

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SYCHROV



Zpracoval:

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

Zpracováno: únor 2022

Schváleno:

Zastupitelstvo obce Sychrov usnesením č. ze dne

OBSAH

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	4
A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	15
A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	22
A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	23
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	23
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	23
D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	24
E. Případný požadavek na zpracování variant řešení	24
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	24
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	25

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

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

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

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

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

Hlavní cíl řešení

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

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

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

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

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

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

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

Požadavky na základní koncepci rozvoje území

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

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

Upřesnění požadavků v PÚR ČR

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

Rozvojové oblasti a rozvojové lokality

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

Koridory a plochy dopravní infrastruktury

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

Upřesnění požadavků v ZÚR LK

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

Rozvojové osy republikového významu

Obec je součástí rozvojové osy OS3 vyplývající z PÚR ČR.

Rozvojová osa nadmístního významu

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

Železniční doprava:

Koridory mezinárodního významu

ŽD8_D26D železniční trať – úsek hranice SK/LK – Liberec modernizace, nové úseky, elektrizace, zdvojkolejnění.

Úkoly pro územní plánování:

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

- b) Koordinovat s napojením Turnova konvenční železniční dopravou (koridory ŽD8_D26/1, ŽD8_D26/2).
- c) Upřesnit, stabilizovat a řešit územní souvislosti vedení koridoru v ÚPD dotčených obcí.

Krajina

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

Úkoly pro územní plánování:

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

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

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

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

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

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

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

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

Požadavky vyplývající pro územní plán z širších územních vztahů

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

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

Obec Bílá

- regionální biokoridor RK 668

Obec Hodkovice nad Mohelkou

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

Obec Žďárek

- regionální biocentrum ÚSES – RC 1247
- ŽD8_D26D koridor pro vedení železnice (A ZÚR LK)
- lokální biokoridor ÚSES – LK 11

Obec Paceřice

- D8_D26D koridor pro vedení železnice (A ZÚR LK)
- regionální biocentrum ÚSES – RC 1247
- lokální biokoridor
- návaznost zastavěného území

Obec Čtveřín

- ŽD8_D26D koridor pro vedení železnice
- cestní síť
- lokální biokoridor
- návaznost zastavěného území

Obec Radimovice

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

Obec Vlastibořice

- regionální biocentrum ÚSES – RBC 1247
- cestní síť

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

Požadavky vyplývající z projednání návrhu zadání:

Městský úřad Turnov, orgán ochrany přírody požaduje:

- a) respektovat a chránit dochované přírodní a estetické hodnoty a zásady urbanistického uspořádání v návaznosti na dochovanou strukturu a historický vývoj sídla,
- b) prověřit základní podmínky prostorové a objemové regulace staveb – výška staveb, parcelace v plochách (minimální rozlohy na 1 RD), stanovení koeficientu zastavění, koeficientu zeleně, podlažnosti, tvaru střech včetně sklonu (s vyloučením střech pultových a plochých),
- c) případné návrhové plochy většího rozsahu budou podmíněny zpracováním územní studie. Požaduje, aby územní studie byly projednány s orgánem ochrany přírody a byly v nich zohledněny podmínky ochrany krajinného rázu (prostorová a výšková regulace, dále např. tvar střech, ochranná zeleň v případě přechodu do volné krajiny). Požadavek na

zpracování územní studie bude uplatněn v rámci projednání návrhu ÚP s DOSS, a to ke konkrétním lokalitám,

- d) zastavitelné plochy navrhovat s ohledem na vnější obraz sídla v krajině, v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu a vymezené zastavěné území. Minimalizovat zastavování volné krajiny, zachovat rozptýlenou zástavbu ve stávajícím formátu
- e) zastavitelné plochy vymežit s ohledem na urbanistické hodnoty a vnější působení sídla v krajině, a to zejména pohledově exponované svahy a pohledové horizonty. Novou zástavbu konfrontovat s mapou vizuální exponovanosti Preventivního hodnocení krajinného rázu správního území ORP Turnov. Neumísťovat zastavitelné plochy do exponovaných míst a na pohledové horizonty.
- f) nevymezovat nové zastavitelné plochy bez návaznosti na zastavěné území,
- g) do podkladů pro zpracování Zadání a následně Návrhu ÚP zahrnout a při zpracování návrhu ÚP respektovat „PREVENTIVNÍ HODNOCENÍ KRAJINNÉHO RÁZU SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ ORP TURNOV (mimo území CHKO Český ráj), zpracované v roce 2011 ing. Přemyslem Krejčíříkem, Ph.D., Doc. Dr. Ing. Alenou Salašovou a kol.. Dle Preventivního hodnocení krajinného rázu náleží sídlo Sychrov převážně do krajinné oblasti C. Údolí Mohelky:

