení nového ÚP Sulejovice rozhodlo ZO Sulejovice dne 29. 4. 2013. Ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo o pořízení územního plánu Obecním úřadem Sulejovice při zajištění splnění kvalifikačních předpokladů fyzickou osobou podle § 24 stavebního zákona, když ve smyslu ust. § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona schválilo žádost obce o uzavření smlouvy s touto fyzickou osobou. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl určen pan Luboš Maršoun, místostarosta obce.

Důvody k pořízení nového územního plánu vyplývají především ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), který u dokumentací, schválených před 1. lednem 2007 omezuje jejich platnost do 31. prosince 2020.

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

Návrh zadání územního plánu Sulejovice byl následně projednáván ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Veřejnou vyhláškou ze dne 30. 9. 2013 bylo oznámeno projednání návrhu zadání územního plánu Sulejovice k veřejnému nahlédnutí. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úředních deskách Obecního úřadu Sulejovice, a to včetně elektronické úřední desky na internetových stránkách obce [www.sulejovice.cz](http://www.sulejovice.cz). Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení, že ve lhůtě do 15ti dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit své písemné připomínky. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce byly samostatně obeslány oznámením o vystavení návrhu zadání územního plánu Sulejovice ze dne 30. 9. 2013. Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání územního plánu Sulejovice, a to do 30ti dnů ode dne obdržení návrhu zadání; sousední obce byly vyzvány ve stejné lhůtě k uplatňování písemných podnětů. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží.

Výsledek tohoto projednání uvedený níže pak byl ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zapracován do výsledné verze návrhu zadání.

**V průběhu projednávání návrhu zadání byly pořizovateli ve lhůtě určené k podávání vyjádření doručeny tyto písemnosti s požadavky dotčených orgánů:**

1. **Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, dopisem ze dne 10. 10. 2013, č.j. HSUL-29-43/LT-2013, na obecní úřad doručeno dne 14.10. 2013 pod č.j. 615**  
Citace: „Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, posoudil podle § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, výše uvedenou dokumentaci. K výše uvedené územně plánovací dokumentaci vydává souhlasné stanovisko s podmínkou: 1. Požadujeme rozpracování § 20 vyhlášky číslo 380/2002 Sb.“  
**Vyhodnocení: Požadavek dotčeného orgánu, aby v návrhu změny byl rozpracován § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., byl do výsledné verze zadání doplněn.**
2. **Krajská hygienická stanice Ústecké kraje, územní pracoviště Litoměřice, dopisem ze dne 24. 10. 2013, č.j. KHSUL 39165/2013, na obecní úřad doručeno dne 24. 10. 2013 pod č.j. 653**  
Citace: „K návrhu zadání územního plánu Sulejovice, zpracovaného v září 2013, je v souladu s § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v pozdějším znění z hlediska zájmů ochrany veřejného zdraví

následující požadavek: Při vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení v k.ú. Sulejovice je třeba zohlednit přetrvávající nadlimitní hlučnost z provozu společnosti Lafarge Cement, a.s. Čížkovice v noční době. Od roku 2005 společnost realizuje odhlučnění jednotlivých zdrojů hluku v areálu, přesto výsledky měření v roce 2011 u objektu č.p. 112 Sulejovice vykazovaly nadlimitní hodnotu pro noční dobu. U objektů č.p. 241 a č.p. 229 Sulejovice ležely naměřené hodnoty v nejistotě měření. Vzhledem k tomu, že došlo k postupnému odhlučnění na všech významných zdrojích hluku nelze očekávat, že bude dosaženo dalšího výrazného snížení akustické zátěže lokality. V současné době by mělo být společností Lafarge Cement, a.s. předloženo nové kontrolní měření hluku k prokázání účinnosti realizovaných protihlukových opatření. Výsledky kontrolního měření lze následně poskytnout zpracovateli územního plánu. V návrhu územního plánu budou prověřeny a vyhodnoceny zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech, vymezeny nové plochy ochranné a izolační zeleně, návrh bude zahrnovat i zakreslení územních rezerv pro bydlení, pro veřejnou zeleň na veřejných prostranstvích a izolační zeleň. Dále bude prověřen návrh rozvojové plochy výroby a skladování – lehký průmysl v severní části mimo zastavěné území, navazující na průmyslovou zónu města Lovosice. Rovněž bude v rámci přestavbového území řešen bývalý areál Fruty s ohledem na bezprostřední blízkost obytného území obce.“

***Vyhodnocení: Výše uvedený požadavek bude s orgánem ochrany veřejného zdraví konzultován a v případě prokázání potřeby, budou nově vymezované zastavitelné plochy pro bydlení zařazeny do podmíněně přípustného využití. Jako podmínka jejich využívání by byl stanoven požadavek na prokázání nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku, a to nejpозději v územním popř. ve stavebním řízení.***

**V průběhu projednávání návrhu zadání byly pořizovateli po lhůtě určené k podávání stanovisek a vyjádření doručeny tyto písemnosti s požadavky dotčených orgánů:**

- 3. Ministerstvo dopravy Praha, ze dne 30. 10. 2013, č.j. 822/2013-910-UPR/2, na obecní úřad doručeno dne 6. 11. 2013 pod č.j. 673; PO LHŮTĚ URČENÉ K PODÁVÁNÍ STANOVISEK, která podle doručky byla do 2. 11. 2013 včetně**

Citace: „Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/69, o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. Ustanovení § 22 citovaného zákona dále uvádí, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví. Na základě ustanovení § 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, Ministerstvo dopravy, jako dotčený orgán ve věcech dopravy uplatňuje požadavky podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. o) a p) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, k návrhu zadání územního plánu Sulejovice.

#### Silniční doprava

Správním územím obce Sulejovice prochází stávající silnice I/15 a dálnice D8, u kterých požadujeme respektovat silniční ochranné pásmo stanovené § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. K návrhu zadání uplatňujeme tyto požadavky: Plochy Z4 a Z5 určené pro bydlení v rodinných domech jsou situovány v blízkosti silnice I/15 a jsou odděleny navrženým pásmem ochranné a izolační zeleně. Vzhledem k tomu, že navrhované pásy budou k ochraně proti hluku nedostačující, požadujeme vést plochy Z4 a Z5 jako podmíněně přípustné s tím, že případná protihluková opatření budou uplatňována jako podmínka vůči investorům v daných lokalitách a musí být realizovány mimo silniční pozemky. Dopravní připojení plochy Z14 (plocha výroby a skladování – lehký průmysl), která se nachází v blízkosti dálnice D8 a silnice I/15, požadujeme řešit prostřednictvím místních komunikací.

#### Železniční doprava

Územím obce je vedena železniční trať č. 114 Lovosice – Postoloprty, kterou požadujeme včetně ochranného pásma dráhy respektovat. Z výhledových záměrů sledujeme na území obce koridor pro optimalizaci výše uvedené železniční tratě a koridor pro vysokorychlostní železniční trať. Oba výhledové záměry v železniční dopravě požadujeme respektovat v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.

Z hlediska letecké a vodní dopravy nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

***Vyhodnocení: K požadavku dotčeného orgánu na respektování silničních a železničních ochranných pásem obecně uvádíme, že návrh územního plánu Sulejovice bude zpracován v souladu se všemi platnými právními předpisy. Konkrétně pak odkazujeme na první***



*odrážku kapitoly a.2.1) projednávaného návrhu zadání datovaného září 2013, kde požadavek na respektování ochranných pásem dopravní infrastruktury byl již obsažen. Rovněž tak z požadavku na respektování územní rezervy koridoru vysokorychlostní železniční trati VRT – ZR1 pro výslednou verzi návrhu zadání nevyplývají žádné další skutečnosti, neboť i tento požadavek byl v již projednávaném návrhu zadání datovaném září 2013 obsažen, a to konkrétně v kapitole b). Požadavek dotčeného orgánu - vést plochy Z4 a Z5 jako podmíněně přípustné s tím, že případná protihluková opatření budou uplatňována jako podmínka vůči investorům v daných lokalitách a musí být realizovány mimo silniční pozemky - byl doplněn do výsledné verze zadání a v návrhu územního plánu bude zohledněn. Požadavek řešit dopravní připojení plochy Z14 prostřednictvím místních komunikací bereme na vědomí s tím, že předmětná plocha bude napojena na silnici II. třídy č. 247, která s ní sousedí.*

4. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, dopisem ze dne 7. 11. 2013, č.j. 3638/ZPZ/2013/UP-975, na obecní úřad doručeno dne 7.11. 2013 pod č.j. 684, PO LHŮTĚ URČENÉ K PODÁVÁNÍ STANOVISEK, která podle doručky byla do 2. 11. 2013 včetně

Citace: „Ochrana zemědělského půdního fondu Jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále zákona), uvádíme, že je nutné zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond obsahově zpracovat v souladu s ustanovením § 3 odstavců 1,2 a 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen vyhlášky), a přílohou č. 3 k vyhlášce a dle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 1. 10. 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu. Návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy budou v tabulkové a textové části zemědělské přílohy zpracovány jak v zastavěném území obce, tak mimo zastavěné území obce. Návrh ploch, které představují zábor pozemků zemědělského půdního fondu, musí být v souladu s § 5 odst. 1 zákona a podle odst. 2.6 přílohy č. 3 k vyhlášce řádně odůvodněn. Podle § 5 odst. 1 zákona je nutné vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond. Jedná se o všechny důsledky, tedy všech ploch, které budou umožňovat jiné využití, než je v souladu s druhem pozemku v katastru nemovitostí náležejícího do ZPF“.

**Vyhodnocení: Stanovisko tohoto dotčeného orgánu uvádějící požadavky na vlastní způsob zpracování návrhu územního plánu bereme na vědomí s tím, že návrh územního plánu Sulejovice bude zpracován v souladu se všemi platnými právními předpisy, konkrétní odkazy na výše uvedené zákony a vyhlášky budou doplněny do kapitoly f) výsledné verze zadání. K požadavku zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu s metodickým pokynem Ministerstva životního prostředí ze dne 1.10.1996 č.j.OOLP/1067/96 pouze doplňujeme, že tento metodický pokyn byl v souvislosti s novým stavebním zákonem účinným od 1.1. 2007 nahrazen společným metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011. Rovněž požadavek na způsob zpracování změny v souladu s tímto aktuálním metodickým pokynem bude do výsledné verze zadání doplněn.**

5. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, dopisem ze dne 7. 11. 2013, č.j. 3638/ZPZ/2013/UP-975, na obecní úřad doručeno dne 7.11. 2013 pod č.j. 684, PO LHŮTĚ URČENÉ K PODÁVÁNÍ STANOVISEK, která podle doručky byla do 2. 11. 2013 včetně

Citace: „Státní správa lesů Krajský úřad Ústeckého kraje, jako orgán státní správy lesů podle § 47 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (dále jen lesní zákon), prostudoval předložené zadání. Ze zadání nelze určit, zda budou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa rekreačními a sportovními stavbami. Pokud v následujících stupních územně plánovací dokumentace budou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa rekreačními a sportovními stavbami, je Krajský úřad Ústeckého kraje, jako orgán státní správy lesů příslušným orgánem k vydávání stanoviska podle § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona. Upozorňujeme, že zpracovatelé dokumentace návrhu územního plánu Sulejovice jsou povinni dbát zachování lesa, dodržet ustanovení lesního zákona a v návrhu územního plánu vyhodnotit dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa a ochranného pásma lesa. Zpracování a projednávání návrhů územně plánovací dokumentace se řídí § 14 lesního zákona, dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od kraje upravuje odstavec 2 výše jmenovaného ustanovení.

Neumísťuje-li územně plánovací dokumentace rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa, je příslušným orgánem státní správy lesů k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle § 48 odst. 2 písm. b) zákona obec s rozšířenou působností, v tomto případě Městský úřad Lovosice.“

**Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem, bereme na vědomí s tím, že dotčený orgán, kterým je odbor životního prostředí Městského úřadu Lovosice byl v rámci projednávání návrhu zadání obeslán a o uplatnění požadavků k návrhu územního plánu požádán a své vyjádření uplatnil – podrobnější informace uvedena v jeho vyjádření citovaném v této důvodové zprávě. Pro úplnost dodáváme, že tvrzení, že ze zadání nelze určit, zda budou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa rekreačními či sportovními stavbami se nezakládá na pravdě, neboť projednávaný návrh zadání obsahuje výčet všech návrhů určených v územním plánu k prověření a návrhy na prověření umístění ploch rekreačních či sportovních staveb na pozemcích určených k plnění funkcí lesa mezi nimi uvedeny nejsou. Důvodem je mimo jiné i skutečnost, že pozemky určené k plnění funkcí lesa se na správním území obce nevyskytují.**

6. **Městský úřad Lovosice, odbor životního prostředí, dopisem ze dne 14. 11. 2013, spisová značka MULO 32512/2013, na obecní úřad doručeno dne 15. 11. 2013 pod č.j. 696, PO LHŮTĚ URČENÉ K PODÁVÁNÍ STANOVISEK, která podle doručky byla do 2. 11. 2013 včetně**

Citace: „Orgán ochrany přírody a krajiny, z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen zákon). Z hlediska ochrany přírody a krajiny souhlasíme s navrženými lokálními biocentry, výměra je stanovena v souladu s Plánem ÚSES, zpracovatel Ing. Ivan Rothbauer CSc., prosinec 1997. Požadujeme dodržení šířky 15 m u lokálních biokoridorů. Z hlediska ochrany přírody a krajiny dále vyjádření na chráněném území přísluší Správě CHKO České středohoří, Michalská 260/14, Litoměřice.

**Vyhodnocení: Souhlasné vyjádření dotčeného orgánu vzato na vědomí. K požadavku na dodržení šířky 15 m u lokálních biokoridorů obecně uvádíme, že návrh územního plánu Sulejovice bude zpracován v souladu se všemi platnými právními předpisy, tzn. i s předpisy pro vymezení územních systémů ekologické stability, a to nejen na úrovni lokální, ale i na regionální a nadregionální úrovni.**

7. **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, dopisem ze dne 5. 11. 2013, č.j. 558/UPS/2013, na obecní úřad doručeno dne 28. 11. 2013 pod č.j. 723, PO LHŮTĚ URČENÉ K PODÁVÁNÍ STANOVISEK, která podle doručky byla do 2. 11. 2013 včetně**

Citace: „Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (KÚ ÚK UPS) obdržel dne 3. 10. 2013, v souladu s ust. § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, návrh zadání Územního plánu Sulejovice (dále jen návrh zadání ÚP), k uplatnění požadavků na obsah územního plánu vyplývajících z právních předpisů a územně plánovacích podkladů.

Pro obec Sulejovice pořizuje nový ÚP paní Zdeňka Klenorová, která splňuje kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti dle ust. § 24 stavebního zákona a zajišťuje tuto činnost v souladu s ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona.

Obec Sulejovice má pro své území platný Územní plán obce Sulejovice schválený zastupitelstvem obce v 08/2001. O pořízení nového ÚP rozhodlo Zastupitelstvo obce Sulejovice dne 14. 9. 2009.

Podle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR 2008), schválené usnesením Vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009 spadá území obce Sulejovice do rozvojové osy OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem- hranice ČR/Německo (-Dresden), pro kterou z výše uvedeného dokumentu nevyplývají žádné konkrétní požadavky, kromě čl. 39a), který je v návrhu zadání ÚP okomentován s požadavkem na jeho respektování. Řešené území je dotčeno vymezením koridoru vysokorychlostní dopravy VR1 koridor (-Dresden) – hranice SRN/ČR – Praha. Tento koridor je upřesněn v nadřazené územně plánovací dokumentaci (viz. níže). Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území z kap. 2 PÚR 2008 jsou v návrhu zadání uvedeny, s požadavkem na jejich respektování.

KÚ ÚK UPS konstatuje, že správní území obce Sulejovice je v současné době pokryto nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR ÚK), které nabyly účinnosti dne 20. 10. 2011. Z priorit územního plánování ÚK pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou do návrhu zadání stanoveny úkoly týkající se řešeného území, s požadavkem na jejich respektování. V rámci zpřesnění vymezení rozvojových

oblastí, rozvojových os vymezených v PÚR 2008 a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti) je obec Sulejovice v ZÚR ÚK zařazena do OS2 – Rozvojová osa Praha - Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden) a rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko. Pro řešené území jsou v návrhu zadání vybrány úkoly pro územní plánování s požadavkem na jejich respektování.

Na správním území obce Sulejovice zpřesňují ZÚR ÚK koridor vysokorychlostní dopravy VR1 podchycený v PÚR 2008. Koridor této vysokorychlostní tratě v úseku (Dresden-) – hranice SRN/ČR Ústí nad Labem – Lovosice – Roudnice nad Labem – hranice ÚK je sledován jako územní rezerva VRT – ZR1, šířka koridoru je stanovena 600m.

ZÚR ÚK vymezuje koridor nadmístního významu konvenční železniční dopravy tratě č. 114 Lovosice – Libochovice – Louny, který je navrhován k optimalizaci na rychlost 90 km/h. Koridor je sledován jako VPS – Z5; šířka koridoru je stanovena 120m. Výše uvedené koridory jsou v předloženém návrhu zadání ÚP popsány, s požadavkem na jejich respektování; plnění úkolů pro územní plánování a využívání území vymezených koridorů stanovených v ZÚR ÚK bude v návrhu ÚP vyhodnoceno.

ZÚR ÚK vymezuje rovněž v severní části správního území obce Sulejovice část koridoru dálnice D8, dálniční křižovatky a přívaděče, tj. v úseku na území okresu Litoměřice; koridor je sledován jako VPS – a, který je již realizován.

Územím obce Sulejovice prochází regionální biokoridor územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezený v ZÚR ÚK jako RBK 616 Sutomský vrch, Jezerka, Ovčín – Humenský vrch (funkční, k založení), který je potřeba respektovat a jeho vymezení z nadřazené ÚPD zpřesnit. V návrhu ÚP bude vyhodnoceno splnění úkolů pro územní plánování a využívání ploch a koridorů NR a R ÚSES stanovených v ZÚR ÚK.

Návrh zadání ÚP popisuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty řešeného území s požadavkem na respektování podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. V části odůvodnění návrhu ÚP bude vyhodnoceno, jak byly úkoly pro územní plánování stanovené v kap. 5 ZÚR ÚK naplněny. V návrhu zadání ÚP jsou tyto požadavky na respektování hodnot zapracovány.

Z hlediska charakteristických rysů krajiny je severní část řešeného území začleněna do krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a) a jižní část řešeného území je začleněna do KC Severočeské nížiny a pánve (13). Dílčí kroky pro naplňování cílových charakteristik krajiny jsou v návrhu zadání ÚP popsány s požadavkem na jejich respektování.“

***Vyhodnocení: Ve vyjádření nadřízeného orgánu územního plánování nejsou kromě uplatnění požadavku – „potřeby z nadřazené dokumentace respektovat a zpřesnit vymezení RBK 616 Sutomský vrch, Jezerka, Ovčín – Humenský vrch“, na zpracování návrhu územního plánu Sulejovice uvedeny žádné další požadavky. Tento požadavek již byl součástí projednávaného návrhu zadání, datovaného září 2013, a to konkrétně součástí kapitoly a.3.2).***

**Dále byla v průběhu projednávání návrhu zadání pořizovateli doručena tato stanoviska dotčených orgánů:**

- Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Správy CHKO České středohoří, dopisem ze dne 7. 10. 2013, č.j. SR/10499/CS/2013-2 (11288/CS/2013) doručeným na obecní úřad dne 11. 10. 2013 pod č.j. 610 s vyloučením významných vlivů podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, dopisem ze dne 30. 10. 2013, č.j. 3638/ZPZ/2013/SEA, doručeným na obecní úřad dne 6. 11. 2013 pod č.j. 672, ve kterém nebyl uplatněn požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí.

***Obě tyto informace o vydaných stanoviscích, bez uplatnění dalších požadavků na zpracování návrhu územního plánu, byly uvedeny do výsledné verze návrhu zadání územního plánu Sulejovice.***

**Od sousedních obcí nebyly k projednávanému návrhu zadání doručeny žádné písemnosti s uplatněním podnětů.**

**Rovněž ze strany veřejnosti nebyly k projednávanému návrhu zadání doručeny žádné písemné připomínky.**

Návrh zadání projednaný v souladu s ustanovením § 47 odst. 2- 3 stavebního zákona, následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. 4

stavebního zákona upravil a ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 stavebního zákona jej předložil ZO Sulejovice ke schválení.

Zadání územního plánu Sulejovice bylo schváleno na ZO Sulejovice dne 19. 12. 2013 pod číslem usnesení 7/2013, bod 6.

Schválené zadání návrhu územního plánu Sulejovice bylo předáno projektantovi za účelem zpracování návrhu předmětného územního plánu.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu územního plánu Sulejovice pak Obecní úřad Sulejovice oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a orgánům a organizacím působícím v území, a to dopisem ze dne 15. 1. 2015. Obsahem oznámení byla výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena do 19. 3. 2015 včetně. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh územního plánu Sulejovice, včetně odůvodnění bude vystaven na internetové adrese pořizovatele: [www.sulejovice.cz](http://www.sulejovice.cz). O prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska nepožádal žádný dotčený orgán. Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když doručil návrh předmětné změny veřejnou vyhláškou ze dne 19. 1. 2015. Rovněž toto oznámení obsahovalo poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu územního plánu písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, která byla v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona stanovena do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky s oznámením o vystavení změny, nejpozději však do 5. 3. 2015 včetně.

V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce: Ministerstvo ŽP ČR Praha, Ministerstvo ŽP - odbor výkonu státní správy sekce IV Ústí nad Labem, Ministerstvo obrany ČR – Agentura hospodaření s nemovitým majetkem Praha, Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Praha, Obvodní báňský úřad Most, Ministerstvo dopravy ČR Praha, Státní pozemkový úřad Litoměřice, ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro ÚK, Ústí nad Labem, Krajský úřad Ústeckého kraje - Odbor ŽP a zemědělství, Krajský úřad Ústeckého kraje - Odbor dopravy a silničního hospodářství Ústí nad Labem, Krajský úřad Ústeckého kraje - Odbor kultury a památkové péče, Krajský úřad Ústeckého kraje - Odbor územního plánování a stavebního řádu, Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Policie ČR – Krajské ředitelství policie Severočeského kraje, Ústí nad Labem, Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, Správa CHKO České středohoří, Městský úřad Lovosice - Odbor životního prostředí, Městský úřad Litoměřice - Odbor stavební úřad a územní plánování – státní památkové péče, Město Lovosice, Obec Čížkovice, Obec Siřejovice, Obec Vchynice, obec s rozšířenou působností Lovosice a stavební úřad Lovosice.

Společné jednání se konalo na Obecním úřadě Sulejovice dne 17. 2. 2015. Výklad k projednávané změně provedl projektant Ing. Petr Laube.

**Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je proveden v kapitole f) tohoto odůvodnění. Veškeré požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány. Nebyl řešen žádný rozpor. Žádná ze sousedních obcí k projednávanému návrhu územního plánu Sulejovice ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona neuplatnila písemné připomínky. Rovněž ze strany veřejnosti nebyly v rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovateli doručeny žádné písemné připomínky.**

Po ukončení projednávání podle § 50 odst. 2 – 3 stavebního zákona pak Obecní úřad Sulejovice ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona, požádal dopisem ze dne 22. 7. 2015 odbor územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje o vydání stanoviska k návrhu územního plánu Sulejovice. Krajský úřad Ústeckého kraje toto stanovisko dne 24. 8. 2015 pod č.j. 368/UPS/2015, vydal jako negativní, citujeme:

„Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (KÚ ÚK UPS), obdržel v souladu s ust. § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, dne 24. 7. 2015 žádost o stanovisko k návrhu územního plánu Sulejovice (dále jen návrh ÚP); současně obdržel stanoviska a připomínky k návrhu ÚP. Pro obec Sulejovice pořizuje návrh ÚP, paní Zdeňka Klenorová, která splňuje kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti dle ust. § 24 stavebního zákona a zajišťuje tuto činnost v souladu s ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona. Projektantem posuzované územně plánovací dokumentace (ÚPD) je Ing. Petr Laube, 28. Října 909, 277 11 Neratovice (č. aut. ČKA 03889).

Obec Sulejovice má dosud platný ÚPO Sulejovice, který byl schválen v 09/2001 a jeho Změna č. 1 v 06/2005. Obsahem návrhu ÚP je kromě přiměřeného rozvoje ploch pro bydlení v rodinných domech – vesnického charakteru a ploch výroby a skladování (při zachování stávající kompaktní struktury sídla) i nové požadavky vyplývající z následně schválené nadřazené ÚPD a politiky územního rozvoje.

KÚ ÚK UPS posoudil předložený návrh ÚP Sulejovice z hledisek uvedených v ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona a sděluje následující:

- Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy nemá KÚ ÚK UPS připomínky. V předloženém návrhu ÚP je zajištěna návaznost regionálních i lokálních prvků ÚSES se sousedními obcemi (Vchynice, Lovosice a Siřejovice), dále koordinováno napojení koridoru vysokorychlostní tratě VR1 s ÚPD obcí Vchynice a městem Lovosice a vedení technické infrastruktury (např. VTL plynovod, venkovní vedení el. energie VN a VVN, vodovodní přivaděč, hlavní kanalizační řády, dálkové telekomunikační kabely). Žádná ze sousedních obcí neuplatnila ve společném řízení k projednávanému návrhu ÚPD písemné připomínky.
- Z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (aPÚR) schválenou dne 15. 4. 2015 usnesením vlády č. 276 KÚÚK, UPS konstatuje, že obec Sulejovice spadá do rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden). Z úkolů pro územní plánování uvedených v čl. (53) tohoto dokumentu nevyplývá pro území řešené návrhem ÚP žádný konkrétní požadavek. Některé republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývající z kapitoly 2.2. aPÚR, které se vztahují k řešenému území jsou popsány v kap. b.2) odůvodnění ÚP. Tato část odůvodnění návrhu ÚP týkající se způsobu vyhodnocení priorit musí být adresná a musí odpovídat na všechny priority nebo jejich části, případně je možné konstatovat, že určitá priorita nebo její část se řešeného území netýká. Požadujeme výše popsaným způsobem doplnit kap. b.2) odůvodnění návrhu ÚP. Ve vyhodnocení souladu s PÚR v příslušných částech odůvodnění chybí jakýkoliv odkaz na aktuální verzi politiky územního rozvoje, tj. Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 – nutno doplnit.
- Z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), které nabyly účinnosti 20. 10. 2011, uvádíme následující: Návrh ÚP obsahuje v kap.b.1) odůvodnění vyhodnocení vybraných priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Obec Sulejovice spadá (po upřesnění v ZÚR ÚK) do rozvojové osy republikového významu OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR(Německo (-Dresden) a rovněž do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Litoměřicko – Lovosicko – Roudnicko. Úkoly pro územní plánování vztahující se k rozvojové ose republikového významu a rozvojové oblasti nadmístního významu jsou v odůvodnění návrhu ÚP přiměřeně vyhodnoceny.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Dresden-) hranice SRN/ČR – Praha, podchycený rovněž v aPÚR. ZÚR ÚK na území obce Sulejovice 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 600m. Návrh ÚP zpřesňuje koridor územní rezervy vysokorychlostní tratě označený v předložené ÚPD jako územní rezerva R6, šíře koridoru je zpřesněna na šíři 250m. KÚ ÚK, UPS nemůže způsob řešení v návrhu ÚP akceptovat, neboť z odůvodnění nevyplývá, jakým způsobem byl naplněn úkol územního plánování a využívání území vymezeného koridorem v ZÚR ÚK, který stanoví v bodě (1) Respektovat územní rezervu VRT – ZR1, případně na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, zpřesnit a vymezit koridor jako návrh v ÚPD dotčených obcí a zajistit jeho územní koordinaci. Část úkolu z bodu (1), tj. na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, kterým je v tomto případě Ministerstvo dopravy, jehož stanovisko ke společnému jednání o návrhu ÚP KÚ ÚK, UPS neobdržel, není naplněn, a nemůže tak dojít ke zpřesnění koridoru pro územní rezervu. Návrh ÚP Sulejovice požadujeme upravit ve smyslu výše uvedeného.

ZÚR ÚK vymezuje koridor nadmístního významu konvenční železniční dopravy tratě č. 114 Lovosice – Libochovice – Louny, který je navrhován k optimalizaci na rychlost 90 km/H. Koridor je sledován jako VPS – Z5; šířka koridoru je stanovena 120m. Výše uvedený koridor je v zastavěném území ponechán v trase stávajícího železničního tělesa, mimo zastavěné území byl koridor upraven tak, aby bylo možné upravit nevyhovující směrové řešení.

ZÚR ÚK vymezuje rovněž v severní části správního území obce Sulejovice část koridoru dálnice D8, dálniční křižovatky a přivaděče, tj. v úseku na území okresu Litoměřice; koridor je sledován jako VPS – a, tato část dálničního úseku je již realizována.

