

OBEC HOLEDEČ

ÚZEMNÍ PLÁN HOLEDEČ

ZMĚNA číslo 4

TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ



červen 2025

Identifikační údaje

Objednatel dokumentace	Obec Holedeč Určený zastupitel: Zdeněk Krejčík, starosta obce
Pořizovatel dokumentace	Městský úřad Žatec, Stavební úřad a životní prostředí - Úřad územního plánování Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Bc. Martina Oppelová
Zodpovědný projektant	Prof. ing. arch. Karel Maier, CSc.
Urbanismus	Ing. arch. Petr Klápště Ing. arch. Tomáš Peltan Ing. arch. Jakub Vorel, PhD.
Přírodní prostředí	Ing. Vojtěch Novotný Ing. Kamila Svobodová
Technická infrastruktura	Doc. ing. František Medek, CSc.
Grafická část, GIS	Ing. Daniel Franke

Obsah

POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU HOLEDEČ	8
1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	9
1.1 REPUBLIKOVÉ PRIORITY A VZTAHY	9
1.2 PRIORITY A VZTAHY V RÁMCI ÚSTECKÉHO KRAJE.....	13
1.3 POŽADAVKY ZADÁNÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	27
2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU	28
2.1 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ.....	28
2.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM.....	32
2.3 POŽADAVKY ZADÁNÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	32
2.4 POŽADAVKY ZADÁNÍ NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE.....	33
2.4B POŽADAVKY OBCE NA ZMĚNU ČÍSLO 2	36
2.4C POŽADAVKY OBCE NA ZMĚNU ČÍSLO 4 A JEJICH VYHODNOCENÍ.....	36
2.5 POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY).....	56
2.6 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	58
2.7 POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	59
2.8 POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE	60
2.9 DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	61
2.10 POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ	62
2.11 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	63
2.12 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ 63	
2.13 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM.....	63
2.14 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	63
2.15 POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT	64
2.16 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ	64
2A SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU HOLEDEČ.....	65
2.17 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA) A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	65
2.18 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	65
2.19 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	65

2.20	PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT ZASTAVĚNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVĚNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA	65
2.21	POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHY ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY	65
2.22	POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODST. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST	65
2.23	POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO	66
2.24	NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	66
2.25	POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPAD NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY	66
2.26	NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE ÚSTECKÉHO KRAJE	66
2.27	VÝSLEDKY Z PROJEDNÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY	66
2.28	VÝSLEDKY Z PROJEDNÁNÍ S VEŘEJNOSTÍ	66
2B	<u>VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z APLIKACE STANDARDU VYBRANÝCH ČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....</u>	68
3	<u>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY</u>	69
3.1	ŘEŠENÍ EKOLOGICKÉ STABILITY PROSTŘEDÍ A OCHRANY PŘÍRODY	69
3.2	ŘEŠENÍ KULTURNÍHO CHARAKTERU KRAJINY A SÍDEL	78
3.3	ŘEŠENÍ FUNKČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL	90
3.4	ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	92
3.5	ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	93
3.6	ŘEŠENÍ OBČANSKÉ INFRASTRUKTURY	97
3.7	ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA	98
4	<u>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....</u>	99
5	<u>INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ</u>	113
5.1	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ. 113	
5.2	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	115
6	<u>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....</u>	116
7	<u>VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ</u>	117
8	<u>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ</u>	118

8.1	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....	118
8.2	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	124
9	<u>TEXT ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN</u>	125
	<u>OBSAH</u>	126
1	<u>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....</u>	128
2	<u>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE</u>	130
2.1	HLAVNÍ CHRÁNĚNÉ A ROZVÍJENÉ HODNOTY V ÚZEMÍ	130
2.2	ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE	130
3	<u>URBANISTICKÁ KONCEPCE</u>	132
3.1	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL.....	132
3.2	OBECNÉ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE A URBANISTICKÉ KOMPOZICE ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	132
3.3	ZÁSADY PRO JEDNOTLIVÉ FUNKCE V ÚZEMÍ	132
3.4	SPECIFICKÉ ZÁSADY PRO JEDNOTLIVÁ SÍDLA	133
3.5	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	134
3.6	VYMEZENÍ DALŠÍCH VÝZNAMNÝCH PLOCH.....	142
3.7	NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	143
4	<u>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....</u>	144
4.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	144
4.2	OBSLUHA HROMADNOU DOPRAVOU	145
4.3.	TECHNICKÉ VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	146
4.4	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	149
4.5	DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ	149
4.6	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	149
5	<u>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....</u>	151
5.1	USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	151
5.2	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)	151
5.3	PROSTUPNOST KRAJINY	153
5.4	OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	153
5.5	OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY	153
5.6	VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ	154
5.7	PODDOLOVANÁ A JINAK NARUŠENÁ ÚZEMÍ.....	154

6	<u>PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</u>	<u>155</u>
6.1	UŽÍVANÉ POJMY A OBECNÉ ZÁSADY	155
6.2	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ JEDNOTLIVÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	156
6.3	PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	177
7	<u>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI</u>	<u>180</u>
7.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ	180
7.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ	182
7.3	PLOCHY PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ.....	182
7.4	STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU.....	182
7.5	STAVBY VEŘEJNÝCH INFRASTRUKTUR PODMIŇUJÍCÍ VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	182
8	<u>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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA</u>	<u>184</u>
8.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	184
8.2	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	184
8.3	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K OCHRANĚ PŘÍRODNÍHO NEBO KULTURNÍHO DĚDICTVÍ.....	184
9	<u>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV.....</u>	<u>185</u>
10	<u>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....</u>	<u>186</u>
13	<u>VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ</u>	<u>187</u>
14	<u>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI</u>	<u>188</u>
14.1	NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU	188
14.2	ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	188
15	<u>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 39 ODST. S) STAVEBNÍHO ZÁKONA</u>	<u>189</u>

POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU HOLEDEČ

XXXX

1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Citace jsou uvedeny kurzívou.

1.1 Republikové priority a vztahy

1.1.1 Plnění požadavků vyplývajících z republikových priorit Politiky územního rozvoje ČR – ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Politika územního rozvoje uvádí v odstavcích 14 až 32 následující priority (kurzívou):

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

(14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny,*

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

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

(16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

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

(18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

(19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a 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. (Viz také čl. 22 PÚR ČR 2006). Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000,*

mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

(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; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání

přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. 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.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

(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.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Územní plán Holedeč ve znění změny číslo 2 odpovídá prioritám Politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace číslo 4, zejména koncepcí uspořádání krajiny včetně vymezení ploch ÚSES k založení jako veřejně prospěšných opatření a vymezení ploch pro rozvoj ekologicky stabilizujících prvků v ekologicky významných polohách. V sídlech se řeší environmentální problémy dobudováním oddílné splaškové kanalizace v Holedečku včetně napojení nových lokalit a napojením nových lokalit v Holedči. Ve Veleticích a Stránkách se plánuje zřídit novou oddílnou kanalizaci se splaškovou tlakovou větevňovou sítí.

Územní plán Holedeč ve znění změny číslo 3 nemění nic na věcném řešení Územního plánu Holedeč ve znění Změny číslo 2.

Změna číslo 4 Územního plánu Holedeč neobsahuje žádné koncepční změny, jež by zasahovaly do priorit Politiky územního rozvoje v aktuálním znění k červnu 2025.

Zohlednění republikových priorit v územním plánu a v jeho změně číslo 1, 2, 3 a 4

ad 14) Ráz sídel a krajiny územní plán včetně změny číslo 1, 2, 3 a 4 chrání v rámci možností svého měřítka (výška zástavby, lokalizace zástavby, ochrana a rozvíjení krajinné zeleně).

ad 14a) Územní plán včetně změny číslo 1, 2, 3 **a 4** respektuje a posiluje prioritu územního plánování. Chrání ornou půdu a ekologickou funkci krajiny

ad 15) V rámci vlastní obce, která je relativně malou jednotkou, nehrozí prostorově sociální segregace; riziko segregace mezi jednotlivými sídly je v územním plánu vyvažováno návrhem na zkvalitnění technické infrastruktury v místních částech na srovnatelnou úroveň a dále rozdělením větších požadovaných ploch k zástavbě mezi zastavitelné plochy a územní rezervy, aby nedošlo k příliš velkému nárůstu obyvatel v jednom místě a jednom čase (tedy pravděpodobně i osídlení jednou sociální skupinou). Prevenci sociální segregace v rámci regionu územní plán včetně změny číslo 1, 2, 3 **a 4** řešit nemůže.

ad 16 a 17) Územní plán včetně změny číslo 1, 2, 3 **a 4** v rámci možností daných zadáním zachovává hodnoty identifikované v ÚAP a doplňujících průzkumech a rozborech. Podmínky pro hospodářský rozvoj ve formách nenarušujících své okolí umožňují plochy smíšené obytné a plochy výroby a skladování.

ad 16a) Územní plán včetně změny číslo 1, 2, 3 **a 4** vychází z principu integrovaného rozvoje území.

ad 18) Územní plán včetně změny číslo 1, 2, 3 **a 4** posiluje sídlo Holedeč jako nižší centrum a zlepšuje napojení na pracovištní centrum Žatec pro cyklisty (a zachovává a rozvíjí infrastrukturu pro silniční a kolejovou dopravu).

ad 19) Územní plán navrhuje brownfields jako **transformační** plochy **přestavby**. Změna územního plánu číslo 1 vymezuje nově **transformační** plochu **přestavby** v sídle Stránky **P.04 T.04** pro smíšené bydlení na místě nevyužívané části zemědělského areálu. Změna územního plánu číslo 2 vymezuje nově **transformační** plochy **přestavby** v sídle Holedeč které (1) připojuje k ploše SV pro záměr mateřské školy popřípadě se základní školou I. stupně; (2) připojuje k ploše stávajícího areálu výroby VU; (5) odlučuje od stávajícího areálu VU a připojuje k ploše SV.

ad 20) V rámci zpracování územního plánu bylo provedeno preventivní hodnocení krajinného rázu a jeho závěry promítnuty do návrhu, cenné přírodní lokality jsou zachovány a doplňovány. Změna číslo 1 ani změna číslo 2, 3 **a 4** do charakteru krajiny ani do chráněných území nezasahují.

ad 20a) Územní plán vytváří členěním velkých bloků půdy v nezastavěném území územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. Změna číslo 1 ani změna číslo 2, 3 **a 4** do členění bloků půdy v krajině nezasahuje.

ad 21) Území není součástí rozvojové oblasti ani rozvojové osy.

ad 22 a 23) Územní plán zlepšuje návrhem cest a rekreačních stezek prostupnost území pro pěší a cyklisty. Základní silniční síť se nemění. Změna číslo 1 ani změna číslo 2, 3 **a 4** do sítě cest v krajině nezasahuje.

ad 24) Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění cyklistické dopravy. Infrastruktura pro železniční dopravu se v území nachází, provoz po železnici není předmětem návrhu. Změna číslo 1, 2, 3 **a 4** zachovává koncepci obsluhovanou územním plánem beze změny.

ad 24a) Územní plán včetně změny číslo 1, 2, 3 **a 4** nevymezuje nové rozvojové plochy pro bydlení v blízkosti areálů průmyslové nebo zemědělské výroby.

ad 25 a 26) Územní plán navrhuje a umožňuje opatření v krajině pro zvyšování retence vody (přírodní plochy, kombinace s protierozními opatřeními). Nové zastavitelné plochy v záplavovém území nejsou vymezeny. Změna číslo 1, 2, 3 **a 4** do opatření územního plánu pro zvyšování retence vody nezasahuje a nevymezuje ani nové zastavitelné plochy v záplavovém území.

ad 27 až 29) Územní plán zajišťuje plochy pro občanskou infrastrukturu, zachovává silniční a železniční infrastrukturu ve stávající podobě, doplňuje možnosti dojíždění do Žatce coby centra o cyklistické spojení. Změna číslo 1, 2, 3 **a 4** zachovává koncepci občanské infrastruktury a její dostupnosti stanovenou územním plánem beze změny.

ad 30 až 32) Technická infrastruktura je řešena v souladu s požadavky zadání i aktuálními trendy. Byly vymezeny **transformační** plochy **přestavby**. Změna číslo 1, 2, 3 **a 4** zachovává koncepci technické infrastruktury i **transformační** plochy **přestavby** stanovené územním plánem beze změny.

1.1.2 Plnění požadavků Politiky územního rozvoje ČR – ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny 9 na koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Řešené území je dotčeno koridorem technické infrastruktury – elektroenergetika E18 – Koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Výškov, Hradec–Řeporyje a Hradec–Mírovka aploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Mírovka, konkrétně E18a dvojité vedení 400 kV Hradec – Výškov. Vymezení koridoru v Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje neumožňovalo jeho přesné zachycení v měřítku územního plánu.

V průběhu pořizování a zpracování Změny číslo 1 byla vydána 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, která v článku 220 vymezila upřesněný koridor E18a pro dvojité vedení VVN v úseku TR Hradec – TR Výškov o šířce 300 m. Tento koridor Změna číslo 1 přebírá a v navrhovaných změnách využití území respektuje.

1.2 Priority a vztahy v rámci Ústeckého kraje

1.2.1 Požadavky zadání vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Nadřazenou krajskou územně plánovací dokumentací jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) vydané dne 5.10.2011 na základě usnesení ZÚK č. 23/25Z/2011 ze dne 7.9.2011, které nabyly účinnosti dne 20.10.2011. Dne 24/4/2017 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje 1. aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Dne 28/1/2019 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje 3. aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Požadavky, týkající se území obce Holedeč jsou dále uvedeny kurzívou.

Aktualizace číslo 4 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ze dne 04.02.2023 se obce Holedeč netýká.

Aktualizace číslo 5 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ze dne 24.06.2024 se obce Holedeč netýká.

Aktualizace číslo 7 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ze dne 22.04.2024 se obce Holedeč netýká.

Aktualizace číslo 8 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ze dne 09.12.2024 se obce Holedeč netýká.

1.2.2 Priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývající ze Zásad územního rozvoje

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.

(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.

Obě základní priority jsou respektovány. Urbanistická koncepce územního plánu navazuje na stávající strukturu osídlení, vychází z obecných potřeb obce a jejích obyvatel a vytváří předpoklady pro udržitelný územní rozvoj obce. Změna územního plánu číslo 1, 2, 3 a 4 urbanistickou koncepci územního plánu zachovává.

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).

Životní prostředí v obci není výrazně poškozené, není proto nutné dosahovat výrazného zlepšení; v rámci koncepce krajiny a koncepce technické infrastruktury jsou vytvořeny podmínky pro opatření zvyšující ekologickou stabilitu, zlepšující vodní režim a snižující erozi.

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Viz komentář k prioritě 3.

(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).

Chráněná území jsou respektována, územní plán zpřesňuje ÚSES, Změna číslo 1 se ÚSES netýká. Změna číslo 2 upřesňuje vymezení regionálního biocentra ÚSES RBC.1519 v dotyku se železniční tratí tak, aby do plochy biokoridoru nebyl zahrnut pozemek s bývalým strážním domkem č. st. 49/2 o rozloze 539m².

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

Revitalizace vodních toků je v územním plánu umožněna pomocí ploch NU – přírodní všeobecné a NX.v – přírodní jiné – s vodohospodářskou funkcí. Změna číslo 1, 2, 3 a 4 se těchto ploch netýká.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodů překračování limitů některých znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Tyto problémy s na území obce nevyskytují.

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

Územní plán včetně Změny číslo 1, 2, 3 a 4 vytváří podmínky pestrosti využití v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991 – převzaté z 2. Změn a doplňků Územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve, včetně usnesení vlády ČR č.1176/2008.

Netýká se území obce.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Netýká se území obce.

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

Brownfields jsou v územním plánu vymezeny jako **transformační** plochy **přestavby**. Změna územního plánu číslo 1 vymezuje nově **transformační** plochu **přestavby** v sídle Stránky BS6 pro smíšené bydlení na místě nevyužívané části zemědělského areálu.

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

Záměry mimo již zastavěné území byly posouzeny a redukovány.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Netýká se území obce.

(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.

Zábory nejkvalitnějších zemědělských půd byly v rámci možností minimalizovány, ozdravná opatření jsou navržena a umožněna v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, 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.

Území obce leží v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB4 - Žatecko, Lounsko. Splnění úkolů ZÚR vyplývajících z umístění obce Holedeč v NOB4 viz část 1.23.

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

Území obce neleží v rozvojové ose.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.

Území obce neleží ve stanovené specifické oblasti.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Územní plán včetně Změny číslo 1, 2, 3, 4 respektuje požadavky na regionální koordinaci z územně analytických podkladů a zásad územního rozvoje. Nabídkou rozvojových ploch a zabezpečením jejich napojení na veřejné infrastruktury podporuje rozvoj území, předchází vzniku prostorové sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Dopravní a technická infrastruktura

(19) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkované i v rámci ČR.

Netýká se území obce.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

Infrastruktura je v tomto vzhledem k významu obce dostatečná, územní plán ani Změna číslo 1, 2, 3 a 4 neřeší zajištění provozu veřejné dopravy.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Douhovských hor).

Netýká se území obce.

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko - Liberecko, Šluknovsko - Liberecko, Chomutovsko - Karlovarsko, Podbořansko - severní Plzeňsko).

Netýká se území obce; neleží na zmíněných vazbách.

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem - Dresden a Chomutov, Most - Chemnitz, Zwickau).

Netýká se území obce; neleží na zmíněných vazbách.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu - Veřejné logistické centrum (VLC) sledovaný nebo připravovaný v rámci ÚP Lovosic a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy.

Netýká se území obce.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Netýká se území obce.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

Netýká se území obce.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Změna číslo 1 přebírá z 2. aktualizace ZÚR Ústeckého kraje koridor E 18a pro dvojité vedení VVN 400 kV TR Hradec – TR Výškov v šířce 300 m probíhající územním obvodem obce Holedeč.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Netýká se území obce.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů.

Územní plán předpokládá útlum využívání tuhých fosilních paliv pro vytápění objektů – jako důsledek snižování tepelných ztrát budov, využívání obnovitelných zdrojů a efektivního využívání elektrické energie a plynu (Holedeč a Holedeček). Změna číslo 1, 2, 3 a 4 koncepci územního plánu týkající se energetiky zachovává.

(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Netýká se území obce.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Územní plán vytváří podmínky pro rozšíření kanalizace návrhem jejího vedení a zahrnutím rozšíření do veřejně prospěšných staveb. Změna číslo 1, 2, 3 a 4 koncepci územního plánu týkající se odpadních vod zachovává.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Územní plán vytváří podmínky pro rozšíření komunikačních vedení. Změna číslo 1, 2, 3 a 4 koncepci územního plánu týkající se telekomunikací zachovává.

(33) Ve všech výše uvedených bodech 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.

Požadavek je respektován.

Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Územní plán posiluje sídlo Holedeč jako centrum pro ostatní sídla. Změna číslo 1, 2, 3 a 4 tuto základní koncepci rozvoje území obce zachovává.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

Netýká se území obce.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Netýká se území obce.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Netýká se území obce.

(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 doplňuje síť cyklostezek a stabilizuje cestní síť.

Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Územní plán nabízí pestré možnosti využití v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Změna číslo 1, 2 a 3 a 4 koncepci tuto urbanistickou koncepci územního plánu zachovává.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Vlastní území obce není v těchto parametrech v rámci kraje problematické.

(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.

Viz kapitoly 3.1 až 3.3 územního plánu.

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

V měřítku malé obce není téma zásadně ovlivnitelné.

(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.

Návrhy územního plánu i Změny číslo 1, 2, 3 a 4 procházejí standardním projednáním s veřejností, nadstandardní postup nebyl vyžadován. Vyváženost rozvoje viz kap. 4 územního plánu.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku. 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 včetně Změny číslo 1, 2, 3 a 4 respektuje zájmy obrany státu a civilní ochrany. Respektuje záplavové území Blšanky. V řešeném území nejsou plánovány provozy, na které by se vztahovalo havarijní plánování.

(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 včetně Změny číslo 1, 2, 3 a 4 respektuje ochranná pásma infrastruktur, snaží se předcházet kolizním situacím uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a vytváří pásy ochranné zeleně.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Územní plán navrhuje a umožňuje opatření v krajině pro zvyšování retence vody (přírodní plochy, kombinace s protierozními opatřeními). Nové zastavitelné plochy v záplavovém území nejsou vymezeny. Změna číslo 1, 2, 3 a 4 se protipovodňových opatření netýká.

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.

Územní plán i Změna číslo 1, 2, 3 a 4 respektují územní limity a rozvojové potřeby území formulované v zadání.

1.2.3 Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a osy)

Obec Holedeč se nalézá v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB4 Žatecko, Lounsko. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují pro rozvojovou oblast nadmístního významu NOB4 tyto úkoly pro územní plánování:

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

Územní plán úkol naplňuje.

(2) Podporovat zkvalitnění silničních vazeb rozvojové oblasti k vyšším centrům osídlení zkapacitněním silnice I/7 a přestavbou silnice I/27.

Netýká se území obce.

(3) Využít územní rezervy ve stávající průmyslové zóně strategického významu Triangle, podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.

Brownfields jsou v územním plánu vymezeny jako **transformační** plochy **přestavby**.

(4) Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.

Územní plán úkol naplňuje. Změna číslo 1, 2, 3 a 4 urbanistickou koncepcí, koncepcí uspořádání krajiny a její ochrany jakož i další koncepce územního plánu zachovává. Urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny a návrhem ÚSES územní plán včetně Změny č. 1, 2, 3 a 4 v maximální možné míře chrání a kultivuje krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty v obci. Podrobněji k naplnění úkolu ve vztahu ke koncepci krajiny viz kapitoly 3.1 až 3.3.

1.2.4 Plochy a koridory územního systému ekologické stability

Na území obce se nachází regionální biokoridor č. RBK.1084 – Stráně nad Blšankou – K 20 a regionální biocentrum RBC.1519 – Stráně nad Blšankou – k založení.

Pro územní plánování a využívání ploch a koridorů pro biocentra a pro biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny, ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

⇒ (1) *V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopů aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesů, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj.*

⇒ (2) *Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR ÚK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti.*

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

⇒ (4) *Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení 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.*

⇒ (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 měřítko 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 principů projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPD obcí závazné.*

⇒ (6) *Biocentra jsou rovněž vymezena v rámci ZÚR ÚK způsobem, který umožňuje v podrobnějším zpracování ÚP zpřesňovat jejich hranice podle místních podmínek. Zásadou je dodržení lokalizace biocentra v daném prostoru, minimálního parametru výměry a principů vymezení ÚSES dle metodik.*

⇒ (7) *Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES regionální a neregionální úrovně významnosti a při vymezení skladebných částí lokální úrovně významnosti v územních plánech a regulačních plánech preferovat řešení, které bude minimalizovat střety se zájmy na ochraně ložisek nerostných surovin. Akceptovat charakter částí ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.*

⇒ (8) *Skladebné části ÚSES prioritně stanovovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů vzhledem k jejich nepřemístitelnosti. Tam, kde to nebude výjimečně možné, respektovat při vymezení částí ÚSES na ložiscích stanovené DP, mimo DP pak např. dočasným stanovením částí ÚSES a jeho finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace.*

⇒ (9) Pokrytí vymezených biocenter a biokoridorů do ložisek nerostných surovin se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES. Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území a zákonitostí, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývání. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro vybudování ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

⇒ (10) Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR ÚK a v navazujících ÚPD obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Vyhodnocení úkolů týkajících se ÚSES

Ad 1) Prvky ÚSES byly zpřesněny na podkladě projektu ÚSES, vlastního terénního průzkumu a katastrální mapy. Změna číslo 1 do řešení ÚSES v územním plánu nezasahuje. Změna číslo 2 upřesňuje vymezení regionálního biocentra ÚSES RBC.1519 v dotyku se železniční tratí tak, aby do plochy biokoridoru nebyl zahrnut pozemek s bývalým strážním domkem č. st. 49/2 o rozloze 539m².

Ad 2 a 3) Vymezené plochy a koridory jsou stabilizovány formou ploch s rozdílným způsobem využití zpravidla jako plochy lesní, plochy přírodní nelesní zeleně a plochy zemědělské extenzivní. Změna číslo 1, 2, 3 a 4 do koncepce ploch v nezastavěném území v územním plánu nezasahuje.

Ad 4) Územní plán ani Změna číslo 1, 2, 3 a 4 nové stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory nepřipouští.

Ad 5 a 6) Prvky ÚSES byly zpřesněny v územním plánu dle platné metodiky.

Ad 7 až 10) Netýká se území obce.

1.2.5 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

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

⇒ (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).

⇒ (2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánů územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

⇒ (3) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostů) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetů zájmů, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastační důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě.

⇒ (4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních

a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.

⇒ (5) Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.

⇒ (6) Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pánvi považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v ČR.

⇒ (7) Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů ČSA, Bílina, Libouš a Vršany - zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).

⇒ (8) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (řeka Bílina v Ervěnickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.

⇒ (9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.

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

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

Vyhodnocení úkolů týkajících se upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

Ad 1) Hodnoty přírodního a krajinného prostředí byly územním plánem převzaty z územně analytických podkladů, doplněny vlastním průzkumem (včetně preventivního hodnocení krajinného rázu) a respektovány v návrhu. Změna územního plánu číslo 1, 2, 3 **a 4** se hodnot přírodního a krajinného prostředí nedotýká.

Ad 2 až 8) Netýká se řešeného území.

Ad 9) Vodní tok Blšanky je respektován jako regionální biokoridor a jsou vytvořeny podmínky pro jeho revitalizaci. Změna územního plánu číslo 1, 2, 3 **a 4** se hodnot rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, konkrétně koridoru podél významného vodního toku řeky Blšanky netýká.

Ad 10) ÚSES byl vymezen zpřesněním projektu ÚSES a jeho nefunkční části zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření. Změna číslo 1 do řešení ÚSES v územním plánu nezasahuje. Změna číslo 2 upřesňuje vymezení regionálního biocentra ÚSES RBC.1519 v dotyku se železniční tratí tak, aby do plochy biokoridoru nebyl zahrnut pozemek s bývalým strážním domkem č. st. 49/2 o rozloze 539m².

Ad 11) Zábory nejkvalitnějších zemědělských půd byly v rámci možností minimalizovány, ozdravná opatření jsou navržena a umožněna v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Do veřejně prospěšných opatření dále zahrnuje též plochu pro zřízení rybníka v lokalitě „U starého mlýna“, plochy pro protipovodňová opatření a plochy protierozní ochrany.