- Znaky kulturních charakteristik: Oblast krajinného rázu Údolí Mohelky lze rozdělit na menší podcelky. Jeden tvoří samostatné údolí Mohelky s říční nivou a svahy, druhý podcelek je tvořen plošinou v okolí obce Vrchovina. V údolí Mohelky převažují lesní porosty, nivu řeky tvoří trvalé travní porosty a průvodní vegetace vodních toků. Sporadicky se vyskytují malé plochy orné půdy. Specifickým znakem je přítomnost sídel Třtí, Sedlejšovice a Radostín. Jedná se o osady rozvolněného charakteru zástavby, na které navazují zahrady a sady. Převažuje tradiční architektonický výraz, domy slouží často k rekreaci, vyskytují se zde i vily z období 1. republiky. Charakteristickým znakem údolí je viadukt železnice. Jižní svahy Mohelky pravděpodobně kompozičně navazovaly na přilehlý zámecký park. Druhý podcelek, v okolí sídla Vrchovina, představuje zemědělskolesní typ krajiny v rovinatém typu georeliéfu. Jediné sídlo Vrchovina má kompaktní charakter, budovy jsou radiálně uspořádané. Radiální uspořádání plužiny se nezachovalo.
- Znaky percepčních charakteristik: svahy údolí Mohelky jsou částečně vizuálně exponované, zejména v lokalitách Sedlejšovice, Třtí a Radostín. Exponovanou lokalitou je oblast v okolí obce Vrchovina. Charakter krajinné scény je uzavřený. Pohledové horizonty tvoří v území svahy a vegetace údolí Mohelky, v části Vrchovina jsou to okraje lesů. Jako kulturní dominantu se zde uplatňují věžičky zámku Sychrov.
- Potenciální citlivost k jednotlivým typům zásahů: oblast krajinného rázu Údolí Mohelky je mimořádně citlivá na všechny druhy vyjmenovaných zásahů:
 - nadzemní liniová vedení inženýrských sítí, zejména trasy VVN, hlavní komunikace, větrné elektrárny, stožáry mobilních operátorů, velké výrobní areály, skladové plochy, suburbanizace, nadměrné plošné rozrůstání sídel,
 - při vymezování nových zastavitelných ploch je třeba přednostně využívat proluky v zástavbě s respektováním dochované struktury sídla.
- V rámci dotčeného území jsou vymezena tři místa krajinného rázu (dále jen „MKR“):
 - C.1 Vrchovina: Specifika MKR vycházejí z mimořádně zachovalého půdorysu obce Vrchovina i formy zástavby, z otevřené krajinné scény, která poskytuje průhledy do českodubské pahorkatiny, s dominantou zámku Sychrov.

- C.2 Sedlejšovice: MKR je specifické uzavřenou krajinnou scénou, vysokým podílem staveb s původním architektonickým výrazem.
 - B.1 Park Sychrov a Obora: Jedná se o významnou památku zahradního umění, která je chráněna jako národní kulturní památka. Park leží na konci náhorní planiny, která se strmě svažuje do údolí říčky Mohelky. Za začátek vzniku parku lze označit rok 1820. Park byl komponován na třech osách. Ústřední osa směřovala k oranžerii. Severní osa byla zakončena romantickou branou Artušův hrad. Třetí osu parku tvořila příjezdová cesta lemovaná alejí pyramidálních dubů, která za branou pokračovala dále do krajiny lipovou alejí zvanou Rohanka a byla pohledově ukončena věží kostela v Jenišovicích. V údolí pod planinou bývala obora a v ní gloriety jako vyhlídková věž.
 - Z hlediska rozvojových možností je nutné vycházet z těchto doporučení: Vrchovina – udržovat výškovou hladinu zástavby (nastavit vhodné prostorové regulativy), navazovat na půdorysné uspořádání obce, dodržovat stávající měřítko staveb. Třetí, Radostín, Sedlejšovice – charakter osídlení, typ reliéfu, přítomnost původních staveb a staveb v tradičním měřítku vytváří specifickou kombinaci hodnot krajinného rázu, které je potřeba zachovat.
- h) při zpracování návrhu ÚP respektovat výstupy a doporučení Územní studie krajiny ORP Turnov,
 - i) prověřit stávající prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) - biokoridory, biocentra a interakční prvky,
 - j) stanovit podmínky pro využití ploch ÚSES, tj. na nepřípustné, podmíněně přípustné či přípustné, přičemž prvky ÚSES budou vedeny jako plochy nezastavitelné s možností umístění dopravní a technické infrastruktury,
 - k) řešit střety ÚSES s jinými způsoby využití území a záměry,
 - l) řešit návaznost prvků ÚSES a liniových vegetačních prvků na okolní obce,
 - m) návrh ÚSES bude řešit autorizovaný projektant ÚSES ve shodě s metodickými principy vymezování ÚSES a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
 - n) respektovat významné krajinné prvky dle ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) zákona – lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Respektovat údolní nivu Mohelky, která je součástí ÚSES (regionální biocentrum) a významným krajinným prostorem z hlediska ochrany krajinného rázu. Jedná se o území se zvýšenou estetickou hodnotou, kde nelze umisťovat dominantně působící stavby (zejména stavby technické a dopravní infrastruktury, reklamní zařízení, logistická a nákupní centra) nebo výrazným způsobem měnit způsob využití území (rozvoj suburbie, velkoplošné zalesňování zemědělských půd včetně pěstování energeticky využívaných dřevin, plantáží, sadů atd.),
 - o) respektovat významné krajinné prvky registrované dle § 6 zákona o ochraně přírody a krajiny, a to VKP Palouka – Vrchovina (pozemek p.č. 1249 v kat. území Radostín u Sychrova), a VKP lípy malolisté na pozemku p.č. 1449 v kat. území Radostín u Sychrova,
 - p) respektovat památné stromy a jejich ochranná pásma, a to „Devět lip na návsi osady Vrchovina,“ (u třech lip zrušena ochrana), „Lípa velkolistá u roubenky v Sedlejšovicích,“
 - q) respektovat stávající krajinnou zeleň, např. remízy, sady, aleje, solitérní stromy atd. včetně návrhu ploch vhodných k výsadbě liniové a veřejné zeleně. V případě návrhu sadů prověřit regulaci výsadeb plantáží geograficky nepůvodních druhů. V údolí Mohelky omezit výsadbou geograficky nepůvodních druhů rostlin (např. rakytník, aronie) – zde tyto plochy z důvodu ochrany krajinného rázu, prostupnosti území a ochrany údolní nivy Mohelky nenavrhovat,