Územím obce Sulejovice prochází regionální biokoridor ÚSES vymezený v ZÚR ÚK jako RBK 616 Sutomský vrch, Jezerka, Ovčín – Humenský vrch (funkční, k založení). Návrh ÚP tento regionální biokoridor vymezuje včetně vyhodnocení souladu s jednotlivými úkoly pro územní plánování a využívání ploch a koridorů R a NR ÚSES uvedenými v kap. 4.7 ZÚR ÚK (str. 28, 29 a 32 textové části odůvodnění návrhu ÚP).

Požadavky na respektování koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území pro územní plánování stanovené v kap. 5 ZÚR ÚK jsou v části odůvodnění návrhu ÚP vyhodnoceny. Jedná se o úkoly (1), (10), (11), (12), (22) a (24). Výsledek vyhodnocení těchto úkolů je v souladu s požadavky ZÚR ÚK.

Z hlediska charakteristických rysů krajiny je severní část řešeného území začleněna do krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a) a jižní část řešeného území je začleněna do KC Severočeské nížiny a pánve (13). V předloženém návrhu ÚP je zpracováno vyhodnocení požadavků na respektování příslušných dílčích kroků pro naplňování cílových charakteristik krajiny, které se týkají řešeného území (str. 30 a 31 odůvodnění návrhu ÚP), jejichž vyhodnocení je v souladu s požadavky ZÚR ÚK.

V souladu s ust. § 50 odst. 8 stavebního zákona lze zahájit řízení o vydání územního plánu až na základě potvrzení krajského úřadu, že nedostatky vyplývající z posouzení podle ust. § 50 odst. 7 byly odstraněny.

⇒ *Na základě tohoto stanoviska se pořizovatel spojil s Ministerstvem dopravy (MD), od kterého si vyžádal doslání stanoviska k dokumentaci ÚP Sulejovice; a dále nechal provést výše jmenované požadované úpravy dokumentace. Takto upravená územně plánovací dokumentace, společně se stanoviskem MD a se žádostí o vydání potvrzení o odstranění vad byla předložena krajskému úřadu k novému posouzení.*

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, posoudil takto upravený návrh územního plánu Sulejovice a ve vydaném potvrzení o odstranění vad č.j. 558/UPS/2013 ze dne 29. 9. 2015 potvrzuje, že nedostatky v návrhu ÚP z hledisek uvedených v ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona byly odstraněny a lze zahájit řízení o vydání ÚP Sulejovice.

Oznámení o konání veřejného projednání – tzv. řízení o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu Sulejovice bylo ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 20. 10. 2015 a návrh předmětné územně plánovací dokumentace byl zpřístupněn k veřejnému nahlédnutí v tištěné podobě na Obecním úřadě Sulejovice a v elektronické podobě na webových stránkách úřadu v termínu od 20. 10. do 30. 11. 2015 (včetně). Oznámení o konání veřejného projednání bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dopisem č.j. 8/2015/ÚP ze dne 15. 10. 2015, společně s informací, že v projednávané územně plánovací dokumentaci, byly v době od společného jednání, konaného podle § 50 stavebního zákona, provedeny pouze změny související s výsledkem jeho projednání – tedy se stanovisky dotčených orgánů, vydanými v rámci společného jednání, které byly ze strany pořizovatele respektovány a měly tak v návrhu územního plánu za následek úpravu regulativů u ploch zemědělských NZ.1 a NZ.2, zmenšení ploch zeleně N1 a N4; a dále doplnění podmínek využití lokalit Z2, Z3 a Z7, které 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. Textová část odůvodnění územního plánu pak byla rozšířena a doplněna o odůvodnění průběhu trasy regionálního biokoridoru řešeným územím a odůvodnění potřeby nově navrhovaných zastavitelných ploch z pohledu záboru zemědělského půdního fondu. K těmto změnám dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán tedy nebyly povinny uplatňovat ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona svá stanoviska. Veřejné projednání návrhu územního plánu Sulejovice se konalo na obecním úřadě dne 23. 11. 2015. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

V rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Sulejovice žádný z vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, ani zástupce veřejnosti neuplatnil písemné námítky, ke kterým by bylo

nutné ve smyslu ust. 53 odst. 1 zpracovávat a přijímat návrhy na rozhodnutí. Z dotčených osob tak podle § 52 odst. 2 stavebního zákona uplatnil písemné námítky pouze oprávněný investor, kterým je správce a provozovatel veřejné dopravní infrastruktury stávající silnice I. třídy č. 15 – Ředitelství silnic a dálnic ČR Praha. Tyto námítky byly v rámci § 53 odst. 1 stavebního zákona po ukončení veřejného projednání nejprve pořizovatelem vyhodnoceny jako připomínky a takto byly doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu s výzvou k uplatnění stanovisek ke způsobu jejich vyhodnocení.

Text písemnosti a jejího vypořádání zněl:

**„Ředitelství silnic a dálnic ČR Praha - písemnost ze dne 18. 11. 2015 č.j. 22857-ŘSD-11110-2015, na obecní úřad doručeno dne 25. 11. 2015 pod č.j. 771**

ŘSD ČR, oddělení koncepce a územního plánu Čechy zasílá následující námítky k návrhu územního plánu (dále jen ÚP) Sulejovice. ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření. Správním územím obce Sulejovice prochází silnice I/15 a dálnice D8.

K návrhu ÚP Sulejovice uplatňujeme tyto námítky:

Plocha Z6 (plocha bydlení – v rodinných domech – vesnické) je situována v blízkosti silnice I/15, v území, které je vystaveno zvýšené hlukové a imisní expozice. Požadujeme, aby bydlení a obecně objekty podléhající splnění hygienických limitů byly zařazeny do podmíněčně přípustného využití s podmínkou, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno splnění hlukových limitů. Případná protihluková opatření takto vzniklé zástavby nebudou hrazena ze státních finančních prostředků.

Upozorňujeme, že míra hlukového zatížení a případná realizace protihlukových opatření se posuzuje již v rámci umísťování stavby do předmětné lokality, neboť žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby má dle přílohy č. 1, části B/C, bodu 8, vyhlášky č. 503/2006 Sb., v platném znění, obsahovat dokumentaci podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., dle které jsou v souhrnné technické zprávě uvedeny zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí, tedy i hluku. Z výše uvedeného vyplývá, že je povinností stavebníka ochránit svou stavbu před negativními účinky hluku, pokud stavbu umísťuje do hlukem nadměrně zasaženého území a není možné po správci komunikace požadovat plnění povinnosti dle § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.“

**Vyhodnocení podané připomínky: Připomínka této státní příspěvkové organizace nazvané jako námitka se nevyhovuje.**

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem konstatují, že se jedná o podání učiněné ve smyslu ust. § 52 odst. (3) stavebního zákona, **podle něhož může v rámci tzv. „řízení o územním plánu“, každý uplatňovat písemné připomínky. Námítky proti návrhu územního plánu ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního zákona mohou podávat pouze vlastníci pozemků a stavby dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti a ŘSD mezi ně bezpochyby nepatří.**

Pořizovatel se u připomínek uplatněných v rámci řízení o návrhu územního plánu Sulejovice, se při jejich následném vypořádání, řídil ustanovením § 4 stavebního zákona, podle kterého jsou orgány územního plánování povinni postupovat ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.

ŘSD není ani dotčeným orgánem zmocněným k vydávání stanovisek, neboť dotčené orgány svá stanoviska mohou vydávat v případech, pokud zvláštní právní předpis, kterým je jim svěřena ochrana zájmů, tuto jejich pravomoc stanoví. V ustanovení § 40 odst. 2 písmene g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů je uvedeno, že: „Ministerstvo dopravy uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení dálnic, rychlostních silnic a silnic I. třídy.“ Ministerstvo dopravy své stanovisko k návrhu územního plánu Sulejovice vydalo přesně ve smyslu výše svěřené pravomoci, neboť jiné kompetence (např. ochrana veřejného zdraví) mu zákonem svěřeny nejsou.

Při úpravě územně plánovací dokumentace k veřejnému projednání, pořizovatel z hlediska ochrany veřejného zdraví ve vztahu k nově navrhovaným zastavitelným plochám respektoval stanovisko Krajské hygienické stanice Ústeckého kraje vydané v rámci společného jednání o návrhu, neboť právě krajská hygienická stanice je věcně příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany veřejného zdraví ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Tento orgán ochrany veřejného zdraví je ve smyslu ustanovení § 77 zákona, dotčeným správním úřadem při rozhodování ve věcech upravených zvláštními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem veřejného zdraví podle výše uvedeného zákona a zvláštních předpisů, včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik. Výsledky projednání návrhu územního plánu podle § 51 stavebního zákona (po společném jednání), zohlednil pořizovatel tak, že jako podmínku pro využití lokalit Z2, Z3 a Z7 stanovil v případě staveb pro bydlení

ve vztahu k silnici I/15 požadavek na prokázání, 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. Zájmy ochrany veřejného zdraví tak lze v souladu s výsledkem projednání prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů v navazujících správních řízeních.“

Výzva byla doručena na: Ministerstvo ŽP ČR Praha, Ministerstvo ŽP - odbor výkonu státní správy sekce IV Ústí nad Labem, Ministerstvo obrany ČR -Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Praha, Obvodní báňský úřad Most, Ministerstvo dopravy ČR Praha, Státní pozemkový úřad Litoměřice, ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro ÚK, Ústí nad Labem, Krajský úřad Ústeckého kraje - Odbor ŽP a zemědělství, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Odbor kultury a památkové péče Ústí nad Labem, Krajskou veterinární správu pro Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Policii ČR – Krajské ředitelství policie Severočeského kraje, Ústí nad Labem, Krajskou hygienickou stanici Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, Agenturu ochrany přírody a krajiny, Správu chráněné krajinné oblasti České středohoří, Litoměřice, Městský úřad Lovosice - Odbor životního prostředí a Odbor stavení úřad a územní plánování – státní památkové péče.

V průběhu zákonem předepsané 30ti denní lhůty byla pořizovateli k návrhu vyhodnocení připomínek doručena tato stanoviska:

1. **Státní pozemkový úřad Krajského pozemkové úřadu pro Ústecký kraj, pobočka Litoměřice, č.j. SPÚ 644289/2015 ze dne 9. 12. 2015**  
Citace: „Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Pobočka Litoměřice, jakožto věcně a místně příslušný správní úřad podle ust. § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů sděluje, že v současné době nemá ve výše uvedeném katastrálním území zahájenou pozemkovou úpravu a nemá tedy námitek k návrhům na vyhodnocení připomínek k Územnímu plánu Sulejovice.“  
**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění námitek vzato na vědomí.**
2. **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, č.j. 5171/DS/2015 ze dne 9. 12. 2015**  
Citace: „Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, jako dotčený orgán ve věcech silnic II. a III. třídy v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu na rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení uplatněných připomínek k návrhu Územního plánu Sulejovice žádné připomínky.“  
**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.**
3. **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče, č.j. 531/KP/2015 ze dne 17. 12. 2015**  
Citace: „Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče (dále jen OKP) obdržel dne 8. 12. 2015 Vaše oznámení o vydaném návrhu na vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Sulejovice (dále jen návrh). OKP posoudil předložený návrh a tímto Vám sděluje následující: OKP je dotčený orgán státní památkové péče, příslušný uplatňovat stanovisko podle § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona). OKP se k návrhu ÚP Sulejovice vyjádřil dne 22. 1. 2015 pod č.j. 15/KP/2015, JID: 10065/2015/KUUK, v němž Vás informoval o skutečnosti, že v řešeném území se nenachází památková zóna ani nemovitá kulturní památka. Ve stejném smyslu se OKP vyjádřil k veřejnému projednání návrhu ÚP Sulejovice dne 24. 11. 2015 pod č.j. 495/KP/2015, JID 157417/2015/KUUK. Dotčeným orgánem státní památkové péče, který uplatňuje stanoviska k návrhu je podle ust. § 29 odst. 2 písm. c) zákona Městský úřad Lovosice, Stavební úřad, územní plán a památková péče, Školní 407/2, ID DS: ytbbs49.“  
**Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že příslušný dotčený orgán byl obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.**
4. **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, č.j. 4059/ZPZ/2015/UP-218 ze dne 4. 1. 2016**



Citace: „Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 8. 12. 2015 od Obecního úřadu Sulejovice návrh na vyhodnocení připomínek k návrhu územního Sulejovice. Ve věci vydáváme stanoviska:

Ochrana ovzduší – Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, nemá k návrhu vyhodnocení připomínek z hlediska ochrany ovzduší připomínky.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.**

„Ochrana přírody a krajiny – Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny příslušný k vydávání stanovisek k územním plánům podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), a to z hlediska všech zájmů chráněných tímto zákonem (není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody), nemá k vypořádání námitek připomínky. Z pohledu přírodních parků, VKP a lokálních prvků ÚSES je příslušným úřadem k vyjádření Městský úřad Lovosice, odbor životního prostředí.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí. Odbor životního prostředí MěÚ Lovosice byl rovněž obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.**

„Ochrana zemědělského půdního fondu Jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, uvádíme, že k vyhodnocení připomínek nemáme žádných zásadních námitek.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění námitek vzato na vědomí.**

„Vodní hospodářství Krajský úřad Ústeckého kraje není příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanoviska k územně plánovací dokumentaci. Upozorňujeme na skutečnost, že v uplynulém roce byly zpracovány mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik. Na základě těchto podkladů dojde v následujícím období k aktualizaci záplavového území. Uvedené mapy jsou k dispozici na webu – <http://cds.chmi.cz/>.“

**Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že příslušný dotčený orgán, kterým je odbor životního prostředí MěÚ Lovosice byl obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván. Pro úplnost dodáváme, že zpracované mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik se území řešeného územním plánem netýkají.**

„Státní správa lesů - Krajský úřad Ústeckého kraje v souladu s § 48a odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), není příslušným orgánem státní správy lesů k vydání stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu Územního plánu Sulejovice, neboť se nevztahují k umístění sportovních nebo rekreačních staveb na lesní pozemky.“

**Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že příslušný dotčený orgán, kterým je odbor životního prostředí MěÚ Lovosice byl obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.**

„Posuzování vlivů na životní prostředí – Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nemá k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Sulejovice připomínky.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**

„Prevence závažných havárií – V daném území se nenachází žádné zařízení (objekt) zařazený dle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů. Z výše uvedeného důvodu nejsme dotčeným správním úřadem.“

**Vyhodnocení: Informace o „nedotčenosti“ správního úřadu vzata na vědomí.**

## 5. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, č.j. 558/UPS/2013 ze dne 7. 1. 2016

Citace: „Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen KÚÚK, UPS) obdržel dne 8. 12. 2015 návrh vyhodnocení připomínek k návrhu Územního plánu Sulejovice (dále jen ÚP) dle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.

KÚ ÚK UPS po posouzení předloženého návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP konstatuje, že s návrhem lze v souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona souhlasit, neboť nevyvolají změny řešení, které by měnily zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy, soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko krajského úřadu vzato na vědomí.****6. Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, č.j. KHSUL 783/2016 ze dne 8. 1. 2016**

Citace: „Na základě Vaší výzvy byl posouzen ve smyslu § 53 odst. 1) zák. č. 183/2006 Sb. v pozdějším znění, předložený návrh vyhodnocení připomínek podaných k návrhu územního plánu Sulejovice.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem dle § 77 zák. č. 258/2000 Sb. v pozdějším znění toto stanovisko: s návrhem vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu se souhlasí.

Odůvodnění:

Podané připomínky ze strany ŘSD ČR Praha se týkají ploch Z2, Z3 a Z6 a Z7 (bydlení v rodinných domech), situované v blízkosti silnice I/15 s požadavkem na zařazení do podmínečně přípustného využití s prokázáním vhodnosti zájmového území z hlediska hlukové problematiky, v případě potřeby provést na náklady investora nezbytná protihluková opatření. Ve stanovisku KHS ÚK č.j. 8587/2015 ze dne 06.03.2015 jsou lokality Z2, Z3 a Z7 podmíněné pro obytnou výstavbu prokázáním vhodnosti na základě měření hluku s prokázáním podlimitních hodnot, případně návrhem účinných protihlukových opatření ze strany investora výstavby. Plocha Z7 je v proluce, a tudíž v tomto případě bude uplatněn § 77 odst. 3 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v pozdějším znění, citující: Stavební úřady vždy zajistí, aby záměr žadatele ke stavbě bytového domu, rodinného domu, stavbě pro předškolní nebo školní vzdělání, stavbě pro zdravotní nebo sociální účely anebo funkčně obdobné stavbě a ke stavbě zdroje hluku byl z hlediska ochrany před hlukem posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**

**7. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj, č.j. SVS/2016/003754-U ze dne 12. 1. 2016**

Citace: „Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj jako správní orgán místně a věcně příslušný podle § 47 odst. 4 a § 49 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále správní orgán), ve věci uplatnění stanoviska k projednání Návrhu na vyhodnocení připomínek k Návrhu územního plánu obce Sulejovice na základě oznámení, vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko: Správní orgán nemá námitky k Návrhu na vyhodnocení připomínek k Návrhu územního plánu Sulejovice.

Odůvodnění: Správní orgán obdržel dne 8. 12. 2015 oznámení o projednání Návrhu na vyhodnocení připomínek k Návrhu územního plánu Sulejovice. Na základě tohoto podání správní orgán prostudoval přístupné dokumenty k Návrhu na vyhodnocení připomínek k Návrhu územního plánu Sulejovice a následně byl Krajskou veterinární správou Státní veterinární správy pro Ústecký kraj vydáno stanovisko č.j. SVS/2016/003754-U pro územní plán. Vzhledem ke skutečnosti, že tímto návrhem nejsou dotčeny žádné subjekty, které jsou pod státním veterinárním dozorem, nemá Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj námitky k tomuto návrhu.

Poučení: Toto stanovisko je závazným stanoviskem ve smyslu § 149 správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Orgán příslušný rozhodnout ve věci podle zvláštních právních předpisů nemůže rozhodnout v rozporu s tímto stanoviskem. Proti obsahu závazného stanoviska se lze podle § 149 odst. 3 správního řádu odvolat pouze prostřednictvím odvolání proti konečnému rozhodnutí podmíněnému tímto závazným stanoviskem.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu obsahující v textu poučení nesprávnost (uvedeno jako závazné stanovisko podle § 149 správního řádu namísto stanovisko vydávané ve smyslu ust. § 4 odst. (2) písm. b) stavebního zákona) vzato na vědomí.**

**8. Ministerstvo průmyslu a obchodu, č.j. MPO 58124/2015 ze dne 3. 12. 2015**

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona neuplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 53 stavebního zákona připomínky. Na území obce se nenacházejí výhradní ložiska nebo prognózní zdroje vyhrazených nerostů. S návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k územnímu plánu souhlasíme.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.**

**Závěr:** Z výše uvedených stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu uplatněných k návrhům na vyhodnocení připomínek vyplývá, že s návrhem na jejich vyhodnocení, tak jak bylo provedeno souhlasí a není jej dále třeba upravovat. Přesto se pořizovatel společně s určeným zastupitelem zejména pak i s ohledem na novely rozhodných zákonů: zákona č. 268/2015 Sb., kterým se mění zákon o pozemních komunikacích s účinností od 31. 12. 2015 a zákona č. 267/2015 Sb., kterým se mění zákon o ochraně veřejného zdraví s účinností od 1. listopadu 2015, rozhodli podání státní příspěvkové organizace ŘSD ČR Praha uplatněné v rámci řízení o návrhu územního plánu, ve kterém není uvedeno žádné zmocnění, ani paragraf, na základě kterého svou námitku uplatňují, překlasifikovat a vyhodnotit jako námitku oprávněného investora s tím, že vlastní návrh na rozhodnutí o námitce zůstává nezměněn a námitce se nadále s ohledem na výše uvedený výsledek projednání § 53 stavebního zákona nevyhovuje.

Pro úplnost dále konstatujeme, že ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona nikdo neuplatnil žádné písemné připomínky, které by bylo ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 nutné vyhodnocovat.

Na základě výše uvedeného pak byla doplněna textová část odůvodnění územního plánu. Dále pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem z důvodu naprosté jednoznačné a nezpochybnitelné identifikace nechali doplnit text odůvodnění ještě v části i.1 Zdůvodnění návrhu koncepce rozvoje území, kam do ploch:

VL Plochy výroby a skladování – lehký průmysl

Plochy určené pro lehkou výrobu byl doplněn text v závorce: (nehutního a nechemického charakteru).

Posledním krokem pořizovatele pak bylo ve smyslu ust. § 54 stavebního zákona předložení návrhu na vydání územního plánu s jeho odůvodněním zastupitelstvu obce.

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

### **b.1 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Pro řešené území jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje vydané dne 7. 9. 2011 s nabytí účinnosti od 20. 10. 2011.

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, které souvisí s návrhem územního plánu. Ostatní priority obsažené v ZÚR ÚK, které se k navrhovanému řešení nevztahují, uváděny nejsou.

## **1. Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu ke stanoveným prioritám územního plánování Ústeckého kraje**

### **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.*

Navrhované řešení je v souladu s touto prioritou. V návrhu územního plánu jsou zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje a podmínky využití území jsou stanoveny tak, aby nedošlo ke zhoršení vyváženosti v území. Cílem územního plánu je zejména posílení kvality bydlení v obci a jeho další rozvoj, v souladu s polohou obce v rozvojové ose republikové priority OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) a v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko.

- (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.*

Územní plán stanovuje podmínky využití území v souladu s principy udržitelného rozvoje a v maximální možné míře respektuje stávající limity v území.

### **Životní prostředí**

- (3) *Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).*

Územní plán respektuje stávající struktury životního prostředí řešeného území a navrhuje zastavitelné plochy převážně do proluk a v návaznosti na zastavěné území obce. Plochy navržené předkládaným územním plánem vychází z platného územního plánu obce. Rozsah zastavitelných ploch z územního plánu obce byl znovu prověřen a upraven v souladu s aktuálními potřebami obce.

Návrh územního plánu zohlednil stávající prvky zeleně v řešeném území a navrhl jejich stabilizaci zejména prostřednictvím prvků ÚSES. Dále byly stanoveny podmínky využití pro plochy mimo zastavěné území tak, aby bylo možné realizovat dle potřeby protierozní opatření a zvýšit podíl zeleně v intenzivně zemědělsky využívané krajině.

- (5) *Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES).*

Návrh územního plánu zohlednil polohu části obce na okraji CHKO České středohoří. Dále jsou respektovány stávající prvky zeleně v řešeném území, včetně návrhu jejich stabilizaci zejména prostřednictvím prvků ÚSES. Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby nezasahovaly do stávajících prvků ÚSES. Výjimkou je pouze návrh ploch veřejné zeleně (Z4 a Z5), které svým charakterem a podmínkami využití realizaci ÚSES neznemožňují a dále převzatý návrh koridoru územní rezervy pro vysokorychlostní železnici (koridor územní rezervy R6), který zasahuje do vymezených prvků lokálního ÚSES. Podmínky využití tohoto koridoru jsou stanoveny tak, aby v případě využití tohoto koridoru byl tento střet vyřešen a odstraněn.

### **Hospodářský rozvoj**

- (12) *Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavená území.*

Stávající plochy výroby a skladování v řešeném území jsou funkční a využity. Pro možné rozšíření výrobních aktivit v řešeném území navrhuje územní plán plochy Z12 a Z13, které leží na severovýchodním okraji řešeného území. Plochy navazují na stávající výrobní a skladovací areál ležící na území města Lovosic, který je mezi plochy Z12 a Z13 vklíněn.

- (14) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.*

Návrh územního plánu respektuje stávající využívání území, kterému dominuje intenzivní zemědělská výroba. S ohledem na polohu obce v oblasti s velmi kvalitními půdami, nelze navrhnout rozvoj obce mimo půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF. Při návrhu zastavitelných ploch byl preferován rozvoj na plochách proluk, záhumních zahrad a dále na plochách navazujících na zastavěné území obce. Jako podklad pro návrh zastavitelných ploch byl použit stávající územní plán obce. Veškeré zastavitelné plochy byly znovu prověřeny a jejich rozsah a funkční využití bylo upraveno dle aktuálních potřeb obce, se zohledněním stávajících limitů v území.

Návrhem územního plánu bylo jako přípustné využití umožněno realizovat protierozní opatření (toto se týká zejména zemědělsky obhospodařovaných svahů nad silnicí I/15).

Územní plán zohlednil stávající prvky zeleně v řešeném území a navrhl jejich stabilizaci zejména prostřednictvím prvků ÚSES. Dále byly stanoveny podmínky využití nezastavěného území tak, aby bylo možné v případě potřeby zvýšit podíl zeleně v intenzivně zemědělsky využívané krajině.

### **Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti**

- (15) *Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou a dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.*

Návrh územního plánu zohlednil polohu obce v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko. Tato skutečnost je zohledněna zejména v návrhu zastavitelných ploch určených pro bydlení, ale i návrhem na rozvoj ploch výroby a skladování (plochy Z12 a Z13). Návrh rozsahu zastavitelných ploch je podpořen i příznivým demografickým vývojem obce.

V územním plánu je zohledněn koridor územní rezervy pro vysokorychlostní železnici (R6), i když ve vztahu k řešenému území bude mít pouze tranzitní charakter.

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

Návrh územního plánu zohlednil polohu obce v rozvojové ose republikové priority OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden). Tato skutečnost je zohledněna zejména v návrhu zastavitelných ploch určených pro bydlení, ale i návrhem na rozvoj ploch výroby a skladování (plochy Z12 a Z13). Návrh rozsahu zastavitelných ploch je podpořen i příznivým demografickým vývojem obce.

### **Dopravní a technická infrastruktura**

- (19) *Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnice D8, úseku silnice I/13, zkapacitněním silnice I/7, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).*

Požadavek na dostavbu dálnice D8 zasahuje dle ZÚR ÚK do severozápadního okraje řešeného území. Vzhledem k tomu, že od doby zpracování a vydání ZÚR ÚK došlo k otevření dálničního úseku až k obci Bílinka, lze považovat tento požadavek za bezpředmětný.

- (33) *Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.*

Územní plán byl navržen s ohledem na stávající charakter řešeného území a volné krajiny. Navržené plochy byly vymezeny tak aby byla efektivně využita stávající veřejná infrastruktura sídla a aby byl využit potenciál území ležícího v těsném sousedství s městem Lovosice. Územní plán dále navrhuje četné plochy zeleně, které by měly zvýšit kvalitu životního prostředí v řešeném území a posílit i jeho stabilitu.

### **Sídelní soustava a rekreace**

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

Územní plán navrhuje síť cyklotras (CT1 - CT3) a cyklostezek (CS1) propojující řešené území s Lovosicemi a Čížkovicemi.

### **Sociální soudržnost obyvatel**

- (41) *Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.*

Územní plán respektuje stávající hodnoty a limity v území. Ve výrokové části dokumentace jsou stanoveny podmínky využití pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby byly tyto

hodnoty a limity v území respektovány a chráněny. Tomuto návrhu odpovídá i nutnost prověření využití několika zastavitelných ploch územní studií.

- (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 územního plánu probíhá v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Veřejnost je do procesu pořízení územního plánu zapojena v souladu s tímto zákonem.

### **Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami**

- (45) *Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.*

Územní plán stanovuje využití jednotlivých ploch výroby s ohledem na jejich stávající výrobní charakter. Při stanovení podmínek využití ploch výroby a skladování byla zároveň zohledněna poloha některých výrobních areálů nebo jejich částí v těsném sousedství s plochami pro bydlení.

Pro odclonění stávajících a nově navržených obytných ploch od negativních vlivů plynoucích z husté sítě dopravní infrastruktury bylo navrženo několik ploch ochranné a izolační zeleně.

### **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 pořizuje tento územní plán a je tak s touto prioritou územního plánování stanovenou ZÚR ÚK v souladu.

## **2. Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu ke zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR 2008 a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a osy)**

Řešené území leží v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko (viz obr. 1).

### 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 pořizuje tento územní plán a je tak s touto prioritou územního plánování stanovenou ZÚR ÚK v souladu.

- (5) *Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámec území tvořený Českým středohořím, koridor Labe a Ohře, NKP Říp a Terezín - Malá pevnost, MPR Litoměřice a Terezín, MPZ Roudnice nad Labem, kulturní zemědělská krajina.*

Územní plán respektuje a zachovává stávající charakter kulturní zemědělské krajiny řešeného území při zohlednění dalších priorit a požadavků stanovených v ZÚR ÚK a PÚR ČR.

- (9) *Řešit územní souvislosti výhledového záměru na vedení vysokorychlostní železniční trati (VRT), v koordinaci s dálnicí D8, ve vztahu k NKP Říp.*

Územní plán respektuje územní rezervu koridoru vysokorychlostní železniční trati a zakresluje ji jako koridor R6. Trasa koridoru územní rezervy byla v návrhu územního plánu zpřesněna a koordinována s trasou dálnice D8. Koordinace návrhu trasy koridoru VRT s NKP Říp není předmětem řešení územního plánu, neboť se tento limit v řešeném území nevyskytuje.