Změna číslo 1 zabírá zemědělskou půdu v minimálním rozsahu a (s výjimkou převzatého záměru ZÚR výstavby zdvojeného vedení VVN v koridoru E18a procházejícího územním obvodem obce) se týká pouze půd V. stupně ochrany ZPF. Změna číslo 2 rozšiřuje zábor zemědělské půdy o zastavitelnou plochu BC19 zařazenou do BPEJ 15600 I. třídy ochrany na pozemcích 104/9 a 1911 o celkové výměře 353m².

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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

⇒ (13) *V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.*

⇒ (14) *Posilovat význam nadregionálního centra Ústí nad Labem v kooperaci s rozvojem regionálního centra Teplice.*

⇒ (15) *Stabilizovat (přiměřeným způsobem i doplnit nebo obnovit) sídelní strukturu v pánevní oblasti, zamezit dalšímu zániku sídel nebo jejich částí v předpolí činných dolů.*

⇒ (16) *Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru ČR a SRN.*

⇒ (17) *Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.*

⇒ (18) *Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.*

⇒ (19) *Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.*

⇒ (20) *Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům (VVN, VVTL).*

⇒ (21) *Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.*

Vyhodnocení úkolů týkajících se upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

Ad 12) Území se nachází v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB4. Územní plán Holedeč i jeho Změna číslo 1 vymezení nadmístní rozvojové oblasti i priority územního plánování stanovené Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje realizují – viz část 1.2.3. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v této rozvojové oblasti ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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

(2) *Podporovat zkvalitnění silničních vazeb rozvojové oblasti k vyšším centrům osídlení zkapacitněním silnice I/7 a přestavbou silnice I/27.*

(3) *Využít územní rezervy ve stávající průmyslové zóně strategického významu Triangle, podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.*

(4) *Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.*

Území obce Holedeč se týká úkol ad (4). Územní plán včetně Změny číslo 1, 2, 3 a 4 urbanistickou koncepcí, koncepcí uspořádání krajiny, její ochrany a návrhem ÚSES v maximální možné míře chrání a kultivuje krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty v obci.

Ad 13 až 16) Netýká se řešeného území obce.

Ad 17) Nové plochy výroby a služeb byly v územním plánu vymezeny ve volné krajině z důvodu předcházení střetu s obytným územím a úzké vazby na již existující provoz v sousedství. Změna číslo 1, 2 a 3 toto vymezení ploch zachovává.

Ad 18) Možnosti rekreace byly územním plánem rozšířeny. Změna číslo 1, 2, 3 a 4 tyto možnosti zachovává.

Ad 19 a 20) Netýká se řešeného území obce.

Ad 21) Územní plán navrhuje a umožňuje opatření v krajině pro zvyšování retence vody (přírodní plochy, kombinace s protierozními opatřeními) coby prevenci záplav. Nové zastavitelné plochy v záplavovém území nejsou vymezeny. Změna číslo 1, 2, 3 a 4 opatření v krajině pro zvyšování retence vody zachovává a nové zastavitelné plochy v záplavovém území nevymezuje.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

⇒ (25) *Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.*

⇒ (26) *Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.*

⇒ (27) *Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.*

⇒ (28) *Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel - jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.*

⇒ (29) *Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.*

⇒ (30) *Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytečné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.*

⇒ (31) *Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.*

Vyhodnocení úkolů týkajících se upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

Ad 25) Stávající ani navrhovaná zvláště chráněná území přírody se na území obce nenacházejí.

Ad 26) Hodnotné industriální objekty se na území obce nenacházejí.

Ad 27) Linie horizontů jsou respektovány a chráněny (z tohoto důvodu byly vyhodnoceny jako nevyhovující a nezařazeny plochy navrhované zadáním k posouzení jako potenciálně zastavitelné).

Ad 28) Je respektováno – území se nachází v rekreační zóně Žatce.

Ad 29) Netýká se území obce.

Ad 30) Rozvojový záměr nadmístního významu se na území obce nenachází.

Ad 31) Současné hodnoty jsou respektovány, obnova není na území obce nutná.

1.2.6 Požadavky vyplývající z Aktualizací Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje

Aktualizace číslo 1 ZÚR Ústeckého kraje se územního obvodu obce Holedeč netýká.

Aktualizace číslo 2 ZÚR Ústeckého kraje (tzv. celková) v článku 220 vymezuje zpřesněný koridor E18a pro dvojité vedení VVN v úseku TR Hradec – TR Výškov o šířce 300m. Toto vymezení Změna číslo 1, 2, 3 a 4 přebírá a zapracovává a v navrhovaných změnách využití území respektuje.

Aktualizace číslo 3 ZÚR Ústeckého kraje se územního obvodu obce Holedeč netýká.

Aktualizace číslo 4 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ze dne 04.02.2023 se obce Holedeč netýká.

Aktualizace číslo 5 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ze dne 24.06.2024 se obce Holedeč netýká.

Aktualizace číslo 7 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ze dne 22.04.2024 se obce Holedeč netýká.

Aktualizace číslo 8 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ze dne 09.12.2024 se obce Holedeč netýká.

~~1.2.7 Požadavky Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje vyplývající z Aktualizace č. 2 a 5 Politiky územního rozvoje~~

~~Ke dni 11/9/2020 je závazná Aktualizace číslo 5 Politiky územního rozvoje, z jejíhož nově formulovaného úkolu (205) vyplývá potřeba aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Úkol (205) se území řešeného Změnou číslo 1, 2, 3 a 4 Územního plánu Holedeč netýká.~~

1.2.8 Vymezení cílových charakteristik krajiny

Krajinný celek Jesenická pahorkatina (KC9)

Převážně zalesněná jihovýchodní část území obce spadá do Krajinného celku Jesenická pahorkatina (KC9), pro který je uvedeno:

Charakteristika stavu krajiny:

⇒ *krajina pahorkatinného charakteru s vyváženým zastoupením lesů a zemědělsky využívaných pozemků, s menšími sídly.*

Cílové charakteristiky krajiny:

⇒ *krajina harmonická, bez vysokých přírodních či kulturních hodnot, avšak esteticky a krajinářsky kvalitní, s vysokou hodnotou krajinného rázu,*

⇒ *krajina venkovská.*

Dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

a) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech zejména podporou trvale udržitelných forem zemědělství, drobné výroby, cestovního ruchu, turistiky a rekreace,

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

Sídlo Stránky nacházející se v tomto krajinném celku je územním plánem stabilizováno ve své stávající stopě. V území nejsou navrhovány změny, které by mohly ovlivnit krajinný ráz, využití území je pouze stabilizováno v současném stavu. Změna číslo 1, konkrétně nově vymezená **transformační** plocha **přestavby** BS6 vzhledem k výškové regulaci (zařazení do typu rozdílného prostorového uspořádání OS – okrajová zástavba volná) uplatněné na této ploše nemá na krajinný ráz v Krajinném celku Jesenická pahorkatina vliv. Změna číslo 2, 3 **ani Změna číslo 4** nemá na krajinný celek Jesenická pahorkatina vliv.

Severočeské nížiny a pánve (KC13)

Převážně zemědělsky využívaná severozápadní část území obce spadá do Krajinného celku Severočeské nížiny a pánve (KC13), pro který je uvedeno:

Charakteristika stavu krajiny:

- 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.

Cílové charakteristiky krajiny:

- krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity),
- krajina venkovská i městská,
- krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství,
- krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

Dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

- a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),
- b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),
- c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou šterkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,
- d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,
- e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,
- f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

Zemědělství v současném rozsahu je respektováno a zachovááno, jsou pouze doplněny prvky krajinné zeleně formou ploch NU – přírodní všeobecné. Rozvoj obytné funkce v sídle Holedeč odpovídá umístění v rozvojové oblasti; další sídla jsou stabilizována, jsou vytvořeny podmínky pro rozšíření možností rekreace, ochrana krajinného rázu je součástí kritérií, podle kterých byly posuzovány požadavky na vymezení zastavitelných ploch. Nové zastavitelné plochy podle Změny číslo 1 se umísťují v Holečci – plocha Z.18 pro jeden rodinný dům do krajinně neexponované polohy, rozšiřuje plochu bydlení – a ve Veleticích Z.17. Změna číslo 2, 3 **ani Změna číslo 4** nemá na krajinný celek Severočeské nížiny a pánve vliv.

1.2.9 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 koridorů veřejně prospěšných staveb

Na území obce nebyly v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje včetně Aktualizací č. 1 a č. 3 vymezeny plochy ani koridory veřejně prospěšných staveb. Aktualizace č. 2 ZÚR Ústeckého kraje vymezila koridor pro dvojité vedení VVN v úseku TR Hradec – TR Výškov o šířce 300 m. Změna číslo 1 tento koridor zařazuje pod kódem VKT1 mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. Změna číslo 3 mění označení koridoru VKT1 na VT.CNZ.E18. Změny číslo 2, 3 **ani Změna číslo 4** se požadavky na vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb v ZÚR ÚK netýkají. **Veřejně prospěšná stavba PO.01, pro kterou bylo možno uplatnit předkupní právo, se v souladu s novým stavebním zákonem formálně přeřazuje do veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění s označením VO.01.**

Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných opatření

Na území obce byly vymezeny následující plochy a koridory veřejně prospěšných opatření:

RBC.1519 Stráně nad Blšankou (rozsah území obcí Holedeč a Měcholupy)

RBK.1084 Stráně nad Blšankou – K 20 (rozsah pouze území obce Holedeč)

ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly územního plánování při zpřesňování vymezení VPO:

⇒ (1) V ÚPD obcí zpřesňovat, při dodržení podmínek uvedených v kapitole 4.7. ZÚR ÚK, vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES, které je třeba založit (tj. VPO).

⇒ (2) Pozemky v chybějících částech biokoridorů 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.

Územní plán postupuje obecně tak, že po zpřesnění vymezení prvků ÚSES jsou funkční části stabilizovány a tím chráněny proti změně využití formou ploch NU – přírodní všeobecné, NX.v – přírodní jiné – s vodohospodářskou funkcí, MX.p – smíšené nezastavěného území jiné – plochy specifického využití, LU.h respektive LU.z (rozdělení dle ÚAP - KPF_kat_lesy_P – ÚHÚL) a výjimečně také AP.t – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty. Části, které je třeba založit vymezuje jako veřejně prospěšná opatření. Pro biokoridor RBK.1084 byla vymezena dvě veřejně prospěšná opatření VU.05 a VU.08 řešících nefunkční části biokoridoru v územní rozsahu veřejně prospěšného opatření vymezeného v grafické části zásad územního rozvoje; dále jsou pro řešení nefunkčních částí koridoru RBK.1084 vymezeny ještě veřejně prospěšná opatření VU.06, VU.07, VU.10, již nad rozsah veřejně prospěšného opatření vymezeného v grafické části zásad územního rozvoje.

Biocentrum RBC.1519 je ve své části ležící na území obce Holedeč plně funkční, části k založení se nacházejí na území obce Měcholupy. Proto bylo v rámci koordinace (viz požadavek ZÚR dále v tomto textu v kap. 2.2) dohodnuto, že veřejně prospěšné opatření umožňující založení nefunkčních částí biocentra RBC.1519 vymezení územní plán obce Měcholupy, který je zpracováván a projednáván souběžně. Podrobněji k vymezení a zpřesnění ÚSES viz kapitola 3.1.7.

Změna číslo 1 ponechává vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných opatření beze změny. Změna číslo 2 upřesňuje vymezení regionálního biocentra ÚSES RBC.1519 v dotyku se železniční tratí tak, aby do plochy biokoridoru nebyl zahrnut pozemek s bývalým strážním domkem č. st. 49/2 o rozloze 539m². Změna číslo 3 se ploch a koridorů veřejně prospěšných opatření netýká. **Změna číslo 4 se ploch a koridorů veřejně prospěšných opatření netýká.**

Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Zásady územního rozvoje včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 nevymezují žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Vymezení asanačních území nadmístního významu

V území se nenalézají vymezená asanační území nadmístního významu.

1.2.10 Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

Pro území obce stanovují Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, **4, 5, 7, 8** tyto koridory a plochy pro koordinaci (všechny v rámci územního systému ekologické stability):

Žatec Holedeč RBC / 1519 / k založení

Žatec Holedeč RBK / 1084 / funkční

Žatec Holedeč RBK / 1084 / k založení

Žatec Holedeč RBK / 1085 Stráně nad Blšankou – Zákrut Blšanky / funkční (dotýká se územního obvodu obce Holedeč v hranici s územním obvodem obce Měcholupy)

RBC.1519 je koordinováno s územním plánem obce Měcholupy, včetně koordinace zpřesnění VPO. Na hranici obcí leží právě toto biocentrum, koordinace biokoridorů proto probíhá skrze koordinaci tohoto biocentra.

Územní plán včetně jeho Změny číslo 1, 2, 3 a **4** vymezuje ÚSES v rámci koridorů stanovených v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, **4, 5, 7, 8**.

1.2.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti

ZÚR ÚK ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, **4, 5, 7, 8** nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit územní studii.

1.2.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, a dále stanovení lhůty pro pořízení regulačního plánu a jeho předložení zastupitelstvu kraje

ZÚR ÚK ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, **4, 5, 7, 8** nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit regulační plán.

1.2.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost

ZÚR ÚK ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, **4, 5, 7, 8** nevymezují plochy a koridory, pro které je nutno pořídit a vydat regulační plán na vlastní žádost.

1.2.14 Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 pro plochu nebo koridor vymezený podle bodů 10. a 11.

ZÚR ÚK ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, **4, 5, 7, 8** nestanovují zadání zpracování regulačního plánu.

1.2.15 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Netýká se území obce.

1.2.16 Další požadavky a omezení

Katastrální území Holedeč a Veletice leží v Zájmovém území Armády České republiky. Územní plán pro účely využití území armádou vymezuje plochy PS – Plochy specifické – plochy specifického využití. Změna číslo 1, 2, 3 **a 4** se těchto ploch netýká ani tyto plochy neovlivňuje.

1.3 Požadavky zadání vyplývající z širších územních vztahů

Řešené území spadá spádově i správně do Žatce – obce s rozšířenou působností. Požadavky vyplývající z širších územních vztahů jsou dány následujícími územními prvky, zasahující do správního území města Žatec:

- *prvky regionálního a nadregionálního systému ekologické stability;*
- *souvislé plochy lesní a nelesní zeleně;*
- *silnice II. třídy Žatec – Praha*
- *respektovat celostátní železniční trať ČD č. 120 Chomutov – Žatec – Praha*
- *respektovat elektrické vedení 400 kV a 110 kV*
- *cyklistická stezka Holedeč – Žatec*

Prvky nadregionálního ÚSES se v řešeném území nenacházejí, prvky regionálního ÚSES byly respektovány, zpřesněny a doplněny do funkčního stavu navržením nových přírodních ploch. Souvislé plochy lesní a nelesní zeleně, silnice II. třídy Žatec – Praha, celostátní železniční trať Chomutov – Žatec – Praha a elektrické vedení 400 kV a 110 kV jsou respektovány. Cyklistická stezka Holedeč – Žatec byla zpracována do řešení a podpořena zařazením mezi veřejně prospěšné stavby, dále na ni byla navázána cyklostezka do Měcholup propojující tak přes řešené území i Měcholupy s Žatcem.

2 Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizovaného zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

Citace jsou uvedeny vždy v úvodu kapitoly *kurzívou*.

2.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

2.1.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 pod bodem (150g) vymezuje:

E 18

Koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Výškov, Hradec–Řeporyje a Hradec–Mírovka a ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Mírovka.

Důvody vymezení:

Koridory pro vedení a plochy stanic umožňující navýšení výkonů zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby ve směru západ-východ a zajištění zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti přenosové soustavy.

Aktualizace č. 2 a č. 3, č. 4, č. 5, **č. 6, č. 7 a změna č., 9** Politiky územního rozvoje ČR tento požadavek ponechávají beze změny.

Území obce Holedeč se dotýká vedení koridoru E 18 v úseku TR Hradec – TR Výškov. Vymezení koridoru v Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje neumožňuje jeho přesné zachycení v měřítku územního plánu.

Vymezení koridoru E 18 pro dvojité vedení 400 kW bylo upřesněno Aktualizací č. 2 ZÚR Ústeckého kraje. Toto vymezení Změna číslo 1 respektuje a přebírá je do řešení Územního plánu obce Holedeč.

2.1.2 Požadavky zadání vyplývající z politiky územního rozvoje

Přestože byla v době schválení zadání Územního plánu Holedeč platná Politika územního rozvoje 2008, součástí zadání jsou citace z Politiky územního rozvoje 2006. Proto jsou uváděny i zde. Komentář k jejich naplňování je uveden v předchozí kapitole, citující republikové priority Politiky územního rozvoje 2008. Ty jsou v některých ohledech podrobnější či náročnější a pokračují konzistentně v témže směru.

- *Vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.*
- *Zlepšit integraci ČR do středoevropského prostoru EU. Za tímto účelem vytvářet v území podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury, zejména dopravního propojení se sousedními státy.*
- *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost v rámci EU.*
- *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, například jako turistické atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. V mnoha případech je tvůrčí další rozvoj nebo obnova krajiny nebo není další rozvoj důležitější než zachování stávající situace. V některých případech může venkovská krajina upadat v důsledku nedostatku lidských zásahů.*

- Při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel; hledat při tom vyvážená řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- Vytvářet podmínky pro lokalizaci zastavitelných ploch v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích, zejména vysoké nezaměstnanosti.
- Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Vytvářet předpoklady především pro nové využívání opuštěných areálů a ploch.
- V rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet vedle podmínek pro vznik územních systémů ekologické stability i podmínky pro vznik souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, umožňující prostupnost krajiny, její rekreační využití a zachování reprodukční schopnosti; pozornost přitom věnovat i vytváření podmínek pro vznik a rozvoj lesních porostů.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), obzvláště ve specifických oblastech, s cílem zachování a rozvoje jejich hodnot. Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů.
- Zlepšovat dostupnost, zejména uvnitř rozvojových oblastí, rozšiřováním sítě veřejné hromadné dopravy šetrné k životnímu prostředí.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve nevýjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby v území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.
- Stanovit v územně plánovací dokumentaci podrobnější podmínky pro využití a uspořádání území vymezených oblastí, os, ploch a koridorů v souladu s jejich určením a charakterem.
- Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Aktualizace číslo 4 Politiky územního rozvoje vymezuje specifickou oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní plán Holedeč ve znění změny číslo 2, 3 a 4 problematiku sucha v krajině reflektuje zejména koncepcí uspořádání krajiny včetně vymezení ploch ÚSES k založení jako veřejně prospěšných opatření a vymezení ploch pro rozvoj ekologicky stabilizujících prvků v ekologicky významných polohách.

Aktualizace číslo 5 Politiky územního rozvoje závazná ke dni 11/9/2020 se řešeného území netýká. (Opatření ke snížení povodňových rizik a optimalizaci vodního režimu v povodí Blšanky jsou mimo území řešené Územním plánem Holedeč.)

Aktualizace číslo 6 Politiky územního rozvoje schválená usnesením vlády č. 542 ze dne 19/07/2023 pod bodem (75b) a závazná ke dni 1/9/2023 vymezuje jako specifickou oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem též obce z ORP Žatec.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,**
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,**
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,**

d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,

e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),

f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,

g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,

h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ni.

Úkoly pro územní plánování:

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

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní plán Holedeč ve znění změn číslo 1, 2, 3, 4 vytváří podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností důrazem na vytváření vyvážené pestré a členité krajiny, konkrétně též regulací využití v plchách s rozdílným způsobem využití NX.v - přírodní jiné - s vodohospodářskou funkcí, NU - přírodní všeobecné a MX.p - smíšené nezastavěného území jiné - plochy specifického využití.

Aktualizace číslo 7 Politiky územního rozvoje schválená usnesením vlády č. 89 ze dne 7/2/2024, závazná ke dni 1/3/2024, vymezuje pod bodem (75c) jako specifickou oblast SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, též obce z ORP Žatec.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,

b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,

c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa, minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,

d) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,

e) minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území. Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

[...]

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Změna číslo 4 Územního plánu Holedeč umožňuje umístění zařízení pro obnovitelné zdroje energie ze slunečního záření v ploše s rozdílným využitím VU – výroba všeobecná.

Změna číslo 9 Politiky územního rozvoje schválené usnesením vlády č. 64 ze dne 29/1/2025 vymezuje pod bodem (75d) jako specifickou oblast SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie, též obce z ORP Žatec.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,

b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,

c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa, minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,

d) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,

e) minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

[...]

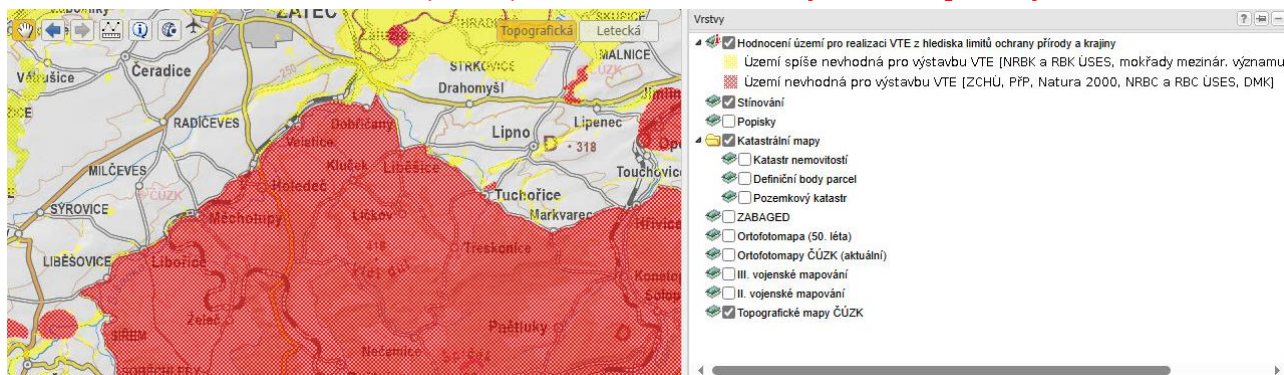
c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Územní plán Holedeč nepočítá s umístěním zařízení pro obnovitelné zdroje energie z větrné energie z těchto důvodů:

- podle Hodnocení území pro realizaci VTE z hlediska limitů ochrany přírody a krajiny je územní obvod obce Holedeč klasifikován jako území nevhodné pro realizaci VTE (viz výřez mapy z Geoportálu AOPK)
- územní obvod obce Holedeč je v zájmovém území Armády České republiky.



2.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Nadřazenou krajskou územně plánovací dokumentací jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) vydané dne 5.10.2011 na základě usnesení ZÚK č. 23/25Z/2011 ze dne 7.9.2011, které nabýly účinnosti dne 20.10.2011. Dne 28/1/2019 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje 3. aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Požadavky, týkající se území obce Holedeč jsou dále uvedeny kurzívou. Dne 22/6/2020 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje 2. aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje jako usnesení číslo 025/30Z/2020. Dne 04/02/2023 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje Aktualizaci číslo 4 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

2.2.1 Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje

Splnění požadavků Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, **5, 7, 8** v Územním plánu obce Holedeč včetně Změny číslo 1, 2, 3 a **4** viz část 1.2.4 Plochy a koridory územního systému ekologické stability, část 1.2.5 Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje a část **1.2.6 Požadavky vyplývající z Aktualizací Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.**

2.3 Požadavky zadání vyplývající z územně analytických podkladů

Vzhledem k tomu, že v době zpracování a projednání nebyly zpracovány územně analytické podklady, byly pro řešené území zpracovány průzkumy a rozborů. Na základě zpracovaných průzkumů a rozborů budou dodrženy všechny uvedené limity znázorněné ve výkresu limitů území případně další, které vzniknou nebo budou opraveny na základě oprávněného požadavku dotčeného orgánu v rámci projednávání zadání ÚP.

Limity obsažené ve výkresu limitů území:

- vodní tok, včetně záplavového území Q 100
- plochy lesa (PUPFL) včetně ochranného pásma
- regionální biokoridor včetně ochranného pásma
- významné krajinné prvky - registrované
- železnice včetně ochranného pásma

- silnice II. a III. třídy včetně ochranného pásma
- elektrické vedení a trafostanice včetně ochranného pásma
- ochranné pásmo vodního zdroje I. a II. stupně
- nemovité kulturní památky
- přírodní park „Džbán“

Limity využití území byly respektovány. To dokumentuje koordinační výkres, který konfrontuje navržené řešení s limity využití území.

2.4 Požadavky zadání na rozvoj území obce

Obec Holedeč má pro své území a území obce Holedeček zpracovaný územní plán z roku 1994, pro obce Veletice a Stránky urbanistickou studii z roku 2001. Oba dokumenty jsou již značně zastaralé a neodpovídají dnešním požadavkům. Od roku 1994 zaznamenává obec nárůst počtu obyvatel. Toto je ovlivněno pracovními příležitostmi v obci, blízkost města Žatec, novou průmyslovou zónou TRIANGLE, dobré podmínky k bydlení i podnikání a v neposlední řadě i vlastnické vztahy k půdě.

Urbanistická koncepce řešeného území je v návrhu zachována a je navržena s ohledem na funkční určení jednotlivých sídel, respektuje a podporuje význam hodnot přírodních i kulturních v území, které mají funkční určení pro trvalé bydlení a částečně i pro rekreaci. Pro navrhovaný rozvoj obcí budou navrženy plochy uvnitř současně zastavěného území obce nebo na ně přímo navazující tak, aby obce dostaly uzavřený tvar.

Hlavní rozvojovou osu bude tvořit převážně sídlo Holedeč. V tomto sídle budou navrženy územně technické předpoklady pro vyvážený rozvoj obytné, obslužné, rekreační a pracovní funkce.

Holedeček, Veletice a Stránky považujeme za územně a prostorově stabilizované. V těchto sídlech bude převážně podporován jejich rozvoj intenzifikací a revitalizací při zachování jejich dochovaného prostorového uspořádání.

Nová obytná zástavba bude respektovat ochranné pásma železnice a komunikací vyššího řádu.

Stávající objekty v obcích budou posouzeny a začleněny dle stávajícího využití. Dále budou obce stabilizovány především v obytné funkci, bude zde umožněno základní občanské vybavení a rozvoj pracovních aktivit slučitelný s obytnou funkcí.