- r) v souladu s ustanovením § 63 zákona zajistit přístup do krajiny - zachovat, popř. obnovit cestní síť v krajině (veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území obce), podél cest navrhnout výsadbu vhodných alejí,
- s) zachovat prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy, což vyplývá z čl. 10 směrnice rady 92/43 EHS o ochraně přírodních stanovišť volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin a z definice krajiny dle ustanovení § 3 písm. m) zákona ve spojení s ustanovením § 5 odst. 1 a ustanovením § 50 téhož zákona, z téhož důvodu omezit plantáže a výsadby sadů, které vyžadují oplocení,
- t) s ohledem na výše uvedené prověřit požadavky vlastníků pozemků v návrhu zadání a jejich reálnost, do návrhu ÚP zpracovat pouze návrhy, které jsou v souladu se stanoviskem orgánu ochrany přírody,
- u) prověřit zemědělský areál v Sedlejšovicích a jeho možnou přestavbu, včetně nastavení prostorové a objemové regulace staveb v souladu s výše uvedeným. Stávající objekty zemědělského areálu se nachází v pohledově exponované lokalitě. Jedná se o negativní stavební dominantu sídla, která narušuje jinak vyrovnanou hladinu zástavby a vnější obraz sídla,
- v) **podmínky ochrany krajinného rázu nebyly dle § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny dohodnuté s orgánem ochrany přírody, a to pro celé řešené území ani jeho jednotlivé části.**

Městský úřad Turnov, Státní správa lesů:

Obecně požaduje u staveb k bydlení a rekreaci jejich umístění mimo ochranné pásmo pozemků určených k plnění funkcí lesa (§ 14 odst. 2 lesního zákona – 50 metrů od hranice lesního pozemku). Pokud by jednotlivými záměry mělo k dotčení ochranného pásma pozemků určených k plnění lesa dojít, požaduje orgán státní správy lesů umístění těchto objektů minimálně na vzdálenost výšky stromů v mytním věku nacházející se v lesním porostu vedle lokality pro zástavbu. Zde v těchto podmínkách byla tato vzdálenost pro zjednodušení územního plánování stanovena na celé zpracovávané území na vzdálenost 25 m. U ostatních a jednoduchých staveb požaduje vzdálenost 15 m. Tato vzdálenost staveb od lesních pozemků přiměřeně chrání bezpečnost osob a majetku před případným pádem stromů a následně chrání les před požadavkem k odlesnění z bezpečnostních důvod. Při realizaci staveb v rozvojových plochách sousedících s lesem platí, že ke všem stavbám a změnám ve využití území, které mají být umístěny do 50 metrů od hranice pozemku určeného k plnění funkcí lesa, je třeba závazné stanovisko orgánu státní správy lesů (§14 odst. 2 lesního zákona). V tomto stanovisku může být odůvodněně výjimečně uvedená vzdálenost od lesních pozemků prodloužena i zkrácena.

U návrhových lokalit, které jsou ve vzdálenosti do 50 m od kraje lesa, je potřebné v územním plánu srozumitelně upozornit na uvedené vzdálenosti staveb od lesních pozemků, ke které je potřeba získání souhlasu s umístováním staveb od orgánu správy lesů. Účastníci v procesu územního plánování a řízení rozvoje obce musí být dostatečně informováni o rozdílných podmínkách v ochranném pásmu lesa a mimo něj a regulativ ošetřit tak, aby zastavitelné území bylo v územním plánu dostatečně čitelné.

V případě přímého dotčení lesních pozemků, požaduje podrobné zdůvodnění tohoto návrhu, uvést alternativy, zakreslit do mapového podkladu, v textové části lokalizovat tyto plochy a uvést vyčíslení záboru v plošné míře v tabulce. Nedojde-li k přímému dotčení lesních pozemků na celém zpracovávaném území, tak tato skutečnost bude v textu výslovně uvedena.

Navrhuje, aby se mezi obecná kritéria územního plánu zahrnulo: Při prokázání dlouhodobého, minimálně 50 let trvajících nesouladu skutečného druhu a využití pozemku s údaji vedenými v katastru nemovitostí, bylo umožněno měnit druh a využití pozemků bez nutnosti změny územního plánu, za podmínky, že nebylo prokazatelně zjištěno, že nesoulad vznikl porušením právních předpisů. Tato změna by sloužila pro uvedení dlouhodobého skutečného stavu do souladu se stavem evidenčním.

Krajský úřad Libereckého kraje:

Z hlediska památkové péče:

- Upozorňuje, že p. p. č. 1837, 1838 1843, 1845, 1846, 1852 a 1897 vše v k. ú. Radostín u Sychrova nově navržené jako plochy bydlení a p. p. č. 157/1, 157/2 a 1878 vše v k. ú. Radostín u Sychrova nově navržené jako plochy občanského vybavení se nachází na území Ochranného pásma státního zámku Sychrov, proto se na případnou novou výstavbu budou vztahovat podmínky státní památkové péče.