Řešené území leží ve zpřesněné rozvojové ose republikové priority **OS2** Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) (viz. obr. 1).

Úkoly pro územní plánování:

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

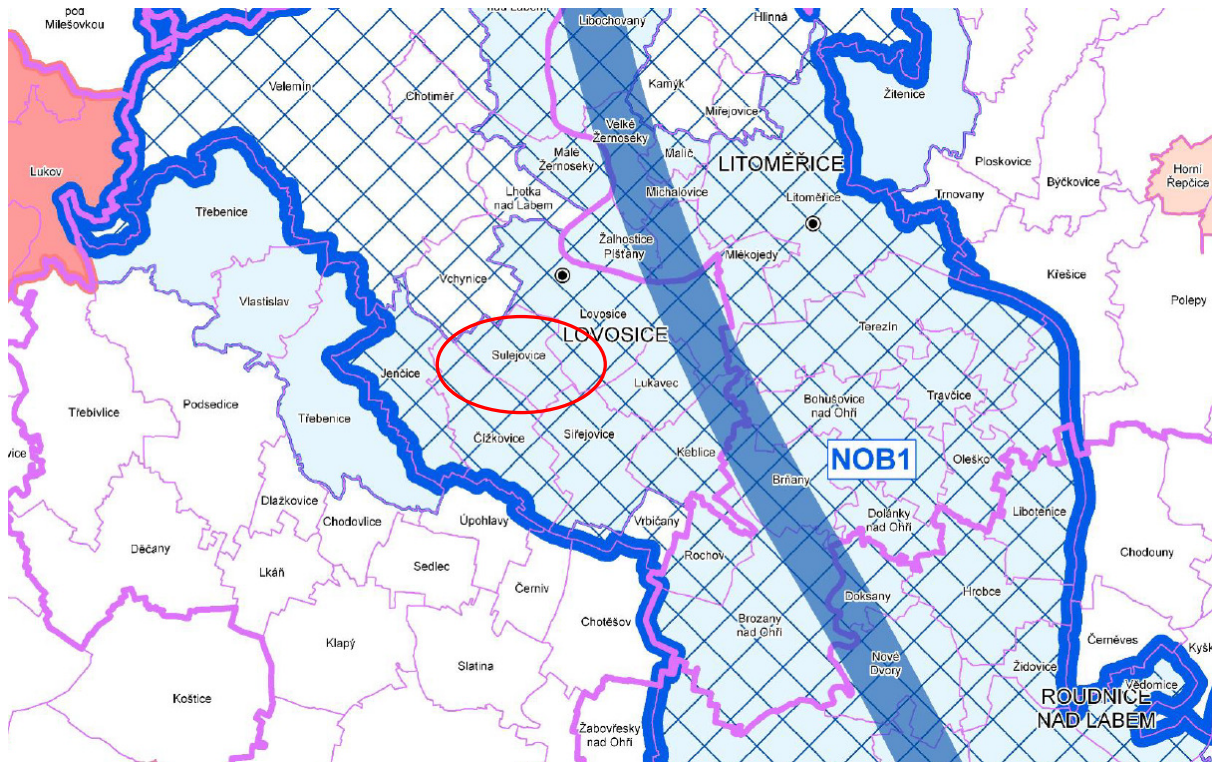
Obec požizuje tento územní plán a je tak s touto prioritou územního plánování stanovenou ZÚR ÚK v souladu.

- (2) Řešit územní souvislosti spojené s výstavbou chybějícího úseku dálnice D8, zejména věnovat pozornost exponovaným plochám při dálnici.

Dálnice D8 je v řešeném území funkční a polohově stabilizovaná, včetně sjezdu na silnici I/15. Plochy v sousedství dálnice byly využity pro zpřesnění koridoru územní rezervy vysokorychlostní železniční trati (R6) a dále pro umístění nových ploch výroby a skladování (plochy Z12 a Z13) v návaznosti na stávající výrobní areál na území města Lovosice.

- (8) Řešit územní souvislosti výhledového záměru vysokorychlostní železniční trati (VRT).

Územní plán respektuje územní rezervu koridoru vysokorychlostní železniční trati a zakresluje ji jako koridor R6.



Obr. 1 – Rozvojové oblasti a osy (výřez ze ZÚR ÚK)

3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR 2008 a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Řešené území leží mimo specifické oblasti vymezené v PÚR 2008 a upřesněné v ZÚR ÚK.

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

4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

## Plochy a koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR 2008

### Silniční doprava

ZÚR ÚK vymezují koridor dálnice D8, dálniční křižovatky a přivaděče v úseku na území okresu Litoměřice (převzato bez věcné změny z ÚP VÚC okresu Litoměřice). Koridor je sledován jako VPS - a. Šířka koridoru je stanovena 500 m (viz obr. 2).

Úkoly pro územní plánování:

*V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor dálnice D8, dálniční křižovatky a přivaděče, v úseku na území okresu Litoměřice. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Tento požadavek svým rozsahem a plošným vymezením v ZÚR ÚK zasahuje do severního okraje řešeného území. Vzhledem k tomu, že od doby zpracování a vydání ZÚR ÚK došlo k otevření dálničního úseku až k obci Bílinka, lze považovat tento požadavek za bezpředmětný.

**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 (viz obr. 2).

Úkoly pro územní plánování:

- (1) *Respektovat územní rezervu koridoru VRT- ZR1, případně na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, zpřesnit a vymezit koridor jako návrh v ÚPD dotčených obcí a zajistit jeho územní koordinaci.*

Územní plán respektuje územní rezervu koridoru vysokorychlostní železniční trati a zakresluje ji se souhlasem dotčeného orgánu – viz. stanovisko Ministerstva dopravy ČR Praha jako koridor R6 o celkové šíři 250 metrů, z toho 100 metrů od osy směrem k obci.

- (2) *V součinnosti s dotčenými orgány spolupracovat na zpřesnění koridoru vysokorychlostní dopravy VRT - ZR1 s přeshraniční koordinací a návaznostmi koridoru ve směru na Dresden, zajistit územní koordinaci v ÚPD dotčených obcí, při zpřesnění a vymezení koridoru respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Koridor územní rezervy vysokorychlostní železniční trati je v územním plánu zpřesněn na podkladu katastrální mapy a zpracován jako koridor územní rezervy R6. Šířka koridoru byla upřesněna na šíři 250m (100m od osy koridoru směrem k zastavěnému území a 150m směrem od osy k dálnici D8). Zpřesnění koridoru územní rezervy bylo odsouhlaseno dotčeným orgánem – tj. Ministerstvem dopravy ČR Praha, které k takto navrženému koridoru vydalo své kladné stanovisko.

V části své trasy koridor koliduje s návrhem lokálního ÚSES a regionálního biokoridoru RBK 616. Podmínky využití tohoto koridoru jsou stanoveny tak, aby v případě využití tohoto koridoru byl tento střet vyřešen a odstraněn.

**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 (viz obr. 2).

Úkoly pro územní plánování:

*V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor konvenční železnice Lovosice – Libochovice - Louny.*

V návrhu územního plánu byla zpřesněna trasa koridoru s ohledem na průchod zastavěným územím obce a s ohledem na stávající vedení silniční sítě (zejména mimoúrovňové křížení s dálnicí D8 a následný souběh se silnicí III/00817). Průchod železniční tratí č.114 zastavěným územím obce je dlouhodobě stabilizovaný. Železniční trať prochází stávající obytnou zástavbou v souběhu s místními komunikacemi a zastavěnými stavebními pozemky. Z tohoto důvodu byl koridor v zastavěném území ponechán v trase stávajícího železničního tělesa. Respektování



celé šířky koridoru 120m by znamenalo návrh rozsáhlých ploch asanací obytné zástavby, což by výrazně narušilo urbanistickou strukturu obce.

Mimo zastavěné území byl koridor upraven tak, aby bylo možné upravit nevyhovující směrové oblouky (zejména v jihozápadní části řešeného území). Zpřesnění koridoru územní rezervy bylo odsouhlaseno dotčeným orgánem – tj. Ministerstvem dopravy ČR Praha, které k takto navrženému koridoru vydalo své kladné stanovisko.

### **Plochy a koridory územního systému ekologické stability**

ZÚR ÚK navrhuje v řešeném území následující prvky ÚSES (viz obr. 2):

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

Regionální biokoridor je v celém řešeném území navržen na základě ZÚR ÚK k založení. Funkční část RBK 616 leží mimo hranice řešeného území.

#### Úkoly pro územní plánování:

- (1) *V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.*

Výše uvedené prvky ÚSES jsou v územním plánu zpřesněny na podkladu katastrální mapy.

- (2) *Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu.*

Podmínky pro využití ploch, na kterých se nachází prvky ÚSES, jsou stanoveny v kapitole e. výrokové části dokumentace územního plánu tak, aby nedošlo k ohrožení prvků ÚSES.

- (3) *Zejména je nutno chránit plochy biokoridoru před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.*

Pro návrh ploch ÚSES byly využity zejména stávající prvky zeleně v krajině. Územní plán tyto části krajiny respektuje a stanovuje podmínky jejich využití tak, aby byla zajištěna jejich ochrana. Jednotlivé prvky ÚSES jsou navrženy na podkladu ÚAP a generelu ÚSES tak, aby bylo možné vytvořit funkční celek respektující příslušné zákony a metodiky.

Problematické je pouze vedení koridoru RBK 616, který je veden po toku Modly a prochází napříč zastavěným územím. Trasa koridoru v řadě případů koliduje s dlouhodobě územně stabilizovanými, zastavěnými plochami v území (stávající stavební objekty a k nim náležící plochy zahrad, včetně oplocení). Z tohoto důvodu je budoucí realizace tohoto biokoridoru v širší stanovené ZÚR ÚK značně problematická.

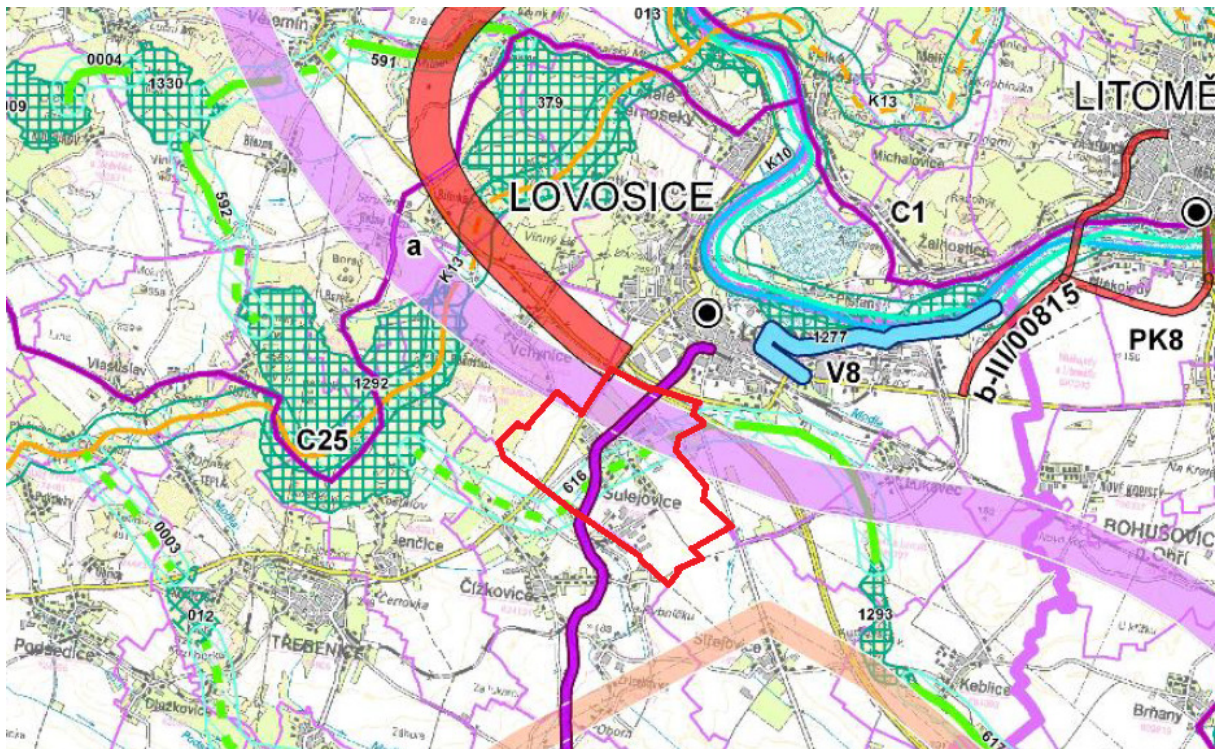
- (4) *Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.*

Podmínky využití ÚSES byly v kapitole e. výrokové části dokumentace územního plánu stanoveny tak, aby nedošlo k ohrožení prvků ÚSES.

- (5) *Vymezení v grafické části ZÚR ÚK je v případě biokoridorů nadregionálních i regionálních provedeno „osou“, která určuje směr propojení, a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200 m na každou stranu od „osy“. V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obcí možno provádět zpřesnění vymezení biokoridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítka zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhláška č.395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezení ÚSES. Dodržení 40m minimální šířky, která je stejná pro biokoridor regionální i nadregionální (v některých případech může být 50m – viz. metodika), stanovené trasy a principu projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPD obcí závazné.*

Územní plán zpřesnil trasu regionálního biokoridoru 616 Sutomský vrch - Humenský vrch. Regionální biokoridor 616 prochází zastavěným územím obce Sulejovice a v trase směrově i spádově technicky upraveného toku Modly. V zastavěném území obce a v jeho těsné

návaznosti může regionální biokoridor kolidovat s intenzivním využíváním území, především se zpevněnými plochami, stavebními objekty a zahradami. Zde byl regionální biokoridor vymezen se snahou o minimalizaci těchto kolizí a s nadějí na jeho alespoň částečnou funkčnost v budoucnosti. Z hlediska budoucí funkčnosti je žádoucí revitalizace vodního toku. V územním plánu vymezený regionální biokoridor, je nutné chápat, jako koridor ve smyslu územního plánování, tj. plochu pro realizaci regionálního biokoridoru, s tím, že přesné vymezení tohoto prvku bude upřesněno v dalších stupních a dalších navazujících správních rozhodnutích. Realizace regionálního biokoridoru bude spočívat především v revitalizaci vodního toku a založení doprovodné přírodě blízké vegetace. Pro zajištění správné funkčnosti regionálního biokoridoru bude nutné (pokud to bude jen trochu možné), dodržet minimální šířku biokoridoru 40 m. Šířka biokoridoru je navržena tak, aby bylo možné v ploše biokoridoru vybudovat i navrženou cyklostezku CS1, která může zároveň sloužit správci toku k jeho údržbě.



Obr. 2 – Plochy a koridory nadmístního významu (výřez ze ZÚR ÚK)

## 5. 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).*

Návrh územního plánu je řešen tak, aby nedošlo k narušení přírodního a krajinného prostředí řešeného území.

- (10) *Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.*

Podmínky využití ÚSES byly v kapitole e. výrokové části dokumentace územního plánu stanoveny tak, aby nedošlo k ohrožení prvků ÚSES.

- (11) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území - zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES,*

*zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).*

Návrh územního plánu je koncipován tak, aby byl minimalizován zásah do uspořádání ploch ZPF. Zastavitelné plochy jsou navrženy prioritně do proluk v zastavěném území a dále v návaznosti na zastavěné území obce.

### **Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje**

- (12) *Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.*

Návrh územního plánu zohlednil polohu obce v rozvojové ose republikové priority OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) a v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko.

- (22) *Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systému (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnice D8, dostavba R6, zkapacitnění silnice R7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).*

Požadavek na dostavbu dálnice D8 svým rozsahem a plošným vymezením v ZÚR ÚK zasahuje do severního okraje řešeného území. Vzhledem k tomu, že od doby zpracování a vydání ZÚR ÚK došlo k otevření dálničního úseku až k obci Bílinka, lze považovat tento požadavek za bezpředmětný.

- (24) *Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah vysokorychlostní trati VRT územím kraje.*

Koridor územní rezervy vysokorychlostní železniční trati je v územním plánu zpřesněn na podkladu katastrální mapy a zapracován jako koridor územní rezervy R6.

## **6. Vymezení cílových charakteristik krajiny**

Řešené území spadá na základě ZÚR do dvou krajinných celků. Převážná část řešeného území spadá do krajinného celku č.13 - Severočeské nížiny a pánve. Severozápadní část řešeného území tvořená územím nad silnicí I/15 spadá do krajinného celku č.5a - CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří.

### **Krajinný celek č.5a - CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří:**

Krajina výrazných zalesněných vrcholů (kuželů, kup) a hlubokých údolí (průlomové údolí Labe - Porta Bohemica) se zachovalými fragmenty přirozeného lesa, se souvislejšími plochami bezlesí zejména na jihu a jihovýchodě (skalnaté srázy, „bílá stráně“), s vyváženým zastoupením lesních porostů, zemědělských pozemků (tradice ovocnářství, vinařství) a převážně malých sídel s koncentrovanou zástavbou významných urbanistických i architektonických hodnot.

#### Úkoly pro územní plánování:

- a) *preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast),*

Územní plán respektuje a zachovává stávající charakter kulturní zemědělské krajiny řešeného území, při zohlednění dalších priorit a požadavků stanovených v ZÚR ÚK a PÚR ČR. V části řešeného území zařazené do krajinného celku č.5a navrhuje územní plán pouze zastavitelnou plochu Z1 (pro 1 rodinný dům) a dále plochy územních rezerv R1 – R3. Při tomto návrhu byla zohledněna poloha řešeného území na okraji CHKO České středohoří.

- b) *ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity,*

Územní plán respektuje a zachovává stávající charakter kulturní zemědělské krajiny řešeného území, při zohlednění dalších priorit a požadavků stanovených v ZÚR ÚK a PÚR ČR. V části řešeného území zařazené do krajinného celku č.5a navrhuje územní plán pouze zastavitelnou plochu Z1 (pro 1 rodinný dům) a dále plochy územních rezerv R1 – R3.

- c) *stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencované dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,*

Územní plán považuje zastavěné území obce za stabilizované a navrhuje nové zastavitelné plochy a podmínky jejich využití s cílem navázat na stávající uspořádání a charakter sídla ležícího uprostřed intenzivně zemědělsky využívané krajiny. Pro posílení cestovního ruchu je navržena síť cyklotras doplněná návrhem cyklostezky vedoucí v souběhu s tokem Modly.

- e) *individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.*

S ohledem na minimální návrh zastavitelných ploch v této části řešeného území se nepředpokládá negativní vliv na krajinný ráz. Zastavitelná plocha Z1 navazuje na zastavěné území obce Sulejovice, ale i na výstavbu mimo řešené území na území obce Vchynice.

### **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.

#### Úkoly pro územní plánování:

- a) *respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),*

Územní plán respektuje a zachovává stávající charakter kulturní zemědělské krajiny řešeného území, při zohlednění dalších priorit a požadavků stanovených v ZÚR ÚK a PÚR ČR.

Návrh územního plánu je koncipován tak, aby byl minimalizován zásah do uspořádání ploch ZPF. Zastavitelné plochy jsou navrženy prioritně do proluk v zastavěném území a dále v návaznosti na zastavěné území obce.

- b) *napravit narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),*

Územní plán respektuje stávající zemědělsky využívané uspořádání krajiny s cílem zajistit zvýšení její ekologické stability zejména návrhem ploch ÚSES. Pro tyto prvky byly využity zejména stávající prvky zeleně v krajině. Územní plán tyto části krajiny respektuje a stanovuje podmínky jejich využití tak, aby byla zajištěna jejich ochrana.

- d) *stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,*

Územní plán považuje zastavěné území obce za stabilizované a navrhuje nové zastavitelné plochy a podmínky jejich využití s cílem navázat na stávající uspořádání a charakter sídla ležícího uprostřed intenzivně zemědělsky využívané krajiny.

- e) *uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,*

Pro možné rozšíření výrobních aktivit v řešeném území navrhuje územní plán plochy Z12 a Z13, které leží na severovýchodním okraji řešeného území. Plochy navazují na stávající výrobní a skladovací areál na území města Lovosic, který je mezi plochy Z12 a Z13 vklíněn.

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

S ohledem na polohu a charakter řešeného území se nepředpokládá, že by návrhem zastavitelných ploch a jejich následným využitím došlo k narušení krajinného rázu. Dálkovým pohledům, na obec dominuje zejména areál nedaleké cementárny Lafarge a.s., který územní plán respektuje a považuje ho za stabilizovaný.

## 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

### Vymezení ploch a koridoru veřejně prospěšných staveb

V řešeném území jsou na základě ZÚR ÚK vymezeny jako veřejně prospěšné stavby následující plochy a koridory (viz obr. 3):

**a - koridor dálnice D8, dálniční křižovatky a přivaděče, šířka koridoru 500m**

Koridor dálnice D8 svým rozsahem a plošným vymezením v ZÚR ÚK zasahuje do severozápadního okraje řešeného území. Vzhledem k tomu, že od doby zpracování a vydání ZÚR ÚK došlo k otevření dálničního úseku až k obci Bílinka, lze považovat tento požadavek za bezpředmětný.

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

Trasa koridoru je v územním plánu zpracována jako veřejně prospěšná stavba „Koridor optimalizace železniční trati č.114“ a označená jako VSD – 1. V návrhu územního plánu byla zpřesněna trasa koridoru s ohledem na průchod zastavěným územím obce a s ohledem na stávající vedení silniční sítě (zejména mimoúrovňové křížení s dálnicí D8 a následný souběh se silnicí III/00817). Průchod železniční trati č.114 zastavěným územím obce je dlouhodobě stabilizovaný. Železniční trať prochází stávající obytnou zástavbou v souběhu s místními komunikacemi a zastavěnými stavebními pozemky. Z tohoto důvodu byl koridor v zastavěném území ponechán v trase stávajícího železničního tělesa. Respektování celé šířky koridoru 120m by znamenalo návrh rozsáhlých ploch asanačních obytné zástavby, což by výrazně narušilo urbanistickou strukturu obce.

### Vymezení ploch a koridoru veřejně prospěšných opatření

V řešeném území se na základě ZÚR ÚK vymezuje jako veřejně prospěšné opatření následující biokoridor (viz obr. 3):

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

Úkoly pro územní plánování:

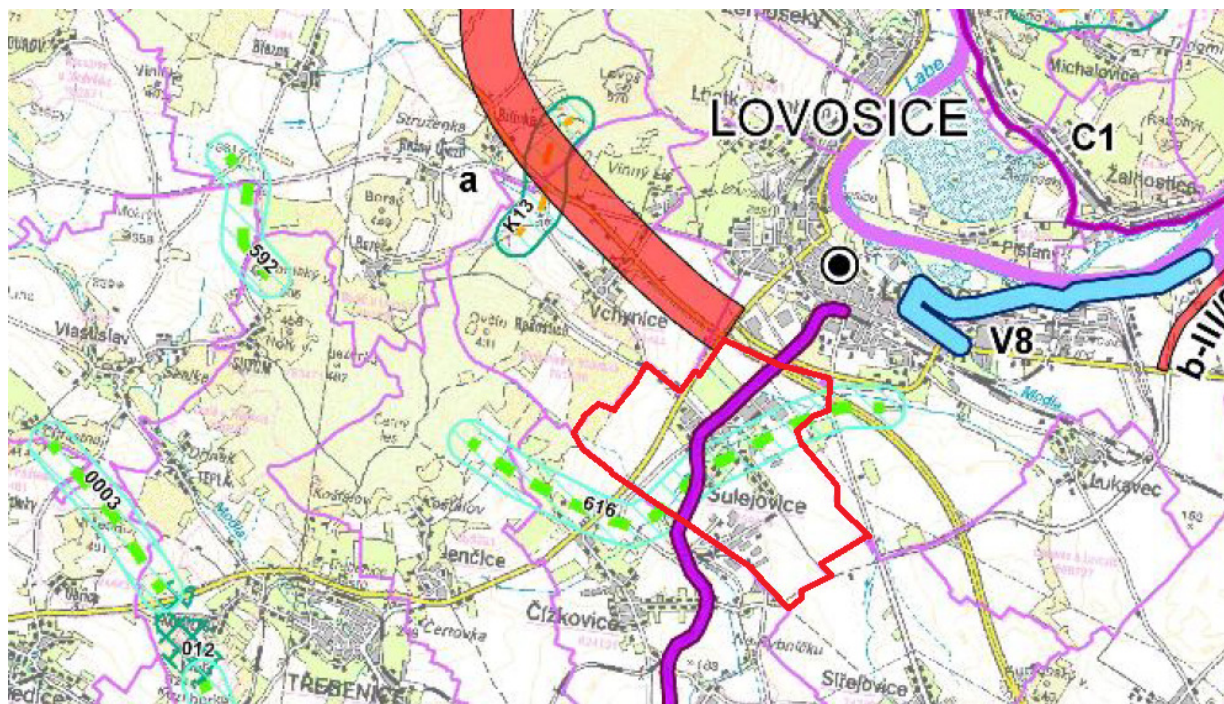
- (1) *V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridoru) nadregionálního a regionálního ÚSES, které je třeba založit.*

Územní plán zpřesnil průběh regionálního biokoridoru RBK 616 a navrhl ho jako veřejně prospěšné opatření označené VOU – RBK 616.

- (2) *Pozemky v chybějících částech biokoridoru či biocenter chránit před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily doplnění biocentra na požadovanou minimální výměru dle metodiky ÚSES či souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodiky ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro doplnění výměry biocentra či souvislé propojení biokoridorem existují.*

Pro návrh ploch ÚSES byly využity zejména stávající prvky zeleně a vodoteče v krajině. Územní plán tyto části krajiny respektuje a stanovuje podmínky jejich využití tak, aby byla zajištěna jejich ochrana. Jednotlivé prvky ÚSES jsou navrženy na podkladu ÚAP a generelu ÚSES tak, aby bylo možné vytvořit funkční celek respektující příslušné zákony a metodiky.

Vlastní vedení regionálního biokoridoru RBK 616 v řešeném území je však značně problematické. Jeho trasa vede řešeným územím po toku Modly a prochází napříč zastavěným územím. Trasa koridoru v řadě případů koliduje s dlouhodobě územně stabilizovanými, zastavěnými plochami v území (stávající stavební objekty a k nim náležící plochy zahrad, včetně oplocení). Z tohoto důvodu je budoucí realizace tohoto biokoridoru v šíři stanovené ZÚR ÚK značně problematická.



Obr. 3 – Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření (výřez ze ZÚR ÚK)

## b.2 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Návrh územního plánu je v souladu s republikovými prioritami územního plánování. Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a stanoví podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Územní plán respektuje z hlediska „Politiky územního rozvoje ČR“ (PUR), ve znění aktualizace č.1), zejména ty body, které sledují priority, které jsou pro řešení území podstatné. Ostatní zbývající, zde neuvedené priority se správního území obce Sulejovice, řešeného územním plánem nedotýkají.

(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.*

Územní plán respektuje v maximální možné míře přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Na území obce se jedná zejména o nemovitou kulturní památku (kostel Nejsvětější trojice), archeologická naleziště (5x), veškeré trasy sítí dopravní a technické infrastruktury. Dále pak prostor Návsi s částečně zachovalou strukturou původní zástavby a skutečnost, že se severozápadní část řešeného území nachází v CHKO České středohoří (IV.zóna).

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území sídla tak, aby byla maximálně respektována jeho stávající urbanistické struktura a hodnoty a limity v území.

(14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Územní plán respektuje tuto prioritu a dbá na zachování hospodářské funkce krajiny. Nové zastavitelné plochy a související plochy zeleně jsou navrženy ve vazbě na zastavěné území s cílem minimalizovat zásah do pozemků ZPF. Návrhem četných ploch zeleně a prvků ÚSES dojde k posílení ekologické funkce krajiny.

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Návrh nových zastavitelných ploch je koncipován tak, aby bylo minimalizováno riziko vzniku sociální segregace. Zastavitelné plochy jsou navrženy převážně do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území sídla tak, aby byly obyvatelé nových zastavitelných ploch v kontaktu se stávající zástavbou a byli tak součástí života v obci. Výjimku tvoří pouze plocha

Z7, jejíž návrh je převzat z platného územního plánu. Vnitřní uspořádání plochy bude prověřeno územní studií, která rovněž zohlední i vazbu na stávající zastavěné území sídla.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, s cílem zajistit kvalitu života obyvatel a odpovídající hospodářský rozvoj území.*

Návrh územního plánu vychází z komplexního posouzení širších vztahů ve vazbě na řešené území, při zohlednění stávajících limitů využití území.

V návrhu územního plánu byl zohledněn fakt, že se v celém řešeném území nenachází téměř žádné plochy zeleně. Jediné rozsáhlejší plochy tvoří plochy veřejné zeleně v centru obce a veřejně nepřístupných lokalit zeleně soukromé a vyhrazené. V nezastavěném území se zeleň prakticky nevyskytuje. Územní plán proto návrh rozšíření ploch zeleně zejména ve vazbě na zastavěné a zastavitelné plochy.