Urbanistická koncepce řešeného území je navržena s ohledem na současnou hierarchii sídel – sídelní útvar Holedeč-Holedeček je posilován jako hlavní a dominantní z hlediska obytné, obslužné, rekreační i pracovištní funkce. Ve Veleticích a Stránkách je respektován jejich klidný venkovský charakter. Respektuje a podporuje význam přírodních i kulturních hodnot v území. Rozšiřuje příležitosti pro aktivní rekreaci. Rozvoj v nových plochách s rozdílným způsobem využití je navržen v prolukách a nebo v návaznosti na zastavěné území sídel tak, aby obce dostaly uzavřený tvar.

Nová obytná zástavba respektuje ochranné pásma železnice a komunikací vyššího řádu. Kromě bydlení jsou pro zajištění polyfunkčnosti území navrhovány plochy pro rekreaci i nerušící výrobu a služby.

2.4.1 Posouzení jednotlivých rozvojových a transformačních ploch a ploch přestavby určených k prověření

Holedeč

1. Plocha pro bydlení – výstavba 9 RD - plocha umístěná mezi hřbitovem a stávající zástavbou, podél komunikace II/227 Žatec – Praha, tato plocha je převzata ze stávajícího platného územního plánu ve kterém je zařazena do ploch pro rodinné domy – nová výstavba 9 RD. Podmínkou výstavby je přeložka vodovodního řádu.

Plocha je zařazena jako Z.10. Při předpokládané nízké intenzitě zástavby je možno využít plochu i bez nákladné přeložky vodovodního řádu.

2. Plocha umístěná na západní straně obce podél pravé strany komunikace na Měcholupy, lokalita „K cihelně“, navazuje na současnou zástavbu. V uvedené lokalitě jsou již stávající rodinné domy a z části

jsou přivedeny inženýrské sítě – plocha pro výstavbu cca 12 rodinných domů, základní občanské vybavenosti a drobných služeb

Plocha je zařazena jako plocha územních rezerv pro bydlení čisté.

3. Plocha umístěná na západní straně obce podél levé strany komunikace na Měcholupy, lokalita „K cihelně“, navazuje na současnou zástavbu. V uvedené lokalitě jsou již stávající rodinné domy a z části jsou přivedeny inženýrské sítě - plocha pro výstavbu cca 12 rodinných domů, základní občanské vybavenosti a drobných služeb.

Plocha je zařazena jako Z.08.

4. Lokalita „Pod Chlumem“ se rozprostírá v jihozápadní části obce kde navazuje na současnou zástavbu, vede podél obce z jedné strany a z druhé strany končí před záplavovým územím – aktivní zóna toku Blšanky; plocha pro výstavbu cca 15 rodinných domů, základní občanské vybavenosti a drobných služeb.

Plocha je zařazena jako Z.06.

5. Plocha umístěná v lokalitě „za hřištěm“ navazující na stávající zástavbu v jižní části obce, tato plocha je umístěná na druhém břehu toku Blšanka mimo záplavové území – aktivní zóna a mimo ochranné pásmo lesa - plocha pro výstavbu cca 20 rodinných domů, základní občanské vybavenosti a drobných služeb.

Plocha je zařazena ve zmenšeném rozsahu jako Z.01. Ke zmenšení došlo z důvodu omezování záborů zemědělského půdního fondu a ekonomického využití infrastruktury a dále na základě stanovisek dotčených orgánů byla část nacházející se v záplavovém území převedena na plochu zahrad.

6. Plocha umístěná v lokalitě „u vodárny“ – tato plocha navazuje na stávající zástavbu obce Holedeč v jižní části obce. Podél komunikace bude řešena zeleným pásem, tak aby nedocházelo k hlukovým a emisním omezením - plocha pro výstavbu cca 30 rodinných domů, základní občanské vybavenosti a drobných služeb.

Plocha je zařazena zčásti jako zastavitelná a zčásti jako plocha územních rezerv pro bydlení čisté.

7. Plocha pro bydlení - dostavba části proluky podél komunikace, která je umístěna za obecním úřadem, plocha je umístěna mimo aktivní záplavové území, je převzata ze stávajícího platného územního plánu, kde je určena pro bytovou výstavbu.

Plocha je zařazena v zastavěném území jako SV.

8. Plocha v lokalitě „Chlum“ podél komunikace na Měcholupy (cca 4 ha). Plocha pro smíšenou drobnou výrobu nerušící okolí a nezvyšující dopravní zátěž s podmínkou respektování ochranného pásma funkčního regionálního biocentra

Plocha je zařazena jako K.19.

9. Vybudování rozhledny na nejvyšším místě pozemku p.p.č. 291 Holedeč včetně pěší a cyklistické stezky (po komplexních pozemkových úpravách p.p.č. 1996 rozhledna, p.p.č. 1898, 1996 Holedeč přístupová komunikace). Vzhledem k tomu, že stezka včetně rozhledny je umístěna ve funkčním regionálním biokoridoru bude podmínkou při výstavbě využít pouze přírodní materiály tak, aby nedošlo k narušení krajiny a jeho funkce, další podmínkou bude omezení strojního zařízení při výstavbě – nutno prověřit a případně navrhnout tak, aby nedošlo k narušení biokoridoru

Rozhledna je zařazena do návrhu; vybudování stezky v ploše LU.h respektive LU.z regulativy umožňují.

10. Lokalita pro bydlení je umístěna naproti hřbitovu, bude respektováno ochranné pásmo dráhy. Plocha bude oddělena zeleným pásem od dráhy a návrhová plocha č.16 - plocha pro výstavbu cca 25 rodinných domů, základní občanské vybavenosti a drobných služeb.

Plocha je zařazena zčásti jako **P.02, P.03, T.02, T.03**, Z.20, Z.21 a zčásti jako plocha územních rezerv pro bydlení čisté.

11. Plocha pro vybudování přírodního koupaliště se zázemím – občerstvení, toalety, pláže, zatravnění. Přírodní koupaliště do 2,0 ha. V ochranném pásmu lesa ani v záplavovém území nebudou umístovány stavby. Plocha nebude zasahovat do VKP, písčité pláže včetně drobných staveb (stánek občerstvení a toalety) budou umístěny do vzdálenosti max. 10 m od hranic VKP. Podmínkou realizace bude nenarušení

okolní krajiny - (p.p.č. 769 Holedeč, 5,5 ha – po komplexních pozemkových úpravách p.p.č. 2073, 2074, 2075 Holedeč) – nutno prověřit a případně navrhnout tak, aby nedošlo k narušení VKP

Plocha byla na základě stanovisek dotčených orgánů změněna na plochu K.14.

12. Plocha pro bydlení - pozemek p.p.č. 982/3 Holedeč – zařazen do ploch pro výstavbu rodinného domu
Plocha je zařazena jako Z.05.

13. Plocha pro bydlení - pro výstavbu 3 RD – části p.p.č. 1148/1; 1148/5; 1148/6; 1148/2; 1154; 1129/1; 1147 Holedeč,

Plocha je zařazena jako Z.04, zmenšená na základě stanovisek dotčených orgánů o část nacházející se v záplavovém území.

14. Plocha pro rekreaci – zahrady, možná výstavba malých zahradních chat se zahradou, u plochy bude respektováno ochranné pásmo vysokého napětí a nebude zasahovat do ochranného pásma železnice a do regionálního biocentra na části p.p.č. 223/6 Holedeč – po komplexních pozemkových úpravách p.p.č. 2043, 2096 Holedeč.

Plocha nebyla zařazena z důvodu konfliktu s rozšiřovaným regionálním biocentrem, špatné přístupnosti a narušení krajinného rázu.

15. **Transformační Přestavbová** plocha pro smíšenou plochu obytnou – v současné době vedené jako plochy pro zemědělství. Tato plocha se nachází v severní části obce v blízkosti návsí. V platném územním plánu je vedena jako plocha zemědělské výroby

Plocha je zařazena jako **T.01 P.01**.

16. **Transformační Přestavbová** plocha pro občanské vybavení - sport – plocha je převzata ze stávajícího územního plánu ve kterém byla určena pro průmysl a sklady, nachází se na severním okraji obce Holedeč podél železniční tratě nad lokalitou „K cihelně“ (cca 1,7ha). Železniční trať bude oddělena od plochy zelení. V uvažovaném prostoru se uvažuje s dráhou BMX

Plocha je zařazena jako OS.

17. **Transformační Přestavbová** plocha veřejné prostranství - v centru obce – zřízení parku za účelem oddechu (zeleň, cesty, lavičky). Jedná se o záplavové území ve kterém nebudou umístovány žádné ani drobné stavby. V platném územním plánu je plocha určena pro zahrady a sady

Plocha je zařazena v zastavěném území jako PU.

18. Vybudování rybníku na p.p.č. 1135/4 a 1135/1 Holedeč – po komplexních pozemkových úpravách p.p.č. 1871, 1915, 1916 (část) Holedeč. Plocha je v blízkosti středu obce a v platném územním plánu je vedena jako chmelnice - plocha pro rekreaci

Plocha byla na základě stanovisek dotčených orgánů změněna na plochu NX.v.

Holedeček

19. Plocha se nachází v severní části obce podél komunikace II/227 mezi železniční tratí a obcí. Tato plocha bude od železnice a komunikace oddělena zeleným pásem. Bude respektováno ochranné pásmo železniční tratě a komunikace. V ochranném pásmu nebudou umístěny žádné stavby – plocha pro výstavbu cca 2 RD.

Plocha je zařazena jako plocha územních rezerv pro bydlení čisté.

20. Plocha pro dopravní stavby – parkoviště - p.p.č. 581/2 a 241/9 Holedeček - po komplexních pozemkových úpravách p.p.č., 2034 - v této lokalitě bude prověřeno vybudování záchytného parkoviště do max. 20 aut s vyhlídkou. Pozemky jsou v ochranném pásmu dráhy, nebudou zde umístovány žádné trvalé stavby.

Plocha je zařazena jako K.01.

Veletice

21. Plocha pro bydlení – výstavba 8 RD - rozvojová plocha v severní části obce, za železniční tratí

Plocha je zařazena zčásti jako zastavitelná, zčásti jako plocha územních rezerv pro bydlení čisté a zčásti jako RKZ.

22. Plocha pro bydlení - rozvojové plochy podél hlavní komunikace – dostavba dvou proluk

Plocha je zařazena v zastavěném území jako BV.

23. *Plocha technické infrastruktury – ČOV, tato plocha se nachází v jižní části obce u vodního toku Blšanka*

Plocha je zařazena jako TW.

24. *Plocha v severní části obce za železniční tratí nad plochou č. 21 – prověřit na funkční využití drobná výroba případně smíšená výroba – plocha pro umístění fotovoltaické elektrárny – nutno projednat s VUSS Litoměřice ve vztahu zájmového území armády*

Plocha nebyla na základě SEA a stanoviska dotčeného orgánu zařazena z důvodu narušení krajinného rázu (nachází se přímo na pohledově exponovaném horizontu při pohledech z významných vyhlídkových bodů přírodního parku Džbán).

Stránky

25. **Transformační plocha** ~~Plocha přestavby~~ na bydlení - v obci je navržena jedna rozvojová plocha, která je převzata z urbanistické studie, tato plocha se nachází ve středu obce

Plocha je zařazena v zastavěném území jako SV.

26. *Pozemek p.p.č. 216/4 Stránky - po komplexních pozemkových úpravách p.p.č. 788 - pro výstavbu rodinných domů, bude respektováno ochranné pásmo komunikace - plocha pro výstavbu rodinných domů, základní občanské vybavenosti a drobných služeb*

Plocha nebyla zařazena z důvodu konfliktu s ochranným pásmem železnice a stávající prostorovou koncepcí Veletic.

Navržené plochy budou řešeny v návaznosti na stávající zástavbu – bydlení vesnického charakteru, pokračování stávající zástavby. Regulace pro výstavbu určí % zastavění, max. výšku objektů, min. % zeleně. Regulace bude vycházet z hodnotné původní zástavby a její urbanistické struktury.

Územní plán reguluje podlažnost respektive v případě halových objektů výšku zástavby.

2.4B Požadavky obce na Změnu číslo 2

Posouzení jednotlivých rozvojových **a transformačních** ploch ~~a ploch přestavby~~ určených k prověření zadáním zkráceným postupem Usnesením Zastupitelstva obce Holedeč

Zastupitelstvo obce Holedeč posoudilo předložené návrhy na změnu Územního plánu Holedeč – úplné znění po změně č. 2, dle písm. d) §44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a schvaluje pořízení změny Územního plánu Holedeč – úplné znění po změně č. 2 – zkráceným postupem a to:

1. p.p.č. 45 k.ú. Holedeč – z Plochy veřejných prostranství na Plochy bydlení.
2. p.p.č. 480/5 a 480/6 k.ú. Holedeč – z Plochy veřejných prostranství na Plochy výroby a skladování – nerušící výrobu a služby.
3. p.p.č. 1127/1, 1127/36, 1127/38 a 2056 k.ú. Holedeč – zmenšení územní rezervy R5 a ponechání zmenšené části v Ploše přírodní – nelesní zeleň.
4. p.p.č. 104/9, 1819/3 a 1911 k.ú. Holedeč – z Plochy zemědělské na Plochy bydlení.
5. p.p.č. 1746/15 k.ú. Holedeč – z Plochy výroby a skladování – nerušící výrobu a služby na Plochy smíšené obytné.
6. p.p.č. [č.st.] 49/2 k.ú. Holedeč – z Plochy zemědělské na Plochy smíšené obytné.

2.4C Požadavky obce na Změnu číslo 4 a jejich vyhodnocení

Posouzení jednotlivých rozvojových a transformačních ploch určených k prověření zadáním zkráceným postupem Usnesením Zastupitelstva obce Holedeč

Zastupitelstvo obce Holedeč dle §27 odst. 1 zákona č. 283/2015 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů schválilo dne 2. dubna 2025 pořízení změny číslo 4 Územního plánu Holedeč zkráceným postupem a to:

Předmětem změny ÚP Holedeč je:

- 1) p. p. č. 1685/12 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy DU – doprava všeobecná na plochu BV – Bydlení venkovské – v zastavěném území,
- 2) p. p. č. 481/7 k. ú. Holedeč – změna využití s plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu BV – bydlení venkovské, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- 3) p. p. č. 1746/22 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy PU – veřejné prostranství všeobecné na plochu SV – Bydlení smíšené – v zastavěném území,
- 4) část p. p. č. 1746/1 k. ú. Holedeč (před st. p. č. 33/4 a st. p. č. 29, k. ú. Holedeč) – změna využití z plochy PU – veřejné prostranství všeobecné na plochu SV – Bydlení smíšené – v zastavěném území,
- 5) p. p. č. 1745/7 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy DU – doprava všeobecná na plochu SV – Bydlení smíšené – v zastavěném území,
- 6) p. p. č. 1751/9 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy DU – doprava všeobecná na plochu BV – Bydlení venkovské – v zastavěném území,
- 7) p. p. č. 2032 a 2085/1 k. ú. Holedeč – změna využití s plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí a plocha NU – přírodní všeobecná na plochu RU – rekreace všeobecná, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- 8) p. p. č. 1751/10 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy DU – doprava všeobecná na plochu BV – Bydlení venkovské – v zastavěném území,
- 9) část p. p. č. 1886 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy ZU – zeleň všeobecná na plochu BV – bydlení venkovské, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- 10) p. p. č. 673/27 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy ZU – zeleň všeobecná na plochu BV – bydlení venkovské, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- 11) p. p. č. 1885 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy ZU – zeleň všeobecná na plochu DU – doprava všeobecná - pokračování DU, napojení na p. p. č. 684/8 k. ú. Holedeč,
- 12) p. p. č. 47/2, 47/3 k. ú. Stránky – změna využití z plochy ZS – zeleň sídelní ostatní na plochu RU – rekreace všeobecná, v zastavěném území,
- 13) st. p. č. 45, p. p. č. 674 k. ú. Stránky – změna využití z plochy VD – výroba drobná a služby na plochu RU – rekreace všeobecná, v zastavěném území,
- 14) p. p. č. 467/2 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu BV – bydlení venkovské, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- 15) p. p. č. 2162 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy AP.t – trvalé travní porosty na plochu BV – bydlení venkovské, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- 16) p. p. č. 1986/4 k. ú. Holedeč – změna využití s plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu BV – bydlení venkovské, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- 17) p. p. č. 734 k. ú. Stránky – změna využití z plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu RU – rekreace všeobecná, v zastavěném území,
- 18) p. p. č. 467/1 k. ú. Holedeč – změna využití s plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu BV – bydlení venkovské, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- 19) p. p. č. 2116 k. ú. Holedeč – zmenšení zastavitelné plochy Z.03 a dále zrušení části územní rezervy R.05 na části p. p. č. 2165 k. ú. Holedeč a vrácení do zemědělské půdy – změna využití z plochy BV – bydlení venkovské na plochu AX.d – zemědělské jiné v dotyku se sídly, mimo zastavěné území - zastavitelná plocha a plocha rezervy s možností převedení zastavitelnosti na p. p. č. 467/2, 467/1, 481/7 a 1886 k. ú. Holedeč
- 20) část p. p. č. 1746/5 k. ú. Holedeč (před st. p. č. 1 a st.pč.136, k. ú. Holedeč) – změna využití z plochy DU – doprava všeobecná na plochu BV – Bydlení venkovské, v zastavěném území,
- 21) část p. p. č. 1746/5 k. ú. Holedeč (před st. p. č. 10, k. ú. Holedeč) – změna využití z plochy DU – doprava všeobecná na plochu SV – bydlení smíšené, v zastavěném území
- 22) část p. p. č. 1685/6 (před p. p. č. 980/5 a p. p. č. 980/1, k. ú. Holedeč) a p. p. č. 1685/12 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy DU – doprava všeobecná na plochu BV – Bydlení venkovské, v zastavěném území
- 23) p. p. č. 2561 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy SV – bydlení smíšené na plochu PU – veřejná prostranství, v zastavěném území
- 24) p. p. č. 241/14 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu DU – doprava všeobecná, v zastavěném území
- 25) část p. p. č. 617/1 k. ú. Stránky – změna využití z plochy DS – doprava silniční na plochu SV – bydlení smíšené, v zastavěném území
- 26) p. p. č. 908 k. ú. Stránky – změna využití z plochy DS – doprava silniční na plochu SV – bydlení smíšené, v zastavěném území
- 27) p. p. č. 693 k. ú. Stránky – změna využití z plochy část PU – veřejná prostranství a část NU – přírodní všeobecná na plochu ZS – zeleň sídelní ostatní, v zastavěném území
- 28) část p. p. č. 869 k. ú. Stránky (před st. p. č. 52 k. ú. Stránky) – změna využití z plochy PU – veřejná prostranství na plochu BV – Bydlení venkovské, v zastavěném území

- 29) část p. p. č. 618/3 k. ú. Stránky (před st. p. č. 14/4 k. ú. Stránky) – změna využití z plochy PU – veřejná prostranství na plochu BV – Bydlení venkovské, v zastavěném území
- 30) p. p. č. 1462/1 k. ú. Veletice (před st. p. č. 36/3 k. ú. Veletice) – změna využití z plochy DU – doprava všeobecná na plochu BV – Bydlení venkovské, v zastavěném území
- 31) p. p. č. 1858 k. ú. Veletice – změna využití z plochy BV – Bydlení venkovské na plochu DU – doprava všeobecná, v zastavěném území
- 32) p. p. č. 1572/2 k. ú. Veletice – změna využití z plochy BV – Bydlení venkovské na plochu DU – doprava všeobecná, v zastavěném území
- 33) p. p. č. 1458/2 k. ú. Veletice (vedle st. p. č. 85 k. ú. Veletice) – změna využití z plochy PU – veřejné prostranství na plochu SV – Bydlení smíšené venkovské, v zastavěném území.

Dodatečné požadavky obce vyplývající z usnesení Zastupitelstva obce Holedeč č. 2/2/25 ze dne 2/4/2025:

- 34) p. p. č. 978/7 k. ú. Holedeč – změna využití z plochy SV – bydlení smíšené venkovské na plochu ZU – zeleň všeobecná s možností přenosu zastavitelnosti na
- 35) p. p. č. 978/8 k. ú. Holedeč – změna využití části pozemku z plochy ZU – zeleň všeobecná na plochu SV – bydlení smíšené.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal pod č.j. KUUK/148100/2024/ZPZ/Sik dne 14/10/2024

Stanovisko ke změně územního plánu Holedeč podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán věcně a místně příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) ZOPK, vydává dle § 45i odst. 1 ZOPK toto stanovisko:

Změna ÚP Holedeč nebude mít samostatně či ve spojení s jinými významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Odůvodnění: Záměrem je změna Územního plánu Holedeč – úplné znění po změně č. 3 – zkráceným postupem. Plochy dotčené změnou ÚP jsou lokalizovány mimo lokality soustavy Natura 2000. Nejbližší evropsky významnou lokalitou je EVL Ohře (CZ0423510), která je od místa realizace záměru vzdálena cca 4,7 km. EVL je vymezená nařízením vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit, v platném znění, s předměty ochrany společenstva bylinných lemů nížinných řek, makrofytní vegetace vodních toků, a vodní živočichové losos obecný (*Salmo salar*), bolen dravý (*Aspius aspius*) a velevrub tupý (*Unio crassus*). Uvedené druhy mohou být ohroženy zejména nejružnějšími zásahy do vodního toku (budování migračních bariér, regulace toku, manipulace s výškou hladiny a průtokem, znečišťování) popř. nelegálním lovem. Vegetace bylinných lemů řek může být ohrožena

zejména přímým zábořem tohoto stanoviště, kontaminací toxickými látkami nebo změnou vodního režimu.

S ohledem na charakter navrhované změny ÚP nehrozí ohrožení této EVL, jejího předmětu ochrany, resp. celistvosti. Žádný z výše uvedených jevů tudíž v úseku toku Ohře, jež je součástí stejnojmenné EVL, nemůže v souvislosti s navrženou změnou ÚP dosáhnout takové intenzity, aby mohl stav biotopů a populací druhů, jež jsou předmětem ochrany EVL či průchodnost samotného toku jako migračního koridoru, významně ovlivnit. Aby mohl být takový vliv reálně zvažován, muselo by se jednat přímo o zásah do samotného vodního toku či jeho břehových porostů, ke kterému v této souvislosti nedojde. Navržená změna ÚP s ohledem na svou lokalizaci a charakter dále nemá potenciál významně ovlivnit předměty ochrany či celistvost jiných, vzdálenějších, evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje. S ohledem na výše popsany charakter a umístění záměru lze negativní vliv projektu na lokality soustavy NATURA 2000 resp. předměty jejich ochrany vyloučit.

Stanovisko ke změně územního plánu Holedeč podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Na základě obsahu návrhu na pořízení změny územního plánu Holedeč a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), posoudil zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona s následujícím závěrem:

„změnu územního plánu Holedeč“

není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí

Odůvodnění: příslušný úřad při zjištění, zda a v jakém rozsahu může mít změna územního plánu významný vliv na životní prostředí a obyvatelstvo, hodnotil navrženou změnu územního plánu na základě dostupných podkladů (platná územně plánovací dokumentace Holedeč, návrh na pořízení změny, stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i ZOPK, resp. § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona, dostupné informace a mapové podklady KN, ČHMÚ aj.), a za použití následujících relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu (irelevantní kritéria nejsou zmiňována):

1. Obsah koncepce (návrh na pořízení změny ÚP)

Předmětem návrhu na pořízení změny ÚP Holedeč je vymezení ploch pro bydlení, ploch rekreace, ploch dopravy, ploch veřejného prostranství, ploch zeleně, zmenšení zastavitelné plochy Z.03 a zrušení části územní rezervy R.05 a navrácení do zemědělské půdy (AX.d – zemědělské jiné v dotyku se sídly).

Dle charakteru změny ÚP není potenciálně možné v rámci změny ÚP umístit záměry uvedené v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Z pohledu míry stanovení rámce je z návrhu na pořízení změny ÚP Holedeč patrné, že charakter změny ÚP nezakládá potenciál pro umístění záměrů, které by mohly způsobit výrazně negativní zásah do životního prostředí, ovlivnění krajinného rázu, ekologické stability území a udržitelného rozvoje území. Zároveň nelze předpokládat, že změna ÚP může významně ovlivnit urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a jiné relevantní koncepce.

2. Charakteristika vlivů koncepce (návrh na pořízení změny ÚP) na životní prostředí a veřejné zdraví a charakteristika dotčeného území

Vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví spojené s nově navrhovaným funkčním vymezením lze z hlediska jejich charakteru a doby trvání označit za lokální a trvalé. Změnu svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významnou.

Ve spojení s okolní zástavbou lze očekávat nevýznamné kumulativní a synergické vlivy – emise z lokálního vytápění a osobní dopravy, spotřeba vody a produkce splaškových vod.

Z hlediska závažnosti a rozsahu nelze očekávat významné vlivy přesahující správní území obce Holedeč s rozlohou 18,56 km² a počtem 635 obyvatel (2024, ČSÚ). Změnou územního plánu nedojde k významnému navýšení hustoty zalidnění, které je v současnosti na úrovni cca 35 obyvatel na km².

Na území obce se nacházejí krajinné části a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou – přírodní park Džbán, územní systém ekologické stability, významné krajinné prvky.

Při vymezování nových ploch nebude dotčen žádný pozemek určený k plnění funkce lesa (vzdálenost 30 m od lesa), nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.

Na území obce se nacházejí sesuvná území, je stanovena aktivní zóna záplavového území a záplavové území s periodicitou 5, 20 a 100 let (Q5, Q20 a Q100) pro vodní tok Blšanka.

Na území obce se nacházejí půdy I. až V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), přičemž půdy I. a II. třídy ochrany ZPF představují nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně a nadprůměrně produkční půdy, které jsou vysoce chráněné. Potřebu případného záboru je nutné v dalších fázích pořizování ÚP náležitě odůvodnit a v případě záboru půd v I. a II. kategorii ochrany ZPF je nutné odůvodnit i převahu veřejného zájmu

(ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů).