Z hlediska státní správy lesů:

- Požaduje respektovat ust. § 14 lesního zákona a zábory PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa) navrhovat pouze v nevyhnutelných případech. Rovněž je žádoucí ctít rozumný odstup staveb od okraje lesa (cca 25 m). Ten je třeba u zastavitelných ploch stanovit regulativem. Pokud budou zábory PUPFL navrhovány, je nutné vypracovat tabulkový a grafický přehled záborů s uvedením účelu, výměry a charakteru záboru. Mezi zábory je třeba zahrnout i omezení PUPFL (např. ochranná pásma produktovodů). Je vhodné též řešit nesoulady a dosavadní neoprávněné zábory, pokud se v zájmovém území vyskytují.
Pokud bude územní plán navrhovat umístění sportovních a rekreačních staveb do lesa, je dotčeným orgánem státní správy lesů dle § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona KÚ LK, v ostatních případech MěÚ Turnov. Dotčený orgán uplatňuje stanovisko i v případě dotčení pozemků do 50 m od lesa.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) požaduje:

- Při navrhování změn funkčního využití ploch ZPF na plochy zastavitelné postupovat v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. Nenavrhovat taková řešení, která jsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona o ochraně ZPF. Pro nezemědělské účely je třeba přednostně využívat nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území, nezastavěné plochy stavebních pozemků mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Zemědělskou půdu lze odnímat pouze v nezbytných případech, a to za předpokladu, že bude co nejméně narušena organizace a obhospodařování zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Dále je nutné pro navrhované záměry odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Výše uvedené je v souladu s ustanovením § 4 zákona o ochraně ZPF.
- Nenavrhovat zastavitelné plochy bez návaznosti na stávající zástavbu, cestní síť a technickou infrastrukturu, do volné krajiny.
- Při řešení návrhu rozvoje obce posuzovat zemědělský půdní fond jako jednu z hlavních složek životního prostředí a půdního fondu, nenahraditelný výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu, který je základním přírodním bohatstvím naší země.

- Při navrhování změn funkčního využití ploch ZPF ve prospěch ploch zastavitelných (zejména ploch pro bydlení) vzít v úvahu, jaký je demografický vývoj společnosti v daném území, jak je využíván stávající bytový fond s odkazem na využití území lidskou činností již ovlivněných - zbořeníště. Přihlédnout k významu a velikosti obce. Pro rozvoj průmyslového a zemědělského odvětví vycházet z místních nevyužitých areálů (tzv. brownfieldů) a ty začlenit do využití a rozvoje obce.
- Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Výše uvedené je v souladu s ustanovením § 4 odstavce 3 zákona o ochraně ZPF.
- V případě návrhu ploch k zalesnění tyto navrhnout na půdách extrémních vlastností (svah, zamokření, kamenitost, apod.), navazujících na pozemky lesní. Návrhy těchto ploch nenarušovat uspořádání ZPF v řešeném území.
- Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení územního plánu provést dle vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Zařazení půd do tříd ochrany provést podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.
- Návrhy změn funkčního využití ploch ZPF v textové části odůvodnění řádně zdůvodnit.

Z hlediska ochrany ovzduší:

- doporučuje při tvorbě, aktualizaci a změnách ÚPD vycházet ze zásad pro tvorbu ÚPD, které jsou zveřejněny v dokumentu „Podpurná opatření k aktualizovaným programům zlepšování kvality ovzduší pro období 2020+“, leden 2021, v kapitole č. 5 v rámci opatření Územní plánování (PZKO_2020_P_23)“. Tento dokument lze nalézt na internetových stránkách Ministerstva životního prostředí České republiky (dále jen „MŽP“) [https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/aktualizace_programu_zlepsovani_kvality_ovzdusi_2020/\\$FILE/OOO-podpurna_opatreni_fin-20210215.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/aktualizace_programu_zlepsovani_kvality_ovzdusi_2020/$FILE/OOO-podpurna_opatreni_fin-20210215.pdf)

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

- Respektovat při návrzích prověření funkčních ploch (zejména obytné zástavby) prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) a neumisťovat do nich funkční plochy (např. plochy bydlení na p. p. č. 1310, 1761 v k.ú. Radostín u Sychrova).
- V rámci ochrany volné krajiny je třeba návrhy ploch pro zástavbu logicky i funkčně vázat na stávající plochy zástavby. Přírodně cenné plochy je třeba prověřit z pohledu výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, popř. dalších zákonem chráněných zájmů.
- Neumisťovat zástavbu do volné krajiny – např. viz plochy na p. p. č. 1652, 1750, 1751, 1752 v k.ú. Radostín u Sychrova.

Z hlediska dopravy uplatňuje požadavky:

- U hlavních silničních tahů, zejména u průtahů obcí - silnice III/2791 a III/27710 vymezit v územním plánu prostory pro výstavbu místních komunikací pro nemotorovou dopravu, zejména se jedná o chodníky či cyklostezky - pokud nejsou již vybudovány.
- Respektovat „Normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy“, kterou schválilo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č. 46/04/ZK ze dne 16. 3. 2004. Konkrétně se jedná o silnice III/2791, III/27710 a III/27713, které mají návrhovou kategorií šířku S7,5/60, a tyto údaje zpracovat do koordinačního výkresu.