Dále byla v podmínkách využití území zohledněna skutečnost, že se v těsném sousedství obytného území obce nachází výrobní a skladovací areál bývalé Fruty a dalších podnikatelských subjektů (severovýchodní kraj zastavěného území obce). Při dodržení stanovených podmínek využití bude v maximální míře ochráněno obytné území sídla. Toto se týká zejména změn činností a předmětů podnikání, které by mohly negativně ovlivnit stávající obytné území celé obce. V územním plánu jsou preferovány výroby a činnosti, které nemají negativní dopad na sousedící obytné plochy.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu), 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.*

Plochy brownfields se v řešeném území nenachází. Podmínky využití pro jednotlivé plochy jsou stanoveny tak, aby bylo možné plochy výroby využít i pro jiné využití, než pro které byly původně vystavěny, se zohledněním jejich polohy v rámci sídla a vazby na obytné plochy.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.*

V návrhu územního plánu byly prověřeny veškeré návrhové plochy, zejména s ohledem na skutečnost, že severozápadní část řešeného území leží ve IV. zóně CHKO České středohoří, s přihlédnutím ke všem přírodním limitům v řešeném území. V návrhu územního plánu byl rovněž zohledněn fakt, že řešené území leží v intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině. Návrhové plochy jsou navrženy tak aby nedocházelo k tříštění pozemků ZPF a ke vzniku těžko obhospodařovatelných ploch.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

V územním plánu je respektována prostupnost krajiny. Návrhem zastavitelných ploch nedojde k nežádoucímu srůstání Sulejovic s okolními sídly. Rovněž nejsou navrženy nové trasy dopravní a technické infrastruktury, které by zapříčinili zneprostupnění krajiny.

- (21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Na základě této priority byl v návrhu územního plánu vytvořen předpoklad pro doplnění ploch zeleně v řešeném území. Jedná se zejména o návrh ploch veřejné zeleně ve vazbě na tok Modly a dále o návrh ploch ochranné a izolační zeleně vymezené ve vazbě na navrhované zastavitelné plochy pro bydlení. Při tomto návrhu byl zohledněn stávající charakter sídla a nezastavěného území, jemuž dominuje zemědělské využití.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny.*

V návrhu územního plánu byly prověřeny a zpřesněny zejména záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace koridor dálnice D8, koridor vysokorychlostní dopravy VR1 a koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu (trať č. 114). Příslušné plochy a koridory jsou navrženy tak aby došlo k zamezení vzniku bariér, které by zhoršily stávající průchodnost a dostupnost řešeného území.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.*

V územním plánu je zohledněn koridor územní rezervy pro vysokorychlostní železnici (R6), i když s ohledem na řešené území bude mít pouze tranzitní charakter. Dále byl návrhem zpřesněn koridor pro optimalizaci železniční trati č.114 (plocha Z14).

Návrhové plochy jsou řešeny tak, aby byly dobře dopravně obslužitelné a aby jejich realizací nedošlo k narušení prostupnosti řešeného území.

Základní dopravní obsluha řešeného území je zajištěna silnicí III. třídy, která je dlouhodobě stabilizovaná. Její stav a poloha odpovídá velikosti sídla a vyhovuje i rozvojovým záměrům navržených územním plánem.

- (26) *Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.*

Záplavové území není v řešeném území vyhlášené. Územní plán navrhl zastavitelné plochy, včetně podmínek jejich využití tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění odtokových poměrů v území (toto se týká zejména ploch na severozápadním okraji řešeného území).

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

Návrh územního plánu využívá stávající kapacitní síť technické infrastruktury (voda, kanalizace, plyn, spoje, elektrická energie a signál mobilních operátorů) a navrhuje jejich rozšíření do návrhových ploch, případně povoluje jejich rozšíření jako nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod, je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Řešené území je plně obsluženo stávající veřejnou infrastrukturou, čímž vytváří předpoklad pro další rozvoj sídla, které je součástí rozvojové oblasti nadmístního významu a rozvojové osy republikového významu.

### **Rozvojové oblasti a osy**

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR.

Řešené území leží v rozvojové ose OS2 (Praha-Ústí nad Labem-hranice ČR/Německo-Dresden). Požadavky vyplývající pro řešené území z dokumentace PÚR ČR, ve znění aktualizace č.1 byly zpřesněny v rámci ZÚR ÚK a jejich vyhodnocení je obsaženo v předchozí kapitole b.1.

- (39) a) *Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.*



Návrh územního plánu respektuje tuto prioritu a zohledňuje ji zejména při návrhu zastavitelných, jejichž rozsah odpovídá poloze obce v rozvojové ose republikového významu OS2.

### **Specifické oblasti**

Řešené území leží mimo specifické oblasti.

### **Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury**

Řešeným územím prochází koridor vysokorychlostní železniční dopravy VR1 .

Požadavky vyplývající pro řešené území z PÚR ČR byly zpřesněny v rámci ZÚR ÚK a jejich vyhodnocení je obsaženo v předchozí kapitole b.1.

Územní plán je s dokumentací PÚR ČR, ve znění aktualizace č.1 v souladu.

### **c. Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 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.*

Územní plán byl navržen s cílem zajistit udržitelný rozvoj řešeného území. Jeho charakter žádným způsobem negativně neovlivňuje zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních, čímž umožňuje naplňování principů udržitelného rozvoje. Jsou respektovány požadavky na účinnou ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší, včetně vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro zajištění stabilizace a posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje formou návrhu ploch pro bydlení, výrobu a skladování a dále návrhem ploch v krajině (na rozmezí zastavitelných ploch a ploch ZPF), které zvýší stabilizaci přírodních podmínek v zemědělsky obhospodařované krajině.

*§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.*

Vliv územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je v řešeném území částečně omezený. Vzhledem k charakteru řešeného území lze na základě návrhu územního plánu očekávat lokální mírné zlepšení hospodářského pilíře. Zbýlé dva pilíře životního prostředí a sociální soudržnosti budou vždy převyšovat hospodářský potenciál území orientovaný převážně na zemědělství. Tento fakt je zvýrazněn i celkovou situací ve společnosti, kde dochází k omezování zemědělské produkce.

Návrh územního plánu Sulejovice je řešen tak, aby byl zajištěn jeho další komplexní rozvoj v dlouhodobém horizontu, se zohledněním jeho potenciálu, daného zejména polohou obce v těsném sousedství městem Lovosice.

*§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 ze zvláštních právních předpisů.*

Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky uvedenými v zadání územního plánu. V návrhu územního plánu byly tyto požadavky respektovány a došlo ke koordinaci veřejných i soukromých zájmů v území. Byly v maximální možné míře respektovány limity v území (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, nemovitá kulturní památka, archeologická naleziště atd). U ploch, které jsou těmito limity dotčeny jsou stanoveny podmínky využití těchto ploch tak, aby bylo možné v následných řízeních tyto střety vyřešit nebo v maximální možné míře eliminovat. V

odůvodnění územního plánu je uveden u všech navržených zastavitelných ploch výčet limitů, které je nutné v následných řízeních zohlednit a respektovat.

*§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.*

Územním plánem nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy převážně do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území sídla. Zastavitelné plochy a podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby byl zachován charakter stávající zástavby určený převážně sousedícími obytnými plochami.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Respektuje principy rozvoje sídelní struktury a zachovává krajinný ráz včetně prostupnosti území, přijatelnou intenzitu využití území, vazbu na sociální infrastrukturu a vazbu na dopravní systémy.

Územním plánem nebudou dotčeny nemovitě kulturní památky, památkově chráněná území a jejich ochranná pásma. Územní plán vytváří předpoklady pro posílení hlavní funkce v území, kterou je bydlení a současně nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje. Neovlivňuje ani urbanistické a architektonické hodnoty území. Respektuje omezení, trasy a i další ochranná pásma technického vybavení, která se v řešeném území vyskytují. Návrh zastavitelných ploch odpovídá svým rozsahem nynějšímu a očekávanému potenciálu rozvoje území. Územní plán nenavrhuje nové druhy funkčního využití, které by nebyly v souladu se stávajícím využitím řešeného území. Nově navržené plochy navazují na zastavěné, popřípadě zastavitelné území. Územní plán navrhuje a zpřesňuje na základě ZÚR ÚK koridor územní rezervy vysokorychlostní železniční trati (koridor R6) a koridor optimalizace železniční trati č.114 (plocha Z14). Všechny zastavitelné plochy jsou dopravně obslouženy ze stávajících místních komunikací.

*§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, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. 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 výslovně nevylučuje.*

Územní plán zpřesnil podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v tomto odstavci stavebního zákona.

Podmínky využití území byly stanoveny s ohledem na stávající urbanistickou strukturu sídla a charakter a využití nezastavěného území (s respektováním souvisejícího charakteru krajiny kolem Sulejovic, jehož dominantní funkcí je zemědělství).

*§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

Podmínky využití území byly stanoveny tak, aby bylo možné v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití území umožněno realizovat nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu a to jak v zastavěném, tak nezastavěném území.

### **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,

Územním plánem byly prověřeny a zohledněny hodnoty řešeného území. Jako podklad pro územní plán byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Lovosice a dále vlastní průzkum projektanta územního plánu. Graficky vyjádřitelné hodnoty (které jsou často i limitem využití území)

jsou znázorněny v koordinačním výkrese a v textové části odůvodnění je proveden jejich výčet v kapitole i.

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

Územní plán stanovil koncepci rozvoje řešeného území se zohledněním jeho současného stavu a potenciálu. Při návrhu územního plánu byl rovněž zohledněn stávající demografický vývoj řešeného území a jeho poloha v rozvojové ose republikového významu OS2 a rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1, což bylo promítnuto zejména do rozsahu zastavitelných ploch určených k rozvoji bydlení. Při návrhu územního plánu byl znovu prověřen a upraven rozsah zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem.

*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,*

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy v souladu s vyhodnocením potřeby vymezení zastavitelných ploch uvedených v kapitole j. Návrh zastavitelných ploch vychází z dosud platného územního plánu, který byl aktualizován v souladu s aktuálními požadavky obce a podněty vznesenými k zadání územního plánu. Cílem tohoto řešení je zajištění kontinuity v oblasti územního plánování v řešeném území. Při návrhu zastavitelných ploch byl zohledněn stávající vývoj v území za posledních cca 20 let s přihlédnutím k podmínkám daným zejména funkční a kapacitní veřejnou infrastrukturou řešeného území. Dále jsou nastaveny podmínky využití všech ploch tak, aby bylo možné novou veřejnou infrastrukturu realizovat a ve veřejném zájmu rozšířit (nad rámec návrhů provedených v územním plánu).

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

Územní plán navrhuje plochy změn využití území tak, aby nedošlo k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce. Podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch jsou navrženy v souladu s možnostmi, které povoluje stavební zákon. Jako podmínka pro rozhodování v území je navíc u několika ploch navrženo prověření jejich využití územní studií. Požadavky na předmět řešení územních studií jsou uvedeny v kapitole j. výrokové části územního plánu.

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

Územní plán navrhuje podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch v souladu s možnostmi, které mu povoluje stavební zákon. Stávající charakter zástavby je popsán v kapitole c. výrokové části územního plánu a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území příslušnému stavebnímu úřadu. Cílem toho řešení je zajištění návaznosti nově vymezených ploch na stávající zastavěné plochy se snahou o jejich maximální možné začlenění do stávající urbanistické struktury obce.

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

Územní plán pořadí změn v území (etapizaci) nestanovuje. Důvodem je rozsah ploch odpovídající potřebám a poloze obce v rozvojové ose OS2 a rozvojové oblasti NOB1.

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

Návrh územního plánu zohlednil stávající prvky zeleně v řešeném území a navrhl jejich stabilizaci zejména prostřednictvím prvků ÚSES. Podmínky využití nezastavěného území byly stanoveny tak, aby bylo možné realizovat dle potřeby protierozní opatření a rovněž zvýšit podíl zeleně v intenzivně zemědělsky využívané krajině.

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

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch tak, aby bylo možné efektivně využít většinu ploch (zejména v zastavěném a zastavitelném území) s ohledem na změny ve společnosti a to jak sociální tak hospodářské. Toto se týká zejména umožnění podnikatelských aktivit v rámci ploch bydlení, dále stanovením podmínek využití pro plochy občanské vybavenosti, ale i stanovení podmínek využití pro plochy výroby a skladování.

*i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*

Podmínky využití území u ploch bydlení a ploch smíšených obytných jsou stanoveny s ohledem na charakter stávající zástavby a využití řešeného území. Cílem územního plánu je zachovat stávající charakter sídla, které plní převážně funkci obytnou, doplněnou funkcí výrobní. Tyto funkce jsou doplněny občanskou vybaveností odpovídající velikosti a poloze sídla v těsném sousedství s městem Lovosice.

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

Územní plán navrhuje všechny plochy v návaznosti na zastavěné území obce. V maximální míře je využita stávající veřejná infrastruktura řešeného území (zejména dopravní a technická). Plochy, které přímo nepřiléhají ke stávajícím řadům technické infrastruktury, lze snadno napojit prodloužením řadů stávajících.

*k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

V řešeném území nejsou umístěny plochy a objekty pro ochranu a bezpečnost státu a pro civilní ochranu. V řešeném území nejsou uplatněny žádné územní požadavky, které by byly předmětem řešení v podrobnosti územního plánu.

Podmínky civilní ochrany obyvatelstva jsou detailněji stanoveny v kapitole d.1 výrokové části územního plánu.

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

V řešeném území nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území.

*m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů<sup>4)</sup>, 12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

Územní plán respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. Graficky vyjádřitelné prvky jsou převážně jako limity v území zakresleny v koordinačním výkrese. Jejich výčet je rovněž uveden v odůvodnění územního plánu v kapitole i. V případě střetu návrhové plochy s limity, jsou tyto střety citovány v u odůvodnění jednotlivých ploch v kapitole i.

*n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Ložiska nerostných surovin se v řešeném území nevyskytují.

Podmínky pro umístování solárních panelů jsou uvedeny v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

S využitím vodní a větrné energie se v řešeném území nepočítá. Větrné elektrárny jsou uvedeny jako nepřípustné v rámci všech ploch výroby a skladování.

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

Při zpracování územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány při návrhu urbanistické koncepce, při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím, při návrhu systému USES a při stanovení koncepce uspořádání krajiny.

*§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 územního plánu (kapitola b.) je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, a to vždy ve vztahu ke všem prioritám, požadavkům a úkolům, které se týkají správního území obce Sulejovice, řešeného územním plánem Sulejovice.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění, nebylo zpracováno, neboť dotčený orgán neuplatnil požadavek na jeho zpracování.

Územní plán 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**

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v míře, která odpovídá ustanovení § 188 odst. 3 stavebního zákona. Při projednávání a vydání návrhu územního plánu se postupuje podle platného stavebního zákona. Územní plán je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky. Navrhovaný územní plán je rovněž v souladu s ustanoveními §§ 3 a 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 7 k této vyhlášce.

Územní plán 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.

Územní plán včetně tohoto odůvodnění je zpracován v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byl zpracován 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;
- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 44 odst. 1, písm. d) stavebního zákona;
- návrh zadání územního plánu obce byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona, na základě výsledků projednání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upraven a odst. 5 téhož paragrafu předložen zastupitelstvu obce ke schválení;
- územní plán pak byl zpracován na základě tohoto schváleného zadání;
- zpracovaný územní plán dále vychází z doplňujících průzkumů, z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Lovosice, aktualizovaných v roce 2012 a 2014;
- územní plán byl projednáván ve smyslu ust. § 50 (společné jednání), dále byl opatřen stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování;
- na základě výsledků výše uvedeného společného jednání byl ve smyslu § 51 upraven;
- o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu pak bylo vedeno podle § 52 stavebního zákona tzv. řízení o návrhu;
- ve smyslu § 53 byl vyhodnocen výsledek projednání a rozeslán návrh na vypořádání uplatněných připomínek;
- na základě výsledků projednání byla doplněna textová část odůvodnění územního plánu;
- ve smyslu § 54 byl předložen zastupitelstvu návrh na vydání územního plánu s tím, že v době před vydáváním bylo provedeno posouzení souladu územního plánu s aktuálními územně plánovacími podklady. Nesoulad s těmito územně plánovacími podklady nebyl shledán.

**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**

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávání návrhu zadání a v rámci společného jednání o návrhu ÚP.

**SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:****Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu územního plánu Sulejovice ve smyslu ust. § 50 odst. 2 svá stanoviska se souhlasy a bez připomínek tyto dotčené orgány:**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče, písemnost ze dne 22. 1. 2015, č.j.: 15/KP/2015**  
Citace: „Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče (dále jen OKP KÚÚK) obdržel dne 20. 1. 2015 Vaše oznámení o konání společného jednání o návrhu Územního plánu Sulejovice dne 17. 2. 2015, se žádostí o uplatnění stanovisek, nejpozději do 19. 3. 2015. K výše uvedené věci Vám tímto sdělujeme následující: OKPKÚ ÚK není dotčeným orgánem státní památkové péče, příslušným uplatňovat.“  
**Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem vzato na vědomí s tím, že příslušný dotčený orgán byl v rámci oznámení o konání společného jednání k vydání stanoviska vyzván – viz. kapitola a) Odůvodnění nazvaná Postup při pořízení územního plánu.**
- **Ministerstvo životního prostředí, písemnost ze dne 22. 1. 2015, č.j.: 131/530/15, 4843/ENV/15**  
Citace: „Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV obdrželo dne 22. 1. 2015 od Obecního úřadu Sulejovice oznámení (v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) o společném jednání o návrhu územního plánu Sulejovice se žádostí o stanovisko. Zákonné zmocnění Ministerstva životního prostředí vyjadřovat se k ÚPD vyplývá z požadavků § 5é odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., z požadavků § 15 odst. 2 horního zákona č. 44/1988, konkrétně z těch jeho částí, které se vztahují k ochraně a využití nerostného bohatství a § 13 odst. 3 zákona č. 62/1988 o geologických pracích. Oprávněnost těchto požadavků a povinnost orgánů územního plánování a zpracovatelů ÚPD řídit se jimi v příslušné územně plánovací dokumentaci je stanovena v § 15 odst. 1 horního zákona č. 44/1988 a § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 o geologických pracích. K předmětnému oznámení ministerstvo sděluje, že nemá z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a ochrany horninového prostředí připomínek, neboť se v řešeném území nenachází sesuvy, poddolovaná území, CHLÚ, výhradní ložiska ani dobývací prostory.“  
**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**
- **Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, písemnost ze dne 22. 1. 2015, č.j.: SPU 034063/2015**  
Citace: „Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Pobočka Litoměřice, jakožto věcně a místně příslušný správní úřad podle ust. § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů sděluje, že v současné době nemá ve výše uvedeném katastrálním území zahájenou pozemkovou úpravu a nemá tedy námitek k návrhu Územního plánu Sulejovice.“  
**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**
- **ČR – Státní energetická inspekce, písemnost ze dne 26. 1. 2015, č.j.: 037S/15/42.103/Oč**  
Citace: „K předloženému Návrhu územního plánu Sulejovice vydává Státní energetická inspekce jako dotčený orgán příslušný podle § 94 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění zákona č. 186/2006 Sb., a podle § 13 odst. 3 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, následující stanovisko: Státní energetická inspekce souhlasí s návrhem Územního plánu obce Sulejovice. Odůvodnění: Podle § 13 odst. 3 zákona č. 406/2000 Sb. je Státní energetická inspekce dotčeným orgánem státní správy při pořizování politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace, pokud umísťují nebo mění zdroje energie, distribuční soustavy určené k distribuci elektrické energie a plynu, nebo rozvodná tepelná zařízení. V těchto případech vydává stanovisko v rozsahu stanoveném prováděcím předpisem, tj. vyhláškou č. 195/2007 Sb., kterou se stanoví rozsah stanovisek k politice územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci, závazných stanovisek při ochraně zájmů chráněných zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a podmínky pro určení energetických zařízení. V návrhu Územního plánu Sulejovice není v zájmovém území navrženo umístění nového zdroje energie sloužícího veřejnému zájmu. Koncepce zásobování území energiemi se nemění.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu obsahující v textu nepřesnost v názvu projednávané dokumentace (nesprávně uvedeno územní plán obce Sulejovice namísto územní plán Sulejovice) vzato na vědomí.**

- **Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, písemnost ze dne 2. 2. 2015, č.j.: 8/2015/ÚP**  
 Citace: „K Vašemu oznámení o konání veřejného projednávání návrhu územního plánu obce Sulejovice Vám ve smyslu ustanovení § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů sdělujeme, že v předmětném území není evidováno chráněné ložiskové území, ani dobývací prostor. Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého nemá z hlediska ochrany nerostného bohatství k návrhu změny územního plánu připomínek“  
**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu obsahující v textu několik nepřesností (nesprávně uvedeno konání veřejného projednávání namísto společného jednání a návrh změny namísto návrh územního plánu) vzato na vědomí.**
- **Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, písemnost ze dne 3. 2. 2015, č.j.: KRPU – 26214 -1/ČJ-2015-0400MN-14**  
 Citace: „Na základě Vašeho dopisu, ve kterém nás žádáte o sdělení stanoviska na výše uvedenou akci, Vám sdělujeme následující: Dle zaslaných podkladů je zřejmé, že se návrh územního plánu Sulejovice, okres Litoměřice, nedotýká majetku Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje. S návrhem územního plánu Sulejovice, okres Litoměřice, souhlasíme a nemáme připomínky. Toto stanovisko je vydáno ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), s ohledem na příslušnost hospodaření Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje s majetkem ČR a zároveň nenahrazuje stanovisko Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje – odbor služby dopravní policie..“  
**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**
- **Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, písemnost ze dne 11. 2. 2015, č.j.: HSUL-58-4/LT-2015**  
 Citace: „Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice posoudil podle § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, výše uvedenou dokumentaci. K výše uvedené dokumentaci vydává souhlasné stanovisko.“  
**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**
- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, písemnost ze dne 13. 2. 2015, č.j.: 0597/DS/2015**  
 Citace: „Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, jako dotčený orgán ve věcech silnic II. a III. třídy v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s návrhem územního plánu Sulejovice bez připomínek. Územní plán nenavrhuje žádné změny v silniční dopravě. Základní dopravní obsluha řešeného území je zajištěna především silnicí I/15 a silnicí III/00817. Severním okrajem řešeného území prochází dálnice D8, včetně části mimoúrovňové křižovatky se silnicí I/15.“  
**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**
- **Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, oddělení Správa CHKO České středohoří, písemnost ze dne 18. 2. 2015, č.j.: SR/10499/CS/2013-8**  
 Citace: „Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (dále jen Agentura) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 78 odst. 1 a s použitím § 2 odst. 2 písm. g). l) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn, dále jen zákon, na základě oznámení OÚ Sulejovice ze dne 15. 1. 2015 o vystavení návrhu ÚP Sulejovice a po společném jednání dle § 50 stavebního zákona ze dne 17. 2. 2015 vydává k návrhu ÚP toto stanovisko (v rozsahu území v CHKO České středohoří):  
 I. Urbanistická koncepce:  
Vymezení zastavěného území (stav k 9.5. 2014): Bez připomínek.  
Vymezení zastavitelných ploch (BV, plochy pro bydlení): Bez připomínek, návrh plochy Z1 Agentura akceptuje, návrh rozvíjí sídlo o dílčí záměr v souladu s charakterem této části.

Vymezení ploch rezerv (bydlení, zeleň): Bez připomínek, návrh ploch k prověření (R1 a R3 pro zeleň, R2 pro bydlení) Agentura akceptuje.

Podmínky využití pro plochy BV: Bez připomínek, návrh Agentura akceptuje.

II. Koncepce uspořádání krajiny:

Vymezení hranice CHKO: Bez připomínek.

Vymezení funkčních ploch (plochy NZ.1, NZ.2, VV, NS a PV): Bez připomínek, návrh Agentura akceptuje (návrh reaguje na reálný resp. evidenční stav ploch).

Podmínky využití ploch v rámci koncepce uspořádání krajiny: Bez připomínek, návrh Agentura akceptuje.

III. Souhrnné odůvodnění stanoviska:

Řešené území zasahuje do CHKO České středohoří výběžkem v severní části území, vše IV. zóna CHKO. Návrh Úp nepředstavuje nesoulad s posláním CHKO dle § 25 zákona a zřizovacím výnosem CHKO ze dne 19. 3. 1976, MK ČSR a rozpor se základními ochrannými podmínkami CHKO ve smyslu § 26 zákona či jinými zákonnými omezeními (např. §§5, 49 a 50 k ochraně druhů)..“

***Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.***

- **ČR – Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková Praha, dopisem ze dne 18. 2. 2015, č.j.: 79317/2015-8201-OÚZ-LIT**

Citace: „Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková správa Praha Vám sděluje, že obdržela žádost o projednání návrhu územního plánu sídelního útvaru Sulejovice. Výše uvedená akce byla posouzena Ministerstvem obrany na základě ustanovení § 6, odst. 1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky v platných zněních a resortních předpisů. Ministerstvo obrany – Česká republika, jejímž jménem jedná Dana Horská, referent společné státní správy a samosprávy oddělení územních zájmů Odboru ochrany územních zájmů a řízení programů nemovitě infrastruktury, Sekce ekonomické a majetkové Praha na základě pověření ministra obrany čj. 2613/2014-1140 ze dne 5.ledna 2015 ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2, zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministerstva obrany č. 39/2011 Věstníku MO, ročník 2011, částka 16, souhlasí s předloženým Návrhem územního plánu Sulejovice. Vzhledem k tomu, že SEM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemáme k řešené ÚPD připomínek.“

***Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu obsahující v textu nepřesnost v názvu projednávané dokumentace (1x nesprávně uvedeno územní plán sídelního útvaru Sulejovice namísto územní plán Sulejovice) vzato na vědomí.***

- **Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj, dopisem ze dne 13. 3. 2015, č.j.: SVS/2015/025169-U**

Citace: „Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj jako správní orgán místně a věcně příslušný podle § 47 odst. 4 a § 49 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní orgán), ve věci uplatnění stanoviska k projednání návrhu územního plánu Sulejovice na základě oznámení, vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto závazné stanovisko: Správní orgán nemá námitek k návrhu územního plánu Sulejovice.

Odůvodnění: Správní orgán obdržel dne 20. 1. 2015 oznámení o projednání návrhu územního plánu Sulejovice. Na základě tohoto podání správní orgán prostudoval přístupné dokumenty územního plánu k návrhu územního plánu obce Sulejovice a následně bylo Krajskou veterinární správou Státní veterinární správy pro Ústecký kraj vydáno závazné stanovisko č.j. SVS/2015/025169-U pro územní řízení. Vzhledem ke skutečnosti, že tímto návrhem nejsou dotčeny žádné subjekty, které jsou pod veterinárním dozorem, nemá Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj k tomuto návrhu námitek.

Poučení: Závazné stanovisko podle veterinárního zákona je závazným stanoviskem ve smyslu § 149 správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Orgán příslušný rozhodnout ve věci podle zvláštních právních předpisů nemůže rozhodnout v rozporu s tímto posudkem. Proti obsahu závazného stanoviska se lze podle § 149 odst. 3 odvolat pouze prostřednictvím odvolání proti konečnému rozhodnutí podmíněnému tímto závazným stanoviskem.“

***Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu obsahující v textu nepřesnost v názvu projednávané dokumentace (nesprávně uvedeno územní plán obce Sulejovice***



**namísto územní plán Sulejovice) a nesprávnost v názvu stanoviska (uvedeno závazné stanovisko namísto stanovisko vydávané ve smyslu ust. § 4 odst. (2) písm. b) stavebního zákona) vzato na vědomí.**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí, písemnost ze dne 17. 3. 2015, č.j.: 506/ZPZ/2015/UP-011**

Citace: „Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 20. 1. 2015 od Obecního úřadu Sulejovice oznámení o konání společného jednání o návrhu územního plánu Sulejovice. Ve věci vydáváme následující stanoviska:

Ochrana ovzduší.

„Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, nemá k návrhu územního plánu Sulejovice z hlediska ochrany ovzduší připomínky. Krajský úřad Ústeckého kraje vydává stanovisko k územnímu plánu a k regulačnímu plánu v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákon). Krajský úřad Ústeckého kraje upozorňuje na povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle přílohy č. 1 zákona. Tento požadavek má přímou vazbu na využití území pro průmyslové a zemědělské účely (rozvojové lokality).“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí s tím, že upozornění na povinnost plnění imisních limitů, která má přímou vazbu na využití území pro průmyslové a zemědělské účely, považujeme za zmatečné, neboť územní plán sám o sobě povinnost plnění imisních limitů s ohledem na cíle a úkoly územního plánování stanovené v §§18 a 19 stavebního zákona zajistit nemůže. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví v případě návrhů, které byly v územním plánu Sulejovice prověřovány, lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů, tak jak bylo konstatováno ve stanovisku vydaném krajským úřadem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (stanovisko SEA) č.j. 3638/ZPZ/2013/SEA ze dne 30. 10.**

Ochrana přírody a krajiny

„V oblasti ochrany přírody a krajiny je zdejší úřad dotčeným orgánem pro řízení o územních plánech obcí z hlediska zájmů ochrany přírody a své působnosti v souladu s § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Část území se nachází v CHKO České středohoří. K této ploše je příslušná k vyjádření Správa CHKO České středohoří. K ostatnímu území sdělujeme následující. Maloplošné zvláště chráněné území, ptačí oblast ani evropsky významné lokality se v zájmovém území mimo CHKO nenacházejí, resp. nacházejí se v dostatečné vzdálenosti od dotčeného území. Na dotčené lokalitě se nachází prvky regionálního ÚSES – regionální biokoridor 616 Sutomský vrch – humenský vrch. Tyto prvky je třeba respektovat. Zároveň by měly být zakresleny v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) účinnými od 20. 10. 2011, ve kterých jsou vymezena biocentra a biokoridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability. Z pohledu ochrany přírodního parku, VKP a lokálních prvků ÚSES je příslušný k vyjádření Městský úřad Lovosice, odbor životního prostředí.“

**Vyhodnocení: Pořizovatel při vyhodnocování stanovisek obdržných v rámci projednávání návrhu územního plánu Sulejovice podle § 51 stavebního zákona došel k závěru, že z výše citovaného stanoviska nelze dovodit potvrzení souladu návrhu nadřazeného územního systému ekologické stability s návrhy uvedenými v této oblasti v dokumentaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, a z tohoto důvodu byl opětovně tento dotčený orgán příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, požádán o nové posouzení návrhu územního plánu Sulejovice a o následné vydání změny stanoviska s jeho odůvodněním.**

**Informace o příslušnosti orgánu dotčeného na úseku ochrany přírody uvedená v závěru stanoviska vzata na vědomí s tím, že v rámci oznámení o konání společného jednání byl tento dotčený orgán k vydání stanoviska vyzván – viz. kapitola a) Odůvodnění nazvaná Postup při pořizení územního plánu.**

**Pod č.j. 1955/ZPZ/2015 ze dne 22. 5. 2015 na základě uplatněné žádosti pořizovatel obdržel nové stanovisko tohoto znění:**

„Dne 29. 4. 2015 jsme obdrželi vaši žádost o změnu (zpřesnění) části stanoviska, vydaného zdejším úřadem pod č.j. 506/ZPZ/2015/UP-011 ze dne 17. 3. 2015 a to konkrétně části týkající se posouzení souladu navrženého vedení prvku ÚSES v návrhu územního plánu se zájmy ochrany přírody. V citovaném stanovisku jsme uvedli, že se na dotčené lokalitě nachází prvek regionálního ÚSES- regionální biokoridor 616 Sutomský vrch – Humenský vrch. Tento prvek je třeba respektovat. Zároveň by měl být zakreslen v souladu se Zásadami územního rozvoje

Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) účinnými od 20. 10. 2011, ve kterých jsou vymezena biocentra a biokoridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability. Ve svém dopise žádáte, abychom jednoznačně uvedli, zda s návrhem zpřesnění prvku ÚSES souhlasíme. Zpřesnění tohoto biokoridoru by mělo být vždy v souladu s grafickou částí ZÚR ÚK, kde jsou biokoridory regionální a nadregionální úrovně vymezeny osou, která určuje směr propojení a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200 m na každou stranu od osy. V rámci tohoto pásu je při zpracování územně plánovací dokumentace obcí a při rozhodování v území možno provádět zpřesnění vymezení biokoridoru, aniž by docházelo k odchylce od ZÚR ÚK. Zpřesnění biokoridoru v návrhu územního plánu Sulejovice je v souladu s touto podmínkou. Dále je však třeba posoudit, zda zpřesnění biokoridoru je v souladu se zájmy ochrany přírody a zda toto zpřesnění neprobíhá účelově, resp. vedení biokoridoru není upřesňováno s cílem vyčlenit ze systému ÚSES plochy pro další rozvoj neslučitelný s principy vymezení ÚSES a to bez bližšího odůvodnění nutnosti tohoto zmenšování prvků ÚSES. V případě řešeného koridoru se jeví jako sporné zpřesnění v území označeném jako Z4 a Z5, resp. ZN. Není zřejmé, proč došlo k úpravě vedení biokoridoru přes plochy Z4 a Z5, navrhované jako dvě plochy veřejného prostranství s převahou nezápevných ploch ve vazbě na koryto Modly, způsobem vyznačeným v zákresech návrhu, kdy plocha Z4 byla z biokoridoru vyčleněna a plocha Z5 z poloviny včleněna, když se podle návrhu má jednat o plochy s návrhem shodného využití. V návrhu územního plánu je také uvedeno, že návrhy ploch veřejné zeleně Z4 a Z5 svým charakterem a podmínkami využití neznemožňují realizaci ÚSES. Stejně tak není zřejmé, proč vedení koridoru bylo na plochách ZN (stávající plochy zeleně – nezastavitelné soukromé zahrady) sousedících s návrhovými plochami Z4 a Z5, upraveno tak, že část těchto ploch byla z upřesnění vypuštěna, část v nich ponechána. V návrhu územního plánu není popsáno, z jakých důvodů k tomuto zpřesnění, které má za následek zmenšení biokoridoru, došlo a bez bližšího odůvodnění takového vymezení prvku ÚSES v územním plánu proto nelze s tímto zpřesněním souhlasit.“

***Vyhodnocení: Ve smyslu požadavků na odůvodnění navrženého zpřesnění ve vedení předmětného biokoridoru uvedených ve výše citovaném stanovisku nechal pořizovatel zpracovatelem ÚSES provést úpravy textové části odůvodnění územního plánu a takto upravenou textovou část předložil v rámci žádosti o změnu stanoviska k novému posouzení. Nové stanovisko dotčeného orgánu bylo vydáno dne 7. 7. 2015 pod č.j. 1955/ZPZ/2015 ve znění:***

„Dne 26. 6. 2015 jsme obdrželi Vaši žádost o změnu našeho stanoviska ze dne 22. 5. 2015 pod č.j. 1955/ZPZ/2015, JID 70792/2015/KUUK. V tomto stanovisku jsme uvedli, že nelze souhlasit s navrženým vymezením regionálního biokoridoru 616 Sutomský vrch – Humenský vrch v návrhu územního plánu Sulejovice. Jeho zpřesnění, navržené v projednávaném územním plánu, nebylo zcela v souladu se zájmy ochrany přírody, a proto bylo třeba doplnit bližší odůvodnění jeho vedení, resp. z jakého důvodu nelze vymezit biokoridor vhodnějším způsobem. Dne 28. 6. 2015 jsme obdrželi od projektanta ÚSES tohoto územního plánu Ing. Jana Dřevíkovského upravený návrh této části ÚSES, včetně doplnění odůvodnění této úpravy. Po jejím prostudování můžeme konstatovat, že provedená odůvodněná změna je z pohledu ochrany přírody akceptovatelná a pokud bude zahrnuta do návrhu územního plánu Sulejovice, nebudeme mít proti ní námitek.“

***Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že územně plánovací dokumentace byla ještě v době před zahájením řízení o návrhu ÚP upravena.***

#### Vodní hospodářství

„Krajský úřad Ústeckého kraje není příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanoviska k územním plánům obcí.“

***Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem vzato na vědomí s tím, že příslušný dotčený orgán byl v rámci oznámení o konání společného jednání k vydání stanoviska vyzván – viz. kapitola a) Odůvodnění nazvaná Postup při pořízení územního plánu.***

#### Státní správa lesů

„Krajský úřad Ústeckého kraje v souladu s § 48a odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) není příslušným orgánem státní správy lesů k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci návrhu Územního plánu Sulejovice, neboť návrh neumisťuje na lesní pozemky sportovní nebo rekreační chaty. Příslušným orgánem státní správy lesa podle § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona je obec s rozšířenou působností, v tomto případě Městský úřad Lovosice.“

***Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem vzato na vědomí s tím, že příslušný dotčený orgán byl v rámci oznámení o konání společného***

***jednání k vydání stanoviska vyzván – viz. kapitola a) Odůvodnění nazvaná postup při pořízení územního plánu.*****Posuzování vlivů na životní prostředí**

„Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal k návrhu zadání územního plánu obce Sulejovice samostatné stanovisko ze dne 30. 10. 2013, č.j. 3638/ZPZ/2013/SEA, JID:147526/2013/KUUK, s výsledkem – územní plán obce Sulejovice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.“

Návrh územního plánu vymezuje plochy bydlení (Z1 až Z11), plochy výroby a skladování – lehký průmysl, o rozloze do 3 000m<sup>2</sup> zastavěné plochy (Z12 a Z13), plochy dopravní infrastruktury, plochy zeleně, plochy veřejného prostranství a plochy přírodní.

Návrh územního plánu nestanoví rámec pro umístění záměrů podléhajících posouzení a po jeho důkladném prostudování nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).“

***Vyhodnocení: Informativní vyjádření dotčeného orgánu vzato na vědomí.*****Prevence závažných havárií**

„V daném území se nenachází žádné zařízení (objekt) zařazené dle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů. Z výše uvedeného důvodu nejsme dotčeným správním úřadem.“

***Vyhodnocení: Informativní vyjádření tohoto orgánu vzato na vědomí.*****Ochrana zemědělského půdního fondu**

„Jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona), vydáváme podle § 5 odst. 2 zákona následující stanovisko:

V návrhu nelze souhlasit s přípustným a podmíněně přípustným využitím ploch zemědělských NZ.1 a NZ.2, jelikož je plochách s takovým vymezením možné umístit a využít zemědělské využití jako např. prvky ÚSES (prvky ÚSES mohou být vymezeny na pozemcích ZPF, v některých případech se však jedná o ostatní plochy, obecně mohou být součástí zemědělských pozemků), plochy krajinné zeleně (může se jednat o ostatní plochu s využitím zeleň, což není součástí ZPF), protipovodňová zařízení může se jednat o zařízení, jež není součástí ZPF), zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby s vyjmenovanými jevy s uvedením např. (dle takového vymezení lze umístit i stavbu pro zemědělskou výrobu, jež by měla být součástí ploch pro výrobu), to vše není v souladu s § 1 odst. 1,2 a 3 zákona. Takový návrh by musel být při projednávání územního plánu projednán s orgánem ochrany ZPF. V souladu s § 5 odst. 1 zákona jsou pořizovatelé a projektanti územních plánů povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, jež je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF. Předložené přípustné a podmíněně přípustné využití však znamená návrh důsledků na pozemky ZPF, jež ale nejsou přesně specifikovány a umístěny. Z tohoto důvodu nelze s návrhem v tomto bodě souhlasit, jelikož důsledky řešení na ZPF nelze posoudit v souladu se zásadami podle § 4 zákona. S návrhem ploch pro bydlení Z2 nesouhlasíme z následujících důvodů. Plochy jsou zdůvodněny tím, že vychází z platného územního plánu. Dle dostupných informací zdejšímu orgánu ochrany ZPF je však plocha Z7 navržena na pozemcích, které jsou v platném územním plánu vymezeny jako plochy orné půdy, plocha Z2 je z části na pozemcích, které byly jako územní rezerva pro bydlení. Takové zdůvodnění není z pohledu ochrany ZPF relevantní a dostačující. Plochy mají dohromady umožnit bydlení v 74 až 110 rodinných domech. Mimo tyto plochy jsou v projednávané dokumentaci navrženy i další plochy pro bydlení přímo navazující na stávající zástavbu. Plochy dle platného územního plánu pod silnicí I/15 nejsou dosud vyčerpány, ač platný územní plán umožňoval umístit bydlení, podmínky v obci a dosavadní rozvoj bydlení tudíž neodpovídá předpokládanému návrhu. Plochy jsou navíc navrženy tak, že by jejich využitím došlo k narušení organizace pozemků ZPF a vznikly by hůře obhospodařovatelné části pozemků ZPF (u plochy Z2 severně směrem k vodoteči, u plochy Z7 východně směrem k vodoteči a ÚSES), návrh je umístěn na vysoce chráněných půdách zařazených do I. a II. ochrany. Návrh v těchto bodech nelze shledat jako nezbytný a v souladu s § 4 písm. a) a b) zákona, tudíž s ním nelze souhlasit. Návrh obou ploch požadujeme zvážit co do rozsahu a umístění a vymežit ho tak, aby odpovídal skutečným potřebám obce a byl z tohoto pohledu nezbytný (zásada podle § 4 písm. b) zákona). Návrh ploch N1, N4 a N5 pro zeleň nelze odsouhlasit vzhledem k souvislosti s výše napadenými plochami pro bydlení, tedy ze stejných důvodů. Jejich řešení musí vycházet z řešení výše uvedených ploch. V ostatních bodech lze návrh shledat v souladu se zásadami podle § 4 zákona, návrh koresponduje s reálnými možnostmi obce, jeví se tudíž jako

opodstatněný a nepředpokládá narušení organizace pozemků ZPF, tudíž v ostatních bodech souhlasíme.“

**Vyhodnocení: K vydanému stanovisku bylo ze strany pořizovatele svoláno ústní jednání s tímto dotčeným orgánem. Na základě výsledků ústního jednání pak pořizovatel písemně požádal o změnu stanoviska, které bylo vydáno pod č.j. 2052/ZPZ/2015/UP-089 dne 3. 6. 2015, z něhož citujeme:**

„Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 29. 4. 2015 od Obecního úřadu Sulejovice návrh úprav projednávaného návrhu územního plánu Sulejovice. Návrh úprav byl zpracován na základě vydaného stanoviska zdejšího orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jež je součástí vyjádření odboru životního prostředí a zemědělství zdejšího úřadu ze dne 17. 3. 2015 (č.j.:506/ZPZ/2015/UP-011), JID:15858/2015/KUUK) a na základě ústního jednání, které proběhlo dne 1. 4. 2015 za účasti zdejšího orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, pořizovatele, projektanta a starosty obce Sulejovice. Jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního (dále ZPF) fondu podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona), vydáváme podle § 5 odst. 2 zákona následující stanovisko: Podle navrhované úpravy dojde k novému vymezení podmínek přípustného využití ploch zemědělských NZ.1 a NZ.2 a to tak, že nepředstavují důsledky na pozemky ZPF, dále bude zmenšena plocha zeleně Z4 u plochy pro bydlení Z7a plocha zeleně N1 u plochy pro bydlení Z2. Úpravou dojde ke zmenšení nároků na pozemky zemědělského půdního fondu na nezbytnou míru pro zajištění vytvoření lokalit pro bydlení a jejich odclonění a zároveň nebude narušena organizace pozemků ZPF, okolní pozemky zůstanou velikostí i tvarem obhospodařovatelné. V přeloženém návrhu úprav byly plochy pro bydlení Z2 a Z7 zdůvodněny potřebou obce vytvořit dostatečný prostor pro umístění nového bydlení a převzetím umístění ploch z platného územního plánu (změna č. 1 nebyla zveřejněna). K návrhu ploch uvádíme, že kolem obce při zastavěném území se nachází pouze půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany, tudíž nelze návrh ploch situovat na jiné, méně kvalitní pozemky, nezemědělské pozemky umožňující rozvoj obce se v území nenachází. Z uvedených důvodů konstatujeme soulad návrhu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona a s návrhem úprav souhlasíme. Je nutné, aby zdůvodnění a úpravy byly přeneseny do návrhu územně plánovací dokumentace, zejména zdůvodnění ploch s důrazem na řešení ochrany ZPF do Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v Odůvodnění.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že požadované úpravy územně plánovací dokumentace byly provedeny.**

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu, písemnost ze dne 19. 3. 2015, č.j.: MPO 5243/2015**  
Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona neuplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona připomínky. Na území obce se nenacházejí výhradní ložiska nebo prognózní zdroje vyhrazených nerostů. S návrhem územního plánu souhlasíme.“  
**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**
- **Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, písemnost ze dne 6. 3. 2015, č.j.: KHSUL 8587/2015**  
Citace: „Na základě oznámení byl posouzen dotčeným správním úřadem ve smyslu § 77 zák. č. 258/2000 Sb. v pozdějším znění a § 50 odst. 2) zák. č. 183/2006 Sb., návrh územního plánu Sulejovice.. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem toto stanovisko: s návrhem územního plánu Sulejovice se souhlasí, ze předpokladu, splnění následně stanovené podmínky: lokality Z2, Z3 a Z7 budou v dalším stupni řízení akusticky posouzeny vůči provozu z komunikace I/15 k prokázání reálných hodnot hluku s případným návrhem odpovídajících protihlukových opatření k zajištění hygienických limitů hluku pro navrhovanou zástavbu.  
Odůvodnění: Návrh ÚP byl zpracován Ing. Petrem Laubem, 28. Října 909, 277 11 Neratovice v srpnu 2014. V k.ú. Sulejovice jsou vymezeny zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3,Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11 – plochy bydlení v rodinných domech – vesnické; Z12, Z13 – plochy výroby a skladování lehký průmysl); Z14 – plochy dopravní infrastruktury (dražní doprava). Dále je vymezena plocha přestavby: P1 – plochy dopravní infrastruktury (silniční doprava) a systém sídelní zeleně: Z4, Z5 – plochy veřejných prostranství – s převahou nebezpečných ploch: N1, N2, N3, N4, N5 – plochy zeleně ochranné a izolační. Navrženy jsou plochy územních rezerv: R1, R3, R4 – plocha územní rezervy s využitím pro plochy zeleně ochranné a izolační ZO); R2, R5 –

plocha územní rezervy s využitím pro plochy bydlení – v rodinných domech – vesnické (BV); R6 – koridor územní rezervy s využitím pro plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava (DZ). Zásobování Sulejovic pitnou vodou je zajištěno z oblastního vodovodu Žernoseky, vodovod Lovosice. ÚP navrhuje nové řady do rozvojových ploch. Odkanalizování obce je řešeno jednotnou kanalizací s přečerpáváním do gravitační kanalizace města Lovosice a následně na centrální ČOV Litoměřice. Návrh řeší nové kanalizační řady pro rozvojové lokality. 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). Koncepte zásobování plynem se nemění. Obec je plně plynofikována. NTL plynovodní řady jsou navrženy pro zásobování nových ploch. Podmínka je ve výroku uplatněna na základě zák. č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, v pozdějším znění a navazujícího nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že požadované úpravy územně plánovací dokumentace byly provedeny.**

• **Ministerstvo dopravy, písemnost ze dne 2. 9. 2015, č.j.: 544/2015-910-UPR/1**

Citace: „Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. Ustanovení § 22 citovaného zákona dále uvádí, že ministerstva zpracovávají koncepte rozvoje svěřených odvětví. Na základě ustanovení § 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, Ministerstvo dopravy vydává, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, stanovisko podle § 40 odst. 2 písm. g) zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zák. č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. s) a t) zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zák. č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, k návrhu územního plánu obce Sulejovice.

Silniční doprava. Ministerstvo dopravy souhlasí se zobrazením stávající silnice I/15 a dálnice D8 jejich ochranného pásma.

Železniční doprava. Ministerstvo dopravy souhlasí s vymezením koridoru pro optimalizaci konvenční železniční tratě č. 114 v souladu se ZÚR Ústeckého kraje a souhlasí se zpřesněním koridoru územní rezervy pro vysokorychlostní trať na celkovou šíři 250 metrů, z toho 100 metrů od osy směrem o obci.

Z hlediska letecké a vodní dopravy nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu obsahující v textu nepřesnost v názvu projednávané dokumentace (nesprávně uvedeno územní plán obce Sulejovice namísto územní plán Sulejovice) vzato na vědomí.**

**Závěr: Z výše uvedeného výsledku projednání vyplývá, že případné požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány a nebyl řešen žádný rozpor.**

Poživatel společně s projektantem a s určeným zastupitelem vyhodnotili návrh územního plánu Sulejovice i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které v rámci společného jednání o návrhu územního plánu ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona neuplatnily své stanovisko a na základě níže uvedeného textu konstatují, že neshledali rozpor s veřejnými zájmy chráněnými těmito dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů.

- **Z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa podle platného zákona o lesích:** Na území obce Sulejovice se nevyskytují žádné lesní porosty a územní plán se žádným způsobem nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa.
- **Z hlediska ochrany nemovitých kulturních památek podle platného zákona o státní památkové péči:** Na území obce Sulejovice se nachází nemovitá kulturní památka Kostel nejsvětější trojice. Řešené území je územím s výskytem archeologických nálezů – obě dvě tyto skutečnosti jsou v územním plánu respektovány a v kapitole i) Odůvodnění návrhu územního plánu jsou uvedeny jsou limity využití území.
- **Z hlediska vodního hospodářství podle platného vodního zákona:** Územní plán při respektování stávající založené koncepce na úseku vodního hospodářství pro rozvojové plochy navrhnul koncepci zásobování pitnou vodou, koncepci likvidace odpadních vod a koncepci likvidace dešťových vod. Je respektována manipulační plocha podél vodního toku Modly, která je

v kapitole i) Odůvodnění návrhu územního plánu uváděna jako limit využití území. Záplavové území nebylo a není na území obce Sulejovice stanoveno, přesto však při návrzích ploch sousedících s vodním tokem Modla byly zohledněny terénní poměry a místní zkušenosti s jeho rozlivem.

- **Z hlediska ochrany přírody a krajiny nacházející se na území mimo CHKO České středohoří podle platného zákona o ochraně přírody a krajiny:** Žádný přírodní park na území obce nebyl vyhlášen. Územní plán pak svými návrhy zachovává stávající koncepci uspořádání krajiny, pro kterou je charakteristické intenzivní zemědělské využívání a navrhuje pouze nezbytná opatření vedoucí ke zvýšení ekologické stability krajiny a zvýšení protierozní odolnosti řešeného území. Významné krajiny prvky jsou návrhem územního plánu respektovány. Regionální ÚSES převzatý z nadřazené krajské dokumentace byl zpřesněn a doplněn návrhem prvků ÚSES na lokální úrovni, které naplňují předepsané minimální parametry a zároveň respektují návaznost na územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

**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**

Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal k návrhu zadání územního plánu Sulejovice stanovisko ze dne 30.10.2013, č.j. 3638/ZPZ/2013/SEA, s výsledkem, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Sulejovice na životní prostředí (tzv. SEA).

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

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

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

**i.1 Zdůvodnění návrhu koncepce rozvoje území**

Navržená koncepce rozvoje území obce vychází ze současného stavu v území. Územní plán respektuje stávající uspořádání sídla v zemědělsky intenzivně využívané krajině. Návrh využití území je zaměřen zejména na stabilizaci současného stavu řešeného území se zohledněním jeho polohy v těsném sousedství s městem Lovosice. Řešené území je součástí rozvojové osy republikového významu OS2 a rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1.

Cílem návrhu územního plánu je vytvořit podmínky pro zachování růstu počtu obyvatel obce, stabilizaci ekonomické základny obce a posílení ekologické stability krajiny, v souladu s požadavky vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území.

V nezastavěném území se územní plán zaměřuje na stanovení podmínek využití pro plochy ZPF a návrh prvků ÚSES, který využívá stávající zeleň a vodní plochy a toky v krajině tak, aby došlo k vytvoření funkčního celku, který zvýší ekologickou stabilitu řešeného území.

Návrh ploch s rozdílným způsobem využití, včetně stanovení podmínek jejich využití, je navržen v souladu s Datovým modelem Ústeckého kraje a podle "Metodiky jednotného zpracování územně plánovací dokumentace v GIS (CAD)".

Územní plán navrhuje členění na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

#### BH Plochy bydlení - hromadné

Jedná se o plochy bydlení, ve kterých převažují bytové domy. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované a nové nevymezuje.

#### BV Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické

Plochy bydlení, ve kterých převažují rodinné domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje ve vazbě na plochy stejného využití.

#### SV Plochy smíšené obytné - vesnické

Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, které jsou doplněny zázemím účelových hospodářských staveb. Primární funkcí je zde bydlení doplněné o pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba, služby, a zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje ve vazbě na plochy stejného využití.

#### OV Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost

Plochy určené pro občanskou vybavenost, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy. Zahrnuje např. plochy pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, apod. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované a nové nevymezuje. Plochy a objekty občanského vybavení jsou však přípustné v rámci ploch bydlení - hromadných, ploch bydlení v rodinných domech - vesnických a v plochách smíšených obytných - vesnických.

#### OS Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport

Plochy zahrnují pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované a nové nevymezuje.

#### OK Plochy občanského vybavení - komerční zařízení

Plochy určené pro komerční občanskou vybavenost. Zahrnuje např. plochy restaurace, kulturní dům, ubytovny apod. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované a nové nevymezuje. Plochy a objekty komerčního občanského vybavení jsou však přípustné v rámci ploch bydlení - hromadných, ploch bydlení v rodinných domech - vesnických a v plochách smíšených obytných - vesnických.

#### OH Plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště

Jedná se o plochu stávajícího hřbitova a související veřejné infrastruktury. Územní plán považuje tuto plochu za stabilizovanou a nové plochy nevymezuje.

#### PV Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch

V zastavěném území tyto plochy zahrnují zpravidla pozemky zpřístupňující jednotlivé stavební objekty (bez ohledu na vlastnictví). Jedná se o plochy, jejichž součástí jsou jednak plochy dopravy (místní a účelové komunikace, pěší komunikace, parkovací stání, cyklotrasy atp.) a dále pozemky veřejné a sídelní zeleně, které nejsou samostatně funkčně vyčleněné. Dále pak plochy návsi a veřejných prostorů sloužících k setkávání a komunikaci obyvatel obce.

V nezastavěném území tyto plochy zahrnují zpravidla pozemky zpřístupňující plochy ZPF a ostatní funkční plochy v krajině (zeleň v krajině, plochy přírodní atp.), bez ohledu na vlastnictví. Jedná se o pozemky, jejichž součástí jsou zejména plochy dopravy (místní a účelové komunikace, pěší komunikace, cyklotrasy atp.).

Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje. Nově navržené zastavitelné plochy jsou dopravně přístupné ze stávajících veřejných prostranství. Další plochy veřejných

prostranství (jejichž součástí budou místní a účelové komunikace) lze budovat na základě podmínek využití území stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

#### PZ Plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch

Jedná se o plochy s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a zastavitelných plochách (veřejná zeleň). Součástí těchto ploch může být přírodní i uměle založená zeleň. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované. Nové plochy jsou navrženy ve vazbě na tok Modly s cílem posílit podíl zeleně v řešeném území. Vymezení dalších nových ploch je přípustné jako součást zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití.

#### ZN Plochy zeleně - nezastavitelných soukromých zahrad

Jedná se o plochy vyhrazené zeleně (soukromé zahrady) s omezením zastavitelnosti. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

#### ZO Plochy zeleně ochranné a izolační

Jedná se o plochy zeleně navržené k odclonění negativních vlivů (zejména z dopravy) na zastavitelné plochy. Návrhem a realizací těchto ploch dojde rovněž ke zvýšení podílu zeleně v zemědělsky využívané krajině.

#### DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava

Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnice, silnic I. a III. třídy a místních komunikací, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, atp. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované a nové nevymezuje.

#### DZ Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava

Plochy drážní dopravy zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a správní budovy. Územní plán navrhuje v souladu se ZÚR ÚK plochy koridoru pro optimalizaci železniční trati č.114.

#### TI Plochy technické infrastruktury

Plochy zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, vodovody, vodojemy, kanalizace, čerpací stanice odpadních vod, čerpací stanice provozní a pitné vody, trafostanice, energetická vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované a nové nevymezuje. Vymezení nových ploch je v případě potřeby přípustné jako součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

#### VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl

Plochy určené pro lehkou průmyslovou výrobu (nehutního a nechemického charakteru), pro skladování, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy. Negativní vliv nad přípustnou mez nesmí přesáhnout hranice areálu. Mezi plochy výroby a skladování – lehký průmysl byl zařazen stávající výrobní areál bývalé Fruty, včetně souvisejících ploch. Tento výrobní areál svým charakterem provozu nikdy neovlivňoval sousední obytnou zástavbu. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje na severovýchodním okraji řešeného území, ve vazbě na plochy stejného využití ležící na území města Lovosice.

#### VT Plochy výroby a skladování - těžký průmysl

Plochy určené pro průmyslovou výrobu, pro skladování, pro zařízení těžby, asanační služby, zpracování surovin prvovýroby, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury, včetně čerpacích stanic PHM a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové nenavrhuje.



VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Plochy určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, včetně komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

VV Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, plochy a zařízení pro sledování a regulaci vodního režimu a ochranu před škodlivými účinky vod. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

NS Plochy smíšené nezastavěného území

Významnější plochy zeleně v nezastavěném území, udržované v přírodě blízkém stavu, včetně souvisejících účelových komunikací. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

NZ.1 Plochy zemědělské - orná půda

Plochy zemědělské zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu (orné půdy), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

NZ.2 Plochy zemědělské - trvalé travní porosty

Plochy zemědělské zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

NP Plochy přírodní

Plochy přírodní zahrnují pozemky biocenter a výjimečně i pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Územní plán navrhuje tyto plochy pro založení a stabilizaci biocenter v řešeném území.