Dle pětiletých klouzavých průměrů za roky 2018 – 2022 (ČHMÚ) nedochází ve správním území obce Holedeč k překračování imisních limitů u reprezentativních škodlivin (zejm. PM₁₀, PM_{2,5}, benzen, benzo(a)pyren). Na území obce je významný zdroj hluku – železniční trať č. 124. Změna ÚP nemá potenciál významně změnit stávající akustickou situaci. Nelze očekávat výrazný dopad na změnu klimatu na lokální i regionální úrovni. Vzhledem k umístění lze vyloučit přeshraniční povahu vlivů. Nelze předpokládat významné navýšení stávající úrovně rizika havárií či přírodních katastrof. Dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni lze vzhledem k jejich absenci v širším území vyloučit. V územním plánu nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím.

Příslušný úřad tak neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblastí, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona.

3. Předpokládaný přínos posouzení koncepce ve vztahu k posouzení jiných koncepcí zpracovávaných na odlišných úrovních v téže oblasti.

Dílčí změnou územního plánu Holedeč nebudou žádným zásadním způsobem dotčeny ani měněny koncepce krajiny ani koncepce veřejné infrastruktury, plochy ani koridory územních rezerv, veřejně prospěšných staveb či opatření nebo asanací. V této fázi se nestanovují žádné požadavky na zpracování variant. Koncepce rozvoje obce se nemění. Přínos posouzení změny ÚP v tomto směru je tedy minimální.

Na základě výše uvedeného Krajský úřad neshledal nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) a zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze tak prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

Uvedené stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních právních předpisů.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal pod č.j. KUUK/040920/2025/ZPZ/Pfe dne 18/03/2025

Stanovisko ke změně územního plánu Holedeč podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán věcně a místně příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) ZOPK, vydává dle § 45i odst. 1 ZOPK toto stanovisko:

Změna ÚP Holedeč nebude mít samostatně či ve spojení s jinými významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Odůvodnění: Předmětem změny ÚP je změna využití p. p. č. 978/7 v k. ú. Holedeč z plochy SV – bydlení smíšené na plochu ZU – zeleň všeobecná s možností převedení zastavitelnosti na část p. p. č. 978/8 k. ú. Holedeč a dále změna využití p. p. č. 978/8 v k. ú. Holedeč z plochy ZU – zeleň všeobecná na plochu SV – bydlení smíšené, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy (historicky zastavěná část), z důvodu uvedení do souladu s aktuálním stavem. Plochy dotčené změnou ÚP jsou lokalizovány mimo lokality soustavy Natura 2000. Nejbližší evropsky významnou lokalitou je EVL Ohře (CZ0423510), která je od místa realizace záměru vzdálena cca 4,7 km. EVL je vymezená nařízením vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit, v platném znění, s předměty ochrany společenstva bylinných lemů nížinných řek, makrofytní vegetace vodních toků, a vodní živočišné losos obecný (*Salmo salar*), bolen dravý (*Aspius aspius*) a velevrub tupý (*Unio crassus*). Uvedené druhy mohou být ohroženy zejména nejružnějšími zásahy do vodního toku (budování migračních bariér, regulace toku, manipulace s výškou hladiny a průtokem, znečišťování) popř. nelegálním lovem. Vegetace bylinných lemů řek může být ohrožena zejména přímým záborem tohoto stanoviště, kontaminací toxickými látkami nebo změnou vodního režimu.

S ohledem na charakter navrhované změny ÚP nehrozí ohrožení této EVL, jejího předmětu ochrany, resp. celistvosti. Žádný z výše uvedených jevů tudíž v úseku toku Ohře, jež je součástí stejnojmenné EVL, nemůže v souvislosti s navrženou změnou ÚP dosáhnout takové intenzity, aby mohl stav biotopů a populací druhů, jež jsou předmětem ochrany EVL či průchodnost samotného toku jako migračního koridoru, významně ovlivnit. Aby mohl být takový vliv reálně zvažován, muselo by se jednat přímo o zásah do samotného vodního toku či jeho břehových porostů, ke kterému v této souvislosti nedojde. Navržená změna ÚP s ohledem na svou lokalizaci a charakter dále nemá potenciál významně ovlivnit předměty ochrany či celistvost jiných, vzdálenějších, evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje. S ohledem na výše popsaný charakter a umístění záměru lze negativní vliv projektu na lokality soustavy NATURA 2000 resp. předměty jejich ochrany vyloučit.

Stanovisko ke změně územního plánu Holedeč podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Na základě obsahu návrhu na pořízení změny územního plánu Holedeč a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), posoudil zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona s následujícím závěrem:

„změnu územního plánu Holedeč“

není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí

Odůvodnění: příslušný úřad při zjištění, zda a v jakém rozsahu může mít změna územního plánu významný vliv na životní prostředí a obyvatelstvo, hodnotil navrženou změnu územního plánu na základě dostupných podkladů (platná územně plánovací dokumentace Holedeč, návrh na pořízení změny, stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i ZOPK, resp. § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona, dostupné informace a mapové podklady KN, ČHMÚ aj.), a za použití následujících relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu (irelevantní kritéria nejsou zmiňována):

1. Obsah koncepce (návrh na pořízení změny ÚP)

Předmětem návrhu na pořízení změny ÚP Holedeč je změna funkčního využití pozemku p. p. č. 978/7 v k. ú. Holedeč z plochy SV – bydlení smíšené na plochu ZU – zeleň všeobecná s možností převedení zastavitelnosti na část p. p. č. 978/8 k. ú. Holedeč a dále změna využití p. p. č. 978/8 v k. ú. Holedeč z plochy ZU – zeleň všeobecná na plochu SV – bydlení smíšené, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Dle charakteru změny ÚP není potenciálně možné v rámci změny ÚP umístit záměry uvedené v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Z pohledu míry stanovení rámce je z návrhu na pořízení změny ÚP Holedeč patrné, že charakter změny ÚP nezakládá potenciál pro umístění záměrů, které by mohly způsobit výrazné negativní zásah do životního prostředí, ovlivnění krajinného rázu, ekologické stability území a udržitelného rozvoje území. Zároveň nelze předpokládat, že změna ÚP může významně ovlivnit urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a jiné relevantní koncepce.

2. Charakteristika vlivů koncepce (návrh na pořízení změny ÚP) na životní prostředí a veřejné zdraví a charakteristika dotčeného území

Vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví spojené s nově navrhovaným funkčním vymezením lze z hlediska jejich charakteru a doby trvání označit za lokální a trvalé. Změnu svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významnou.

Ve spojení s okolní zástavbou lze očekávat nevýznamné kumulativní a synergické vlivy – emise z lokálního vytápění a osobní dopravy, spotřeba vody a produkce splaškových vod.

Z hlediska závažnosti a rozsahu nelze očekávat významné vlivy přesahující správní území obce Holedeč s rozlohou 18,56 km² a počtem 635 obyvatel (2024, ČSÚ). Změnou územního plánu nedojde k významnému navýšení hustoty zalidnění, které je v současnosti na úrovni cca 35 obyvatel na km².

Na území obce se nacházejí krajinné části a přírodní prvky se stanovenou územní ochranou – přírodní park Džbán, územní systém ekologické stability, významné krajinné prvky.

Při vymezování nových ploch nebude dotčen žádný pozemek určený k plnění funkce lesa (vzdálenost 30 m od lesa), nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovitých kulturních památek.

Na území obce se nacházejí sesuvná území, je stanovena aktivní zóna záplavového území a záplavové území s periodicitou 5, 20 a 100 let (Q5, Q20 a Q100) pro vodní tok Blšanka.

Na území obce se nacházejí půdy I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), přičemž půdy I. třídy ochrany ZPF představují nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně. Potřebu případného záboru je nutné v dalších fázích pořizování ÚP náležitě odůvodnit a v případě záboru půd v I. kategorii ochrany ZPF je nutné odůvodnit i převahu veřejného zájmu (ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů).

Dle pětiletých klouzavých průměrů za roky 2019 – 2023 (ČHMÚ) nedochází ve správním území obce Holedeč k překračování imisních limitů u reprezentativních škodlivin (zejm. PM₁₀, PM_{2,5}, benzen, benzo(a)pyren). Na území obce je významný zdroj hluku – železniční trať č. 124. Změna ÚP nemá potenciál významně změnit stávající akustickou situaci. Nelze očekávat výrazný dopad na změnu klimatu na lokální i regionální úrovni. Vzhledem k umístění lze vyloučit přeshraniční povahu vlivů. Nelze předpokládat významné navýšení stávající úrovně rizika havárií či přírodních katastrof. Dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni lze vzhledem k jejich absenci v širším území vyloučit. V územním plánu nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím.

Příslušný úřad tak neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblastí, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona.

3. Předpokládaný přínos posouzení koncepce ve vztahu k posouzení jiných koncepcí zpracovávaných na odlišných úrovních v téže oblasti.

Dílčí změnou územního plánu Holedeč nebudou žádným zásadním způsobem dotčeny ani měněny koncepce krajiny ani koncepce veřejné infrastruktury, plochy ani koridory územních rezerv, veřejně prospěšných staveb či opatření nebo asanací. V této fázi se nestanovují žádné požadavky na zpracování variant. Koncepce rozvoje obce se nemění. Přínos posouzení změny ÚP v tomto směru je tedy minimální.

Na základě výše uvedeného Krajský úřad neshledal nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) a zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze tak prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

Uvedené stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních právních předpisů.

K požadavkům obce vydal Úřad územního plánování ORP Žatec pod č.j. MUZA 48320/2024 se ddne 16/12/2024 toto vyjádření:

Předložené podněty 1), 3) – 6), 8), 11), 15) – 16), 19) – 33) na změnu ÚP jsou přípustné. Předložené podněty 2), 9), 10), 14), 18) a 34) na změnu ÚP jsou nepřipustné. Podnět 7) bude řešen doplněním regulativu stávající funkční plochy. Podněty 12), 13) a 17) budou řešeny zařazením nové funkční plochy.

1. Změna funkčního využití p.p.č. 1685/12 v k.ú. Holedeč, a to z plochy DU – doprava všeobecná na plochu BV – bydlení venkovské. Celková výměra pozemku: 79 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stavem (zahrada rodinného domu). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy BV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

2. Změna funkčního využití p.p.č. 481/7 v k.ú. Holedeč, a to z plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu BV.x – bydlení venkovské – pohledově exponované lokality. Celková výměra pozemku: 958 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem realizace stavby rodinného domu. Pozemek se nachází na vnější hranici zastavěného území a jeho část se nachází v ochranném pásmu železnice. Jedná se o vymezení nové zastavitelné plochy a zároveň o zábor ZPF, třída ochrany II.

dle stavebního zákona § 108 odst. 4 lze další zastavitelné plochy změnou ÚP vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územní plán navrhuje plochy pro bydlení:

přestavbové 4,90 ha k 1.12.2024 využito 0,7 ha zbývá 4,2 ha

zastavitelné 12,2 ha k 1.12.2024 využito 6,43 ha zbývá 5,77 ha

ze zastavitelných ploch využito 53 %

zastavitelné plochy pro bydlení byly využity převážně v obci Holedeč (a části Holedeček). V obci Stránky zastavitelné plochy nejsou a v obci Veletice byly využita zastavitelná plocha Z.13 a to z 1/2, tj. 0,115 ha. Na území obce Veletice jsou vymezeny zastavitelné plochy o ploše 1,3382 ha. Stávající rozvojové plochy v obci Holedeč jsou převážně podél hlavního průtahu obcí – komunikace II. třídy). Navrhovaný záměr se nachází na okraji venkovského sídla a bude se podílet na panorama obce od jihozápadu. Jedná se o záměr individuálního bydlení na pozemku v dochozí vzdálenosti centra obce, který podpoří její kompaktní růst. Pozemek je přístupný ze stávající místní komunikace, ve které je umístěna stávající technická

infrastruktura ke stávajícímu RD naproti přes komunikaci. Plochy přestavby jsou využívány k původnímu využití.

pozemky spadající do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu jsou vysoce chráněny a případná výstavba se na nich povoluje pouze ve zvlášť odůvodnitelných

případech, požadavek vlastníka pozemku není zvlášť odůvodnitelný případ - v rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - §4 odst. 3 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.

v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR – aktualizace č. 7 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje – aktualizací č. 1-5 a 7 – v obou dokumentech je zásada respektování a chránění půdy I. a II. tř. ochrany a její využití pouze ve zvlášť výjimečných případech.

Závěr: Změna územního plánu je nepřijatelná.

3. Změna funkčního využití p.p.č. 1746/22 v k.ú. Holedeč, a to z plochy PU – veřejné prostranství všeobecné na plochu SV – smíšené obytné venkovské. Celková výměra pozemku: 44 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stavem (zahradu rodinného domu). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití je přípustným využitím navrhované funkční plochy SV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

4. Změna funkčního využití části p.p.č. 1746/1 v k.ú. Holedeč (před st.p.č. 29, st.p.č. 28 a p.p.č. 38 v k. ú. Holedeč), a to změna funkčního využití části pozemku z plochy PU – veřejné prostranství všeobecné na plochu SV – smíšené obytné venkovské. Dotčená část pozemku je vymezena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití části pozemku za účelem uvedení do souladu se stavem. Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití je přípustným využitím navrhované funkční plochy SV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

5. Změna funkčního využití p.p.č. 1745/7 v k.ú. Holedeč, a to z plochy DU – doprava všeobecná na plochu SV – smíšené obytné venkovské. Celková výměra pozemku: 57 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stavem. Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití je přípustným využitím navrhované funkční plochy SV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

6. Změna funkčního využití p.p.č. 1751/9 v k.ú. Holedeč, a to z plochy DU – doprava všeobecná na plochu BV – bydlení venkovské. Celková výměra pozemku: 24 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stavem (dvůr rodinného domu). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy BV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

7. Změna funkčního využití p.p.č. 2032 a 2085/1 v k.ú. Holedeč, a to z plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí a plocha NU – přírodní všeobecná na plochu ZU – zeleň všeobecná (mimo zastavěné území). Výměry pozemků - p.p.č. 2032 je 104 m², p.p.č. 2085/1 je 5873 m².

Jedná se o změnu funkčního využití ploch za účelem vymezení nové plochy pro výsadbu sadu, stanoviště včelstev a výstavbu drobných staveb pro uvedené využití. P.p.č. 2032 v k.ú. Holedeč se nachází v nezastavěném území obce a mimo zastavitelné plochy. P.p.č. 2085/1 v k.ú. Holedeč se nachází v nezastavěném území obce a je pod ochranou ZPF, třída ochrany V. V rámci ploch dané územním plánem jsou povoleny drobné stavby. Z tohoto důvodu využití zůstane stávající a do podmíněčně přípustného využití u obou ploch bude doplněna možnost využití umožňující výsadbu sadu a umístění stanovišť pro včely. Při posuzování podmíněčně přípustného využití je kritériem vliv posuzovaného záměru na okolí, zejména pak na dosahování kvality hlavního využití na okolních pozemcích, a to i s přihlédnutím ke kumulativnímu efektu využití většího počtu pozemků, jejichž využití v dané ploše s rozdílným způsobem využití je kategorizováno jako podmíněně přípustné. Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí.

Závěr: Změna územního plánu se bude týkat změny regulativů využití nikoli změny využití pozemku.

8. Změna funkčního využití p.p.č. 1751/10 v k. ú. Holedeč, a to z plochy DU – doprava všeobecná na plochu BV – bydlení venkovské. Celková výměra pozemku: 75 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stavem (předprostor rodinného domu). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy BV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

9. Změna funkčního využití části p.p.č. 1886 v k.ú. Holedeč, a to z plochy ZU – zeleň všeobecná (mimo zastavěné území) na plochu BV – bydlení venkovské. Výměra části pozemku je vyznačena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem výstavby rodinného domu. Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek je na vnější hranici zastavěného území obce, jedná se o vymezení nové zastavitelné plochy a zároveň o zábor ZPF, třída ochrany I. Část pozemku se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje, II. pásmo.

dle stavebního zákona § 108 odst. 4 lze další zastavitelné plochy změnou ÚP vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územní plán navrhuje plochy pro bydlení:

přestavbové 4,90 ha k 1.12.2024 využito 0,7 ha zbývá 4,2 ha

zastavitelné 12,2 ha k 1.12.2024 využito 6,43 ha zbývá 5,77 ha

ze zastavitelných ploch využito 53 %

zastavitelné plochy pro bydlení byly využity převážně v obci Holedeč (a části Holedeček). V obci Stránky zastavitelné plochy nejsou a v obci Veletice byly využity zastavitelná plocha Z.13 a to z ½, tj. 0,115 ha. Na území obce Veletice jsou vymezeny zastavitelné plochy o ploše 1,3382 ha. Stávající rozvojové plochy v obci Holedeč jsou převážně podél hlavního průtahu obcí – komunikace II. třídy). Navrhovaný záměr se nachází na okraji venkovského sídla a bude se podílet na panorama obce od jihozápadu. Jedná se o záměr individuálního bydlení na pozemku v dochozí vzdálenosti centra obce, který podpoří její kompaktní růst. Pozemek bude napojen na dopravní infrastrukturu za předpokladu doplnění komunikace na p.p.č. 1885 v k.ú. Holedeč, viz. podnět 11).

pozemky spadající do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu jsou vysoce chráněny a případná výstavba se na nich povoluje pouze ve zvlášť odůvodnitelných případech, požadavek vlastníka pozemku není zvlášť odůvodnitelný případ - v rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - §4 odst. 3 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.

v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR – aktualizace č. 7 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje – aktualizací č. 1-5 a 7 – v obou dokumentech je zásada respektování a chránění půdy I. a II. tř. ochrany a její využití pouze ve zvlášť výjimečných případech.

Závěr: Změna územního plánu je nepřijatelná.

10. Změna funkčního využití p.p.č. 673/27 v k.ú. Holedeč, a to z plochy ZU – zeleň všeobecná (mimo zastavěné území) na plochu BV – bydlení venkovské. Celková výměra pozemku: 86 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stavem (část zahrady rodinného domu s oplocením). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek je na vnější hranici zastavěného území obce a pod ochranou ZPF, třída ochrany I.

dle stavebního zákona § 108 odst. 4 lze další zastavitelné plochy změnou ÚP vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územní plán navrhuje plochy pro bydlení:

přestavbové 4,90 ha k 1.12.2024 využito 0,7 ha zbývá 4,2 ha

zastavitelné 12,2 ha k 1.12.2024 využito 6,43 ha zbývá 5,77 ha

ze zastavitelných ploch využito 53 %

zastavitelné plochy pro bydlení byly využity převážně v obci Holedeč (a části Holedeček). V obci Stránky zastavitelné plochy nejsou a v obci Veletice byly využity zastavitelné plochy Z.13 a to z 1/2, tj. 0,115 ha. Na území obce Veletice jsou vymezeny zastavitelné plochy o ploše 1,3382 ha. Stávající rozvojové plochy v obci Holedeč jsou převážně podél hlavního průtahu obcí – komunikace II. třídy). Navrhovaný záměr se nachází na okraji venkovského sídla a bude se podílet na panoramu obce od jihozápadu. Jedná se o záměr individuálního bydlení na pozemku v dochozí vzdálenosti centra obce, který podpoří její kompaktní růst. Pozemek uceluje funkční plochu v návaznosti na podnět 9) a je v souladu s charakterem území bude.

pozemky spadající do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu jsou vysoce chráněny a případná výstavba se na nich povoluje pouze ve zvlášť odůvodnitelných případech, požadavek vlastníka pozemku není zvlášť odůvodnitelný případ - v rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - §4 odst. 3 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.

v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR – aktualizace č. 7 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje – aktualizací č. 1-5 a 7 – v obou dokumentech je zásada respektování a chránění půdy I. a II. tř. ochrany a její využití pouze ve zvlášť výjimečných případech.

Závěr: Změna územního plánu je nepřijatelná.

11. Změna funkčního využití p.p.č. 1885 v k.ú. Holedeč, a to z plochy ZU – zeleň všeobecná (mimo zastavěné území) na plochu DU – doprava všeobecná. Celková výměra pozemku: 67 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem navázání na místní komunikaci na p. p. č. 684/8 v k. ú. Holedeč. Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek je na vnější hranici zastavěného území obce, jedná se o vymezení nové zastavitelné plochy a zároveň o zábor ZPF, třída ochrany I. Pozemek je využíván jako

úcelová přístupová komunikace k okolním pozemkům. Navrhovaný záměr navazuje na podnět 9) a 10).

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

12. Změna funkčního využití p.p.č. 47/2 a p.p.č. 47/3 v k.ú. Stránky, a to z plochy ZS – zeleň sídelní ostatní (uvnitř zastavěného území) na plochu RU – rekreace všeobecná. Celková výměra pozemku p.č. 47/2 je 710 m² (pozemky p.č. 47/2 a 47/3 byly v rámci revize katastru sceleny).

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem využívání pozemku k rekreaci s výstavbou zahradní chaty (již realizováno). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Plocha rekreace v územním plánu neexistuje. Bude doplněna.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná – doplněním nové plochy využití.

13. Změna funkčního využití st.p.č. 45 a p. p. č. 674 v k.ú. Stránky, a to z plochy VD – výroba drobná a služby na plochu RU – rekreace všeobecná. Výměry pozemků – st.p.č. 45 je 128 m², p.p.č. 674 je 28 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem přestavby stávajícího objektu na objekt k rekreaci (v procesu). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemky spadají do zastavěného území, nejedná se o vymezení nových zastavitelných ploch ani o zábor ZPF. Plocha rekreace v územním plánu neexistuje. Bude doplněna. Jedná se o zmírnění stávajícího využití v návaznosti na okolí.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná – doplněním nové plochy využití.

14. Změna funkčního využití p.p.č. 467/2 v k.ú. Holedeč, a to z plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu BV.x – bydlení venkovské – pohledově exponované lokality. Celková výměra pozemku: 2104 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem realizace stavby rodinného domu. Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek se nachází na vnější hranici zastavěného území a v ochranném pásmu železnice. Jedná se o vymezení nové zastavitelné plochy a zároveň o zábor ZPF, třída ochrany II.

dle stavebního zákona § 108 odst. 4 lze další zastavitelné plochy změnou ÚP vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územní plán navrhuje plochy pro bydlení:

přestavbové 4,90 ha k 1.12.2024 využito 0,7 ha zbývá 4,2 ha

zastavitelné 12,2 ha k 1.12.2024 využito 6,43 ha zbývá 5,77 ha

ze zastavitelných ploch využito 53 %

zastavitelné plochy pro bydlení byly využity převážně v obci Holedeč (a části Holedeček). V obci Stránky zastavitelné plochy nejsou a v obci Veletice byly využity zastavitelná plocha Z.13 a to z 1/2, tj. 0,115 ha. Na území obce Veletice jsou vymezeny zastavitelné plochy o ploše 1,3382 ha. Stávající rozvojové plochy v obci Holedeč jsou převážně podél hlavního průtahu obcí – komunikace II. třídy). Navrhovaný záměr se nachází na okraji venkovského sídla a bude se podílet na panorama obce od jihozápadu. Jedná se o záměr individuálního bydlení na pozemku v dochozí vzdálenosti centra obce, který podpoří její kompaktní růst. Pozemek je přístupný ze stávající místní komunikace, ve které je umístěna stávající technická infrastruktura ke stávajícímu RD naproti přes komunikaci. Pozemek je přístupný ze stávající místní komunikace a v návaznosti na podnět 2) a 18) se bude jednat o ucelenou lokalitu. Plochy přestavby jsou využívány k původnímu využití.

pozemky spadající do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu jsou vysoce chráněny a případná výstavba se na nich povoluje pouze ve zvlášť odůvodnitelných případech, požadavek vlastníka pozemku není zvlášť odůvodnitelný případ - v rozporu s ustanovením §

4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - §4 odst. 3 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.

v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR – aktualizace č. 7 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje – aktualizací č. 1-5 a 7 – v obou dokumentech je zásada respektování a chránění půdy I. a II. tř. ochrany a její využití pouze ve zvlášť výjimečných případech.

Závěr: Změna územního plánu je nepřipustná.

15. Změna funkčního využití p.p.č. 2162 v k.ú. Holedeč, a to z plochy AP.t – trvalé travní porosty na plochu BV – bydlení venkovské. Celková výměra pozemku: 908 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem realizace stavby rodinného domu. Pozemek se nachází na vnější hranici zastavěného území obce Holedeč a jeho část leží v koridoru technické infrastruktury CNZ.E18 dle ZÚR Ústeckého kraje, dále je pozemek pod ochranou ZPF, třída ochrany V. Podnět na změnu územního plánu počítá s vymezením nové zastavitelné plochy, resp. rozšířením zastavitelné plochy Z.02 s funkčním využitím BV o p.p.č. 2162 v k.ú. Holedeč tak, aby mohlo dojít k výstavbě RD mimo koridor CNZ.E18.

dle stavebního zákona § 108 odst. 4 lze další zastavitelné plochy změnou ÚP vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územní plán navrhuje plochy pro bydlení:

přestavbové 4,90 ha k 1.12.2024 využito 0,7 ha zbývá 4,2 ha

zastavitelné 12,2 ha k 1.12.2024 využito 6,43 ha zbývá 5,77 ha

ze zastavitelných ploch využito 53 %

zastavitelné plochy pro bydlení byly využity převážně v obci Holedeč (a části Holedeček). V obci Stránky zastavitelné plochy nejsou a v obci Veletice byly využita zastavitelná plocha Z.13 a to z 1/2, tj. 0,115 ha. Na území obce Veletice jsou vymezeny zastavitelné plochy o ploše 1,3382 ha. Stávající rozvojové plochy v obci Holedeč jsou převážně podél hlavního průtahu obcí – komunikace II. třídy). Jednalo by se o zarovnání hranice zastavěného území po realizaci RD. Přístup na pozemek bude zajištěn ze stávající zastavitelné plochy Z.02. Plochy přestavby jsou využívány k původnímu využití.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

16. Změna funkčního využití p.p.č. 1986/4 v k.ú. Holedeč, a to z plochy AX.e zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu BV – bydlení venkovské. Celková výměra pozemku: 1233 m². Součást územní rezervy R.02.

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem realizace stavby rodinného domu. Pozemek se nachází na vnější hranici zastavěného území obce Holedeč a v zastavitelné ploše, je pod ochranou ZPF, třída ochrany V.

dle stavebního zákona § 108 odst. 4 lze další zastavitelné plochy změnou ÚP vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územní plán navrhuje plochy pro bydlení:

přestavbové 4,90 ha k 1.12.2024 využito 0,7 ha zbývá 4,2 ha

zastavitelné 12,2 ha k 1.12.2024 využito 6,43 ha zbývá 5,77 ha

ze zastavitelných ploch využito 53 %

zastavitelné plochy pro bydlení byly využity převážně v obci Holedeč (a části Holedeček). V obci Stránky zastavitelné plochy nejsou a v obci Veletice byly využita zastavitelná plocha Z.13 a to z 1/2, tj. 0,115 ha. Na území obce Veletice jsou vymezeny zastavitelné plochy o ploše 1,3382 ha.