- Doporučuje sladit návrhy cyklostezek, resp. cyklotras se zpracovaným Registrem cyklotras a cyklokoridorů Libereckého kraje.
- Doporučuje zařadit mezi veřejně prospěšné stavby ty vrstvy územního plánu, které řeší dopravní infrastrukturu včetně cyklistické dopravy.

Z hlediska územního plánování a stavebního řádu požaduje zohlednit a respektovat relevantní výstupy vyplývající:

- z Politiky územního rozvoje České republiky v aktuálním znění, včetně vyhodnocení jednotlivých republikových priorit a uvést, jak jsou ÚP Sychrov naplňovány;
- ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje v aktuálním znění (např. prvky územního systému ekologické stability).
- z Politiky architektury a stavební kultury České republiky. Politika architektury a stavební kultury České republiky byla schválena vládou České republiky dne 14. 1. 2015 a je nelegislativním strategickým dokumentem s celostátní působností. Má přinést zlepšení života lidí zvyšováním kvality prostředí, ve kterém žijí a jejím základním cílem je proto podpora rozvoje architektury a stavební kultury a tím i kvality prostředí vytvářeného výstavbou.

Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje:

- požaduje zpracovat na úseku ochrany obyvatelstva „Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce“ stanovené § 20 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Požaduje zpracovat do textové i grafické části územního plánu návrh ploch pro požadované potřeby:
 - a) ochrany území před průchodem povodňové vlny vzniklé zvláštní povodní,
 - b) zón havarijního plánování,
 - c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,
 - d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,
 - e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,
 - f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce,
 - g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
 - h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,
 - i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.
- na úseku integrovaného záchranného systému požaduje:
 - a) místní komunikace řešit s ohledem na umožnění příjezdu těžké mobilní požární techniky
 - b) zabezpečit zásobování požární vodou v rozsahu v rozsahu požadovaném platnými předpisy.

Ministerstvo obrany:

Uplatňuje požadavek na zpracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu územního plánu:

- požaduje doplnit textovou část odůvodnění o samostatnou kapitolu „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR“ následujícím textem:

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)
- v grafické části dokumentace pod legendu koordinačního výkresu zpracovat poznámku: „Celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Ministerstvo dopravy:

Sděluje, že řešeným územím je vedena jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 030 Jaroměř – Liberec, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požaduje respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

V platných ZÚR Libereckého kraje je v řešeném území vymezen koridor ŽD8_D26D úsek hranice SK/LK – Liberec, modernizace s novostavbami úseků, elektrizace, zdvojkolejnění. Tento záměr požaduje respektovat v plném rozsahu. V současné době se zpracovává „Studie proveditelnosti Mladá Boleslav – Turnov – Liberec – státní hranice“. Hlavním cílem studie je prověřit možnosti modernizace železniční infrastruktury v úseku Mladá Boleslav – Turnov – Liberec, včetně přeshraničního spojení do Polska.

V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy požaduje zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Státní pozemkový úřad, oddělení vodohospodářských staveb:

Požaduje při dotčení staveb vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ):

1. Respektování staveb HOZ a zachování jejich funkčnosti.
2. Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél trubních úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany a podél otevřených HOZ oboustranný manipulační pruh v šíři 6 m od vrchní hrany.
3. Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.
4. V případě provádění výsadeb okolo HOZ požadujeme výsadbu pouze po jedné straně ve vzdálenosti 3 m od vrchní hrany u otevřených HOZ a u trubních ve vzdálenosti min. 4 m od osy potrubí.
5. Podél stavby HOZ nebude navržen žádný z prvků systému ekologické stability krajiny.

Přehled staveb

Ozn.	Název HOZ	evidované pod ID (-11201000)	druh HOZ	délka (km)	rok pořízení
HOZ 1	HMZ SYCHROV III.O1 - zatr.	1060000198	trubní	0,190	1985
HOZ 2	HMZ SYCHROV III.P1 - otevř.	1060000194	otevřené	0,098	1985
HOZ 3	HMZ SYCHROV III.P2 - otevř.	1060000195	otevřené	0,055	1985
HOZ 4	HMZ SYCHROV III.O2 - zatr.	1060000199	trubní	0,085	1985
HOZ 5	HMZ SYCHROV III.P3 - otevř	1060000196	otevřené	0,110	1985
HOZ 5	HMZ RADOSTIN O1 - zatrub.	1060000177	trubní	0,102	1965
HOZ 7	HMZ RADOSTIN O3 - otevř.	1060000176	otevřené	0,055	1965
HOZ 8	HMZ RADOSTIN O2 - otevř.	1060000175	otevřené	0,173	1965
HOZ 9	HMZ SYCHROV III.P5 - otevř.	1060000197	otevřené	0,265	1965

Povodí Labe, státní podnik

Podle § 49 úplného znění zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), jak vyplývá z pozdějších změn a vyhlášky č. 178/2012 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků, může správce významného vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 8 m od břehové čáry. Podél drobných vodních toků bude respektován volný nezastavěný pruh v šířce do 6 m od břehové čáry.