Koncepci rozvoje území obce Sulejovice ovlivňují následující limity využití území:

- dálnice D8 – ochranné pásmo 100m
- silnice I/15 – ochranné pásmo 50m
- silnice III/00817 – ochranné pásmo 15m
- železniční trať č. 114 – ochranné pásmo 60m
- vlečka – ochranné pásmo 30m
- venkovní vedení elektrické energie VVN 110 kV – ochranné pásmo 15m
- venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV – ochranné pásmo 10m
- kabelové vedení elektrické energie VN 22 kV – ochranné pásmo 1m
- trafostanice
- plynovodní potrubí VTL – ochranné pásmo 4m, bezpečnostní pásmo 20m
- plynovod STL – ochranné pásmo 1m
- plynovod NTL – ochranné pásmo 1m
- regulační stanice plynu VTL - STL
- regulační stanice plynu STL - NTL
- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu – 40m a 100m
- bezpečnostní pásmo anodového uzemnění – 100m
- sdělovací kabel – ochranné pásmo 1,5m
- radioreléová trasa
- kanalizační řady jednotné kanalizace
- čerpací stanice odpadních vod
- vodovodní řady
- manipulační plocha podél vodních toků – 6 m
- vzdálenost 50m od okraje lesa
- nemovitá kulturní památka - Kostel nejsvětější trojice – číslo rejstříku 16905-5-2325

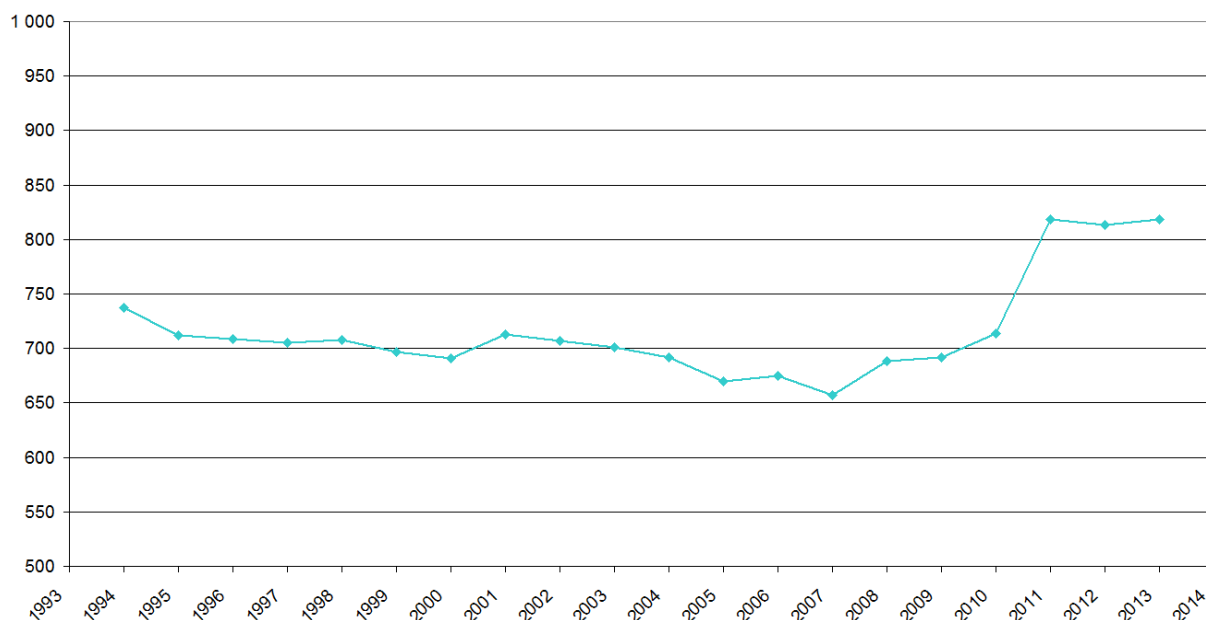
- Archeologická naleziště 02-43-06/ 10 - Sulejovice, lom čížkovické cementárny, Remíz, 02-43-06/11 - Čížkovice, pole u starého lomu, 02-43-06/7 - Sulejovice, Pod kozličkou, 02-43-06/8 - Sulejovice, intravilán obce - SZ od toku Modly, 02-43-06/9 - Lovosice, V cihelně

## i.2 Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce řešeného území vychází ze stávající urbanistické struktury obce. Hlavní funkcí řešeného území je bydlení, doplněné o výrobní a skladovací plochy a několik ploch občanského vybavení.

Vymezení nových zastavitelných je navrženo v rozsahu odpovídajícím poloze obce v těsném sousedství s městem Lovosice. V návrhu územního plánu byla rovněž zohledněna poloha obce v rozvojové ose republikového významu OS2 a rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1. Při návrhu bylo rovněž přihlédnuto k příznivému demografickému vývoji obce v posledních 20 letech (viz obr. 4). V roce 2008 bylo v obci evidováno 668 trvale bydlících obyvatel a v roce 2013 již 883 trvale bydlících obyvatel. Tyto skutečnosti předurčují obec k dalšímu rozvoji.

Stagnace dalšího rozvoje v posledních letech je dána zejména skutečností, že obec vyčerpala většinu obecních pozemků využitelných k zástavbě. Plochy navržené platným územním plánem k bydlení byly od pozemkového fondu obci převedeny na základě podaných žádostí až v průběhu roků 2013 a 2014. S ohledem na stále trvající poptávku po nových stavebních pozemcích v území a s ohledem na výše uvedenou dobrou polohu obce i kapacitní veřejnou infrastrukturu, lze po vyřešení majetkoprávních vztahů opět očekávat další populační nárůst.



Obr. 4 - Vývoj počtu obyvatel obce Sulejovice v letech 1992 – 2011

Územní plán respektuje stávající uspořádání sídla, jehož charakter je popsán v kapitole c.1 výrokové části územního plánu. Z důvodu kontinuity územně plánovací dokumentace jsou v územním plánu převážně zohledněny plochy navržené dosud platným územním plánem obce. Všechny návrhové plochy původního územního plánu byly v novém územním plánu znovu prověřeny a jejich rozsah v novém územním plánu částečně zredukován, případně byly návrhové plochy přeřazeny do územních rezerv.

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy prioritně do proluk v zastavěném území a dále pak v návaznosti na zastavěné území sídla, tak aby nedošlo k narušení stávající urbanistické struktury zejména v centrální části sídla. S ohledem na kvalitní půdy v okolí zastavitelného území nelze navrhnout zastavitelné plochy na pozemky s nižší třídou ochrany ZPF (půdy s nižší třídou ochrany ZPF leží nad silnicí I/15). Funkční uspořádání ploch je navrženo tak, aby nově vymezené plochy odpovídaly svým využitím stávajícím funkčním plochám, na které navazují. Nové zastavitelné plochy byly prioritně navrženy tak, aby se nepřibližovali k stávajícímu areálu cementárny a nedošlo tak k jejich ovlivnění hlukovými emisemi.

Návrh zastavitelných ploch a ploch přestavby je dále doplněn návrhem ploch a koridorů územních rezerv, které vychází převážně z nadřazené ZÚR ÚK a zohledňují rovněž dlouhodobě sledované záměry obce vycházející z platné územně plánovací dokumentace. Podrobné zdůvodnění ploch a koridorů územních rezerv je uvedeno v kapitole i.9 odůvodnění územního plánu.

Zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby je uvedeno v následujícím výčtu:

- Z1 Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské**  
doporučená kapacita: 1 RD  
zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena v návaznosti na obytné objekty na území Sulejovic a rovněž v návaznosti na obytné objekty na k.ú. Vchynice. Plocha je navržena platným ÚP k bytové zástavbě. Návrh plochy si nevyžádá budování nové dopravní a technické infrastruktury nutných k jejímu zpřístupnění.  
napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze silnice III/00817, ke které přímo přiléhá. Napojení na vodovodní řad je možné z řady vedoucího podél hranice řešeného území na k.ú. Vchynice. Napojení na kanalizaci a NTL plynovod se s ohledem na vzdálenost od stávajících řadů územním plánem nenavrhuje. V případě realizace výstavby na ploše Z2, a s ní související prodloužení stávajících řadů, lze uvažovat i o prodloužení kanalizace a NTL plynovodu i za silnici I/15. Toto je možné realizovat v rámci přípustného využití stanoveného pro plochy s rozdílným způsobem využití.  
limity využití plochy: Při návrhu využití plochy je nutné respektovat a zohlednit ochranné pásmo silnice III/00817, trasu sdělovacího kabelu a polohu plochy ve IV. zóně CHKO České středohoří.
- Z2 Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské**  
doporučená kapacita: 40 - 60 RD  
zdůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu, kde je plocha vedena z větší části jako územní rezerva pro bydlení. Z urbanistického hlediska se jedná o nejvhodnější plochu využitelnou pro bydlení, která vhodně doplní stávající půdorys obce. Plocha je minimálně zatížena limity využití území a je snadno napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. S návrhem plochy Z2 souvisí návrh plochy N1 (zeleň ochranná a izolační). S ohledem na rozlohu plochy, a nejasné vnitřní členění, je její další využití podmíněno prověřením územní studií, která upřesní jak vnitřní uspořádání, tak napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.  
napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající silnice III/00817. Vnitřní členění plochy včetně dopravního řešení bude předmětem řešení územní studie. Napojení na vodovodní, kanalizační a plynovodní řad je navrženo ze stávajících řadů vedoucích k západnímu okraji plochy. Vnitřní uspořádání řadů technické infrastruktury bude řešeno územní studií.  
limity využití plochy: Při návrhu využití plochy je nutné respektovat a zohlednit ochranné pásmo silnice III/00817 a archeologické naleziště zasahující do jižní části plochy.
- Z3 Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské**  
doporučená kapacita: 8 - 12 RD  
zdůvodnění návrhu: Navržená plocha využívá stávajících záhumenních zahrad sloužících v současné době převážně k zemědělské produkci pro vlastní potřebu. Plocha přímo navazuje na stávající zástavbu na západním okraji obce. Plocha je minimálně zatížena limity využití území a je snadno napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. S návrhem plochy Z3 souvisí návrh plochy N3 (zeleň ochranná a izolační).  
napojení DI a TI: Po západním okraji plochy vede stávající účelová komunikace zajišťující dopravní obsluhu zahrad. V případě potřeby lze tuto komunikaci rozšířit na minimální požadovanou šíři 8m veřejného prostranství, na úkor plochy Z3. Napojení plochy na technickou infrastrukturu navrhuje územní plán pomocí nových řadů V1, P1 a K1 vedoucích v trase stávající účelové komunikace. Nově navržené řady jsou napojeny na stávající řady T1 vedené v ulici Kaplířova.

limity využití plochy:	Při návrhu využití plochy je nutné respektovat a zohlednit její polohu v archeologickém nalezišti.
<b>Z6</b>	<b>Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské</b>
doporučená kapacita:	1 RD
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena v prostoru proluky ve stávající zástavbě. Návrh plochy vychází z platného územního plánu, kde je tato plocha navržena rovněž k bydlení. Návrh plochy si nevyžádá budování nové dopravní infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající místní komunikace (ulice Kaplířova), ke které přímo přiléhá. Napojení na vodovodní a kanalizační řad je navrženo z nových řadů V1 a K1, prodlužujících řady stávající. Napojení na NTL plynovod je navrženo ze stávajícího řadu vedoucího po severním okraji plochy.
<b>Z7</b>	<b>Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské</b>
doporučená kapacita:	35 - 50 RD
zdůvodnění návrhu:	Návrh plochy, včetně jejího plošného vymezení, vychází z platného územního plánu, kde je tato plocha navržena rovněž k bydlení. Plocha je navržena v návaznosti na stávající obytný objekt na západním okraji obce. Tvar plochy vychází z platného územního plánu, kde bylo její plošné vymezení prověřeno s ohledem na terénní poměry a místní zkušenosti s rozlivem toku Modly (pro tento tok není stanoveno záplavové území). Pro dopravní obsluhu využívá stávající kapacitní místní komunikaci (ulice Kaplířova). Plocha je minimálně zatížena limity využití území. S návrhem plochy Z7 souvisí návrh ploch N4 a N5 (zeleň ochranná a izolační). S ohledem na rozlohu plochy, a nejasné vnitřní členění, je její další využití podmíněno prověřením územní studií, která upřesní jak vnitřní uspořádání, tak napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající místní komunikace (ulice Kaplířova). Vnitřní členění plochy včetně dopravního řešení bude předmětem řešení územní studie. Napojení na vodovodní, kanalizační a plynovodní řad je navrženo prodloužením stávajících řadů vedoucích v trase ulice Kaplířova (řady V2, K2 a P2). Vnitřní uspořádání řadů technické infrastruktury bude řešeno územní studií.
limity využití plochy:	Při návrhu využití plochy je nutné respektovat a zohlednit archeologické naleziště zasahující do západní části plochy.
<b>Z8</b>	<b>Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské</b>
doporučená kapacita:	1 - 2 RD
zdůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu, kde tato plocha navržena rovněž pro bydlení. Plocha vyplňuje proluku v zastavěném území. Pro dopravní obsluhu řešeného území je využita stávající místní komunikace, včetně stávajících řadů technické infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající místní komunikace vedoucí po jejím jižním okraji. Napojení na vodovod, plynovod a kanalizaci je možné ze stávajících řadů vedoucích v trase veřejného prostranství po jižním okraji plochy.
<b>Z9</b>	<b>Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské</b>
doporučená kapacita:	1 - 2 RD
zdůvodnění návrhu:	Plocha vyplňuje proluku v zastavěném území. Pro dopravní obsluhu řešeného území je využita stávající místní komunikace, včetně stávajících řadů technické infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající místní komunikace vedoucí po jejím severním okraji. Napojení na vodovod, plynovod a kanalizaci je možné ze stávajících řadů vedoucích v trase veřejného prostranství po severním okraji plochy.

<b>Z10</b>	<b>Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské</b>
doporučená kapacita:	1 RD
zdůvodnění návrhu:	Plocha vyplňuje proluku v zastavěném území. Pro dopravní obsluhu řešeného území je využita stávající místní komunikace, včetně stávajících řadů technické infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající místní komunikace vedoucí po jejím severním okraji. Napojení na vodovod, plynovod a kanalizaci je možné ze stávajících řadů vedoucích v trase veřejného prostranství po severním okraji plochy.
<b>Z11</b>	<b>Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské</b>
doporučená kapacita:	1 RD
zdůvodnění návrhu:	Plocha vyplňuje proluku v zastavěném území. Pro dopravní obsluhu řešeného území je využita stávající místní komunikace, včetně stávajících řadů technické infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající místní komunikace vedoucí po jejím severním okraji. Napojení na vodovod, plynovod a kanalizaci je možné ze stávajících řadů vedoucích v trase veřejného prostranství po severním okraji plochy.
limity využití plochy:	Při návrhu využití plochy je nutné respektovat a zohlednit venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV a archeologické naleziště zasahující do jižní části plochy.
<b>Z12</b>	<b>Plocha výroby a skladování – lehký průmysl</b>
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena v návaznosti na stávající výrobní a skladovací areál ležící na území města Lovosice. Jedná se o těžko využitelnou plochu ležící v ochranném pásmu dálnice. Plocha je navržena převážně na neplodné půdě a nedojde tak k rozsáhlejšímu záboru ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací a řadů ležících mimo hranice řešeného území (na území města Lovosice). V případě potřeby lze další nové řady TI budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.
limity využití plochy:	Při návrhu využití plochy je nutné respektovat a zohlednit venkovní vedení elektrické energie, včetně ochranného pásma, ochranné pásmo dálnice D8, ochranné pásmo silnic I/15 a III/00817, archeologické naleziště a vodovodní řad.
<b>Z13</b>	<b>Plocha výroby a skladování – lehký průmysl</b>
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena v návaznosti na stávající výrobní a skladovací areál ležící na území města Lovosice. Jedná se o těžko využitelnou plochu ležící v ochranném pásmu dálnice. Plocha je navržena na neplodné půdě a nedojde tak k záboru ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající silnice III/00817. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno z řadů ležících mimo hranice řešeného území (na území města Lovosice). V případě potřeby lze další nové řady TI budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.
limity využití plochy:	Při návrhu využití plochy je nutné respektovat a zohlednit venkovní vedení ochranné pásmo dálnice D8 a ochranné pásmo silnice III/00817.
<b>P1</b>	<b>Plocha dopravní infrastruktury - silniční doprava</b>
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena jako přestavba části nevyužívaného pozemku zemědělského areálu. Předpokládané využití plochy je pro řadové garáže sloužící pro parkování obyvatel bytových domů v ulici Husova.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající místní komunikace (ulice Husova). Napojení plochy na technickou infrastrukturu lze v případě potřeby realizovat ze stávajících řadů vedoucích po jižním okraji plochy v trase ulice Husova.
limity využití plochy:	Při návrhu využití plochy je nutné respektovat a zohlednit ochranné pásmo silnice III. třídy a polohu plochy v pohledově exponované lokalitě.

### i.3 Zdůvodnění návrhu koncepce sídelní zeleně

V řešeném území se nachází dvě významnější plochy sídelní zeleně. Jedná se o plochu před obecním úřadem a plochu naproti bývalému panskému dvoru u řadových rodinných domů. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch veřejných prostranství – s převahou neznepevněných ploch a stanovil pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována.

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.

Z důvodu zvýšení podílu zeleně v severní části sídla, a začlenění novodobé výstavby do stávajícího urbanistického uspořádání obce, byla navržena plocha Z6, jako plocha zeleně nezastavitelných soukromých zahrad, blíže specifikovaná v kapitole i. 2.

#### **Z4 Plochy veřejných prostranství - s převahou neznepevněných ploch**

**zdůvodnění návrhu:** Plocha je navržena z důvodu zvýšení podílu zeleně v řešeném území, pro které je dominantní zemědělské využití. Návrhem plochy dojde k optickému propojení stávající plochy veřejné zeleně pod Návsí s vodní plochou na západním okraji obce (navržena jako plocha přírodní pro realizaci biocentra LBC 12).

**napojení DI a TI:** Plocha je dopravně obsluhována z účelové komunikace vedoucí po břehu Modly, kde zpřístupňuje zejména stávající zahrádky, a z místní komunikace vedoucí po jejím východním okraji. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nepředpokládá. V případě potřeby lze však toto realizovat v rámci podmínek využití ploch stanovených ve výrokové části územního plánu.

**limity využití plochy:** Při návrhu využití plochy je nutné respektovat a zohlednit venkovní vedení elektrické energie, včetně ochranného pásma, kanalizační řady a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu. Dále je nutné využití plochy koordinovat s návrhem cyklotrasy CT1 vedoucí po stávající účelové komunikaci podél břehu Modly.

#### **Z5 Plochy veřejných prostranství - s převahou neznepevněných ploch**

**zdůvodnění návrhu:** Plocha je navržena z důvodu zvýšení podílu zeleně v řešeném území, pro které je dominantní zemědělské využití. Návrhem plochy dojde k optickému propojení stávající plochy veřejné zeleně pod Návsí s vodní plochou na západním okraji obce (navržena jako plocha přírodní pro realizaci biocentra LBC 12). Severní část plochy bude zároveň sloužit jako regionální biokoridor RBK 616.

**napojení DI a TI:** Plocha je dopravně obsluhována ze stávající místní komunikace vedoucí po jejím východním okraji. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nepředpokládá. V případě potřeby lze však toto realizovat v rámci podmínek využití ploch stanovených ve výrokové části územního plánu.

**limity využití plochy:** Při návrhu využití plochy je nutné respektovat a zohlednit navrženou trasu regionálního biokoridoru RBK 616, vedoucího přes severní okraj plochy Z5.

Jako součást ploch sídelní zeleně lze chápat i navržené plochy zeleně ochranné a izolační. Tyto plochy jsou navrženy k odclonění navržených ploch bydlení od okolních vlivů (zejména hluku a prachu) z dopravy, případně výroby.

#### **N1 Plocha zeleně ochranné a izolační**

**zdůvodnění návrhu:** Plocha je navržena po severním okraji plochy Z2 určené k bydlení z důvodu jejího oddělení od stávající silnice I/15 a od tělesa dálnice D8. Cílem návrhu je zmírnit vliv dopravy (zejména prachu, částečně i hluku) z výše uvedených komunikací na nově navrženou plochu bydlení. Plocha je navržena v těsné návaznosti na plochu Z2 a využívá prostoru vymezeného ochranným pásmem silnice I/15 a prostorem mezi upřesněnou trasou koridoru VRT (koridor územní rezervy R6).

- N2 Plocha zeleně ochranné a izolační**  
 zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena po severozápadním okraji zastavěného území Sulejovic v prostoru těžko obhospodařovaných pozemků ZPF. Plocha je navržena z důvodu jejího oddělení stávající bytové zástavby od silnice I/15. Cílem návrhu je zmírnit vliv dopravy (zejména prachu, částečně i hluku) z výše uvedené komunikace. Plocha využívá část prostoru vymezeného ochranným pásmem silnice I/15 a stávajícími plochami bydlení.
- N3 Plocha zeleně ochranné a izolační**  
 zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena po severozápadním okraji plochy Z3 určené k bydlení a navazuje na návrh plochy N2. Plocha je navržena z důvodu oddělení nové zastavitelné plochy, ale i stávající bytové zástavby od silnice I/15. Cílem návrhu je zmírnit vliv dopravy (zejména prachu, částečně i hluku) z výše uvedené komunikace. Plocha využívá prostoru vymezeného ochranným pásmem silnice I/15.
- N4 Plocha zeleně ochranné a izolační**  
 zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena po západním a jihozápadním okraji plochy Z7 určené k bydlení. Plocha je navržena z důvodu oddělení nové zastavitelné plochy od plochy výroby navržené na sousedním k.ú. Čížkovice, ležící na hranici řešeného území. Cílem návrhu je odclonit a zmírnit možné negativní vlivy plochy výroby na plochu Z7, ale i na celé zastavěné území Sulejovic. Díky převládajícímu směru větru budou případné prachové a pachové emise ovlivňovat většinu zastavěného a zastavitelného území Sulejovic.
- N5 Plocha zeleně ochranné a izolační**  
 zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena po západním okraji řešeného území v místě těžko obhospodařovatelných pozemků ZPF. Plocha je navržena z důvodu oddělení nové zastavitelné plochy Z7 od plochy výroby navržené na sousedním k.ú. Čížkovice, ležící na hranici řešeného území. Cílem návrhu je odclonit a zmírnit možné negativní vlivy plochy výroby na plochu Z7, ale i na celé zastavěné území Sulejovic. Díky převládajícímu směru větru budou případné prachové a pachové emise ovlivňovat většinu zastavěného a zastavitelného území Sulejovic.

#### **i.4 Zdůvodnění návrhu koncepce občanského vybavení**

V obci se nachází několik objektů občanské vybavenosti. Všechny stávající objekty občanské vybavenosti jsou v obci funkční a využívány. S ohledem na charakter jednotlivých objektů a souvisejících ploch občanského vybavení byly plochy rozděleny na plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost (obecní úřad, škola a školka, hasičská zbrojnice a kostel), plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport (fotbalové hřiště a hřiště u Modly pod Návsi), plochy občanského vybavení - komerční zařízení (kulturní dům, ubytovna, hospody a restaurace) a plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště (hřbitov).

Další základní a vyšší občanská vybavenost je pro obec zajištěna v Lovosicích a v Litoměřicích. Jedná se zejména o školství, zdravotnictví a obchod.

Plochy občanského vybavení jsou v obci stabilizované a odpovídají velikosti a významu sídla. Podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby bylo možné přizpůsobit jejich využití aktuálním potřebám obce. Nové plochy občanského vybavení nejsou územním plánem navrhovány a jejich případná realizace je přípustná v plochách bydlení hromadného, plochách bydlení - v rodinných domech - vesnických a v plochách smíšených obytných - vesnických.

#### Ochrana obyvatelstva

- Varování a vyzoomění obyvatelstva je zabezpečeno pomocí sirény a obecního rozhlasu.
- Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva bude využita budova kulturního domu a ubytovny.
- V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat z Návsi.
- Na území obce lze jako hromadné stravovací zařízení využít místní restaurace.

- Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v budově obecního úřadu.
- Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice v Litoměřicích.
- Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.
- K záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva budou využita plocha u fotbalového hřiště, která je dobře dopravně přístupná.
- Pohřební služby lze realizovat na místním hřbitově.

## **i.5 Zdůvodnění návrhu koncepce dopravní infrastruktury**

### Silniční doprava

Základní silniční síť řešeného území tvoří dálnice D8 a silnice I. a III. třídy. Poloha těchto komunikací je územním plánem stabilizována. Dálnice D8, včetně mimoúrovňového křížení se silnicí I/15, zajišťuje pro řešené území základní dopravní obsluhu s širším zájmovým územím a vytváří zároveň předpoklad pro další rozvoj obce. Napojení zastavěného území obce na výše uvedené komunikace je zajištěno prostřednictvím silnice III/00817, která prochází zastavěným územím od Vchynic až na Lovosice a zajišťuje tak zároveň i rychlé dopravní spojení s Lovosicemi.

Územní plán nenavrhuje žádné změny v silniční dopravě.

### Železniční doprava

Železniční spojení řešeného území je zajištěno jednokolejnou neelektrifikovanou železniční tratí č.114 (Lovosice - Louny). V severní části obce je na této trati stávající železniční zastávka "Sulejovice". Z této trati vede, v místě křížení se silnicí III/00817, vlečka do areálu bývalé Fruty.

V souladu se ZÚR ÚK je územním plánem navržen koridor železniční dopravy (plocha Z14) pro optimalizaci železniční trati č.114. Návrh koridoru byl v řešeném území zpřesněn s ohledem na fakt, že průchod železniční trati č.114 zastavěným územím je dlouhodobě stabilizovaný. Železniční trať prochází stávající obytnou zástavbou v souběhu se silnicí III/00817 a místními komunikacemi. Z tohoto důvodu došlo k zpřesnění šířky koridoru v zastavěném území na nezbytně nutnou šíři. Respektování celé šířky koridoru 120m by znamenalo návrh rozsáhlých ploch asanačních obytné zástavby, což by výrazně narušilo urbanistickou strukturu obce, včetně její historické zástavby.

V severní části řešeného území je na podkladu katastrální mapy zpřesněn zakres koridoru územní rezervy VRT- ZR1 (v ÚP označen jako plocha územní rezervy R6), vycházející rovněž ze ZÚR ÚK. Tento koridor je v územním plánu zpřesněn z důvodu značné kolize se zastavěným územím na šíři 250m (100m od osy koridoru směrem k zastavěnému území a 150m směrem od osy k dálnici D8). Při jeho realizaci je nutné dořešit podmínky vyplývající z kolize se stávajícími limity v území, které jsou popsány v kapitole i. výrokové části územního plánu.

### Místní komunikace

Základní kostru místních komunikací tvoří silnice III/00817, která je doplněna sítí místních komunikací. Místní komunikace jsou zařazeny do kategorie místních obslužných komunikací. U stávající zástavby je jejich poloha stabilizovaná. Místní komunikace jsou v územním plánu zakresleny jako součást ploch veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch.

Nové místní komunikace nejsou územním plánem navrženy, neboť veškeré návrhové plochy přiléhají ke stávajícím místním komunikacím. V případě potřeby lze nové místní komunikace, případně úpravy a rozšíření stávajících komunikací, realizovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu.

V řešeném území je dlouhodobě stabilizována síť účelových komunikací zajišťující prostupnost řešeného území a přístup k pozemkům ZPF a PUPFL.

### Parkovací a odstavné plochy

V Sulejovicích se nenachází žádné odstavné plochy. Parkování vozidel je zajištěno v rámci vlastních pozemků jednotlivých rodinných domů. U výrobních a zemědělských areálů je parkování zajištěno uvnitř těchto ploch.

Územní plán navrhuje plochu přestavby P1 za účelem realizace hromadných garáží, které budou sloužit převážně pro potřeby obyvatel sousedících bytových domů v ulici Husova.



Žádné další odstavné a parkovací plochy územní plán nenavrhuje. Parkovací stání budou vždy řešena v dostatečné kapacitě v rámci realizace záměru, který potřebu nových parkovacích ploch vyvolá jako nezbytnou dopravní infrastrukturu.

#### Cyklostezky a cyklotrasy

V současné době neprochází řešeným územím žádná turisticky značená trasa ani cyklostezka. Současný provoz pěší dopravy je soustředěn převážně do centrálního prostoru obce v okolí návsi a vlakové a autobusové zastávky. Pěší provoz probíhá převážně po chodnicích, které jsou součástí místních komunikací v rámci veřejných prostranství.