Stávající rozvojové plochy v obci Holedeč jsou převážně podél hlavního průtahu obcí – komunikace II. třídy). Navrhovaný záměr se nachází na okraji venkovského sídla a bude se

podílet na panorama obce od jihozápadu. Jedná se o záměr individuálního bydlení na pozemku v dochozí vzdálenosti centra obce, který podpoří její kompaktní růst. Jedná se o uvolnění části územní rezervy. Plochy územních rezerv je možno zastavovat až po vyčerpání kapacity zastavitelných ploch ve stejném sídle z více než 85 %. Zastavitelné plochy obce Holedeč jsou v současné době zastavěny z 45 %, nicméně pozemek je napojen na dopravní a technickou infrastrukturu a přímo navazuje na kompaktní zastavěné území. V této části obce není žádná obdobná rozvojová plocha, všechny jsou situovány od středu obce na druhý konec. Navrhovaný záměr je v souladu s charakterem území (stabilizovaná plocha BV). Plochy přestavby jsou využívány k původnímu využití.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

17. Změna funkčního využití p.p.č. 734 v k.ú. Stránky, a to z plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu RU – rekreace všeobecná. Celková výměra pozemku: 5349 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem využití pozemku k rekreaci. V současné době je na pozemku umístěn mobilní dům o rozloze 60 m², kůlna na nářadí o rozloze 4 m², skleník o rozloze 6 m² a zpevněná plocha pro OA). Pozemek se nachází mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy, jeho část je v ochranném pásmu pozemku určeného k plnění funkce lesa. Pozemek je pod ochranou ZPF, třída ochrany V. Plocha rekreace v územním plánu neexistuje. Bude doplněna.

Z důvodu velikosti pozemku je vhodné doplnění specifické podmínky do územního plánu pro p.p.č. 734 v k.ú. Stránky: koeficient zastavěnosti max. 8 %.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná – doplněním nové plochy využití.

18. Změna funkčního využití p.p.č. 467/1 v k.ú. Holedeč, a to z plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu BV.x – bydlení venkovské – pohledově exponované lokality. Celková výměra pozemku: 2188 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem realizace stavby rodinného domu. Pozemek se nachází na vnější hranici zastavěného území a v ochranném pásmu železnice. Jedná se o vymezení nové zastavitelné plochy a zároveň o zábor ZPF, třída ochrany II.

dle stavebního zákona § 108 odst. 4 lze další zastavitelné plochy změnou ÚP vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územní plán navrhuje plochy pro bydlení:

přestavbové 4,90 ha k 1.12.2024 využito 0,7 ha zbývá 4,2 ha

zastavitelné 12,2 ha k 1.12.2024 využito 6,43 ha zbývá 5,77 ha

ze zastavitelných ploch využito 53 %

zastavitelné plochy pro bydlení byly využity pouze v obci Holedeč (a části Holedeček). V obci Stránky zastavitelné plochy nejsou a v obci Veletice zastavitelné plochy využity nebyly.

Stávající rozvojové plochy v obci Holedeč jsou převážně podél hlavního průtahu obcí – komunikace II. třídy). Navrhovaný záměr se nachází na okraji venkovského sídla a bude se podílet na panorama obce od jihozápadu. Jedná se o záměr individuálního bydlení na pozemku v dochozí vzdálenosti centra obce, který podpoří její kompaktní růst. Pozemek je přístupný ze stávající místní komunikace, ve které je umístěna stávající technická infrastruktura ke stávajícímu RD naproti přes komunikaci. Plochy přestavby jsou využívány k původnímu využití.

pozemky spadající do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu jsou vysoce chráněny a případná výstavba se na nich povoluje pouze ve zvlášť odůvodnitelných případech, požadavek vlastníka pozemku není zvlášť odůvodnitelný případ - v rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - §4 odst. 3 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.

v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR – aktualizace č. 7 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje – aktualizací č. 1-5 a 7 – v obou dokumentech je zásada respektování a chránění půdy I. a II. tř. ochrany a její využití pouze ve zvlášť výjimečných případech.

Závěr: Změna územního plánu je nepřipustná.

19. Zmenšení zastavitelné plochy Z.03 na p.p.č. 2116 v k.ú. Holedeč a změna funkčního využití z plochy BV – bydlení venkovské na plochu AX.d – zemědělské jiné – v dotyku se sídly a dále zrušení územní rezervy R.05 na části p.p.č. 2165 v k.ú. Holedeč. Výměra pozemku p.č. 2116: 8137 m², výměra pozemku p.č. 2165: 28054 m², z toho část odpovídající územní rezervě R.05: 14501 m².

Jedná se o zmenšení zastavitelné plochy Z.03 v rozsahu p.p.č. 2116 v k.ú. Holedeč a zrušení územní rezervy R.05 (U vodárny), tj. části p.p.č. 2165 v k.ú. Holedeč (dle platného územního plánu) a změna využití této části z plochy BV – bydlení venkovské na plochu AX.d – zemědělské jiné v dotyku se sídly, mimo zastavěné území jako náhrada za možnost převedení zastavitelnosti na p. p. č. 467/2, 467/1, 481/7 a 1886 k.ú. Holedeč.

Zastavitelné plochy a územní rezerva určené ke zmenšení a zrušení celkem: 2,2638 ha

Plocha navrhovaných pozemků určených k zastavění: 0,6292 ha

Plošná rezerva k budoucímu využití: 1,6346 ha

Dotčená zastavitelná plocha Z.03 a územní rezerva R.05 jsou vymezeny Územním plánem Holedeč (nabytí účinnosti dne 31.05.2012) a dosud nebyly na těchto plochách zahájeny žádné stavební povolenací procesy. Uvolněním těchto ploch s dostatečnou rezervou bude možné povolit nové rozvojové plochy s lepší dopravní i technickou infrastrukturou, které podpoří kompaktnost sídla a udržitelný rozvoj obce.

Dále se jedná o změnu funkčního využití p.p.č. 2116 v k.ú. Holedeč, a to z plochy BV – bydlení venkovské v části zastavitelné plochy Z.03 na plochu AX.d – zemědělské jiné – v dotyku se sídly. Navrhovaný záměr (odebrání zastavitelné plochy a vrácení do zemědělské půdy) je v souladu se stávajícím využitím pozemku, tj. plocha k zemědělské produkci respektující omezení související se sousedstvím s obydlenými plochami. Změnou územního plánu dojde k redukci zastavitelné plochy, změna nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí.

Pozn.: V textové části územního plánu je dotčená plocha územní rezervy vedená pod číslem R.01–K cihelně, zatímco v grafické části je označena R.05.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

20. Změna funkčního využití části p.p.č. 1746/5 v k.ú. Holedeč (před st.p.č. 1 a st.p.č. 136 v k.ú. Holedeč), a to z plochy DU – doprava všeobecná na plochu SV – smíšené obytné venkovské. Výměra části pozemku je vyznačena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití části p.p.č. 1746/5 v k.ú. Holedeč za účelem uvedení do souladu se stavem (drobná zeleň v oplocené předzahrádce). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek je v zastavěném území obce, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití spadá do přípustného využití navrhované funkční plochy SV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

21. Změna funkčního využití části p.p.č. 1746/5 v k.ú. Holedeč (před st. p. č. 10 v k.ú. Holedeč), a to z plochy DU – doprava všeobecná na plochu SV – smíšené obytné venkovské. Výměra části pozemku je vyznačena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití části p.p.č. 1746/5 v k.ú. Holedeč za účelem uvedení do souladu se stavem (existence přístupového schodiště ke stavbě st.p.č. 10). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy SV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

22. Změna funkčního využití části p.p.č. 1685/6 v k.ú. Holedeč (před p.p.č. 980/5, p.p.č. 980/1 v k.ú. Holedeč a navazuje na podnět 1) - p.p.č. 1685/12 v k.ú. Holedeč), a to z plochy DU – doprava všeobecná na plochu BV – bydlení venkovské. Výměra části pozemku je vyznačena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití části p.p.č. 1685/6 v k.ú. Holedeč za účelem uvedení do souladu se stavem (zeleň, sjezdy na pozemek, oplocení pozemků). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití spadá do přípustného využití navrhované funkční plochy BV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

23. Změna funkčního využití p.p.č. 2561 v k.ú. Holedeč, a to z plochy SV – smíšené obytné venkovské na plochu PU – veřejná prostranství všeobecná. Celková výměra pozemku: 21 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stavem. Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy PU.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

24. Změna funkčního využití p.p.č. 241/14 v k.ú. Holedeč, a to z plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu DU – doprava všeobecná. Celková výměra pozemku: 121 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem plánované navazující místní komunikace. Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek je na vnější hranici zastavěného území obce, v ochranném pásmu železnice. Jedná se o vymezení nové zastavitelné plochy pod ochranou ZPF, tř. ochrany V. Navrhovaný záměr spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy DU a umožní napojení stávajících pozemků na síť místní dopravní infrastruktury.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

25. Změna funkčního využití části p.p.č. 617/1 v k.ú. Stránky (vedle st.p.č. 19/2 a p.p.č. 19/1), a to z plochy PU – veřejná prostranství na plochu ZS – zeleň sídelní ostatní (uvnitř zastavěného území) a části p.p.č. 617/1 v k.ú. Stránky (sousedící s p.p.č. 66/4 a p.p.č. 47/9), a to z plochy PU – veřejná prostranství na SV – smíšené obytné venkovské. Výměra částí pozemku je vyznačena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stávajícím využitím ploch. Část p.p.č. 617/1 v k.ú. Stránky (vedle st.p.č. 19/2 a p.p.č. 19/1) je historicky využívána jako zahrada k pozemku st.č. 19/1 v k.ú. Stránky. Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Změna funkčního využití se nedotkne veřejné infrastruktury, která je v blízkosti návrhem vytyčené části pozemku viz. doplnění návrhu geometrického plánu k podnětům 25) + 26).

Část p.p.č. 617/1 v k.ú. Stránky (sousedící s p.p.č. 66/4 a p.p.č. 47/9) slouží jako zahrada k objektu č.p. 4 na st.p.č. 20 v k.ú. Stránky). Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

26. Změna funkčního využití p.p.č. 908 v k.ú. Stránky a části p.p.č. 617/1 v k.ú. Stránky, a to z plochy DS – doprava silniční na plochu SV – smíšené obytné venkovské. Výměra návrhem

dotčené části pozemku p.p.č. 617/1 v k.ú. Stránky je vyznačena v návrhu geometrického plánu k podnětům 25) + 26).

Jedná se o změnu funkčního využití p.p.č. 908 a části p.p.č. 617/1 v k.ú. Stránky za účelem uvedení do souladu se stávajícím využitím ploch (dvůr č.p. 4). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

27. Změna funkčního využití části p.p.č. 693 v k.ú. Stránky (části sousedící s p.p.č. 56/4, p.p.č. 54/2 a p.p.č. 95/14) z plochy PU – veřejná prostranství všeobecná a části téhož pozemku (části sousedící s p.p.č. 56/4) z plochy NU – přírodní všeobecná, obě části na plochu ZS – zeleň sídelní ostatní (uvnitř zastavěného území). Výměra částí pozemků je vyznačena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stávajícím využitím (zahrady). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití spadá do hlavního využití plochy ZS a je v souladu s charakterem území.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

28. Změna funkčního využití části p.p.č. 869 v k.ú. Stránky (před st.p.č. 52), a to změna využití části pozemku z plochy PU – veřejná prostranství všeobecná na plochu BV – bydlení venkovské. Výměra části pozemku je vyznačena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stávajícím stavem (předzahrádka rodinného domu). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Navrhovaný záměr spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy BV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

29. Změna funkčního využití části p.p.č. 618/3 v k.ú. Stránky (před st.p.č. 14/4 v k.ú. Stránky), a to z plochy PU – veřejná prostranství všeobecná na plochu BV – bydlení venkovské. Výměra části pozemku je vyznačena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem připojení ke st.p.č. 14/4. Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Navrhovaný záměr spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy BV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

30. Změna funkčního využití části p.p.č. 1462/1 v k.ú. Veletice (před st.p.č. 36/3 v k.ú. Veletice), a to z plochy DU – doprava všeobecná na plochu BV – bydlení venkovské. Výměra části pozemku je vyznačena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stávajícím stavem (předzahrádka rodinného domu). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Navrhovaný záměr spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy BV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

31. Změna funkčního využití části p.p.č. 1858 v k.ú. Veletice, a to z plochy BV – bydlení venkovské na plochu DU – doprava všeobecná. Výměra části pozemku je vyznačena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stávajícím stavem (místní komunikace). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Navrhovaný záměr spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy DU.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

32. Změna funkčního využití p.p.č. 1572/2 v k.ú. Veletice, a to z plochy BV – bydlení venkovské na plochu DU – doprava všeobecná. Celková výměra pozemku: 196 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem realizace místní komunikace a umístění sítí pro výstavbu rodinných domů v zastavitelné ploše Z.13 (výměra 0,2317 ha). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek je součástí zastavitelné plochy Z.13. Navrhovaný záměr spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy DU a umožní další udržitelný rozvoj obce.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

33. Změna funkčního využití části p.p.č. 1458/2 v k.ú. Veletice (vedle st.p.č. 85 v k.ú. Veletice), a to z plochy PU – veřejná prostranství všeobecná na plochu SV – smíšené obytné venkovské. Výměra části pozemku je vyznačena v grafické příloze podnětu.

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem uvedení do souladu se stávajícím stavem (existující objekt). Změna územního plánu nebude mít žádný negativní vliv na okolí ani životní prostředí. Pozemek spadá do zastavěného území, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy ani o zábor ZPF. Stávající využití spadá do hlavního využití navrhované funkční plochy SV.

Závěr: Změna územního plánu je přípustná.

34. Změna funkčního využití p.p.č. 1574 v k.ú. Veletice, který je v platném územním plánu vedený jako plocha územní rezervy pro bydlení, na plochu BV.x – bydlení vesnické – pohledově exponované lokality. Celková výměra pozemku: 4 835 m².

Jedná se o uvolnění územní rezervy R.01 – Nad Veleticemi a změna funkčního využití z plochy ZU – zeleň všeobecná (mimo zastavěné území) na plochu BV – bydlení venkovské za účelem výstavby individuálního bydlení. Pozemek je pod ochranou ZPF, třída ochrany V. Z části patří pozemek do plochy územní rezervy.

dle stavebního zákona § 108 odst. 4 lze další zastavitelné plochy změnou ÚP vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územní plán navrhuje plochy pro bydlení:

přestavbové 4,90 ha k 1.12.2024 využito 0,7 ha zbývá 4,2 ha

zastavitelné 12,2 ha k 1.12.2024 využito 6,43 ha zbývá 5,77 ha

ze zastavitelných ploch využito 53 %

zastavitelné plochy pro bydlení byly využity převážně v obci Holedeč (a části Holedeček). V obci Stránky zastavitelné plochy nejsou a v obci Veletice byly využity zastavitelná plocha Z.13 a to z 1/2, tj. 0,115 ha. Na území obce Veletice jsou vymezeny zastavitelné plochy o ploše 1,3382 ha.

Jedná se o uvolnění části územní rezervy. Plochy územních rezerv je možno zastavovat až po vyčerpání kapacity zastavitelných ploch ve stejném sídle z více než 85 %. Plochy územních rezerv je možno zastavovat až po vyčerpání kapacity zastavitelných ploch ve stejném sídle z více než 85 %. Zastavitelné plochy jsou v současné době využity v obci Veletice 8,5 % Z toho důvodu není splněna podmínka minimální zastavěnosti zastavitelných ploch a není možné z hlediska územního plánu uvolnit územní rezervu.

Pozn.: V textové části územního plánu je dotčená plocha územní rezervy vedená pod číslem R.05 – Nad Veleticemi, zatímco v grafické části je označena R.01.

Závěr: Změna územního plánu je nepřípustná.

Předložené podněty nebudou mít negativní dopad na životní prostředí a lze vyloučit významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje. Ani jeden z předložených podnětů není třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

K dodatečné žádosti obce ze dne 19/03/2025 (email) vydal Úřad územního plánování ORP Žatec pod č.j. 02/2025/UUP ze dne 24/03/2025 toto vyjádření:

Pořizovatel v souladu s § 110 zákona posoudil obdržené podněty na změnu územního plánu Holedeč – úplné znění po změně č. 3 (dále jen „změna ÚP“) a konstatoval, že předložený podnět na změnu ÚP je nepřípustný.

Vyjádření postupuje pořizovatel Obci Holedeč k předložení zatupitelstvu obce k rozhodnutí.

Odůvodnění:

Navrhovatel:

Vlasta Bezušková, Sádecká č.p. 109, 438 01 Holedeč

Předmět podnětů

p.p.č. 978/7 v k.ú. Holedeč – změna využití z plochy SV – bydlení smíšené na plochu ZU – zeleň všeobecná a přebedení zastavitelnosti na část p.p.č. 978/8 k.ú. Holedeč změna využití z plochy ZU – zeleň všeobecná na SV – bydlení smíšené.

Pořizovatel posoudil předložený podnět z hlediska § 110 odst. 1 stavebního zákona.

úpinost předloženého podnět podle § 109 odst. 2 a 3 stavebního zákona:

Obdržený podnět obsahuje veškeré náležitosti uvedené v § 109 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

souladu s právními předpisy podle § 110 odst. 1 písm. a) stavebního zákona isoulad se stavebním zákonem (s cíli a úkoly):

Obec Holedeč má ke dni podání podnětu platný Územní plán Holedeč — úpiné znění po změně č. 3 ze dne 22.03.2024.

Změna funkčního využití p.p.č. 978/7 v k.ú. Holedeč — změna využití z plochy SV — bydlení smíšené na plochu ZU — zeleň všeobecná a převedení zastavitelnosti na část p.p.č. 978/8 k.ú. Holedeč změna využití z plochy ZU — zeleň všeobecná na SV — bydlení smíšené. Celková výměra pozemku p.p.č. 978/7 v k.ú. Holedeč je 133 m².

Jedná se o změnu funkčního využití za účelem realizace stavby rodinného domu. Pozemek, na jehož část se uvažuje přesunout zastavěnost z pozemku p.p.č. 978/7 v k.ú. Holedeč se nachází u vnější hranice zastavěného území (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) a jeho část se nachází v ochranném pásmu komunikace.

Jedná se o vymezení nové zastavitelné plochy, a to i když je požadavek na zrušení části stabilizované plochy a přesun na zastavitelnou plochu, a zároveň o zábor ZPF, třída ochrany I.

Na území obce Holedeč je v platném územním plánu vyčleněno 10,862 ha zastavitelných ploch k bydlení, do dnešního dne se z těchto ploch využilo cca 7 ha. Podle § 108 odst. 4 stavebního zákona lze vymezit další zastavitelné plochy změnou ÚP pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Pozemky spadající do 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu jsou vysoce chráněny a případná výstavba se na nich povoluje pouze ve zvlášť odůvodnitelných případech,

požadavek vlastníka pozemku není zvlášť odůvodnitelný případ - v rozporu s ustanovením § 4 zákona Č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - §4 odst. 3 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.

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby byla zachována kompaktnost sídel (ucelenost hranice zastavěného území).

Z výše uvedených důvodů není prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

Závěr: Změna územního plánu je nepřijatelná.

souladu s právními předpisy podle § 110 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Předložený podnět nebude mít negativní dopad na životní prostředí a lze vyloučit významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje. Předložený podnět není třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

souladu s právními předpisy podle § 110 odst. 1 písm. c) stavebního zákona;

Předložený podnět je lokálního významu, tudíž nejsou přesně v Politice územního rozvoje — aktualizace č. 1-7 a 9 a v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje — úpiné znění po aktualizaci 1-5 a 7-8 konkrétně řešen, ale v obou dokumentech je zásada respektování a chránění půdy I tř. ochrany a dále pouze ve zvlášť výjimečných případech v záplavovém území povolovat zastavitelné plochy, a to včetně povolování oplocení pozemků.

Obecné in formace;

Na pořízení územního plánu nebo jeho změny není právní nárok, i když navrhovatel spíní všechny předepsané náležitosti. Pokud je pořízení územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec na základě § 92 odst. 3 stavebního zákona, požadovat úpinou nebo částečnou úhradu nákladů na zpracování změny územního plánu od navrhovatele, a to na mapové podklady, na zpracování změny ÚP projektantem, na vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, na vyhotovení úpiného znění ÚP po její změně, na změnu navazující ÚP a náklady na náhradu za změnu v území, přitom obec nemůže garantovat vydání změny ÚP v souladu s požadavky navrhovatele. Vydání změny ÚP je výsledkem jejího projednání, které může obec ovlivnit jen částečně.

O pořízení změny územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce. O výsledku jednání zastupitelstva informuje obec bezodkladně navrhovatele a pořizovatele.

2.4C.1 Vypořádání požadavků obce na Změnu č. 4 po stanovisku KÚ Ústeckého kraje a vyjádření Úřadu územního plánování ORP Žatec

Číslo záměru	Katastrální území / dotčené pozemky	Dosavadní kód využití plochy	Návrhový kód využití plochy	Výměra [ha]	Odůvodnění způsobu vypořádání
1	Holedeč p.p.č. 1685/12	DU	BV	0,0079	sjednocení uliční čáry
2	Holedeč p. p. č. 481/7	AX.e	AX.e	0,0958	nesouhlas KÚ Žatec
3	Holedeč p.p.č. 1746/22	PU	SV	0,0044	faktický stav v době pořízení Změny č. 4; sjednocení uliční čáry
4	Holedeč p.p.č. 1746/1 před st.p.č. 33/4 a st.p.č. 29	PU	SV	0,0067	převedení z plochy veřejného prostranství PU do plochy SV – smíšené obytné venkovské
5	Holedeč p.p.č. 1745/7	DU	SV	0,0085	faktický stav v době pořízení Změny č. 4; sjednocení uliční čáry
6	Holedeč p.p.č. 1751/9	DU	BV	0,0024	faktický stav v době pořízení Změny č. 4; sjednocení uliční čáry
7	Holedeč p.p.č. 2032	AX.e	AX.e	0,1711	změna / doplnění regulativu plochy AX.e o umístění úlů pro včelstva využití sady, zahrady a včelstva = primární zemědělské využití šetrné k ŽP je v souladu s plochou AX.e; stavební využití by bylo v rozporu s koncepcí krajiny
8	Holedeč p.p.č. 1751/10	DU	BV	0,0075	faktický stav v době pořízení Změny č. 4; sjednocení uliční čáry
9	Holedeč část p. p. č. 1886	ZU	ZU		ZPF I. třída ochrany; nesouhlas KÚ Žatec, nesouhlasné vyjádření ORP Žatec
10	Holedeč p. p. č. 673/27	ZU	ZU		ZPF I. třída ochrany; nesouhlas KÚ Žatec, nesouhlasné vyjádření ORP Žatec
11	Holedeč p.p.č. 1885	ZU	BV	0,0859	záměr výstavby RD na p.p.č. 1886 – možnost přístupu na pozemek
12	Stránky p.p.č. 47/2	ZS	BV	0,0710	legalizace stavu, kdy na pozemku stojí stavba; plocha BV umožňuje požadované rekreační využití
13	Stránky st.č. 45	AX.d	BV	0,0128	legalizace stavu, kdy na pozemku stojí stavba; plocha BV umožňuje požadované rekreační využití
14	Holedeč p. p. č. 467/2	AX.e	AX.e	0,2104	ZPF II. třída ochrany; nesouhlas KÚ Žatec, nesouhlasné vyjádření ORP Žatec
15	Holedeč p. p. č. 2162	AP.t	BV (Z.415)	0,0671	zastavitelná plocha na ZPF V. třídy ochrany, zarovná se zastavěné území, aby umožnila výstavbu RD
16	Holedeč p. p. č. 1986/4	AX.e	BV (R.02)	0,1512	využití části územní rezervy na ZPF V. třídy ochrany, podpoří kompaktní růst části Holedečku
17	Stránky p. p. č. 734	AX.e	ZU	0,5349	regulativ plochy ZU umožňuje využití pro zahrádkářské přístřešky a chaty do 25 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky
18	Holedeč p. p. č. 467/1	AX.e	AX.e	0,2188	ZPF II. třída ochrany; nesouhlas KÚ Žatec, nesouhlasné vyjádření ORP Žatec
19	Holedeč p.p.č. 2116	Z.03	AX.d	1,2959	zmenšení zastavitelné plochy Z. 03
20	Holedeč p.p.č. 1746/5	DU	SV	0,0062	faktický stav v době pořízení Změny č. 4; posun uliční čáry

Číslo záměru	Katastrální území / dotčené pozemky	Dosavadní kód využití plochy	Návrhový kód využití plochy	Výměra [ha]	Odůvodnění způsobu vypořádání
21	Holedeč p.p.č 1746/5 před st.p.č. 1 a st.p.č. 136	DU	SV	0,0025	faktický stav v době pořízení Změny č. 4; posun uliční čáry
22	Holedeč p.p.č. 1685/6	DU	BV	0,0014	faktický stav v době pořízení Změny č. 4; sjednocení uliční čáry
23	Holedeč p.p.č. 2561	SV	DU	0,0021	potřeba zajistit průjezdní profil komunikace; faktický stav v době pořízení Změny č. 4
24	Holedeč p. p. č. 241/14	AX.e	DU	0,0121	potřeba zřídit obratiště na konci slepé ulice; legalizace skutečného stavu,
25	Stránky p.p.č. 617/1	PU	SV	0,0385	změna využití části pozemku přiléhající k pozemku st. č. 20 respektive p.p.č. 21/1
26	Stránky p.p.č.908 / p.p.č.. 617/1	DU	SV	0,0191	faktický stav v době pořízení Změny č. 4
27	Stránky p.p.č. 693	PU	ZS	0,2488	faktický stav v době pořízení Změny č. 4 – změna využití části pozemku (převážná část pozemku je vedena jako plocha NU, jedná se o západní část pozemku kromě nejsevernějšího cípu)
28	Stránky p.p.č. 869 – před st.č. 52	DU	BV	0,0024	faktický stav v době pořízení Změny č. 4
29	Stránky p.p.č. 618/3 – část přiléhající k st.č. 14/4 a p.p.č. 17	PU	BV	0,0064	změna využití části pozemku jako předzahrádka
30	Veletice p.p.č. 1462/1 (část)	BV	BV		faktický stav – objekt stojící na pozemku st. č. 36/3; úprava provedena již Změnou č. 3
31	Veletice p.p.č. 1858	BV	DU	0,0051	faktický stav v době pořízení Změny č. 4
32	Veletice p.p.č. 1572/2	BV	DU	0,0196	faktický stav v době pořízení Změny č. 4, umožnění napojení RD na síť infrastruktury
33	Veletice p.p.č. 1458/2 vedle st.p.č. 85	PU	SV	0,0034	faktický stav v době pořízení Změny č. 4
34	Holedeč p.p.č. 978/7	SV	ZU	0,0133	kompensace za zábor I. třídy ochrany ZPF na záměru č. 35
35a	Holedeč p. p. č. 978/8 (část)	ZU	SV	0,0760	zábor I. třídy ZPF, částečně kompenzovaný záměrem č. 34; legalizace stavu, kdy na části pozemku stojí část budovy
35b	Holedeč p. p. č. 978/8 (část)	ZU	SV		zábor I. třídy ZPF, přes nesouhlas ORP Žatec zastupitelstvo trvá na zařazení plochy jako zastavitelné pro RD

2.5 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Při rozvoji obcí je nutno klást důraz na urbanistickou strukturu nově navrhovaných ploch i dostaveb v prolukách, která bude vycházet z charakteristik místní venkovské architektury a podřídí se zejména měřítku zástavby. V obcích bude chráněna hodnota zachovaného historického půdorysu včetně hmotového členění původní zástavby, dále hodnota kompozice dominant obcí a její zasazení v krajině. Pro nové rozvojové plochy, které budou navazovat na stávající zástavbu, budou vytvořeny regulační podmínky tak, aby nenarušovaly stávající zástavbu. ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

(hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

Charakter zástavby je zachováván pomocí regulace výšky zástavby (podlažnost a max. výška), koeficientu zastavění pozemku (KZP), koeficientu vsakovaných ploch (KV) a dále podrobněji pro zástavbu obklopující významná veřejná prostranství (orientace, umístění objektů na uliční čáře). Krajinný ráz je chráněn jednak již zmíněnými regulativy, jednak zachováváním zelených prstenců sídel a omezena zástavba v pohledově významných lokalitách. Jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití formou hlavního využití, přípustného využití, podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

Budou chráněny přírodní hodnoty v území. Vymezení těchto regulativů bude upřesněno po zhodnocení všech urbanistických hledisek. Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.