Krajským úřadem Libereckého kraje bylo dne 24.9.2018 pod č. j. KULK 76401/2018 opatřením obecné povahy stanoveno záplavové území a vymezena aktivní zóna záplavového území významného vodního toku Mohelka (IDVT 10100101) v úseku ř. km 6,236 – 26,940. V rámci rozvojových aktivit obce požaduje tento limit využití území respektovat.

Pro obec je potřeba zpracovat technicko-ekonomickou studii, která prověří nejvhodnější způsob likvidace odpadních vod a do budoucna určí koncepční řešení odkanalizování a zneškodňování odpadních vod v území.

V souladu s ustanovením § 38 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, je nutno při posuzování podmínek vypouštění mimo jiné přihlížet k nejlepším dostupným technologiím v oblasti zneškodňování odpadních vod, kterými se rozumí nejúčinnější a nejpokročilejší stupeň vývoje použité technologie zneškodňování nebo čištění odpadních vod, vyvinuté v měřítku umožňujícím její zavedení za ekonomicky a technicky přijatelných podmínek a zároveň nejúčinnější pro ochranu vod.

Navrženou ČOV je nutné výškově umístit tak, aby byla zachována její funkce a nebyly překročeny stanovené ukazatele znečištění ve vypouštěné vodě při vyšších průtocích.

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

Území je uspořádáno do čtyř čistě vesnických sídel (Třtí, Radostín, Sedlejšovice a Vrchovina), jedné usedlosti (Slavíkov) a jednoho sídla se smíšeným charakterem (Sychrov). Sídlo Sychrov

urbanisticky tvoří souvislou zástavbu se sídlem Radimovice, které administrativně náleží do sousední obce, a společně tvoří funkční celek. Zastavěné části sídel mají dodnes zachován typicky venkovský charakter. Při stanovení podmínek prostorového uspořádání v územním plánu bude respektována následující charakteristika jednotlivých sídel.

Radostín: sídlo Radostín má rozvolněnou zástavbu situovanou kolem místní účelové komunikace a železniční tratě, která tvoří výraznou prostorovou bariéru. Trať je vedena víceméně v zářezu a rozděluje sídlo na dvě části spojené mosty (jeden čistě pro nemotorový provoz). Půdorys zastavěného území je určen jednak svažitou morfologií terénu a jednak lesními pozemky. Západní hranice zastavěného území je lesem přímo definována – zástavba se okraje lesa přímo dotýká a není možné další její pokračování. Převažující vesnický charakter sídla s individuální zástavbou je narušen jedním objektem s čtyřmi bytovými jednotkami a jedním areálem – rozsáhlý objekt bývalé ozdravovny (evidován záměr na dům pro seniory). Převažují zděné stavby (místy roubené) s podlažností 1 NP a sedlovou střechou (nepravidelná orientace hřebene). Stavební dominantou sídla je objekt základní školy v blízkosti Mohelky – 2 NP se sedlovou střechou, přilehlé dětské hřiště.

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

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

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

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

je situován bývalý výrobní areál – zemědělská výroba, v současnosti nevyužívaný, a areál jízdrny.

- aktualizovat zastavěné území dle aktuálního stavu území a v souladu s § 58 stavebního zákona
- rozvoj sídel provádět tak, aby byly maximálně využity plochy uvnitř sídel s maximálním využitím dosavadní technické a dopravní infrastruktury
- zachovat stávající sídelní infrastrukturu
- stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání zastavěných území zastavitelných ploch tak, aby byla zajištěna hospodárnost jejich využití a aby byly minimalizovány negativní vlivy zástavby na okolní nezastavěné území
- vytvářet podmínky pro kvalitní bydlení a individuální rekreaci
- prověřit omezení ubytovacích zařízení typu ubytoven
- prověřit omezení staveb typu mobilhaim
- strukturou sídel podporovat veřejný život a sociální soudržnost
- chránit a podporovat urbanistické a architektonické hodnoty a typický ráz zástavby
- zachovat charakter a strukturu zástavby, v podmínkách prostorového uspořádání neumožnit výrazné narušení struktury sídel, pro výstavbu v historických jádrech sídel definovat požadavky na dodržení parametrů vycházejících z historické zástavby
- zajistit funkční a vizuální provázanost zástavby a krajiny
- v případě vymezování nových zastavitelných ploch respektovat krajinné hodnoty území (lesní pozemky, vodní toky aj.)
- v případě vymezování nových zastavitelných ploch zachovávat prostupnost sídla v návaznosti na krajinu
- nové zastavitelné plochy vymezovat tak, aby nebyly ohroženy povodňovým rizikem, a aby nezabraňovaly přirozenému rozlivu, popř. bezproblémovému průchodu povodňové vlny
- v případě vymezení rozsáhlejších zastavitelných ploch zabránit nekoordinovanému stavebnímu rozvoji stanovením podmínek pořízení územní studie nebo vydáním regulačního plánu
- prověřit možnost revitalizace nefunkčního zemědělského areálu v sídle Vrchovina
- u sídel Sedlejšovice a Vrchovina prověřit hladinu zasažení hlukem, popř. navrhnout opatření na jeho zmírnění
- prověřit možnost využití železničního viaduktu k pěšímu propojení Radostína (Vrchoviny) a Sychrova za účelem zpřístupnění železniční stanice
- prověřit potřebu, popřípadě navrhnout jiné stavby pro překlenutí údolí Mohelky
- při vymezení zastavitelných ploch zohlednit aktivní sesuvné území

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

- Na na p.p.č. 1512, 1519, 1530, 1257, 1555 prověřit plochy rekreace
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, pásmo 50 m od okraje lesa.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: Pozemky nenavazují na zastavěné území, nejsou dostupné inženýrské sítě, pouze je zajištěno dopravní napojení pozemků.
- Na na p.p.č. 1310 prověřit plochy bydlení

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti (meliorace z roku 1965), ÚSES – regionální biocentrum RC 1247– Údolí Mohelky, pásmo 50 m od okraje lesa.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek nenavazuje na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno.