Z důvodu zajištění průchodnosti řešeného území pro pěší a cyklisty navrhuje územní plán síť cyklotras (CT1 - CT3) doplněnou o návrh cyklostezky (CS1) propojující řešené území s Lovosicemi a Čížkovicemi.

Cyklotrasy CT1 a CT3 jsou vedeny po stávajících místních komunikací a navazují na cyklotrasu na území Čížkovic. Na úrovni bývalé ČOV u Fruty je navržena, v souběhu s tokem Modly, cyklostezka CS1 propojují řešené území dále na Lovosice. Napojení cyklostezky CS1 s územím města Lovosice je zajištěno cyklotrasou CT2, která je vedena v trase silnice III/00817 (na severovýchodním okraji řešeného území). Tímto návrhem dojde k propojení řešeného území od Čížkovic, napříč řešeným územím ve směru jihozápad – severovýchod, až k Lovosicím.

### **i.6 Zdůvodnění návrhu koncepce technické infrastruktury**

#### Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou vyhovuje potřebám obce a z tohoto důvodu se územním plánem nemění. Pro zásobování nově navržených ploch Z3 a Z7 pitnou vodou jsou územním plánem navrženy vodovodní řady V1 a V2.

V případě potřeby lze další nové vodovodní řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Obec Sulejovice je zásobena pitnou vodou z oblastního vodovodu Žernoseky, skupinový vodovod Lovosice (OZ-SK-LT.015.3), konkrétně jeho provozní částí Lovosice, která zajišťuje vodu pro obce Lovosice, Sulejovice, Vchýnice, Režný Újezd, Bílinka, Lhotka, Malé Žernoseky, Lukavec a Keblice. Zdrojem skupinového vodovodu je úpravna vody Vlastislav.

Obec Sulejovice je zásobena pitnou vodou řadem LT 150 z vodojemu Sulejovice 2x650 m<sup>3</sup> (216,97/ 210,53). Do něho je voda dopravována řadem LT 250 z vodojemu Čížkovice - nový 2x100 m<sup>3</sup> (245,35/243,28). Pro posílení zdrojové kapacity ve skupině byl vybudován přívaděč z úpravy Velké Žernoseky přes Labe do Lovosic. Napájení umožňuje převedení uvedeného zdroje do vodojemu Sulejovice, čímž se zvýšila zabezpečenost dodávky vody. Rozvodná síť je vybudována na celém území obce. Vodovod je v majetku SVS a.s., provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace,a.s.

Pro zajištění krizového zásobování pitnou vodou jsou vytipovány podzemní zdroje Vlastislav Kaple a Velké Žernoseky. Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami v rámci závodu Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

*Výpočet potřeby pitné vody:*

#### *A.1 Obyvatelstvo (stav)*

818 obyvatel x 150 l 122.700 l/den = 122,70 m<sup>3</sup>/d

#### *A.2 Obyvatelstvo (návrh)*

385 obyvatel x 150 l 57.750 l/den = 57,75 m<sup>3</sup>/d

Obyvatelstvo celkem (1.203 obyvatel) **180.450 l/den = 180,45 m<sup>3</sup>/d**

#### *B. Občanská a technická vybavenost*

1203 obyvatel x 20 l celkem 24.060 l/den = 24,06 m<sup>3</sup>/d

Mateřská škola 39 žáků x 60 l	2.340 l/den = 2,34 m <sup>3</sup> /d
Základní škola 60 žáků x 25 l	1.625 l/den = 1,62 m <sup>3</sup> /d
Restaurace 170 míst x 50 l	8.500 l/den = 8,50 m <sup>3</sup> /d
Ubytovna 80 lůžek x 150 l	12.000 l/den = 12,00 m <sup>3</sup> /d
Hřiště 50 sportovců x 60 l	3.000 l/den = 3,00 m <sup>3</sup> /d
Občanská vybavenost celkem	<b>51.525 l/den = 51,52 m<sup>3</sup>/d</b>
<i>C. Průmysl - sociální a hygienická zařízení pro *</i>	
60 zaměstnanců x 80 l	<b>4.800 l/den = 4,80 m<sup>3</sup>/d</b>
<i>D. Zemědělství</i>	
40 zaměstnanců x 80 l	<b>3.200 l/den = 3,20 m<sup>3</sup>/d</b>
-----	
Součet	<b>239.975 l/den = 239,97 m<sup>3</sup>/d</b>

Průměrná denní potřeba vody  $Q_p = 239,97 \text{ m}^3/\text{d} = 10 \text{ m}^3/\text{h} = \underline{2,77 \text{ l/s}}$

Maximální denní potřeba vody  $Q_m = 1,5 \times Q_p = 359,955 \text{ m}^3/\text{d} = 15 \text{ m}^3/\text{h} = \underline{4,16 \text{ l/s}}$

Maximální hodinová potřeba vody  $Q_h = 1,8 \times Q_m = 27 \text{ m}^3/\text{h} = \underline{7,50 \text{ l/s}}$

\* Pozn.: Ve výpočtu potřeby vody není započítán areál cementárny Lafarge a.s., který je napájen pitnou vodou z Čížkovic.

#### Koncepce likvidace odpadních vod

Koncepce likvidace odpadních vod vyhovuje potřebám obce a z tohoto důvodu se územním plánem nemění. Pro zajištění likvidace odpadních vod z nově navržených ploch Z3 a Z7 jsou územním plánem navrženy kanalizační řady K1 a K2.

V případě potřeby lze další nové kanalizační řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

V obci Sulejovice je jednotná kanalizace (K-LT.001.5-J.C.). Kanalizace byla vystavěna postupně od počátku sedmdesátých let až do let devadesátých, z trub betonových kruhových a vejčitých délky 3,591 km (DN 300, DN 400 a 400/500). V letech 1995-1996, byla kanalizace doplněna o kmenový sběrač (betonové a železobetonové trouby DN 300 a DN 600, délky 0,746.5 km), na kterém se nacházejí dva dešťové oddělovače. Kanalizace pokrývá plochu celé obce (s výjimkou dvou RD nad silnicí I/15). Kmenovým sběračem jsou odpadní vody přivedeny na ČS v podniku Labena a.s. – bývalá ČOV (areál zrušeného podniku FRUTA). V roce 2000 byla původní ČOV Sulejovice přebudována na čerpací stanici s přečerpáváním odpadních vod do Lovosic výtlačným řadem, který je veden nejprve v souběhu se stávající kmenovou stokou, dále pak severozápadním směrem skrz obec k místu, kde se rozděluje trať Lovosice – Louny s vlečkou do podniku Labena. Tento úsek výtlačného řadu je z PVC trub DN 100 délky 0,674 km. Dále se napojuje do bývalého vodovodního potrubí, které se v současnosti využívá pouze jako kanalizační výtlač. Stávající potrubí z litinových trub DN 100, délky cca 1,220 km, vede podél tratě do Lovosic. Celková délka výtlačného řadu je 1,970 km. Výtlačný řad je zaústěn do gravitační kanalizace města Lovosic. Z Lovosic jsou odpadní vody odváděny do kanalizační sítě Litoměřice a následně pak k likvidaci na centrální ČOV Litoměřice. Kanalizace patří do majetku společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s, která je i jejím provozovatelem.

ČOV Litoměřice je v současné době v rekonstrukci části biologie, kapacita po rekonstrukci biologie, která skončí koncem června 2014, bude 70 000 EO. V současné době je volná kapacita cca 40 %. Z výše uvedeného je zřejmé, že kapacita ČOV Litoměřice je volná k připojení navržených ploch.

Z objektů nenapojených na ČOV budou odpadní vody vyváženy fekálními vozy k likvidaci na ČOV v Litoměřicích.

Výpočet množství odpadních vod (tab. 4 – tab. 8):

STÁVAJÍCÍ STAV	Výměra	Měrná jednotka	Počet měrných jednotek	Přepočtový vztah na EO	Počet EO	q	Q <sub>24</sub>	Q <sub>24</sub>	BSK <sub>5</sub>		CHSK <sub>CR</sub>		NL <sub>105</sub>		N <sub>CELK.</sub>		P <sub>CELK.</sub>	
	[m <sup>2</sup> ]					[m <sup>3</sup> /den/EO]	[m <sup>3</sup> /den]	[l/s]	[g/EO/den]	[kg/den]	[g/EO/den]	[kg/den]	[g/EO/den]	[kg/den]	[g/EO/den]	[kg/den]	[g/EO/den]	[kg/den]
Plochy bydlení	0	osoba	818	1 obyv. = 1 EO	818	0,15	122,700	1,420	60	49,080	120	98,160	55	44,990	11	8,998	2,5	2,045
Plochy výroby a skladování (zaměstnanci ve výrobě)	0	zaměstnanec (pracovní příležitost)	80	1 PP = 0,5 EO	40	0,15	6,000	0,069	60	2,400	120	4,800	55	2,200	11	0,440	2,5	0,100
Plochy výroby a skladování (administrativa)	0	zaměstnanec (pracovní příležitost)	20	1 PP = 0,33 EO	6,6	0,15	0,990	0,011	60	0,396	120	0,792	55	0,363	11	0,073	2,5	0,017
Hostinec s trojnásobným použitím místa u stolu	0	místo u stolu	170	1 místo = 1 EO	170	0,15	25,500	0,295	60	10,200	120	20,400	55	9,350	11	1,870	2,5	0,425
Mateřská škola	0	žák	39	1 žák = 0,2 EO	12,87	0,15	1,931	0,022	60	0,772	120	1,544	55	0,708	11	0,142	2,5	0,032
Základní škola	0	žák	60	1 žák = 0,33 EO	19,8	0,15	2,970	0,034	60	1,188	120	2,376	55	1,089	11	0,218	2,5	0,050
Ubytovna	0	lůžko	80	1 lůžko = 1 EO	80	0,15	12,000	0,139	60	4,800	120	9,600	55	4,400	11	0,880	2,5	0,200
<b>CELKEM STÁVAJÍCÍ STAV</b>					<b>1147,27</b>	-	<b>172,091</b>	<b>1,992</b>	-	<b>68,836</b>	-	<b>137,672</b>	-	<b>63,100</b>	-	<b>12,620</b>	-	<b>2,868</b>

		Q <sub>d</sub>	Q <sub>d</sub>
	k <sub>d</sub>	[m <sup>3</sup> /den]	[l/s]
<b>Maximální denní přítok Q<sub>d</sub></b>	1,5	<b>258,136</b>	<b>2,988</b>
		Q <sub>d</sub>	Q <sub>d</sub>
	k <sub>h</sub>	[m <sup>3</sup> /den]	[l/s]
<b>Maximální hodinový přítok Q<sub>h</sub></b>	2,2	<b>567,899</b>	<b>6,573</b>

NAVRHOVANÝ STAV	Výměra	Měrná jednotka	Počet měrných jednotek	Přepočtový vztah na EO	Počet EO	q	Q <sub>24</sub>	Q <sub>24</sub>	BSK <sub>5</sub>		CHSK <sub>CR</sub>		NL <sub>105</sub>		N <sub>CELK.</sub>		P <sub>CELK.</sub>	
	[m <sup>2</sup> ]					[m <sup>3</sup> /den/EO]	[m <sup>3</sup> /den]	[l/s]	[g/EO/den]	[kg/den]	[g/EO/den]	[kg/den]	[g/EO/den]	[kg/den]	[g/EO/den]	[kg/den]	[g/EO/den]	[kg/den]
Plochy bydlení	0	osoba	385	1 obyv. = 1 EO	385	0,15	57,750	0,668	60	23,100	120	46,200	55	21,175	11	4,235	2,5	0,963
Plochy výroby a skladování (zaměstnanci ve výrobě)		zaměstnanec (pracovní příležitost)	80	1 PP = 0,5 EO	40	0,15	6,000	0,069	60	2,400	120	4,800	55	2,200	11	0,440	2,5	0,100
Plochy výroby a skladování (administrativa)		zaměstnanec (pracovní příležitost)	20	1 PP = 0,33 EO	6,6	0,15	0,990	0,011	60	0,396	120	0,792	55	0,363	11	0,073	2,5	0,017
<b>CELKEM NAVRHOVANÝ STAV</b>					<b>431,6</b>	-	<b>64,740</b>	<b>0,749</b>	-	<b>25,896</b>	-	<b>51,792</b>	-	<b>23,738</b>	-	<b>4,748</b>	-	<b>1,079</b>

		Q <sub>d</sub>	Q <sub>d</sub>
	k <sub>d</sub>	[m <sup>3</sup> /den]	[l/s]
<b>Maximální denní přítok Q<sub>d</sub></b>	1,5	<b>97,110</b>	<b>1,124</b>
		Q <sub>d</sub>	Q <sub>d</sub>
	k <sub>h</sub>	[m <sup>3</sup> /den]	[l/s]
<b>Maximální hodinový přítok Q<sub>h</sub></b>	3,5	<b>339,885</b>	<b>3,934</b>

CELKEM ZA LOKALITU	Počet EO	Q <sub>24</sub>	Q <sub>24</sub>	BSK <sub>5</sub>	CHSK <sub>CR</sub>	NL <sub>105</sub>	N <sub>CELK.</sub>	P <sub>CELK.</sub>
		[m <sup>3</sup> /den]	[l/s]	[kg/den]	[kg/den]	[kg/den]	[kg/den]	[kg/den]
	<b>1578,87</b>	<b>236,831</b>	<b>2,741</b>	<b>94,732</b>	<b>189,464</b>	<b>86,838</b>	<b>17,368</b>	<b>3,947</b>
		Q <sub>d</sub>	Q <sub>d</sub>	Q <sub>d</sub>				
		k <sub>d</sub>	[m <sup>3</sup> /den]	[l/s]	[l/h]			
<b>Maximální denní přítok Q<sub>d</sub></b>		1,5	<b>355,246</b>	<b>4,112</b>	<b>14801,906</b>			
		Q <sub>d</sub>	Q <sub>d</sub>	Q <sub>d</sub>				
		k <sub>h</sub>	[m <sup>3</sup> /den]	[l/s]	[l/h]			
<b>Maximální hodinový přítok Q<sub>h</sub></b>		2,2	<b>781,541</b>	<b>9,046</b>	<b>32564,194</b>			

Koncepce likvidace dešťových vod

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravněovací 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.

Koncepce zásobování plynem

Koncepce zásobování plynem se nemění. Obec je plně plynofikována.

Na východním okraji obce (v sousedství bývalé ČOV) se nachází NTL a STL 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 Lafarge a.s.. V rámci tohoto 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.

Koncepce zásobování elektrickou energií

Zásobování řešeného území elektrickou energií je zajištěno nadzemním vedením VN 22kV a pěti trafostanicemi zásobujícími řešené území (viz tab. 9). Jižní a severní část řešeného území prochází nadzemní vedení VVN 110kV, které v řešeném území zajišťuje zásobování elektrickou energií cementárny Lafarge, v jejím areálu se nachází vlastní trafostanice VVN.

Název	Označení	Instalovaný výkon (kVA)
Statek	LT 0387	250
U mateřské školy	LT 0388	250
Agrochemický podnik	LT 0389	160
U fruty	LT 0386	2x400
Obec 2	LT 0391	250

Tab. 9 – Přehled trafostanic

Stávající rozložení zdrojů je odpovídající současnému stavu. Zdrojová kapacita dvou distribučních trafostanic pokrývá stávající odběry obce Sulejovice. Zároveň pokryje i navrhovaný nárůst. Při neočekávaném nárůstu potřeby je energetická soustava schopna pružně reagovat na zvýšené požadavky a to výměnou zdrojů v trafostanicích LT 0388 U mateřské školy a LT 0391 Obec 2 na zdroje 400kVA, čímž bude zajištěna dostatečná kapacita. Zároveň se doporučuje zvýšit přenosovou schopnost rozvodů NN, rekonstrukcí nadzemního vedení AIFe25, 42,5 na kabelové vedení AYKY 3x240+120, AYKY 3x120+70, včetně propojení všech zdrojů na straně NN.

V případě potřeby lze nové trafostanice umisťovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Koncepce spojů

Koncepce v oblasti spojů se územním plánem nemění a případné nové trasy spojových kabelů lze realizovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Řešené území spadá do UTO Lovosice a je napojeno na digitální ústřednu v Čížkovicích. Ve směru severozápad – jihovýchod probíhá řešeným územím dálkový telekomunikační kabel. V obci je na pravém břehu Modly za mostem s místní komunikací vybudovaná posilovací stanice.

Přes řešené území vedou tři radioreleové trasy. První prochází jižním okrajem řešeného území. Druhá a třetí trasa vede ve směru jihovýchod - severozápad přes celé řešené území.

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

## **i.7 Zdůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin**

### Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán navrhuje zachovat stávající koncepci uspořádání krajiny, pro kterou je charakteristické intenzivní zemědělské využívání a navrhuje pouze nezbytná opatření vedoucí ke zvýšení ekologické stability krajiny a zvýšení protierozní odolnosti řešeného území. Stávající vodní toky a vodní plochy v krajině jsou považované za stabilizované.

Jediná vodní plocha v řešeném území se nachází na východním okraji obce a je navržena jako součást lokálního biocentra LBC 12.

Hlavním recipientem řešeného území je tok Modla. V řešeném území má tok upravené koryto a převážně opevněný břeh. Druhým recipientem řešeného území je Vchynický potok, který je zaústěn na východním okraji zastavěného území do Modly.

### Územní systém ekologické stability

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Určitou představu o zastoupení přírodních prvků na území obce Sulejovice poskytuje koeficient ekologické stability Kes tj. podíl výměry ploch relativně stabilních ku výměře ploch relativně nestabilních (Míchal 1985).

Koeficient ekologické stability Kes v zájmovém území je 0,21

Klasifikace koeficientů Kes (Lipský, 1999):

$Kes < 0.10$ : území s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy

$0.10 < Kes < 0.30$ : území nadprůměrně využívané, se zřetelným narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy

$0.30 < Kes < 1.00$ : území intenzivně využívané, zejména zemědělskou výrobou, oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie

$1.00 < Kes < 3.00$ : vcelku vyvážená krajina, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energomateriálových vkladů

$Kes > 3,00$ : stabilní krajina s převahou přírodních a přírodě blízkých struktur

Z výše uvedeného vyplývá, že území obce Sulejovice tvoří území nadprůměrně využívané, se zřetelným narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy.

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Zákon č. 460/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, orgány ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Zpracování Plánu SES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace", Jiří Löw a spolupracovníci a z metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje Brno "Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR" a z učebnice „Metodické postupy projektování lokálního ÚSES“ Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.), Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP, generelu ÚSES (I.M.Rothaurer) a ZÚR Ústeckého kraje. Zpřesnění prvků ÚSES bylo provedeno osobou oprávněnou k projektování ÚSES.

Územní plán zpřesnil trasu regionálního biokoridoru 616 Sutomský vrch - Humenský vrch. Regionální biokoridor 616 prochází zastavěným územím obce Sulejovice a v trase směrově i spádově technicky upraveného toku Modly. V zastavěném území obce a v jeho těsné návaznosti může regionální biokoridor kolidovat s intenzivním využíváním území, především se zpevněnými plochami, stavebními objekty a zahradami. Zde byl regionální biokoridor vymezen se snahou o minimalizaci těchto kolizí a s nadějí na jeho alespoň částečnou funkčnost v budoucnosti. Z hlediska budoucí funkčnosti je žádoucí revitalizace vodního toku. V územním plánu vymezený regionální biokoridor, je nutné chápat, jako koridor ve smyslu územního plánování, tj. plochu pro realizaci regionálního biokoridoru, s tím, že přesné vymezení tohoto prvku bude upřesněno v dalších stupních a dalších navazujících správních rozhodnutích. Realizace regionálního biokoridoru bude spočívat především v revitalizaci vodního toku a založení doprovodné přírodě blízké vegetace. Pro zajištění správné funkčnosti regionálního biokoridoru bude nutné (pokud to bude jen trochu možné), dodržet minimální šířku biokoridoru 40 m. Šířka biokoridoru je navržena tak, aby bylo možné v ploše biokoridoru vybudovat i navrženou cyklostezku CS1, která může zároveň sloužit správci toku k jeho údržbě.

Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Uměle není možné přirozený porost vytvořit. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

1 - 4 roky	- společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna
8 - 15 let	- vegetace eutrofních stojatých vod
10 - 15 let	- vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů
desetiletí	- xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou
staletí	- vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin
tisíciletí	- vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k založení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení nutných prvků a procesů zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.

### Tabulková část

V tabulkové části jsou popsány prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) v řešeném území.

Přehled biocenter:

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
<b>Lokální biocentra</b>					
LBC 12	Sulejovice LBC nefunkční	1BC4 AD, KR, XT	5,89	rybník s vyvinutými břehovými porosty, louka	Zachovat současný stav, ochrana, extenzivní obhospodařování, podpora přirozené druhovité skladby.
LBC 13	Sulejovice LBC nefunkční	1BC4, 1BD3 AD, KU	3,17	upravený vodní tok s vyvinutými břehovými porosty, orná půda, vlhká louka	Revitalizace vodního toku, podpora přirozené duhové skladby břehových porostů, ornou půdu převést na TTP, extenzivní obhospodařování luk..

Přehled biokoridorů:

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	délka	Návrh opatření
<b>Regionální biokoridor</b>				
K 616 Humenský vrch – Jezerka	Sulejovice, RBK nefunkční	1BC4, 1BC3 AD, BU, MT, SE, KR, AT, KU, Vo, LO	266+666+425 m	Na orné půdě založit TTP, extenzivní hospodaření, revitalizace vodního toku, postupné založení přirozených porostů.
<b>Lokální biokoridory</b>				
LBK c	Sulejovice LBK nefunkční	2AB, B3 BU, MT	239 + 262 m	Převést ornou půdu na TTP, postupné založení přirozených porostů.
LBK d	Sulejovice, LBK nefunkční	1BD3 MT, LO	206 m	Převést ornou půdu na TTP, extenzivní obhospodařování.

#### Prostupnost krajiny

Z důvodu zajištění prostupnosti krajiny navrhuje územní plán realizaci cyklostezky (CS1) vedoucí od bývalé ČOV podél toku 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.

#### Protierozních 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.

### **i.8 Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhů dopravní infrastruktury, a se zohledněním požadavků ZÚR ÚK a zákona č.183/2006Sb., v platném znění (ve smyslu § 2 odst. (4) písm. l) a m) za použití § 170 stavebního zákona), navrhuje územní plán tyto záměry jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění:

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

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhů opatření v krajině, a se zohledněním požadavků ZÚR ÚK a zákona č.183/2006Sb., v platném znění (ve smyslu § 2 odst. (4) písm. l) a m) za použití § 170 stavebního zákona), navrhuje územní plán tyto záměry jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.

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

### i.9 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Plochy územních rezerv jsou v územním plánu navrženy z důvodu zajištění souladu se ZÚR ÚK a dále z důvodu zachování dlouhodobě známých záměrů ze strany obce, obsažených již v platném územním plánu.

Z důvodu zajištění souladu se ZÚR ÚK navrhuje územní plán zpřesnění plochy územní rezervy R6 – koridor dopravní infrastruktury - drážní doprava (označený v ZÚR ÚK VRT- ZR1).

Konkrétní trasu VRT, včetně jejího křížení s dalšími limity v řešeném území, je nutné dořešit na základě projektové dokumentace. Zejména je nutné vyřešit křížení trasy železnice s potokem Čepel (včetně záplavového území  $Q_{100}$  a aktivní zóny záplavového území), s lokálním systémem ÚSES, který je na potok vázán a se stávající dopravní a technickou infrastrukturou.

#### **R6 Koridor dopravní infrastruktury - drážní doprava**

etapa využití:	územní rezerva
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena jako zpřesnění koridoru ze ZÚR ÚK na podkladu katastrální mapy.
limity využití plochy:	Při využití plochy R6 je v rámci návrhu konkrétní trasy VRT nutné zkoordinovat její průběh se stávajícími trasami dopravní a technické infrastruktury a s kolizí 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 prostupnost řešeného území.

Z důvodu zajištění ochrany dlouhodobě známých záměrů ze strany obce, obsažených již v platném územním plánu, jsou navrženy plochy územních rezerv R1 – R5.

#### **R1 Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)**

etapa využití:	územní rezerva
zdůvodnění návrhu:	Plocha územní rezervy je navržena z důvodu zajištění protierozní ochrany plochy R2 před nátokem dešťových vod a zároveň z důvodu zvýšení podílu zeleně v řešeném území. Plocha je v platném územním plánu navržena jako plocha bydlení.
limity využití plochy:	Při využití plochy R1 je nutné zkoordinovat její návrh s ochranným pásmem silnice III/00817, kabelovým vedením elektrické energie, včetně polohy plochy ve IV. zóně CHKO České středohoří.



<b>R2</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech – vesnické (BV)</b>
etapa využití:	územní rezerva
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena z důvodu zajištění ochrany dlouhodobých rozvojových záměrů obce. Plocha je v platném územním plánu navržena jako plocha bydlení.
limity využití plochy:	Při využití plochy R2 je nutné zkoordinovat její návrh s archeologickým nalezištěm, ochranným pásmem silnice I/15, včetně polohy plochy ve IV. zóně CHKO České středohoří.
<b>R3</b>	<b>Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)</b>
etapa využití:	územní rezerva
zdůvodnění návrhu:	Plocha územní rezervy je navržena ve vazbě na plochu R2 s cílem odclonit tuto plochu od vlivů dopravy (zejména ze silnice I/15).
limity využití plochy:	Při využití plochy R3 je nutné zkoordinovat její návrh s archeologickým nalezištěm, ochranným pásmem silnice I/15, venkovním vedením elektrické energie VN 22 kV včetně ochranného pásma a zohlednit polohu plochy ve IV. zóně CHKO České středohoří.
<b>R4</b>	<b>Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)</b>
etapa využití:	územní rezerva
zdůvodnění návrhu:	Plocha územní rezervy je navržena ve vazbě na plochu R5 s cílem odclonit tuto od vlivů dopravy (zejména ze silnice I/15).
limity využití plochy:	Při využití plochy R4 je nutné zkoordinovat její návrh s archeologickým nalezištěm, ochranným pásmem silnice I/15, venkovním vedením elektrické energie VN 22 kV včetně ochranného pásma a vodovodním řadem.
<b>R5</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech – vesnické (BV)</b>
etapa využití:	územní rezerva
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena z důvodu zajištění ochrany dlouhodobých rozvojových záměrů obce. Plocha je v platném územním plánu navržena jako plocha bydlení.
limity využití plochy:	Při využití plochy R5 je nutné zkoordinovat její návrh s archeologickým nalezištěm.

#### **i.10 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Z důvodu většího plošného rozsahu, a s ohledem na tvar a polohu ploch Z2 a Z7, je jejich další využití podmíněno prověřením územní studií. Územní studie prověří jejich vnitřní členění, včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Jelikož obě plochy svou výměrou přesahují 2ha, budou navrženy odpovídající plochy veřejných prostranství (plochy veřejné zeleně).

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

V zastavěném území se nenachází žádné vhodné plochy, které by umožňovaly rozvoj obce uvnitř zastavěného území (s výjimkou plochy přestavby P1).

Rozvoj zastavitelných ploch je z důvodu kontinuity územně plánovací dokumentace navržen na podkladu platného územního plánu obce. Veškeré původně navržené plochy byly v rámci prací na návrhu územního plánu znovu prověřeny a i částečně zredukovány.

Při vymezení rozsahu návrhových ploch byla zohledněna poloha obce v rozvojové oblasti nadmístního významu a rozvojové ose republikového významu, ve kterých lze podle nadřazených dokumentací PÚR a ZÚR reálně očekávat zvýšené požadavky na změny v území. Přihlédnuto bylo i k příznivému demografickému vývoji obce. Vzhledem k tomu, že je v územním plánu navrhováno posílení ekonomické základny obce prostřednictvím ploch výroby a skladování a s ohledem na dobrou dopravní dostupnost obce, lze i nadále očekávat větší poptávku po plochách bydlení.

Odborný odhad potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje	45 RD
Požadavky vyplývající z nechtěného soužití	5 RD
Požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové ose OS2 a rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1	50 RD
<b>Celkem</b>	<b>100 RD</b>
<b>Rezerva 20%</b>	<b>20 RD</b>
Potřeba nových bytových jednotek celkem	120 RD

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy (plochy bydlení a plochy smíšené obytné) s předpokládanou celkovou průměrnou kapacitou cca 110 RD, což odpovídá výše uvedené potřebě vymezení nových ploch.

**k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

V územním plánu je zajištěna koordinace využití území s ohledem na širší vztahy, zejména zajištěním návaznosti navržených prvků lokálního ÚSES, cyklotras a dále zpřesněním ploch a koridorů navržených ZÚR ÚK (regionální ÚSES, koridor dopravní infrastruktury pro optimalizaci železniční trati č.114 a koridor územní rezervy vysokorychlostní železnice – plocha územní rezervy R6).