Přírodní hodnoty jsou chráněny především pomocí ÚSES, dále zajištěním prostupnosti krajiny a ochranou ekologicky stabilních ploch. Byly vymezeny plochy a koridory územních rezerv. Etapizace je provedena pouze vázáním jednotlivých zastavitelných ploch na podmiňující veřejně prospěšné stavby technické a dopravní infrastruktury.

Pozemky v lokalitách „Ke klučicím“ a „K Perči“, které jsou z důvodu extrémní otevřenosti prostoru a jemnozrnné struktury půdy ohroženy zvýšenou větrnou erozí budou zajištěny ochranou – zmenšením velikosti otevřených ploch vzrostlou zelení. Vymezí se plochy pro opatření chránící zastavěné plochy před splaveninami z pozemků v lokalitách „Pod Lesem“ a „Na trubači“. Budou jednoznačně vymezeny plochy pro prvky regionálního a lokálního ÚSES, navrženy úpravy vedoucí k naplnění funkce nefunkčních ÚSES.

Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy pro realizaci protierozních opatření. Územní plán předpokládá a umožňuje realizaci protierozních opatření na zemědělských pozemcích v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. Detailní řešení se předpokládá v rámci pozemkových úprav – práce na nich již byly zahájeny.

- Respektovat návrh řešení Zásad územního rozvoje krajského úřadu – rozvojová plocha NOB 4 (komunikace, areály brownfield), KC 9 jesenická pahorkatina a KC 13 severočeská nížina a pánev
- V záplavovém území toku nebudou navrhovány zastavitelné plochy

Plochy jsou respektovány. V záplavovém území toku nejsou navrhovány zastavitelné plochy.

- Bude především vycházet ze stávajícího charakteru zástavby města a připojených sídel. Rozvojové plochy budou navazovat na zastavěné území a budou napojeny na stávající síť komunikací a inženýrských sítí.
- Rozvoj bude situován převážně v dosud nezastavěných lokalitách, po jejich prověření.
- Nové obytné plochy budou doplněny vymezením veřejných prostranství pro místní komunikace, vedení inženýrských sítí a zeleň; výstavba podružné sítě komunikací bude umožněna v rámci ploch pro bydlení, smíšené bydlení, občanské vybavení, smíšenou výrobu, apod.
- U pohledově exponované výstavby budou stanoveny další regulativy tak, aby nedošlo k narušení dálkových pohledů na jednotlivá sídla (organizace výstavby, jako je uliční čára, orientace ke světovým stranám apod.).
- Volná krajina bude zachována, nebudou zde situovány soliterní plochy nové výstavby, s výjimkou obnovy historické zástavby k rodinné rekreaci (mlýny apod.).

Požadavky na charakter a strukturu zástavby jsou respektovány.

- U historických objektů bude stanovena ochrana historického tvarosloví a hmot objektů.

Nepřísluší územnímu plánu.

- Bude upřesněn a zapracován nadregionální a regionální územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“), vyplývající ze ZÚR, a navrženo řešení lokálního ÚSES, upřesněna a zapracována lokalizace řešení místního ÚSES, vycházejícího z generelu lokálního ÚSES (včetně příp. odnětí ze ZPF).

- *U nových rozvojových ploch budou doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy), v případě potřeby zprůchodnění krajiny.*
- *Budou navrženy liniové a plošné výsadby kolem stávajících objektů zemědělské výroby, zejména mezi nimi a obytnou zástavbou s funkcí clonnou, protiprachovou a protihlukovou.*

ÚSES byl upřesněn a stabilizován, plochy zeleně navrženy.

- *Budou vyznačeny plochy pro obnovu – asanace ruin v krajině, odstranění černých skládek apod.*
- *Rozvojové plochy budou respektovat ochranné pásma vodního zdroje*
- *Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.*

Plochy asanační byly vyznačeny, ochranná pásma jsou respektována. Komunikace zajišťující prostupnost území byly vymezeny či potvrzeny.

Změna číslo 1, 2, 3 a 4 zachovává v plném rozsahu urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny Územního plánu Holedeč.

2.6 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Sídelní útvar Holedeč – Holedeček má vybudovaný vlastní vodovodní systém s vlastními zdroji, úpravnou vody a akumulací. Celá soustava zásobuje kromě sídla Holedeč i sídelní části Holedeček, Stránky, Veletice, částečně Žatecko a Lounsko. Odvodňovací síť, oddílnou splaškovou kanalizaci má vybudováno pouze sídlo Holedeč a část místní části Holedeček, včetně mechanicko-biologické čistírny odpadních vod. Obec Holedeč nemá plně vybudovaný integrovaný systém hospodaření s tuhými odpady. Tuhý domovní odpad je u individuálních původců shromažďován ve sběrných nádobách a jako směsný odpad pravidelně odvážen na řízenou skládku. Odvoz a ukládání na vlastní skládku zajišťuje firma Marius Pedersen, a.s. Žatec. Tato služba zabezpečuje i dočasné velkoobjemové kontejnery. Nebezpečné látky jsou sbírány ve vyhlášených termínech a profesionální firmou zneškodňovány. Obdobný postup je realizován i v místních částech obcí Holedeček, Veletice, Stránky. Prvotní separovaný sběr komponentů tuhého domovního odpadu je minimální. Energetické nároky sídla jsou zabezpečovány elektrickou energií, zemním plynem (pouze Holedeč a Holedeček) a tuhými energetickými palivy. Alternativní energetické zdroje nejsou zatím využívány. Obec Holedeč je připojena z automatické telefonní ústředny Měcholupy. Telefonní síť je provedena vrchním vedením. Území je pokryto signálem všech tří mobilních operátorů. Dálkové sdělovací kabely MO ČR jsou umístěny nad sídelní částí Veletice. Televizní a rozhlasové signály jsou přijímány v dostatečné kvalitě. Komunikační systém je možno považovat za stabilizovaný a zůstane zachován. Železniční síť bude respektována.

Komunikační systém je zachován, je navržena možnost případného doplnění kabelového rozvodu telekomunikační sítě. Železniční síť je respektována.

Požadavky na řešení:

- *Bude prověřena potřeba parkovacích ploch*
- *prověřit vydatnost vodních zdrojů, případně posílit jejich kapacitu (i s ohledem na budoucí rozvoj)*
- *větevnu zásobní síť převést na okružovou (aspoň v centrální části sídla)*
- *navrhnou přeložku vodovodního přivaděče v lokalitě „U hřbitova“ (plocha 1)*
- *navrhnout podmínky pro možný přímý odběr vody z toku Blšanka pro represivní hasící zásah*
- *prověřit kapacitu a účinnost ČOV Holedeč (i s ohledem na budoucí rozvoj)*
- *řešení splaškové kanalizace pro místní části Stránky a Veletice bude řešena v souladu z vypracovanou projektovou dokumentací, obec žádá o změnu Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje*
- *veškerá nově navrhovaná kanalizace bude řešena jako oddílná, s cílem maximálního omezení přítoku povrchových a dešťových vod do veřejné kanalizační sítě a na ČOV. Budou provedena opatření ke snížení dešťového odtoku (využít přirozené nebo umělé retence území).*
- *navrhnout umístění stanovišť nádob pro ukládání vytríděných kontejnerů*

- vymezit pozemky pro vodohospodářská opatření ke snížení výšky kulminačních průtoků v Holedeči a zvýšení kapacity koryta pro jejich bezpečné provedení sídlem
- zajistit zachování min. šíři pruhů zeleně podél toku Blšanka
- navrhnout plochu pro rybník v lokalitě „U starého mlýna“
- nahradit vrchní rozvody elektriky kabelovými – navrhnout trasu
- prověřit kapacitu elektrického vedení (i s ohledem na budoucí rozvoj)
- navrhnout umístění autobusových zastávek, tak aby byla zachována dostupnost z obytného území
- respektovat stávající veřejná prostranství a posilovat jejich charakter a význam
- bude proveden návrh komunikačních přístupů k zastavitelným plochám
- bude respektován stávající stav polních cest
- občanská vybavenost - zůstanou zachována všechna stávající zařízení. Při vymezování ploch bude zohledněn požadavek na možnost rozvoje drobného podnikání a služeb
- navrhnout zásobování elektrickou energií, vodou, odvod dešťových a splaškových vod pro nové rozvojové plochy
- pro všechny zastavitelné plochy vyžadující nové stavby technické infrastruktury stanovit relativní pořadí zastavitelnosti v koordinaci s postupem na výstavbu infrastruktury
- navrhnout trasu cyklostezky Holedeč – Žatec
- limity využití území (ochranná a bezpečnostní pásma) budou zahrnuty do regulativů funkčního a prostorového využití území
- budou vyznačena případná vyhlášená zaplavová území a ochranná pásma při správě toků. Budou zpracovány závěry schváleného povodňového plánu obce (území určené k rozlivům), rozvoj sídel bude zohledňovat záplavové území Q50, v ideálním případě Q100
- dešťové vody u nových ploch budou řešeny převážně zasakováním a zadržováním
- technická infrastruktura a stavby budou řešeny mimo PUPFL a minimálně zasahovat do ochranného pásma
- zachovat přístup k pozemkům PUPFL

Byla navržena dvě parkoviště, zpruhovány větevné sítě TI, navržena odběrná místa pro požární zásah, navržena kanalizace pro Stránky a Veletice včetně ČOV a rozšíření ČOV v Holedeči, navržena stanoviště tříděného odpadu, , navrženy el. a datové kabelové rozvody a naplněny další požadavky, s tím, že přeložka vodovodu v lokalitě „U Hřbitova“ byla po dohodě z obcí vypuštěna.

Změna číslo 1 v zásadě zachovává koncepci technické a dopravní infrastruktury Územního plánu Holedeč. Dílčí úpravy týkající se odkanalizování Stránek a Veletic vycházejí ze zpracovaného projektu. Změnou č. 2, 3 a **č. 4** není koncepce technické a dopravní infrastruktury Územního plánu Holedeč dotčena.

2.7 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní plán bude respektovat nemovité kulturní památky. S ohledem na hodnotu krajiny nebude připuštěn vznik nových lokalit zastavěného území mimo návaznost na stávající zastavěné území obcí. Urbanistické hodnoty sídel zůstanou zachovány zejména:

- funkční regulace umožňující rozvoj komerčních obslužných funkcí v nich slučitelných s bydlením
- pravidla pro prostorové utváření centrálních prostor s cílem restituovat jejich charakter a posílit jejich kompaktnost

Budou respektovány a zachovány architektonické hodnoty zejména v pohledově exponovaných prostorech Holedečku. Nebudou narušovány pohledové horizonty expanzí zástavby sídel. Zůstanou zachovány předpoklady stávající vysoké propustnosti krajiny, jež je významným znakem rázu krajiny řešeného území. Ochrana přírodních hodnot území – přírodní hodnoty budou respektovány. Bude respektována geologie, geomorfologie, fyto geografie území, přirozená vegetace, typy krajiny, bioregiony a biochory. Územní plán bude respektovat rozdílný charakter krajinného rázu v jednotlivých lokalitách.

Součástí územního plánu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF. Zejména z hlediska ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území bude provedeno vyhodnocení záborů ve vztahu k příslušnému dílčímu povodí podle vodohospodářské mapy včetně doplnění o technické opatření směřující k účinné protierozní ochraně ZPF a optimalizace vodního režimu v krajině.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond bude obsahově zpracováno v souladu s ustanovením § 3 odst. 1, 2, 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce.

Dále bude postupováno v souladu s Metodickým pokynem odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ze dne 1.10.1996 č.j.: OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy budou v tabulkové a textové části vyhodnocení zpracovány a bilancovány, jak v zastavěném území, tak mimo zastavěné území, s uvedením údajů dle přílohy č. 1 k zákonu.

Pro navrhovaný rozvoj obce musí být navrženy zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující tak, aby obce dostaly uzavřený tvar.

V lokalitách scelené orné půdy budou navržena protierozní opatření (větrolamy, zasakovací pásy apod.) v návaznosti na nové rozvojové plochy.

Nová výstavba bude respektovat plochy PUPFL a ochranné pásmo lesa; do o.p. lesa je možno navrhnout zahrady, které budou součástí ploch nové výstavby, avšak bez možnosti situování budov. Bude přesně definován rozsah dotčených pozemků PUPFL – zábor + ochranné pásmo. Dále budou zdůvodněny navrhovaná řešení + vyhodnocení důsledků. Nedotčené lesní pozemky a ochranné pásmo budou definovány.

Plochy vysoké a nízké zeleně kolem zastavitelných ploch nepatří do ZPF, ale jako veřejná zeleň – budou vyhodnoceny z hlediska záboru ZPF. Protierozní zeleň zůstane v ZPF.

Požadavky na ochranu a rozvoj území jsou v územním plánu respektovány. Architektonické a urbanistické hodnoty jsou chráněny prostorovou regulací. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond je v kap. 5. Územní plán respektuje plochy PUPFL a umožňuje protierozní opatření; technické řešení protierozních opatření přesahuje podrobnost územního plánu – předpokládá se jako součást pozemkových úprav.

Změna číslo 1, 2, 3 a 4 zachovává koncepci Územního plánu Holedeč týkající se ochrany a rozvoje hodnot území.

2.8 Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Do veřejně prospěšných staveb zahrnout:

- přeložku přiváděče vody mimo lokalitu „U hřbitova“
- plochu pro mateřskou školu popřípadě pro základní školu 1. až 5. ročník
- plochu pro ČOV Veletice, popřípadě plochu pro rozšíření ČOV Holedeč
- pozemní komunikace napojující zastavitelné plochy a komunikace zpřístupňující **transformační** plochy **přestavby**
- cyklostezku Holedeč – Žatec
- dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy

Do veřejně prospěšných opatření zahrnout:

- plochu pro zřízení rybníka v lokalitě „U starého mlýna“
- plochy pro protipovodňová opatření
- plochy protierozní ochrany
- založení prvků ÚSES, které budou vymezené v hlavním výkresu jako ÚSES - návrh

Do asanačí zahrnout:

- divokou skládku u česačky ve Veleticích
- revitalizaci „skládky“ Holedeč (úložiště suti)
- nevyužívané hospodářské objekty, případně další ruiny které již nelze nově využít přestavbou.

Bude proveden výčet konkrétních pozemků pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro vyvlastnění a pro předkupní právo.

Veškeré požadavky byly zahrnuty, kromě dvou výjimek, kterými je přeložka přivaděče vody mimo lokalitu „U hřbitova“ – byla zrušena po dohodě s obcí – a asanace nevyužívaných hospodářských objektů, která by neodpovídala měřítku územního plánu.

Změna číslo 1 zachovává řešení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací Územního plánu Holedeč. Dílčí úpravy týkající se ploch pro veřejně prospěšnou stavbu odkanalizování Stránek a Veletic vycházejí ze zpracovaného projektu. Změnou č. 2, č. 3 není řešení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací Územního plánu Holedeč dotčeno. **Změna č. 4 přeřazuje plochu pro mateřskou školu s možností prvního stupně základní školy v Holedeči z kategorie veřejně prospěšné stavby PO.01, pro kterou lze uplatnit předkupní právo do kategorie veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění VO.01, z důvodu změny právní úpravy ve vztahu k veřejně prospěšným stavbám.**

2.9 Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Návrh bude respektovat stávající limity využití území a vymezí případně nové limity.

Budou respektovány požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění a vl. nařízení č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění novel.

Z hlediska zabezpečení zájmů ochrany ovzduší dle zák. č. 86/2002 Sb. ve znění novel, budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek.

Pro zlepšení zdravých životních podmínek bude navrženo odkanalizování obce a čistírna odpadních vod. V návrhu bude řešen způsob vytápění, které nebude znečišťovat ovzduší.

Bude navržena ochranná zeleň u stávajících výrobních a zemědělských areálů a navrženy další plochy k založení trvalé zeleně, např. břehové porosty, zelené pásy, větrolamy apod.

Pro plánované zastavitelné plochy zajistit potřebu požární vody v souladu s platnými předpisy. V souladu s § 11 v návaznosti na přílohu č. 500/2006 Sb. budou v návrhu územního plánu řešeny požadavky na veřejnou infrastrukturu z hlediska požární bezpečnosti staveb – např. zajištění popř. kapacita zdrojů požární vody.

ÚPD bude zpracována v souladu s §4 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Součástí dokumentace bude zemědělská příloha s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v souladu s §3 odst. 1, 2 a 3 a zpracovaná podle přílohy č.3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., ve znění novel. Dále bude ÚPD zpracována v souladu s Metodickým pokynem ze dne 1.10.1996 čj. OOLP/1067/96 dle přílohy č. 1.

Bude přesně definován případný rozsah možného dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa a to jak rozsah případných záborů PUPFL, tak dotčení ochranného pásma lesa. Tento rozsah bude doplněn o zdůvodnění navrhovaných řešení a vyhodnocení důsledků.

Respektovat stanovené záplavové území toku Blšanka.

Zpracovat požadavky na zabezpečení civilní ochrany v souladu s platnými předpisy.

Budou zakresleny a respektovány sesuvy spadající do řešeného území.

Bude zakresleno ochranné pásmo hřbitova.

Návrh respektuje stávající limity využití území (včetně záplavového území a sesuvů) a vymezuje ÚSES, je zakresleno ochranné pásmo hřbitova. Návrh odpovídá požadavkům ochrany veřejného zdraví a ochrany ovzduší. Řešení způsobu vytápění soukromých objektů územnímu plánu nepřísluší. Ochranná zeleň je navržena v rámci ploch NU – přírodní všeobecné. Z hlediska civilní ochrany územní plán respektuje stav, nepřísluší mu navrhovat. Pro požární bezpečnost jsou vymezeny místa přímého odběru vody pro požární zásah z říčky Blšanky. Zemědělská příloha je obsažena v kap. 5.

Změna číslo 1, 2, 3, 4 se netýká plnění dalších požadavků vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

2.10 Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Specifikace problémů:

- *chybějící kanalizace a čištění odpadních vod ve Veleticích a Stránkách; řada nemovitostí v Holedeči a Holedečku není napojena na veřejnou kanalizaci*
- *nedostatečné vybavení základní občanskou vybaveností v obci Holedeč, absence vybavenosti ve Stránkách a Veleticích*
- *kolize ochrany vodárenských zájmů se zastavěným územím Holedeč*
- *nepropustnost krajiny pro pěší a cyklisty*
- *kolize zájmů chmelařství s obytnou funkcí (ošetřování chmelnic)*
- *revitalizace skládky*
- *směrové vysílání*

Výčet jmenovitých problémů:

- *nedokončená rekultivace skládky*
- *průjezd vozidel brodem*
- *ocelová hala česačky – nevhodná dominanta v krajině*
- *úzký průjezdný profil přes Blšanku*
- *chybějící propojení pěších tras*
- *částečně obnovená alej*
- *nekvalitní propojení částí sídel*
- *zarovnaná skládka suti – pohledové hrany*
- *vjezd zemědělských vozidel do areálu*
- *konflikt pěšího tahu s pohybem motorových vozidel*
- *špatný stav hřbitova*
- *špatný technický stav kostela*

V území byly zjištěny tyto okruhy problémů:

- *architektonické závady*
- *komunikačně a funkčně nevymezující plochy*
- *nepropojené chodníky*
- *nedostatek ochranné a doprovodné zeleně*
- *nedostatečné technické vybavení*

Z uvedených problémů lze stanovit cíle pro řešení střetů a problémů v území:

- *využití proluk k dostavbě*
- *funkčně členit plochy pro novou výstavbu, plochy pro komunikace a rekreaci*
- *odstranit dopravní závady*
- *odstranit architektonické závady*
- *odstranit urbanistické závady*
- *odstranit závady v architektonickém detailu*
- *určit zásady pro architektonickou obnovu*
- *určit objekty a celky s architektonickou hodnotou*
- *odstranit závady technické vybavenosti*
- *odstranit závady z hlediska zeleně*
- *navrhnout splaškovou kanalizaci včetně umístění ČOV*
- *navrhnout jako součást rekultivace realizaci nyní nefunkčních prvků ÚSES*

Územní plán v rámci obsahu a rozsahu vymezeného předpisy tyto požadavky naplňuje. Podrobnost územního plánu neumožňuje řešit tyto problémy: částečně obnovená alej, odstranit závady v architektonickém detailu.

Změna číslo 1, 2, 3, 4 se netýká řešení střetů a problémů v území nad rámec a mimo problematiku řešenou Územním plánem obce Holedeč.

2.11 Požadavky na vymezení zastavitelných a transformačních ploch a ploch přestavby

*Obec se nachází ve specifické oblasti, tj. v území byl zaznamenán výskyt staveb prázdných, devastovaných a ruin. Územní plán navrhne v případě prázdných areálů nové využití, vymezí **transformační** plochy ~~přestavby~~ (ke změně stávající zástavby a plochy k obnově, případně plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů), případně plochy sanací a asanací.*

Do zastavitelných ploch budou zařazeny nové rozvojové plochy dle kapitoly c):

Transformační plochy ~~Plochy přestavby~~ byly vymezeny, zařazení ploch dle kapitoly c) viz kap. 4.

Seznam zastavitelných **a transformačních** ploch ~~a ploch přestavby~~ vymezených Změnou číslo 1 v souladu s požadavky obce viz část 2.4A.

Seznam zastavitelných **a transformačních** ploch ~~a ploch přestavby~~ vymezených Změnou číslo 2 v souladu s požadavky obce viz část 2.4B.

Pro Změnu číslo 3 nebyly nové zastavitelné **ani transformační** plochy ~~ani plochy přestavby~~ požadovány.

Požadavky obce na vymezení zastavitelných a transformačních ploch, stanovisko ke změně číslo 4 a vyjádření Úřadu územního plánování ORP Žatec viz část 2.4C.

2.12 Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií

ÚP vymezí plochu vybudování přírodního koupaliště se zázemím (plocha č.11), pro kterou bude zpracována územní studie. Ta prověří změny využití území a bude podmínkou pro rozhodování.

ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Plocha byla dle požadavků při projednání změněna na plochu přírodní, územní studie je v této situaci již irelevantní.

2.13 Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Plochy a koridory, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem nebyly požadovány.

2.14 Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Územní plán bude v souladu s udržitelným rozvojem územní.

Na území se nachází významný krajinný prvek, dále do území zasahuje přírodní park „Džbán“, tyto lokality budou zakresleny do územního plánu, označeny a plně respektovány.

Změnu č. 2 územního plánu Holedeč není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí a lze vyloučit možnost, že záměr „Návrh změny č. 2 územního plánu Holedeč“ bude mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný vliv na předmět ochrany, popř. celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Změna č. 3 nemění věcný obsah územního plánu, pouze upravuje označení a názvy jednotlivých prvků územního plánu (ploch, koridorů) do souladu s jednotným standardem. Z tohoto důvodu není nutno změnu č. 3 posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí a lze vyloučit možnost, že bude mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný vliv na předmět ochrany, popř. celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Předložené podněty pro změnu č. 4 Územního plánu Holedeč podle stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 14/10/2024 nebudou mít negativní dopad na životní prostředí a lze vyloučit významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje. Ani jeden z předložených podnětů není třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění (viz též část 2.4C).

2.15 Požadavky na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Koncept nebyl zadáním požadován.

2.16 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

Požadavky byly standardní dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Struktura dle vyhlášky je zachována.

2A Splnění požadavků Zprávy o uplatňování Územního plánu Holedeč

Zpráva o uplatňování Územního plánu Holedeč byla podle § 55 odst. 1 zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vypracována za období 05/2012 až 03/2016 Městským úřadem Žatec, odborem rozvoje a majetku města jako Úřadem územního plánování, zastoupeným paní Bc. Martinou Oppelovou. Zpráva byla schválena Zastupitelstvem obce Holedeč dne 26/5/2016 pod číslem usnesení 11/2016.