- Na části pozemku p.č. 1319, která navazuje na zastavěné území, prověřit plochy bydlení za podmínky respektování sousedního lesního pozemku

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

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

- Na p.p.č. 1816 prověřit plochy bydlení

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

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek nenavazuje na zastavěné území, inženýrské sítě nejsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno z místní komunikace.

- Na p.p.č. 1652 prověřit plochy bydlení

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

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: inženýrské sítě nejsou dostupné, pozemek nenavazuje na vybudovanou veřejnou komunikaci.

- Na p.p.č. 1381 a 1382 prověřit plochy zemědělské výroby umožňující stavbu kravína pro ustájení skotu

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

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: inženýrské sítě nejsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno účelovou komunikací.

- Na p.p.č. 1410, který navazuje na pozemek v zastavěném území prověřit plochy bydlení

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: III. třída ochrany půdy, zastavěné území.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: p.p.č. 1409 leží v zastavěném území se st.p.č. 244.

- Na p.p.č. 889/1, p.č.st. 123 prověřit plochy občanského vybavení

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky leží v zastavěném území.

- Na p.p.č. 1919, 1615, 1614, 1613, 1612 prověřit využití umožňující rozšíření současné činnosti rekreačního areálu
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: III. třída ochrany půdy.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území, dopravní napojení je na místní komunikaci, inženýrské sítě jsou dostupné.
- Na části p.p.č. 1605 prověřit plochy bydlení
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: III. a II. třída ochrany půdy, území s archeologickými nálezy.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno na místní komunikaci.
- Na p.p.č. 1430 prověřit využití umožňující zemědělskou stavbu s bytovou jednotkou a dvě kryté včelnice pro cca 50 včelstev
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: IV. třída ochrany půdy, pásma 50 m od okraje lesa.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek nenavazuje na zastavěné území, inženýrské sítě nejsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno na místní komunikaci.
- Na p.p.č. 1761 prověřit plochy bydlení
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. a V. třída ochrany půdy, ÚSES – regionální biocentrum RC1247– Údolí Mohelky.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek nenavazuje na zastavěné území.
- Na p.p.č. 1735 prověřit využití umožňující hospodářské stavení pro chov ovcí
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, pásma 50 m od okraje lesa, návaznost na zastavěné území.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: inženýrské sítě nejsou dostupné, dopravní dostupnost je zajištěna účelovou komunikací.
- Na p.p.č. 1748, 1749 prověřit plochy bydlení
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, pásma 50 m od okraje lesa.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné.
- Na p.p.č. 1750, 1751 prověřit plochy rekreační
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, pásma 50 m od okraje lesa.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné.
- Na p.p.č. 1752 prověřit plochy bydlení

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

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

- Na p.p.č. 1753, 1754 prověřit plochy bydlení

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

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

- Na p.p.č. 951/2 prověřit plochy občanského vybavení

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek leží v zastavěném území.

- Na p.p.č. 25/3 prověřit plochy bydlení

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek leží v zastavěném území.

- Na p.p.č. 1837, 1838 prověřit plochy bydlení

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo nemovité národní kulturní památky.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území.

- Na p.p.č. 157/1, 157/2, 1878 prověřit plochy občanského vybavení

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy, zastavěné území, ochranné pásmo nemovité národní kulturní památky.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky leží v zastavěném území, nebo na zastavěné území navazují.

- Na p.p.č. 1539, 301/11, 279/5 prověřit plochy bydlení, nebo rekreace

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky leží v zastavěném území.

- Na p.p.č. 1504 prověřit plochy bydlení

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy.

Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na zastavěné území, dopravní napojení je zajištěno.

- Na p.p.č. 1505 prověřit plochy bydlení

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy.

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

- Na p.p.č. 1506 prověřit plochy bydlení
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: dopravní napojení je zajištěno.
- Na p.p.č. 1507 prověřit plochy bydlení
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: dopravní napojení je zajištěno.
- Na p.p.č. 335/6 prověřit plochy občanského vybavení – sportoviště
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek leží v zastavěném území.
- Na p.p.č. 1501 prověřit plochy bydlení
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné.
- Na p.p.č. 1495, 1497, 1498 prověřit plochy bydlení
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. a V. třída ochrany půdy, území s archeologickými nálezy.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky navazují na zastavěné území.
- Na p.p.č. 1491 prověřit plochy bydlení
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy, území s archeologickými nálezy, pásmo 50 m od okraje lesa.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno.
- Na p.p.č. 236/6 prověřit plochy rekreace
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemky leží v zastavěném území.
- Na p.p.č. 1897/1 prověřit plochy bydlení
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: zastavěné území.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek leží v zastavěném území.
- Na p.p.č. 1895 prověřit plochy bydlení
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: V. třída ochrany půdy.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na zastavěné území, inženýrské sítě jsou dostupné, dopravní napojení je zajištěno.
- Na p.p.č. 1843, 1845, 1846, 1852 prověřit plochy bydlení

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. a V. třída ochrany půdy.