Prvky ÚSES (regionální i lokální) jsou navrženy a zpřesněny na podkladu katastrální mapy. Prvky lokálního ÚSES vychází z ÚAP ORP Lovosice a generelu ÚSES. Územní plán navrhl prvky ÚSES tak, aby byla zajištěna jejich návaznost v souladu s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.

Územní plán dále respektuje stávající trasy dopravní a technické infrastruktury, které mají vliv na širší vztahy v území. Jedná se zejména o dálnici D8, silnice I. a III. třídy, železniční trať č. 114, vodovodní přívaděč, hlavní kanalizační řady, VTL plynovodní řady včetně regulační stanice plynu venkovní vedení elektrické energie VN a VVN a dálkové telekomunikační kabely.

**I. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh územního plánu je zpracován na základě zadání schváleného zastupitelstvem obce Sulejovice.

Při návrhu územního plánu byla zohledněna poloha obce v rozvojové ose OS2 a rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1. Tyto skutečnosti byly vzaty v úvahu zejména při posouzení podnětů a návrhu vymezení rozsahu rozvojových ploch.

Návrh územního plánu respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR ÚK, podrobněji vyhodnocené v kapitole b. tohoto odůvodnění.

V návrhu územního plánu byly posouzeny známé záměry z ÚAP, včetně záměrů z platného územního plánu, a z podnětů vnesených v rámci zpracování zadání.

Při návrhu územního plánu byly zohledněny a respektovány stávající limity v území. V návrhu územního plánu byly zohledněny platné zákony a metodické pokyny související s územním plánováním. Podrobnější vyhodnocení bylo provedeno v kapitolách c), d), e) a i.1) tohoto odůvodnění.

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci sídla a všechny výše uváděné záměry, podněty či požadavky obce na obsah návrhu byly s touto koncepcí posouzeny a na tomto základě byly do návrhu územního plánu zařazeny.

Do návrhu územního plánu nebyly zařazeny všechny stávající plochy pro bydlení vymezené územním plánem. Všechny plochy pro bydlení byly prověřeny a následně na základě účelného využití současně zastavěného území a zastavitelných ploch byly zredukovány, tak aby sídlo tvořilo kompaktní celek a aby i do nových ploch byla promítnuta urbanistická koncepce sídla. Na základě podrobného prověření byly některé plochy přefazeny do ploch územních rezerv.

Územní plán byl zpracován v jedné variantě.

Členění a obsah textové a grafické části územního plánu je zpracováno v souladu se zákonem č. 183/2006Sb. v platném znění, vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění a schváleným zadáním územního plánu.

Územní plán byl v rozpracovanosti konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání územního plánu bylo splněno.

**m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

V rámci prací na návrhu územního plánu nebyly zjištěny žádné skutečnosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

**n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

**n.1 Zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MZP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje 2011. Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocuje zábor do výměry 2 000 m<sup>2</sup> a plochy pro bydlení.

Územní plán obce Sulejovice předpokládá zábor zemědělské půdy 28,7795 ha.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístním číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ: 1.01.00, 1.01.10, 1.06.00, 1.19.01, 1.61.00

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu

1 – klimatický region T1 – teplý, suchý

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

01 – Černozemě modální, černozemě karbonátové, na spraších nebo karpatském flyši, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem.

06 – Černozemě pelické a černozemě černické pelické na velmi těžkých substrátech (jílech, slínech, karpatském flyši a tercierních sedimentech), těžké až velmi těžké s vylehčeným orníčním horizontem, ojediněle šterkovité, s tendencí povrchového převlhčení v profilu.

19 – Pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnatých svahových hlínách, středně těžké až těžké, slabě až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené.

61 – Černice pelické i černice pelické karbonátové na nivních uloženinách, sprašových hlínách, spraších, jílech i slínech, těžké i velmi těžké, bez skeletu, sklon k převlhčení.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Půdy uvažované v územním plánu k rozvoji obce jsou tvořeny půdami v I. a II. třídě ochrany.

Záborem jsou postiženy především půdy I třídy ochrany 19,1513 ha (69,63 %) a II třídy ochrany 8,352 ha (30,37 %).

Na území obce se s výjimkou severozápadního cípu půdy jiné než I a II třídy ochrany nevyskytují. K odůvodnění návrhů plošně nejvýznamnějších ploch Z2 a Z7 lze obecně konstatovat, že oprávněnost zařazení obce do rozvojové osy republikové priority OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) a do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko, kde lze očekávat zvýšené požadavky na změny v území, se potvrzuje zhruba padesátkou písemných žádostí se zájmem o výstavbu rodinných domů. Obec má díky své příznivé poloze v zázemí Lovosic a zájmu o bydlení v ní, pozitivní demografický vývoj – v roce 2008 bylo v obci evidováno 668 trvale bydlících obyvatel a v roce 2013 již 883 trvale bydlících obyvatel. Návrhy ploch Z2 a Z7 lze tak ve vztahu k výše uvedeným skutečnostem souvisejícím s umístěním obce v rozvoje oblasti a v rozvojové osy, ve vztahu k nadprůměrnému demografickému růstu a počtu evidovaných žádostí o výstavbu a ve vztahu k navrhovanému rozvoji, jež obec považuje za veřejný zájem, označit za nezbytný. Důvodem proč na těchto velkých plochách dosud nebyla a nemohla být zahájena výstavba, byla skutečnost, že tyto pozemky ve vlastnictví Pozemkového fondu ČR, o jejichž převod obec požádala, byly na obec převedeny až v průběhu roku 2013. Navržený „zakřivený tvar plochy“ vychází z platné územně plánovací dokumentace – respektive ze změny č. 1 Územního plánu obce Sulejovice, kde bylo její plošné vymezení prověřeno s ohledem na terénní poměry a místní zkušenosti s rozlivem toku Modly, pro které není stanoveno záplavové území. Návrh ploch N4 a N5 - zeleně ochranné a izolační v jižní části této plochy vychází z potřeby „odclonění“ plochy bydlení od návrhu plochy pro výrobu nacházející se na sousedním čížkovickém katastru (ÚP Čížkovice). Obdobná situace je u návrhové plochy Z2, kde bude obec požádat o převod pozemků ve vlastnictví Pozemkového fondu ČR. K odůvodnění návrhů obou ploch lze obecně konstatovat, že oprávněnost zařazení obce do rozvojové osy republikové priority OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) a do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko, kde lze očekávat zvýšené požadavky na změny v území, se potvrzuje zhruba padesátkou písemných žádostí se zájmem o výstavbu rodinných domů. Obec má díky své příznivé poloze v zázemí Lovosic a zájmu o bydlení v ní, pozitivní demografický vývoj – v roce 2008 bylo v obci evidováno 668 trvale bydlících obyvatel a v roce 2013 již 883 trvale bydlících obyvatel. Návrhy ploch Z2 a Z7 lze tak ve vztahu k výše uvedeným skutečnostem souvisejícím s umístěním obce v rozvoje oblasti a v rozvojové osy, ve vztahu k nadprůměrnému demografickému růstu a počtu evidovaných žádostí o výstavbu a ve vztahu k navrhovanému rozvoji, jež obec považuje za veřejný zájem, označit za nezbytný. Navrhované směry rozvoje u ploch Z2 a Z7 vychází z omezených územně technických možností obce. Nové zastavitelné plochy jsou tedy prioritně navrhovány tak, aby se nepřiblížovaly k areálu cementárny, v jehož blízkosti bylo na základě výsledků měření prováděných hygienickou správou zjištěno negativní ovlivnění pozemků hlukovými emisemi, které překračují povolený limit. Žádné další pozemky s nižší bonitou půdy se v přímé návaznosti na zastavěné území obce, jak již bylo uvedeno výše, nevyskytují.

Z navrženého odnětí tvoří 8,1333ha (29,57%) návrh plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava (DZ), která byla převzata z nadřazené dokumentace ZÚR ÚK.

V návrhu územního plánu byla respektována a zohledněna poloha obce v rozvojové ose, čímž byl rovněž naplněn bod 39 z PÚR ČR, podle něhož se při respektování republikových priorit územního plánování má v těchto územích, kde lze očekávat zvýšený zájem, umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury.

Dále je nutno uvést, že 4,5739 ha (16,63 %) územním plánem uvažovaných záborů je plánováno pro plochy zeleně ochranné a izolační. Tento zábor sice znamená ztrátu půdy pro zemědělské hospodaření, nikoli však úplnou trvalou ztrátu půdy. Půda pod porosty zeleně zůstane zachována.

Územní plán nepředpokládá žádné zábory půd s investicemi do půdy.

Funkční využití a vymezení rozvojových ploch je odůvodněno urbanistickým návrhem územního plánu v kapitole C Odůvodnění a vychází z projednaného a schváleného zadání územního plánu. Konkrétní zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně rozsahu ploch je odůvodněno v kapitole i.2 Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce. Zdůvodnění návrhů jednotlivých ploch je pak uvedeno v kapitolách i.2 a i.3, případně dalších.

Plochy ÚSES jsou převzaty z ÚAP, zakresleny jsou v grafické části územního plánu a popsány v kapitole c. a kapitole e. textové části návrhu územního plánu.

Při zpracování územního plánu byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice současně zastavěného území, která vymezuje hranici zastavěného území obce podle platných předpisů.

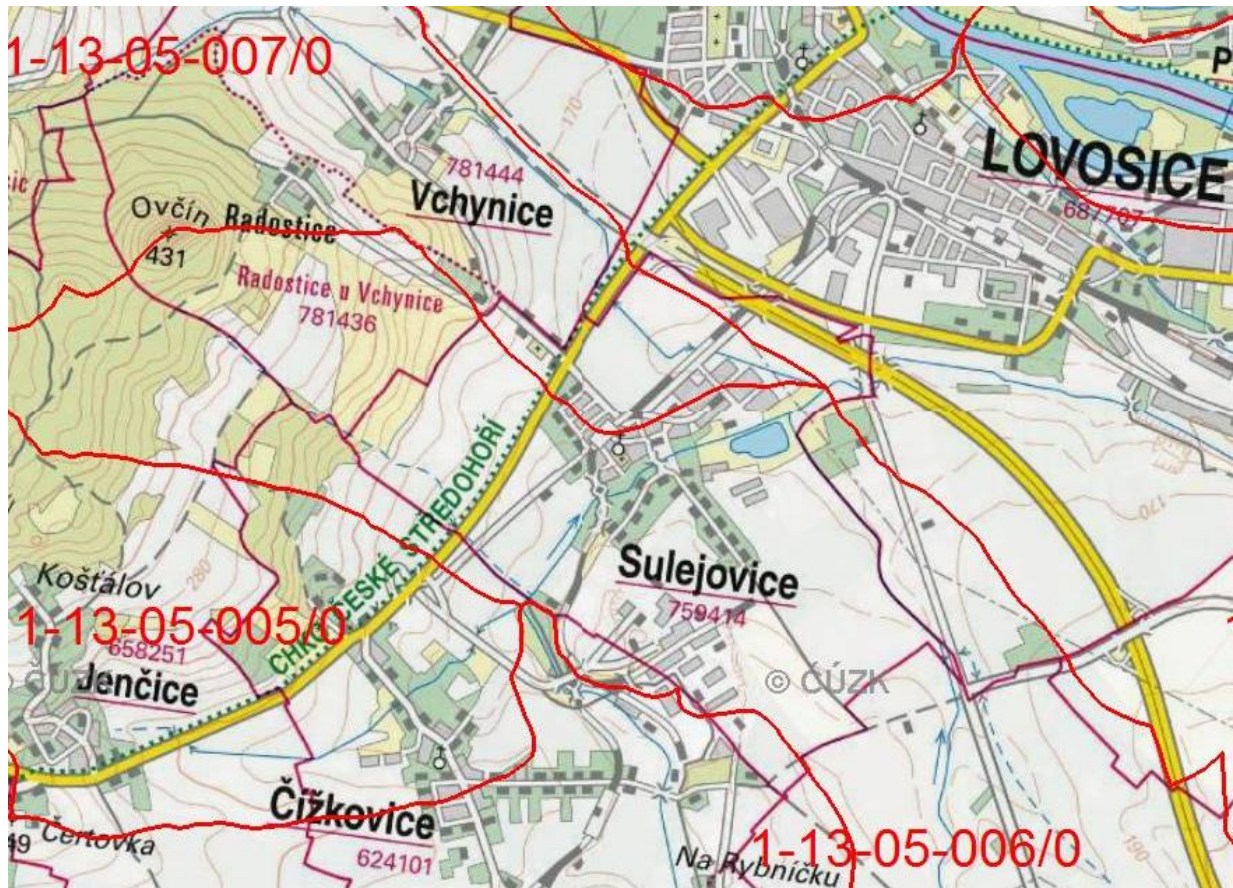
Způsob využití rozvojových ploch vyvolávajících zábor zemědělské půdy:

- BV - Plochy bydlení v rodinných domech - vesnické
- VL - Plochy výroby a skladování – lehký průmysl
- PZ - Plochy veřejných prostranství – s převahou nezpevněných ploch
- DS - Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava
- DZ - Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava
- ZO - Plochy zeleně ochranné a izolační

V území jsou vymezeny též plochy pro ÚSES. Tyto plochy nejsou vyhodnocovány jako zábory ZPF.

Většina řešeného území náleží do povodí 3.řádu Labe od Ohře po Bílinu (1-13-05), povodí 4.řádu Modla (1-13-05-006/0). Severní část je odvodňována Vchynickým potokem (1-13-05-007/0).

U rozvojových ploch se předpokládá vsakování dešťových vod do půdy, dá se tedy předpokládat, že rozvoj obce dle ÚP negativně neovlivní hydrologické a odtokové poměry v území. Zábory také nepostihují odvodněné plochy.



Obr. 4 – Povodí v území (mapa bez měřítka)

Při navrhovaném rozvoji obce zábery zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území. Kromě zpevněných ploch se předpokládá všude zasakování dešťových srážek v místě. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Při zpracování územního plánu byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy navazující na stávající zástavbu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábery ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

V následujících tabulkách jsou rozděleny zábery ZPF podle jednotlivých nově navržených ploch s rozdílným využitím.

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]					Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%	
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.			V.
<b>Katastrální území: Sulejovice</b>															
Z1	Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV)	0,2195	0,2195							0,2195					0,80
Z2	Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV)	6,3757	2,8469	3,5288						6,3757					23,18
Z6	Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV)	0,3436	0,3436							0,3436					1,25
Z7	Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV)	5,5517	3,1538	2,3979						5,5517					20,19
Z9	Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV)	0,2383	0,2383						0,2383						0,87
Z10	Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV)	0,1330	0,1330						0,1330						0,48
Z11	Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV)	0,1537	0,1537						0,1537						0,56
<b>Plochy bydlení celkem</b>		<b>13,0155</b>	<b>7,0888</b>	<b>5,9267</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>6,9007</b>	<b>6,1148</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>47,32</b>
Z4	Plochy veřejných prostranství - s převahou nebezpečných ploch (PZ)	0,8498							0,8498	0,8498					3,09
Z5	Plochy veřejných prostranství - s převahou nebezpečných ploch (PZ)	0,2172							0,2172	0,2172					0,79
<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>		<b>1,0670</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,0670</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>3,88</b>
Z14	Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava (DZ)	8,1333	6,9672	0,8307		0,1983		0,1371	7,3815	0,7518					29,57
P1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)	0,2442	0,2442						0,2442						0,89
<b>Plochy dopravní infrastruktury celkem</b>		<b>8,3775</b>	<b>7,2114</b>	<b>0,8307</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1983</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1371</b>	<b>7,6257</b>	<b>0,7518</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>30,46</b>
Z12	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)	0,4695		0,4695					0,4695						1,71
<b>Plochy výroby a skladování celkem</b>		<b>0,4695</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,4695</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,4695</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,71</b>
N1	Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	2,9471	0,3879	2,5592					2,9471						10,72
N2	Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	0,2212	0,2212							0,2212					0,80
N3	Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	0,0766	0,0766						0,0077	0,0689					0,28
N4	Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	1,189	0,9582	0,0131				0,2176	0,0471	1,1418					4,32
N5	Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	0,1400	0,1400						0,0865	0,0535					0,51
<b>Plochy zeleně celkem</b>		<b>4,5739</b>	<b>1,7839</b>	<b>2,5723</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,2176</b>	<b>3,0884</b>	<b>1,4854</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>16,63</b>
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>27,5034</b>	<b>16,0841</b>	<b>9,7992</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1983</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,14217</b>	<b>19,1513</b>	<b>8,352</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>100,00</b>
<b>%</b>		<b>100,00</b>	<b>58,48</b>	<b>35,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,72</b>	<b>0,00</b>	<b>5,17</b>	<b>69,63</b>	<b>30,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

Tab. 5 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

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

Na území obce Sulejovice se nevyskytují žádné lesní porosty a územní plán se žádným způsobem nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa.

### o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

V rámci řízení o návrhu územního plánu Sulejovice, konaného podle § 52 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), byla uplatněna jedna písemná námitka podle odst. 2 téhož paragrafu, a to od:

#### **Ředitelství silnic a dálnic ČR Praha - písemnost ze dne 18. 11. 2015 č.j. 22857-ŘSD-11110-2015, na obecní úřad doručeno dne 25. 11. 2015 pod č.j. 771**

Citace: „ŘSD ČR, oddělení koncepce a územního plánu Čechy zasílá následující námítky k návrhu územního plánu (dále jen ÚP) Sulejovice. ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření. Správním územím obce Sulejovice prochází silnice I/15 a dálnice D8.

K návrhu ÚP Sulejovice uplatňujeme tyto námítky:

- Plocha Z6 (plocha bydlení – v rodinných domech – vesnické) je situována v blízkosti silnice I/15, v území, které je vystaveno zvýšené hlukové a imisní expozice. Požadujeme, aby bydlení a obecně objekty podléhající splnění hygienických limitů byly zařazeny do podmíněčně přípustného využití s podmínkou, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno splnění hlukových limitů. Případná protihluková opatření takto vzniklé zástavby nebudou hrazena ze státních finančních prostředků.

Upozorňujeme, že míra hlukového zatížení a případná realizace protihlukových opatření se posuzuje již v rámci umísťování stavby do předmětné lokality, neboť žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby má dle přílohy č. 1, části B/C, bodu 8, vyhlášky č. 503/2006 Sb., v platném znění, obsahovat dokumentaci podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., dle které jsou v souhrnné technické zprávě uvedeny zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí, tedy i hluku. Z výše uvedeného vyplývá, že je povinností stavebníka ochránit svou stavbu před negativními účinky hluku, pokud stavbu umísťuje do hlukem nadměrně zasaženého území a není možné po správci komunikace požadovat plnění povinnosti dle § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.“

#### **Rozhodnutí o námitce: Námitka ŘSD ČR požadující, aby bydlení a obecně objekty podléhající splnění hygienických limitů byly zařazeny do podmíněčně přípustného využití se zamítá.**

*Odůvodnění: Pořízovatel společně s určeným zastupitelem konstatují, že v podání není uvedeno žádné zákonné zmocnění, ani odkaz na paragrafové znění zákona, podle kterého je toto podání činěno. Přesto se nakonec pořízovatel v konečné fázi po vyhodnocení provedeného podle § 53 stavebního zákona, společně s určeným zastupitelem, (a to i s ohledem na změnu souvisejících rozhodných zákonů – zákona č. 268/2015 Sb., kterým se s účinností od 31. 12. 2015 mění zákon o pozemních komunikacích a zákona č. 267/2015 Sb., kterým se s účinností od 1. 12. 2015 mění zákon o ochraně veřejného zdraví), rozhodli tomuto podání přiznat statut námítky učiněné ve smyslu ust. § 52 odst. (2) stavebního zákona, neboť státní příspěvková organizace ŘSD ČR Praha, se zcela nepochybně cítí dotčena na svých právech, která vychází z práv správce a provozovatele veřejné dopravní infrastruktury v území (oprávněný investor).*

*Pořízovatel se při vypořádání obou písemných podání učiněných v etapě společného jednání a v etapě veřejného projednání, řídil ustanovením § 4 stavebního zákona, podle kterého jsou orgány územního plánování povinni postupovat ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Z tohoto důvodu pak při úpravě územně plánovací dokumentace k veřejnému projednání, bylo z hlediska ochrany veřejného zdraví ve vztahu k nově navrhovaným zastavitelným plochám, respektováno stanovisko Krajské hygienické stanice Ústeckého kraje vydané v rámci společného jednání o návrhu, neboť právě krajská hygienická stanice je věcně příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany veřejného zdraví ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Tento orgán ochrany veřejného zdraví je ve smyslu ustanovení § 77 zákona, dotčeným správním úřadem při rozhodování ve věcech upravených zvláštními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem veřejného zdraví podle výše uvedeného zákona a zvláštních předpisů, včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik. Výsledky projednání návrhu územního plánu podle § 51 stavebního zákona (písemné připomínky ŘSD po společném jednání), pořízovatel zohlednil tak, že jako podmínku pro využití nově navrhovaných lokalit Z2, Z3 a Z7 stanovil v případě*



staveb pro bydlení ve vztahu k silnici I/15 požadavek na prokázání, 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. Pro plochu Z6, která se nachází v proluce mezi zastavěným územím, kde jsou již v současné době rodinné domy umístěny, pak bude dle stanoviska krajské hygienické stanice využít a uplatněn § 77 odst. 3 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v pozdějším znění, podle kterého je stavební úřad vždy povinen zajistit, aby záměr žadatele ke stavbě bytového domu, rodinného domu, stavbě pro předškolní nebo školní vzdělání, stavbě pro zdravotní nebo sociální účely anebo funkčně obdobné stavbě a ke stavbě zdroje hluku byl z hlediska ochrany před hlukem posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Zájmy ochrany veřejného zdraví tak lze v souladu s výsledkem projednání prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů v navazujících správních řízeních a zároveň tak budou naplněna práva oprávněného investora.

## p. Vyhodnocení připomínek

### p.1 Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání o návrhu územního plánu Sulejovice podle § 50 odst. 3 stavebního zákona

V rámci společného jednání, konaného podle § 50 odst. 2 stavebního zákona byla ve smyslu výše uvedeného ustanovení stavebního zákona uplatněna jedna písemná připomínka, a to od:

#### **Ředitelství silnic a dálnic ČR Praha - písemnost ze dne 3. 2. 2015 č.j. 1261-ŘSD 11110- 2015, na obecní úřad doručeno dne 16. 2. 2015 pod č.j. 122**

Citace: „ŘSD ČR, oddělení koncepce a územního plánu Čechy zasílá následující připomínky k návrhu územního plánu (dále jen ÚP) Sulejovice. ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření.

Správním územím obce Sulejovice prochází stávající silnice I/15 a dálnice D8, které požadujeme včetně ochranného pásma (OP) respektovat v souladu s § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

K návrhu územního plánu uplatňujeme tyto připomínky:

- Požadujeme, aby v koordinačním výkresu u stávající plochy ZN bylo doplněno OP silnice I/15 dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.
- Plochy Z2, Z3 a Z6, Z7 určené pro bydlení v rodinných domech jsou situovány v blízkosti silnice I/15, budou vystaveny hlukové a imisní zátěži z provozu na zmíněné komunikaci. Od ploch ochranné a izolační zeleně (N1, N2, N3), které oddělují komunikaci od zástavby, nelze očekávat snížení hladiny hluku nebo imisí. Proto požadujeme plochy Z2, Z3 a Z6, Z7 zařadit do podmínečně přípustného využití. Podmínkou bude, že při územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech. Protihluková opatření takto vzniklé zástavby nebudou hrazena ze státních finančních prostředků.
- Upozorňujeme, že míra hlukového zatížení a případná realizace protihlukových opatření se posuzuje již v rámci umísťování stavby do předmětné lokality, neboť žádost o vydání rozhodnutí o umísťování stavby do předmětné lokality, neboť žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby má dle přílohy č. 1, části B/C, bodu 8, vyhlášky č. 503/2006 Sb., v platném znění, obsahovat dokumentaci podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., dle které jsou v souhrnné technické zprávě uvedeny zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí, tedy i hluku. Z výše uvedeného vyplývá, že je povinností stavebníka ochránit svou stavbu před negativními účinky hluku, pokud stavbu umísťuje do hlukem nadměrně zasaženého území a není možné po správci komunikace požadovat plnění povinnosti dle § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.
- Plochy zeleně N1, N2, N3 jsou situovány u silnice I/15. Upozorňujeme, že výsadba musí být zrealizována mimo silniční pozemek a při její realizaci musí být splněny podmínky uvedené v TP 99 (Technické podmínky vysazování a ošetřování silniční vegetace a současně ČSN 6101/Z2.“

**Vyhodnocení podané připomínky: Připomínkám této státní příspěvkové organizace bylo vyhověno pouze částečně.**

**Odůvodnění:** Pořizovatel společně s určeným zastupitelem konstatují, že se jedná o podání učiněné ve smyslu ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, **podle něhož může** k návrhu územního plánu projednávaného v rámci tzv. společného jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi, **každý uplatňovat písemné připomínky.**

**Obecně: Pořizovatel se u stanovisek a připomínek uplatněných v rámci společného jednání o návrhu územního plánu Sulejovice, při jejich následném vypořádání, řídil ustanovením § 4 stavebního zákona, podle kterého jsou orgány územního plánování povinni postupovat ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.**

K připomínce státní příspěvkové organizace uvedené v první odrážce, týkající se požadavku na doplnění zákresu OP silnice I/15 pořizovatel uvádí, že zákres OP stávající silnice byl proveden v souladu s platnými právními předpisy. Správnost zákresu potvrdil ve svém stanovisku příslušný dotčený orgán, kterým je ve věcech dopravy Ministerstvo dopravy ČR Praha. V jeho stanovisku vydaném podle § 40 odst. 2, písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, pod čj. 544/2015-910-UPR/1 dne 2. 9. 2015 je uvedeno, citujeme: „Silniční doprava. Ministerstvo dopravy souhlasí se zobrazením stávající silnice I/15 a dálnice D8 jejich ochranného pásma“. (Poznámka pořizovatele: Je zřejmé, že z textu stanoviska nedopatřením vypadlo slovo.... „včetně“ jejich ochranného pásma).

K připomínce uvedené pod druhou odrážkou písemného podání, požadující zařazení objektů a zařízení v plochách Z2, Z3 a Z6 a Z7 do podmínečného přípustného využití, včetně stanovení podmínek, bylo vyhověno pouze částečně, a to v případě ploch Z2, Z3 a Z7, pro které obdobnou připomínku ve svém stanovisku uplatnila Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, která je věcně příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany veřejného zdraví ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Tento orgán ochrany veřejného zdraví je ve smyslu ustanovení § 77 zákona, dotčeným správním úřadem při rozhodování ve věcech upravených zvláštními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem veřejného zdraví podle výše uvedeného zákona a zvláštních předpisů, včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik. Výsledky projednání návrhu územního plánu podle § 51 stavebního zákona (po společném jednání), zohlednil pořizovatel tak, že jako podmínku pro využití lokalit Z2, Z3 a Z7 stanovil v případě staveb pro bydlení ve vztahu k silnici I/15 požadavek na prokázání, 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. Pro plochu Z6, která se nachází v proluce mezi zastavěným územím, kde jsou již v současné době rodinné domy umístěny, pak bude využito a uplatněno § 77 odst. 3 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v pozdějším znění, podle kterého je stavební úřad vždy povinen zajistit, aby záměr žadatele ke stavbě bytového domu, rodinného domu, stavbě pro předškolní nebo školní vzdělávání, stavbě pro zdravotní nebo sociální účely anebo funkčně obdobné stavbě a ke stavbě zdroje hluku byl z hlediska ochrany před hlukem posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Zájmy ochrany veřejného zdraví tak lze v souladu s výsledkem projednání prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů v navazujících správních řízeních.

Upozornění o tom, že míra hlukového zatížení a případná realizace protihlukových opatření se posuzuje již v rámci umísťování stavby do předmětné lokality, byla vzata na vědomí, bez přímého dopadu do návrhu územního plánu, neboť jak sám pisatel připomínky uvádí, toto se týká až následných správních řízení – tedy v tomto případě řízení o umístění stavby.

Rovněž upozornění uvedené v poslední odrážce vztahující se k „realizaci zeleně“ bylo vzato na vědomí, bez přímého dopadu do návrhu územního plánu, neboť územní plán řeší návrh ploch, nikoliv jejich „realizaci“.

## **p.2 Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci projednávání návrhu územního plánu Sulejovice podle § 52 odst. 3 stavebního zákona**

V rámci řízení o návrhu územního plánu Sulejovice, konaného podle § 52 odst. 1 stavebního zákona, neuplatnil nikdo ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona žádné písemné připomínky, které by pak bylo ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, nutné vyhodnocovat.

### **q. Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 69 listů. Grafická část územního plánu obsahuje následující 3 výkresy:

4.	Koordinační výkres	1 : 5 000
5.	Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
6.	Širší vztahy	1 : 100 000

**Poučení:**

Proti územnímu plánu Sulejovice, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

Zdeněk Plecítý  
starosta obce

Luboš Maršoun  
místostarosta obce