2.17 Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona) a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Zpráva konstatuje, že využívání nezastavěného území nedoznalo ve sledovaném období významných změn. V řešeném území proběhly pozemkové úpravy, které nejsou důvodem vyvolávajícím změnu územního plánu. Při naplňování územního plánu ve sledovaném období nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Zpráva požaduje z hlediska změn novely stavebního zákona provedení revize veřejně prospěšných staveb určených pro vyvlastnění, kde bude upřesněno, pro koho bude vyvlastnění a budou vyjmuty liniové stavby, u nichž nemusí být vyvlastnění a lze uplatnit pouze věcné břemeno. Změna Územního plánu Holedeč tento požadavek plní vynětím liniových veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury, které se nalézají ve veřejných prostranstvích. Určení, pro koho je vyvlastnění uplatněno, je v Územním plánu Holedeč obsaženo.

2.18 Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Zpráva konstatuje, že platný územní plán na všechny problémy a témata obsažená v ÚAP pro správní obvod ORP Žatec i v ÚAP Ústeckého kraje dostatečně reaguje.

2.19 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zpráva konstatuje, že platný územní plán je v souladu s Aktualizací číslo 1, 2, 3 Politiky územního rozvoje i se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.

2.20 Prokázání nemožnosti využít zastavěné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavěných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Zpráva konstatuje, že pro potřebný rozvoj obce vymezuje územní plán dostatek zastavitelných ploch. Vymezení dalších zastavitelných ploch není v současné době nutné. Změna územního plánu Holedeč převádí v souladu s požadavky obce dva pozemky z územních rezerv do zastavitelných ploch a další pozemek vymezuje jako zastavitelný.

2.21 Pokyny pro zpracování návrhy změny územního plánu v rozsahu zadání změny

Zpráva nepožaduje vypracování změny územního plánu.

2.22 Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je

požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Zpráva nestanoví požadavek, protože neuvažuje pořízení změny územního plánu. Z vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje č.j. KUUK/22364/2019/ZPZ ze dne 12/2/2019 vyplývá, že lze vyloučit možnost, že návrh na změnu územního plánu Holedeč bude mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na předmět ochrany, popřípadě celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. konstatuje, že platný územní plán je v souladu s Aktualizací číslo 1 Politiky územního rozvoje i se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.

2.23 Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Není požadavek na variantní řešení.

2.24 Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Zpráva konstatuje, že koncepce stanovená v územním plánu je stále aktuální. Návrh Změny územního plánu Holedeč přebírá koncepci Územního plánu Holedeč v celém rozsahu.

2.25 Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení územního plánu zjištěny

Zpráva konstatuje, že stav a vývoj území, slabé stránky a ohrožení v území byly územním plánem řešeny. Změna územního plánu nezasahuje do koncepcí.

2.26 Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje

Z vyhodnocení Zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývá žádný požadavek na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

2.27 Výsledky z projednání s dotčenými orgány

2.27.1 Vypořádání stanovisek dotčených orgánů k veřejnému projednání

(bude doplněno podle stanovisek DO ke Změně 4)

2.27.2 Vypořádání stanoviska nadřízeného orgánu

(bude doplněno)

2.27.3 Vypořádání stanovisek dotčených orgánů k návrhu na rozhodnutí o námitkách

(bude doplněno)

2.28 Výsledky z projednání s veřejností

2.28.1 Vypořádání připomínek

(bude doplněno)

~~2.28.2 Vypořádání námitek veřejnosti k veřejnému projednání~~

~~Bez námitek~~

2.28.3 Vypořádání námitek oprávněných investorů k veřejnému projednání

(bude doplněno)

2B Vyhodnocení splnění požadavků vyplývajících z aplikace Standardu vybraných částí územního plánu

(bude doplněno)

3 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

3.1 Řešení ekologické stability prostředí a ochrany přírody

Uspořádání krajiny ve správním území obce Holedeč je definováno čtyřmi základními požadavky:

- kvalita životního prostředí a přírodních zdrojů,
- zemědělské využití území,
- prostupnost krajiny,
- umožnění uváženého územního rozvoje sídel.

Řešení krajinné části území usiluje o dosažení harmonie mezi požadavky na kvalitu životního prostředí a přírodních zdrojů, prostupnosti krajiny a požadavkem na vytvoření podmínek pro rentabilní zemědělské využívání krajiny. Vymezení zastavitelného území na současně nezastavěných plochách je založeno na skloubení dvou základních potřeb, tedy požadavkem na vnitřní funkčnost sídel a minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy.

V oblasti životního prostředí je cílem uspořádání krajiny zachování ekologické funkčnosti krajiny (jako prostředí pro život volně žijících živočichů a udržitelné využívání přírodních zdrojů) a uchování rázu vztahu krajiny a sídel ve smyslu §12 zák. 114/1992 Sb. Na lesních pozemcích je z důvodu klimatických a hydrogeologických poměrů území doporučeno postupně zvyšovat zastoupení ve prospěch autochtonních melioračních dřevin (dub, habr, buk, lípa) na úkor dřevin nevhodných (smrk) či invazních (trnovník akát).

Hlavním principem zajištění prostupnosti krajiny je umožnění přístupu na všechny pozemky v území z veřejné komunikace a současné umožnění zhuštění sítě účelových a pěších komunikací v procesu pozemkových úprav. Plochy pro novou cestní síť byly vytyčovány pouze v nezbytných případech.

Stanovení struktury a způsobu využití zemědělské krajiny je koncipováno tak, aby ponechalo maximální flexibilitu využití území umožňující zemědělcům reagovat na potřeby trhu se zemědělskými komoditami (t.j. změna kultury v rámci ZPF) a potřebami ochrany proti vodní a větrné erozi. Omezení využívání zemědělské půdy jsou minimalizována na vyloučení těch způsobů využití půdy, které by svými externalitami způsobily poškození kvality sousedních pozemků (extrémní svažitost pozemků, blízkost obytných ploch sídel).

Zpřesnění ÚSES v zájmovém území je ovlivněno souběžným výskytem prvků Regionálního ÚSES a Lokálního ÚSES v území a stávajícího rozsahu ploch kostry ekologické stability území.

Plochy vymezené pro regionální ÚSES jsou s ohledem na úrodnost půd koncipované jako polyfunkční, ovšem s požadavkem na zvýšenou ekologickou citlivost hospodaření na zájmových plochách (extenzivní hospodaření). Regionální biokoridor maximálně využívá rozsahu současně zemědělsky nevyužívaných ploch, kde minimální stanovené šířky překračuje formou vložených lokálních biocenter, a v místech, kde stávající šířka ekologicky stabilních ploch nepostačuje je zábor stávající zemědělské půdy minimalizován při zachování základních požadavků na maximální přípustnou délku přerušení při zachování průběžné minimální šířky ekologicky stabilních ploch na 15 metrů.

Lokální ÚSES je zpřesněn na stávající ekologicky stabilní plochy. V případě neexistence stávajících ekologicky stabilních ploch pro prvky lokálního ÚSES vymezena funkční plocha „přírodní plochy - nelesní zeleň“. Vzhledem ke stávajícímu rázu krajiny je doporučeno biokoridory lokálního ÚSES realizovat ostrůvkovitou výsadbou dřevin kombinovanou s travnatými plochami.

Ve výjimečných případech byly části lokálního ÚSES realizovány formou sekvence ekologicky stabilních plošek v nestabilní matrix namísto souvislého pásu při zachování maximální délky přerušení.

Podrobné zdůvodnění přijatých řešení bude popsáno v jednotlivých podrobných kapitolách.

3.1.1 Zvláště chráněná území přírody velkoplošná

Velkoplošná chráněná území se v řešeném území nevyskytují.

3.1.2 Zvláště chráněná území přírody maloplošná

Maloplošná chráněná území se v řešeném území nevyskytují.

3.1.3 Přírodní parky

Do řešeného území zasahuje z východu přírodní park Džbán, registrační číslo 503. Hranice probíhá po horní hraně údolí Blšanky prakticky po západní hranici geomorfologického okrsku Měcholupský úval.

Džbán je tabulová plošina vyzdvižená tektonickými pohyby nad okolí, která se uklání směrem k severu. Erozi je rozčleněna na řadu úzkých vrchů, plošin a hřbetů. Přechody z údolí do plošin či hřbetů často chybí a vytvářejí se zde prudké útesové zlomy různé výšky, typické bílé svítící, kolmé opukové stěny, které jsou nazývány „bílé stráně“. Džbán z pohledu od jihu působí jako horské pásmo, ačkoli jeho vrcholy sotva přesahují výšku 600 metrů nad mořem. Na východě Džbán přechází v rozsáhlé plošiny Kladenska.

Přírodní park, vyhlášený dle §12 zák. 114/1992 Sb. za účelem ochrany krajinného rázu (odst. 3) §12 zák. 114/1992 Sb.), má vliv na rozvoj těch sídel zájmového území, jež se nacházejí uvnitř jeho hranic. Jedná se o celé zastavěné území i rozvojové plochy sídla Holedeč, celé zastavěné území sídla Stránky, východní část sídla Holedeček a východní okraj sídla Veletice.

Existence přírodního parku Džbán ovlivňuje důraz řešení na zachování a rozvoj krajinného rázu území, tedy především uchování existující a funkční struktury krajiny a jejího doplnění v místech, kde je struktura krajiny narušena a plošné stabilizace významných krajinných prvků.

3.1.4 Významné krajinné prvky registrované (jev ÚAP č. A022)

V území je registrovaný jeden VKP dle §6 zák. 114/1992 Sb.

VKP 7/94, Na pískách

VKP na pískách je výsušné stanoviště s xerothermní květenou na JV svazích vrchu Výrovka na parcele č. 837/3.. Z hlediska historického vývoje území se jedná o reliktní pastevního hospodaření na strmých svazích Měcholupského úvalu, které byly v nedávné historii zalesněny.

V územním plánu obce Holedeč je plocha VKP 7/94 stabilizována jako plocha luk a pastvin.

3.1.5 Významné krajinné prvky ze zákona (jev ÚAP č. A023)

VKP vyplývající z §3 zák. 114/1992 Sb., nejsou v současné době plošně vymezeny. V území se vyskytují fyzické struktury, které dle §3 zák. 114/1992 Sb. vyžadují ochranu – vodní toky, údolní nivy, lesy.

Vodní toky

Blšanka

Významný krajinný prvek je v územním plánu obce Holedeč stabilizován jako plocha vodní a vodohospodářská, a to včetně doprovodných porostů v břehové zóně.

Vodní tok Blšanka protéká zájmovým územím relativně hlubokým korytem, zaklesnutí hladiny pod úroveň okolního terénu se pohybuje mezi 1,5 a 2 m. V úseku mezi Veleticemi a Holedčí protéká udržovaným složeným prizmatickým korytem. Dno a břehy jsou zpevněny travním drnem a ostrůvkovitě doplněny vzrostlou stromovou vegetací (bříza, topol, vrba) s nevýrazným keřovým patrem. Sklon břehů je ca 1:2. V úsecích mezi RBC.1519 Stráně nad Blšankou, a Holedčí a od Veletic k soutoku s Kolečským potokem protéká Blšanka neudržovaným korytem s liniovou výsadbou dřevin (topol). Keřové patro břehových porostů je úzké. Strmé břehy jsou částečně opevněny lomovým kamenem, opevnění je chátrající a břehy trpí abrazí, protože sypké materiály podloží nejsou erozně odolné.

Přechod mezi intenzivně obdělávanou zemědělskou půdou a umělým korytem je ostrý, údolí Blšanky je tvořeno úrodnými nivními půdami (HPJ 56 a 58).

Ekologicky stabilní je jižní (horní) část koryta protékající mezi RBC.1519 a vrchem Chlum, protékající hlubokým korytem s vyvinutými společenstvy stinných suťových lesů s dominujícím jasanem obecným (*Fraxinus excelsior*), javorem horským (*Acer pseudoplatanus*) a střemchou obecnou (*Padus avium*). Přechod mezi doprovodnými porosty a okolní krajinou je pozvolný přes suťové lesy na svazích rokle, tvořené lesními společenstvy RBC.1519 na východním a akátinami na západním.

Vodní tok Blšanka tvoří osu podmíněně funkčního biokoridoru RBK.1084 Stráně nad Blšankou – K 20.

Kolečský potok

Významný krajinný prvek je v územním plánu obce Holedeč stabilizován jako plocha vodní a vodohospodářská, a to včetně doprovodných porostů v břehové zóně. Pomístně bylo jako opatření redukující míru ruderalizace porostů a smyvlů ze zemědělských pozemků doplněn pás přírodních ploch.

Koryto vodního toku je v zájmovém území mělké a neregulované. Stromovému patru břehových porostů dominuje olše lepkavá (*Alnus glutinosa*) a vrba bílá (*Salix alba*). Keřové patro je tvořeno převážně bezem černým (*Sambucus nigra*).

Přechod doprovodných porostů a obdělávané krajiny je pozvolný. Pozorované druhy bylin a keřů naznačují ruderační charakter stanovišť (merlík bílý, kopřiva dvoudomá, pelyněk černobýl, bez černý) způsobený intenzivní nitrifikací stanoviště ze sousedících a výše položených zemědělských pozemků (chmelnice a orná půda).

Kolečský potok tvoří osu biokoridoru LBK.03. V době terénního průzkumu byl vodní tok pravděpodobně vinou zavlažování chmelnic výše proti proudu a extrémnímu suchu zcela bez volné vodní hladiny.

Údolní nivy

Niva Blšanky a niva Kolečského potoka

Významný krajinný prvek je v územním plánu obce Holedeč řešen jako polyfunkční území. V aktivním záplavovém pásmu je posílen podíl ekologicky stabilnějších ploch (trvalé travní porosty, extenzivní sady, vodní plochy) na úkor orné půdy. Zastavitelné území sídel je koncipováno tak, aby byly minimalizovány zábory půdy v údolní nivě.

Hranice VKP nebyly v územním plánu upřesněny.

Lesy

Stávající plochy lesa byly v územním plánu stabilizovány.

Všechny lesy v řešeném území jsou vedeny jako hospodářské. Pěstební způsob je holosečný, zastoupením převládá borovice lesní, dále dub, modřín, habr. Na holinách, okrajích lesů a některých strmých svahů se prosazuje invazní Trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*). Obnovní plochy v území jsou vysazovány s větším zastoupením stabilizačních dřevin.

Z důvodu klimatických podmínek v území (nízký úhrn ročních srážek), vhodného geologického podloží (průlinově propustné horniny) a stávajícího využívání vodních zdrojů v území by bylo vhodné do budoucna v hospodaření upřednostňovat mimoprodukční funkci vodohospodářskou.

3.1.6 Památné stromy

V řešeném území se nachází pouze jeden památný strom vyhlášený podle §46. Jedná se o památný strom č. 1855, Tisovec v Holedeči, vyhlášený 14.9. 1989 na parcele 44/1.

Ochranné pásmo památného stromu vymezuje orgán ochrany přírody, který památný strom vyhlásil. Pokud tak, jako v tomto případě, neučiní, má každý strom základní ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí.

3.1.7 Územní systém ekologické stability

Území leží na rozhraní bioregionů Mosteckého, Džbánského a Rakovnicko – Žlutického. Řešeným územím prochází biokoridor regionálního významu č. RBK.1084, spojující regionální biocentra RBC.1519 Stráně nad Blšankou u Měcholup, s regionálním biocentrem RBK.1801 Stekník, jehož prostřednictvím je celé území napojeno na osu nadregionálního biokoridoru Stroupeč- Šebín v údolí Ohře.

Analýza současného stavu prvků ÚSES, tedy jejich plošného rozsahu a stavu jejich společenstev byla provedena zběžným terénním průzkumem provedeným ve dnech 30. a 31. 7. 2007 a analýze kontinuity společenstev srovnáním historického a současného stavu (mapy stabilního katastru vs. satelitní fotografie a terénní průzkum). Vedení (umístění) jednotlivých prvků ÚSES bylo převzato z dokumentace místního ÚSES zpracované RNDr. Janou Tesařovou v roce 2005. Minimální prostorové

nároky jednotlivých prvků ÚSES, s nimiž byly zjištěné skutečné rozměry konfrontovány, byly převzaty z Löw et. al., 1995.

Zpřesnění ÚSES v zájmovém území je ovlivněno souběžným výskytem prvků Regionálního ÚSES a Lokálního ÚSES v území a stávajícího rozsahu ploch kostry ekologické stability území.

Plochy vymezené pro regionální ÚSES jsou s ohledem na úrodnost půd koncipované jako polyfunkční, ovšem s požadavkem na zvýšenou ekologickou citlivost hospodaření na zájmových plochách (extenzivní hospodaření). Regionální biokoridor maximálně využívá rozsahu současně zemědělsky nevyužívaných ploch, kde minimální stanovené šířky překračuje formou vložených lokálních biocenter, a v místech, kde stávající šířka ekologicky stabilních ploch nepostačuje je zábor stávající zemědělské půdy minimalizován při zachování základních požadavků na maximální délku přerušení při zachování průběžné minimální šířky ekologicky stabilních ploch na 15 metrů.

Lokální ÚSES je zpřesněn na stávající ekologicky stabilní plochy. V případě neexistence stávajících ekologicky stabilních ploch pro prvky lokálního ÚSES vymezena funkční plocha „přírodní plochy- nelesní zeleň“. Vzhledem ke stávajícímu rázu krajiny je doporučeno biokoridory lokálního ÚSES realizovat ostrůvkovitou výsadbou dřevin kombinovanou s travnatými plochami.

Ve výjimečných případech byly části lokálního ÚSES realizovány formou sekvence ekologicky stabilních plošek v nestabilní matrix namísto souvislého pásu při zachování maximální délky přerušení.

Nadregionální ÚSES

V řešeném území se nevyskytují žádné prvky nadregionálního ÚSES. Území je napojeno na nadregionální biokoridor Stroupeč-Šebín, nacházející se za severní hranicí řešeného území.

Regionální ÚSES

Území leží na rozhraní bioregionů Mosteckého, Džbánského a Rakovnicko –Žlutického. Řešeným územím prochází biokoridor regionálního významu č. RBK.1084, spojující regionální biocentra RBC.1519 Stráně nad Blšankou u Měcholup, s regionálním biocentrem RBC.1801 Stekník, jehož prostřednictvím je celé území napojeno na osu nadregionálního biokoridoru Stroupeč- Šebín v údolí Ohře.

Výčet prvků regionálního ÚSES:

kód	název	typ	rozměr	stav	min. plch	zhodnocení
RBC.1519	Stráně nad Blšankou	smíšené	61,0 ha	dobrý	40 ha	funkční
RBK.1084	Stráně nad Blšankou – K 20	luh	20m/ 4282m	uspokojivý	40m/ 1000m	nedostatečný

RBC.1519 Stráně nad Blšankou

Regionální biocentrum bylo v generelu ÚSES vymezeno jako polyfunkční na plochách různého využití s převahou ploch lesa, nelesní zeleně a lučních porostů a minimálním podílem vodních ploch a sadů.

V rámci zpřesňování ÚSES v územním plánu byla plocha regionálního biocentra mírně rozšířena tak, aby bylo lze hranice RBC snadno identifikovat přímo v terénu a aby tyto přímo navazovaly na prvky lokálního ÚSES. RBC tak sestává z lesního celku „Stráně nad Blšankou“ na jihu, odkud pokračuje do správního území Měcholup, ploch TTP a přírodní nelesní zeleně „Pod Chlumem“ a „U Nového mlýna“ ve středu a na západě území a lesním celkem „Hůrky“ na severovýchodě území, kde pokračuje do správního území Měcholup.

Změna číslo 2 upřesňuje vymezení regionálního biocentra ÚSES RBC.1519 v dotyku se železniční tratí tak, aby do plochy biokoridoru nebyl zahrnut pozemek s bývalým strážním domkem č. st. 49/2 o rozloze 539m².

Tímto řešením se plocha RBC rozšířila o další plochy luk a nelesní zeleně. Využití ploch v území byla stabilizována podle stávajících kultur, přičemž na východním svahu RBC byly změněny kultury na mezích z trvalých travních porostů na nelesní zeleň a z orné půdy na louky a pastviny, tak aby byly meze stabilizovány. Současná intenzita využití Nového mlýna funkci RBC nenarušuje, územní plán ji však stabilizuje ve stávajícím rozsahu, aby k narušení v budoucnu nedošlo.

RBC.1084 Stráně nad Blšankou – K 20

Osa regionálního biokoridoru prochází intenzivně využívanou zemědělskou krajinou. Realizace souvislé šířky polymodálního biokoridoru po celé délce by nebylo lze bez významných zásahů do pozemkové držby.

Z tohoto důvodu je navržené zpřesnění RBK řešeno jako sekvence lokálních biocenter (přesahujících doporučenou šířku biokoridoru) spojená koridorem dosahujícím převážně (ale nikoliv výhradně) doporučené šířky. RBK je napojen na ekologicky stabilní plochy nepožívající ochranu ÚSES, ale zpravidla VKP (les).

Vymezení pozemků pro nelesní doprovodnou zeleň jsou vymezena jako nelesní zeleň, a to převážně na plochách, které svým současným využitím tuto funkci naplňují.

V rámci řešení byly vymezeny plochy pro realizaci plně funkčních lokálních biocenter LBC.06 a LBC.05. V obci Holedeč jsou vymezeny plochy na funkčně propojené plochy vodohospodářských opatření a opatření zvyšující ekologickou stabilitu údolní nivy (změna kultur z orné půdy na extenzivní zemědělské plochy).

Lokální ÚSES

Výčet prvků lokálního ÚSES

kód	název	typ	rozměr	stav	min. plocha	zhodnocení
LBC.01	Chlum	smíšený	17,0 ha	uspokojivý	3 ha	
LBC.02	Na Blšance u vodárny	smíšený	3 ha	žádný	3 ha	nedostatečný
LBC.03	Na pískách	Suché louky	12,2 ha	výborný	3 ha	stávající VKP
LBC.04	Na Blšance – U Zlatého potoka	luh	5,2 ha	dobrý	3 ha	funkční
LBC.05	Na Blšance – U Veletic	luh	3,4 ha	uspokojivý	3 ha	
LBC.06	Na Blšance – směr Dobříčany	luh	5,9 ha	neuspokojivý	3 ha	nedostatečný
LBC.07	Píščiny	suché louky	5,8 ha	výborný	3 ha	funkční
LBC.08	Lokalita Pod lesem	les	8,9 ha	neuspokojivý	3 ha	nedostatečný
LBC.09	U lesních školek	les	5,1 ha	dobrý	3 ha	funkční
LBC.10	Černá hora	les	8,2 ha	dobrý	3 ha	funkční
LBC.11	U trati	les	10,5 ha	dobrý	3 ha	funkční
LBK.01	Na Sekyře	ekoton	2470 m (vložená BC)	neuspokojivý	15m/ 2000m	nefunkční
LBK.02	Cvičiště Pereč	ekoton	2010 m	dobrý	15m/ 2000m	funkční
LBK.03	Klučeký potok	luh	1270 m	dobrý	15m/ 2000m	funkční
LBK.04	Lesem u vodárny	ekoton	930 m	dobrý	15m/ 2000m	funkční
LBK.05	Okraj lesa Bukovina Č. hora	ekoton	1860 m	dobrý	15m/ 2000m	funkční
LBK.06	V polích směr Kluček	ekoton	500 m (část)	neuspokojivý	15m/ 2000m	nefunkční
LBK.07	Lesem od žst. Sádek k Tasovu	les	3030 m (vložená BC)	dobrý	15m/ 2000m	funkční
LBK.08	V polích směr Chlum	les	360 m (část)	neuspokojivý	15m/ 2000m	nefunkční
LBK.09	Lesem u Holého vrchu	les	1480 m	dobrý	15m/ 2000m	funkční

LBC.01 Chlum

Rozměry LBC.01 "Chlum" vymezené v generelu ÚSES výrazně přesahují potřeby lokálního biocentra.

Plocha LBC.01 proto byla omezena na současné plochy lesa vynětím obhospodařované orné půdy. Na jihovýchodním a jihozápadním okraji biocentra bylo změněno vymezení ÚSES a s ním související změny funkčního využití z orné půdy na louky a pastviny.

Propojení LBC.01 na RBC.1519 bylo přemístěno jižně od stávajícího řešení. Důvodem byla snížená funkčnost stávajícího řešení- biokoridor procházel pěším podchodem pod tratí směrem k obytné zóně. Intenzita provozu na železnici nemá silný bariérový efekt.

LBC.02 U vodárny

LBC.02 U vodárny vymezené v generelu ÚSES je celé vymezeno na zemědělské půdě.

Vzhledem k požadavku na prověření možnosti realizace malé vodní nádrže bylo lokální biocentrum přesunuto do této lokality. V místě již je záměr na realizaci vodní plochy s doprovodnou zelení. Na

okolních pozemcích územní plán navrhuje s ohledem na blízkost obydlených ploch a vodní plochy změnu využití území z orné plochy na plochy zemědělské-extenzivní.

LBC.03 Na pískách

Lokální biocentrum bylo stabilizováno po hranici stávajících parcel. Jeho funkční využití bylo stabilizováno jako les a přírodní plochy.

LBC.04 Na Blšance u Zlatého potoka

LBC.04 je plně funkční a bylo stabilizováno podle parcelních hranic jako les a přírodní plocha.

LBC.05 Na Blšance u Veletic

LBC.05 "Na Blšance – u Veletic" má nevhodnou druhovou skladbu. Jižní část biocentra je zarostlá stejnověkým mladým porostem s potenciálem k sukcesi do přijatelného stavu, střední část biocentra je však vytyčena na nevhodné kultuře (orná půda). Obnovení funkčnosti biocentra je vzhledem k jeho významu pro funkčnost RBK.1084 prioritní pro LBC.05 bylo rozšířeno podle stávajícího využití a hranic parcel, s definovaným funkčním využitím jako plocha přírodní.

LBC.06 Na Blšance směr Dobříčany

LBC.06 "Na Blšance – směr Dobříčany" má ve své existující severní části vhodnou druhovou skladbu. Jižní část je vytyčena na orné půdě.

Pro LBC.06 byly stabilizovány plochy přírodní podle stávajícího využití a hranic parcel. V jižní části (pravý břeh Blšanky) bylo nezbytné změnit funkční plochu z orné půdy na plochy přírodní.

LBC.07 Písčiny

LBC.07 Písčiny je zcela funkční. Funkční plocha pro lokální biocentrum byla stabilizována jako plochy pro zemědělství-extenzivní.