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

Požadavky vlastníků pozemků vyplývající z projednání návrhu zadání:

- Na p.p.č. 1608 prověřit plochy bydlení v zastavěném území
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: III. třída ochrany půdy.
Urbanistická návaznost, dopravní a technické napojení: pozemek navazuje na pozemek v zastavěném území, na kterém probíhá výstavba rodinného domu. Pozemek je svojí polohou zahradou k rodinnému domu a splňuje podmínky na zařazení do zastavěného území.

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

Požadavky na rozvoj dopravní infrastruktury

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

Požadavky na rozvoj technické infrastruktury

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

Požadavky na rozvoj občanského vybavení

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

Požadavky na rozvoj veřejných prostranství

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

A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- posilovat polyfunkční využití krajiny, rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou a biologickou diverzitu
- navrhnout opatření vedoucí k navýšení retenční schopnosti krajiny za účelem lepšího hospodaření s vodou
- navrhnout opatření vedoucí ke zmírnění účinků a zabránění vodní eroze
- zachovávat a dále podporovat prostupnost krajiny s návazností na okolní obce
- podporovat a rozvíjet bohatou cestní síť a její okolí obohacovat o drobné nejen architektonické prvky za účelem turistického zatraktivnění
- prověřit možnost vymezení ploch, ve kterých bude omezena nebo vyloučena možnost umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- chránit volnou krajinu před zastavěním
- při veškerých změnách dbát na zachování vysoké estetické a ekologické hodnoty území
- navrhnout opatření pro snižování škod vzniklých povodňovou vlnou,
- podporovat pestrou skladbu lesních porostů
- navrhnout opatření pro odstranění staré ekologické zátěže
- skladebné prvky ÚSES koordinovat s návazností na okolní obce
- prověřit omezení výsadby rakytníku a arónie, jako nepůvodní rostliny

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

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

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

Požadavek na prověření veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření zejména je na základě požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje. V návrhu územního plánu bude zpřesněn a územně stabilizován dopravní železniční koridor – ŽD8_D26D, bude prověřena funkčnost prvků územního systému ekologické stability – regionálního biocentra RC1247 a regionálního biokoridoru RK668.

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

V rámci zadání není uplatněn požadavek na prověření ploch a koridorů, pro které by byly podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití podmíněny vydáním regulačního plánu nebo dohodou o parcelaci. Zpracování územní studie, jako podmínky využití, se vzhledem k uplatněným požadavkům nepředpokládá. Nejsou uplatněny požadavky, které by vyžadovaly plochy větších rozměrů.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

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

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

Požadavky na obsah územního plánu

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

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

Technické požadavky na zpracování územního plánu

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

Požadavky na počet vyhotovení

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

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

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

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody, příslušný podle § 77a, odst. 4, písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal v souladu s ustanovením § 45i, odst. 1, zákona stanovisko, kterým vyloučil vliv návrhu zadání Územního plánu Sychrov samostatně a ani ve spojení s jinými záměry významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv záměru na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a její celistvost.

Krajský úřad, jako orgán příslušný podle § 47 odst. 2 stavebního zákona vydal stanovisko, ve kterém uplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

V souladu s § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů stanoví krajský úřad níže uvedené podrobnější požadavky na obsah a rozsah dokumentace SEA. Obecně však platí ta zásada, že krajský úřad požaduje zpracovat dokumentaci SEA dle přílohy stavebního zákona „Rámcový obsah vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí“ v plném rozsahu a v takové podrobnosti, jaká odpovídá měřítku zpracování ÚP Sychrov.

Součástí dokumentace SEA dále bude:

1. Popis vlivu každé jednotlivé změnové plochy na životní prostředí a obyvatelstvo, z hlediska životního prostředí se dokumentace SEA zaměří na:
 - přírodu a krajinu (vyhodnocení vlivu navrhovaných změn na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, krajinný ráz, ÚSES, prostupnost krajiny apod.),
 - zemědělskou a lesní půdu – vyčíslit a zhodnotit nejen zábory půdy, ale také jejich kompenzace,
 - obyvatelstvo (hluk, kvalitu ovzduší, dostupnost dopravní a technické infrastruktury).
2. Vyhodnocení vlivu změn na vodní a odtokové poměry (posoudit možnost zásobování pitnou vodou, odkanalizování, změny odtokových poměrů).
3. Vyhodnocení vlivu změn na mikroklima území.
4. Vyhodnocení vlivu změn na jiné koncepce, včetně územních plánů okolních obcí.
5. Plochy, na kterých jsou již známy konkrétní záměry, co nejvíce specifikovat, posoudit v co největších podrobnostech.
6. Provést důkladné vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů vzhledem k již dříve odsouhlaseným plochám a realizovaným záměrům. Tam, kde budou zjištěny potencionální negativní kumulativní nebo synergické vlivy, navrhnout kompenzační opatření.

Krajský úřad požaduje konzultovat navržená opatření a podmínky, které vyplynou z dokumentace SEA, s projektantem změny územního plánu a formulovat je tak, aby je bylo možné zapracovat do závazné části ÚP Sychrov. Zákonné požadavky není třeba uvádět.