LBC.08 Pod lesem, LBC.09 U lesních školek, LBC.10 Černá hora, LBC.11 U trati

Všechna lokální biocentra byla vymezena v lesních porostech. Jejich rozsah i funkce byly stabilizovány jako les.

LBK.01 Na Sekyře

Lokální biokoridor vytyčený na orné půdě.

V rámci zpřesňování ÚSES byl biokoridor odkloněn severním směrem po ostrůvcích přírodě blízké zeleně k polní cestě „Na lánech“. Podél cesty byl vymezen pruh 15m šířky podél polních cest, definovaný jako plochy přírodní.

LBK.02 Cvičiště Pereč

Lokální biokoridor je zcela funkční, plocha koridoru je stabilizovaná jako plochy zemědělské- louky.

LBK.03 Klučeký potok

Lokální biokoridor je souvislý a zcela funkční, plocha koridoru je v územním plánu stabilizovaná jako vodní plochy, plochy zemědělské-louky, plochy přírodní- nelesní zeleň.

LBK.04 Lesem u Vodárny

Lokální biokoridor je souvislý a funkční, plochy koridoru je stabilizované jako plochy lesa.

LBK.05 Okraj lesa Bukovina Černá hora

Lokální biokoridor je funkční.

V rámci zpřesnění ÚSES byl biokoridor odkloněn směrem od sídla Holedeč jižním směrem, kde pomocí záchytných bodů překonává plochy orné půdy. Přerušení biokoridoru nepřekračuje maximální doporučené hodnoty, pro jeho realizaci je třeba prodloužit plochu nelesní zeleně z parcely 1553 východním směrem na parcelu 1575/7

LBK.06 V polích směr Kluček

Lokální biokoridor vytyčený na orné půdě.

V rámci zpřesňování ÚSES byl biokoridor vymezen v souvislé šířce 15m podél polní cesty, vymezená funkční plocha je přírodní plochy-nelesní zeleň.

LBK.07 Lesem od žst. Sádek k Tasovu

Lokální biokoridor je souvislý a funkční, plochy koridoru je stabilizované jako plochy lesa.

LBK.08 V polích směr Chlum

Lokální biokoridor vytyčený na orné půdě.

V rámci zpřesňování ÚSES byl biokoridor vymezen v souvislé šířce 15m podél polní cesty, vymezená funkční plocha je přírodní plochy-nelesní zeleň.

LBK.09 Lesem u Holého vrchu

Lokální biokoridor je souvislý a funkční, plochy koridoru je stabilizované jako plochy lesa. Na jižní hranici řešeného území bude LBK.09 propojen se systémem ÚSES správního území Měcholup přes plochy přírodní nelesní zeleně v k.ú. Sádek.

3.1.8 Protierozní ochrana

Půdy na otevřených plošinách jsou ohroženy zvýšenou větrnou erozí. Vodní erozí jsou za přívalových dešťů ohroženy zejména pozemky s ornou půdou v lokalitách „Pod lesem u vodárny“ a „Na Trubači“. V době terénního průzkumu byly pozemky pod strništěm po suchém období, na pozemcích nebyly pozorovány známky zvýšené eroze. V údolí pod Bukovinou byly v korytě nánosy sedimentu.

Územní plán nenavrhuje zvláštní plochy pro realizaci protierozních opatření. Územní plán předpokládá a umožňuje realizaci protierozních opatření na zemědělských pozemcích v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. Detailní řešení se předpokládá v rámci pozemkových úprav – práce na nich již byly zahájeny.

3.1.9 Ochrana zemědělského půdního fondu

Severní části území na spraších Čeradické plošiny dominují černozemní půdy na spraši, s příznivým vodním režimem nebo mírně výsušné (HPJ 01 a 05). Na hranách svahů se vyskytují hnědé středně až silně výsušné půdy na píscích (HPJ 21 a 22).

Údolí Měcholupského úvalu plošně dominují úrodné nivní půdy s příznivým vodním režimem (HPJ 56 a 58). V jeho jihovýchodní části, JV stráně nad Blšankou, jsou silně výsušné půdy HPJ 21 a 22 zastoupeny výrazně. Na enklávách slínovců a vyvěřelin se vyvíjejí rendziny (HPJ 28) a hnědé kyselé půdy na bázeických vyvěřelinách (HPJ 28), oboje s dobrými vláhovými poměry.

Na permokarbonských horninách Kryské pahorkatiny na jihu zájmového území v okolí žst. Sádek dominují hnědé těžké až středně těžké půdy (HPJ 33) s dobrými vláhovými poměry.

V celém území se hojně vyskytují i mělké nevyvinuté půdy na různých horninách (HPJ 37, 38 a 39).

V místech se specifickými stanovištními podmínkami se vyskytují zvláštní půdní druhy. Na silně zamokřených stanovištích se vyskytují glejové půdy (HPJ 67), v erozních stržích pak půdy mělkých a hlubokých strží (HPJ 77 a 78).

Potenciál zemědělských půd severně od Blšanky je nadprůměrný, jižně od Blšanky proměnlivý, převážně však v závislosti na půdním druhu průměrný až podprůměrný.

Třídy ochrany zemědělské půdy

Půdy jsou zařazeny do tříd ochrany zemědělské půdy podle metodického pokynu č.a. OOLP/1067/96 do pěti tříd:

- *Do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.*
- *Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.*
- *Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro event. výstavbu.*

- Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen "BPEJ"), které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

(příloha pokynu č.a. OOLP/1067/96, „Třídy ochrany zemědělské půdy“)

Navržená řešení rozšíření zastavitelného území byla vybrána s ohledem na minimalizaci záborů zemědělské půdy třídy I a II.

3.1.10 Ochrana lesního půdního fondu

Navrhovaná řešení nevedou k omezování ploch lesa.

3.1.11 Ochrana nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytují ložiska výhradních surovin.

3.1.12 Dobývací prostory

V řešeném území nejsou vymezeny dobývací prostory.

3.1.13 Poddolovaná a jinak narušená území

Sesuvná území

Na území obce se nacházejí sesuvy bodového i plošného charakteru, pět z nich je aktivních. Aktivní sesuvy neohrožují zastavěné a zastavitelné plochy ani infrastrukturu.

č. sesuvu	lokalita	klasifikace	aktivita	plocha [ha]	rok revize
602	Radičeves	sesuv	potenciální		1978
604	Veletice	sesuv	potenciální		1978
618	Stránky	proud	potenciální		1978
619	Stránky	sesuv	potenciální		1978
620	Holedeč	sesuv	potenciální		1978
621	Měcholupy	sesuv	aktivní	7,5427	1978
622	Měcholupy	sesuv	aktivní	5,1913	1978
623	Holedeč	sesuv	potenciální		1978
624	Veletice	sesuv	potenciální		1978
625	Veletice	sesuv	potenciální		1978
626	Veletice	sesuv	potenciální		1978
627	Veletice	sesuv	aktivní		1978
628	Dobříčany	sesuv	potenciální		1978
629	Trnovany	sesuv	potenciální		1986
631	Trnovany	sesuv	aktivní	7,4983	1986
632	Veletice	sesuv	aktivní	40,7749	1978
640	Holedeč	sesuv	potenciální		1978
643	Měcholupy	sesuv	potenciální		1986

3.1.14 Vztah na územní studii krajiny SO ORP Žatec

Město Žatec pořídilo v roce 2019 územní studii krajiny pro ORP Žatec, zpracovatel ing. arch. Pavel Krolák.

Studie stanoví cílové charakteristiky pro základní typy krajiny, přičemž územního obvodu obce Holedeč se týkají cílové charakteristiky pro krajinu Severočeské nížiny a pánve a pro krajinu Džbán (jihovýchodní část územního obvodu). Územní plán je v souladu s těmito cílovými charakteristikami.

Území obce Holedeč studie zařazuje do krajinného okrsku Údolí Blšanky, jihovýchodní část katastru Stránek zařazuje do krajinného okrsku Údolí Klučického potoka, Na území obce studie navrhuje místo krajinného rázu Údolí Blšanky procházející celým údolím včetně zastavěného území sídel Holedeč, Holedeček, Stránky a částečně Veletice.

Studie dále navrhuje opatření kulturního charakteru v podobě zachování a údržbu drobných kulturních hodnot. Na území obce Holedeč jsou identifikovány drobné sakrální stavby v Holedeči a Stránkách. Územní plán tyto hodnoty zachovává. U Veletic je ve studii zachycena negativní kulturní dominanta v krajině – bývalá sušárna chmele, kterou územní plán vede jako plochu VD výroba drobná a služby.

Opatření navrhovaná územní studií krajiny týkající se územního obvodu obce Holedeč jsou tato:

Vodohospodářská opatření

Bls_12 – Zakládání bočních ramen na vodním toku spolu se suchými a polosuchými poldry. Prostor mezi bočním ramenem a řekou bude vyplněn lužními porosty nebo vlhkými loukami, které budou plnit především retenční a retardační funkci. Územní plán předmětné plochy zařazuje do ploch

- AX.e – zemědělské jiné – v polohách ohrožených erozí, jako podmíněně přípustné využití umožňuje vodohospodářská a protipovodňová zařízení (Stránky)
- AX.d - zemědělské jiné - v dotyku se sídly, jako podmíněně přípustné využití umožňuje vodohospodářská a protipovodňová zařízení (Stránky, Holedeč východ, Holedeč jihozápad)
- AP.p – pole, jako podmíněně přípustné využití umožňuje vodohospodářská a protipovodňová zařízení (Veletice východ, Veletice jihovýchod)
- NU - přírodní všeobecné – hlavní využití plochy zvyšující ekologickou stabilitu krajiny, které nejsou plochami určenými k plnění funkcí lesa, podporující ekologickou stabilitu krajiny a snižující riziko vodní a větrné eroze (Veletice východ)

Bls_13 – Založení akumulční vodní nádrže v Holedeči. Územní plán v této ploše umísťuje využití AX.d – zemědělské jiné - v dotyku se sídly. Vodní nádrž je v územním plánu uvažována v jiné ploše sousedící s tokem Blšanky, která se nachází poblíž plochy Bls_13, v bezpečnější vzdálenosti od zástavby. Tato plocha je v územním plánu označena jako NX.v - přírodní jiné - s vodohospodářskou funkcí, s hlavním využitím vodní díla, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem, stavby pro jímání vod v území se zpřísněnou ochranou životního prostředí, jimiž se zvyšuje kvalita povrchových vod a ekologická hodnota a retenční schopnost údolních niv

Opatření na travních porostech, zakládání travních porostů

Bls_14 - Zatravnění svažitých částí pozemků, které jsou využívány jako orná půda. Územní plán předmětné plochy zařazuje do ploch

- AX.e – zemědělské jiné – v polohách ohrožených erozí, jako hlavní využití uvádí plochy sloužící primární zemědělské produkci šetrné k životnímu prostředí – sady, zahrady; přípustným využitím jsou též louky a pastviny (Holedeček severovýchod u trati)
- AP.p – pole, jako přípustné využití umožňuje louky a pastviny, sady a zahrady (Veletice východ)

Obnova a zakládání ovocných sadů na svažitých lokalitách s jižní až jihozápadní expozicí

Bls_15 – Zakládání ovocných sadů na svažitých pozemcích s jihozápadní expozicí a zároveň na pozemcích dobře dostupných ze sídel. Územní plán předmětné plochy zařazuje do ploch

- AX.e – zemědělské jiné – v polohách ohrožených erozí, jako hlavní využití uvádí plochy sloužící primární zemědělské produkci šetrné k životnímu prostředí – sady, zahrady (Veletice východ)
- AX.d - zemědělské jiné - v dotyku se sídly, jako hlavní využití uvádí plochy sloužící primární zemědělské produkci respektující omezení související se sousedstvím s obydlenými plochami; ako přípustné využití umožňuje sady a zahrady (Stránky severovýchod)

Opatření na cestní síti

Bls_30 – Realizace účelové komunikace mezi Veleticemi a Holedečkem severně od dráhy – vedení komunikace není v grafické části studie znázorněno. Územní plán počítá s využitím stávající veřejné komunikace z Holedečku do Veletic, jejíž intenzita využití umožňuje účelové využití.

Bls_31 – Realizace části účelové komunikace mezi Stránkami a Holedečkem – vedení komunikace není v grafické části studie znázorněno. Územní plán počítá s využitím stávající veřejné komunikace z ze Stránek na komunikaci Z Holedečku do Veletic, jejíž intenzita využití umožňuje účelové využití.

Opatření v plochách brownfield

Bls_40 – Plocha navržená k asanaci a vytvoření jednoduché krajinné úpravy s odpočívadlem. Územní plán vede jako plochu VD výroba drobná a služby. Námět na asanaci vedoucí ke krajinné úpravě může být předmětem případné další změny územního plánu.

3.2 Řešení kulturního charakteru krajiny a sídel

3.2.1 Charakter sídel

Ochrana a rozvíjení urbanistických hodnot

Sídla v obci Holedeč jsou relativně nedotčená jak „poměšťováním“ sídel v 70. a 80. letech 20. století, tak také kobercovou suburbánní zástavbou typickou pro období po roce 1990. Výsledkem je poměrně kompaktní forma, jasně oddělená zástavba sídla a okolní krajiny, jednoznačně vymezené a vizuálně artikulované prostory v intravilánu sídel. Zástavba sídel je tvořena shluky statků s poměrně objemnými hospodářskými budovami. Kompaktní soubory statků strukturují zástavbu obce, a jejich dominantní objekty se stávají orientačními body. Kompaktnost zástavby obce, její výrazné členění, ulicová zástavba a jasná artikulace veřejných prostranství jsou hlavní urbanistickou hodnotou všech sídel v obci.

Řešení

Ochrana výše uvedených hodnot odpovídá následující členění typů rozdílného prostorového uspořádání zajišťující ochranu rázu obce a regulaci intenzity zástavby:

- ➡ JS – jádra sídel
- ➡ OS – okrajová zástavba volná
- ➡ ES – zástavba v exponované poloze volná
- ➡ AS – areálová zástavba
- ➡ SS – sportoviště
- ➡ KS – koupaliště

Sídlo Holedeč

Historie a stav urbanistické struktury

Obec Holedeč se připomíná poprvé r. 1318. První zpráva o tvrzi je z r. 1420. Tvrz zanikla z neznámých důvodů koncem 15. století. Od r. 1579 byla Holedeč v držení města Žatce. Velkou katastrofou pro obec byl 25. květen 1872, kdy ničivá noční povodeň Zlatého potoka připravila o život 41 obyvatel Holedeče.

Sídlo Holedeč je typem zástavby kombinací soustředěného a ulicového typu venkovských sídel. Těžiště sídla tvoří shluk statků, v minulosti samostatných hospodářských jednotek, které jsou soustředěné kolem návsi. Poloha návsi byla logicky volena s ohledem na záplavové území Blšanky. Na pravém Břehu Blšanky je zástavba řazena lineárně podél místní komunikace, zástavba zde vytváří poměrně pevnou uliční řadu. Meandrující Blšanka je přirozenou bariérou, která brání těsnějšímu propojení obou částí sídla.

V Holedeči se nenachází výrazné dominanty kromě hmot hospodářských budov statků. Zvláště výrazně se uplatňují hospodářské budovy areálu zemědělské výroby v severní části Holedeče. Tyto budovy, které jsou z poloviny tvořeny kovovými halami, vytváří souvislé objemy, které se výrazně uplatňují v dálkových pohledech ze směru Holedeček, ze silnice Měcholupy-Holedeček a ze Stránek.

Sídlo nemá jasně prostorově vymezené centrální veřejné prostranství, důvodem je dnešní umístění návsi mimo těžiště obce. Slabou stránkou je vybavení veřejných prostranství mobiliářem a úprava zpevněných a nezpevněných ploch.

Hodnotná jsou především veřejná prostranství na levém břehu Blšanky. Zde se nachází přirozené těžiště obce.

Řešení

Těžiště obce je potvrzeno kvalitním veřejným prostranstvím (rozšíření o plochu pro park u Blšanky) a případným dalším umístěním veřejného a komerčního vybavení v rámci plochy SV – smíšené obytné venkovské. Pro oživení centrálních veřejných prostranství je část rozvojových ploch (Z.7, Z.8) a **transformačních** ploch **přestavby** (T.01 P.01) vymezena v jejich blízkosti. Zástavba na uliční čáře a vyšší podlažnost (2+2) je navržena podél návsi a ulice Sádecká.

Sídlo Holedeček

Ves je poprvé doložena v r. 1318. V r. 1503 se zde uvádí tvrz. V následujících letech se majitelé rychle střídali. V r. 1579 získalo ves s tvrzí město Žatec. Toho roku je poslední zmínka o tvrzi. K zajímavostem patří původní gotický jednolodní kostel sv. Bartoloměje s věží. V r. 1737 kostel vyhořel a byl přestavěn do dnešní barokní podoby.

Sídlo Holedeček se nalézá na příkrém východním svahu „Na úvalech“ a pod ním. Zástavba historické části Holedečku je soustředěného typu s centrálně umístěnou návší a dominantním areálem kostela sv. Bartoloměje. Terénní konfigurace a síť komunikací organizují zástavbu podél dvou os.

Kompozici Holedečku ovládá budova kostela sv. Bartoloměje. Tato dominanta je hlavním orientačním bodem při pohybu v sídle a uplatňuje se i v průhledech v ose komunikace ze směru od Veletic a v krajinném panoramatu. Jednoznačně je vymezen prostor návsi a jeho propojení s areálem kostela se hřbitovem. Ze směru od Veletic se rovněž výrazně uplatňuje budova česačky. Třetí výraznou hmotou je budova bývalé školy.

Původní zástavba obce byla v po roce 2000 doplněna o nový typ zástavby rodinných domků umístěných mezi původní zástavbou Holedečku a hřbitovem. Tato zástavba je problematická z funkčního i kompozičního hlediska. Zástavba již nesleduje původní ulicovou zástavbu s těsnou vazbou domu a komunikace a vynucuje si novou zpřístupňující komunikaci kolmo se napojující na komunikaci II/227. Stavby jsou navíc umístěny uprostřed svých pozemků bez vzájemných prostorových souvislostí. Tento typ zástavby snižuje urbanistickou hodnotu sídla.

Holedeček je kompaktním sídlem s výraznou dominantou kostela. Hodnotou sídla je jeho jasné vymezení v krajině a pevná silueta. Urbanistickou hodnotou Holedečku je také jednoznačně vymezená náves s kompoziční vazbou na areál kostela.

Řešení

Jasné vymezení sídla v krajině a pevnou siluetu územní plán zachovává upřednostněním vnitřní regenerace sídla před jeho plošným rozšiřováním. Rozvoj sídla se odehrává pouze v ose Holedeč-Holedeček. Zástavba na uliční čáře a vyšší podlažnost (2+2) je navržena v okolí návsi.

Sídlo Stránky

Nejstarší zmínka je z r. 1341, kdy je uváděn Jaroslav z Drunic. Začátkem 15. stol. jsou spojeny s Veleticemi. Ve vsi se nalézá pozdně barokní výklenková kaple s trojúhelníkovým nástavcem štítu z 2. poloviny 18. století.

Zástavba sídla Stránky je shlukového typu, kdy jednotlivé statky jsou uspořádány do shluků, které se pouze volně vážou k uličnímu prostoru. Formování uličního prostoru není proto tak zřetelné jako v případě zbylých tří sídel. K volnějšímu uspořádání zástavby přispívá rovněž to, že je umístěna v prudkém severozápadním svahu nad údolím Blšanky. Z hlediska morfologie lze obec rozdělit na dvě části, které jsou oddělené pásem zahrad ve střední části. Dolní část sídla se nachází v patě svahu v údolí Blšanky a je tvořena shlukem zemědělských statků, dnes s čistě obytnou funkcí, horní část, se nachází v mírnějším svahu a tvoří ji shluk zemědělských statků, z nichž některé částečně slouží zemědělské výrobě. Do sebe uzavřené soubory budov statků doplňují shluky menších pozemků obytných budov na západní straně a řadovou zástavbou obytných budov na východní straně. Z jižní strany je zástavba uzavřena chátrajícím areálem zemědělské výroby.

Osou zástavby je tvoří komunikace III/22724. Ve spodní části je kompoziční vazba na tuto osu volná, ve východní části sídla je vazba těsnější a zástavba vytváří kompaktní uliční frontu.

Sídlo nemá dominantu, která by se uplatňovala v rámci sídla jako celku. V pohledech z veřejných prostranství jsou výrazné především hmoty hospodářských budov.

Ze silnice III/22723 v údolí Blšanky se zástavba sídla uplatňuje na horizontu, který je tvořen korunou stráně Na pískách. Zástavba však netvoří souvislou hradbu a je přerušována zelenými hmotami korun stromů.

Stavebně technický stav budov je ve Stránkách zdaleka nejhorší ve srovnání s ostatními sídly v obci. V havarijním stavu jsou především nevyužívané hospodářské budovy, mnohé z nich jsou již neopravitelné. U obytných budov v minulosti došlo k nešetrným zásahům do štítových stěn, především novými tvary a děleními oken.

Jak hlavní veřejná prostranství (ulice a náves) tak tyto sekundární prostory nejsou udržované, chybí kvalitní povrch, jasná prostorová organizace a vybavení mobiliářem.

Sídlo Stránky má nejrozvolněnější zástavbu. Urbanistickou hodnotou jsou především nepravidelná veřejná prostranství vymezená shluky statků a obytných objektů. Důležitou hodnotu v urbanistické kompozici má vzrostlá zeleň, která člení zástavbu a zabraňuje vytvoření souvislé hrany na hřebenu svahu Na pískách.

Řešení

Při ztrátě ekonomické funkce statků není realistické předpokládat, že by bylo možné zachovat, obnovovat a udržovat objekty objemných hospodářských budov statků. Je však žádoucí v každém případě zachovat uliční čáru a vymezení veřejných prostranství. Zástavba na uliční čáře a vyšší podlažnost (2+2) je proto navržena podél návsi.

Sídlo Veletice

Nejstarší zpráva je z r. 1340. Tvrz ze 16. stol. stála na říčce Blšance a patřila do okruhu vodních tvrzí v tomto kraji. Zanikla za třicetileté války. Kaple byla postavena kolem r. 1800.

Zástavba venkovského sídla je převážně ulicového typu, ve svahu nad tratí přechází v typ shlukový. Dolní část sídla je tvořena zástavbou zemědělských statků, z nichž některé částečně slouží zemědělské výrobě. V severovýchodní části sídla se nachází rozlehlý areál zemědělské výroby. Horní část sídla tvoří shluky menších pozemků a obytnými budovami.

Většina budov je umístěna v přímé vazbě na místní komunikace, v centrální části sídla budovy tvoří pevnou uliční hranu s převážně okapovou orientací. Hmotově se uplatňují svými mohutnými štíty samostatně stojící, od uliční fronty odstoupené budovy sýpek. Kombinace drobnějších obytných staveb a dominantních hmot hospodářských budov tvoří genia loci Veletic.

Prostor návsi je nevhodně ohraničen kovovými halami areálu zemědělské výroby, které nezapadají svým měřítkem a neumožňují vytvoření živého parteru.

Sídlo nemá jednoznačně vymezené těžiště. Osou sídla je propojení vlakové stanice Veletice, křižovatky s kaplí a návsi. Urbanistickou hodnotou je pevný ulicový, skoro maloměstský charakter prostoru mezi křižovatkou s kaplí a návsi, s plochami pro občanské vybavení v partech několika budov (dnes bohužel nevyužívaných).

Řešení

Zásadní pro siluetu sídla je volný horizont svahu nad obcí. Proto jsou zde navrženy pouze drobné zastavitelné plochy s podlažností 1+1.

3.2.2 Krajinný ráz

Krajinný ráz zájmového území je posuzován ve smyslu §12 odst. 1) a 2) zák. 114/ 1992 Sb. jako kulturní historická a přírodní charakteristika území a oblasti, v níž se zájmové území nachází.

Obecná charakteristika krajinného rázu oblasti je vytvořena na základě údajů z portálu Cenia (geoportal.cenia.cz) podle metody navržené firmou Löw & spol., specifická polní šetření místního krajinného rázu jsou prováděna podle metodiky zpracované Doc. Ivanem Vorlem a kol. (Vorel et al., 2006).

Oblast krajinného rázu (jev ÚAP č. A017)

Zájmové území leží na přechodu dvou základních geomorfologických krajinných typů. Údolí Blšanky reprezentuje (respektující hranice geomorfologického okrsku Měcholupského úvalu) má charakter vrchovin hercynika (převládající typ krajinného reliéfu v Čechách), obklopené z obou stran krajinami

plošin a pahorkatin, kde se ze západu projevuje Čeradická plošina a z východu plošina na východní hraně Měcholupského úvalu.

Historicky patří krajina Žatecké oblasti do oblastí se starou sídelní strukturou, zájmové území leží na vnějším okraji pravěké ekumeny.

Z hlediska převládajících tradičních způsobů hospodaření ovlivňujících tvarosloví architektury a výraz krajiny leží zájmové území na přechodu zalesněné a řídce osídlené oblasti Džbánska a hustě osídlené a historicky intenzivně obhospodařovaných krajín již pravěké ekumeny na původně lesostepních plošinách. Zemědělská půda je zpravidla využívána k obilnářství, na vlhčích a/ nebo těžších půdách s příznivějším vláhovým režimem pak pěstování chmele, místy pěstování ovoce. Uspořádání plužiny je traťové, v závislosti na místních podmínkách někdy úsekové (chmelnice, pahorkatiny).

Krajiny (náhorních) plošin s písčítým či sprašovým podložím jsou zpravidla vysoce zorněné a otevřené (nedostatek prostor členící roztroušené zeleně). Vlhčí části krajiny (údolí, těžší půdy) jsou silně geometrizovány plochami chmelnic, které krajinu člení na sekvence malých uzavřených prostor. Exponované části krajiny (říční svahy) jsou typické suchou stepní, lesostepní až lesní vegetací (suché louky, světlé šípákové doubravy a dubové habřiny). Severní část oblasti se přimyká k masivu Českého Středohoří, který se vlivem přehlednosti ploché, intenzivně využívané obilnářské krajiny dominantně projevují na relativně velké vzdálenosti (až desítky km). Západní a severozápadní část oblasti pod Krušnými horami je silně poznamenána velkoplošnou povrchovou těžbou a souvisejícím těžkým a chemickým průmyslem, které se uplatňují v některých dálkových pohledech i těžbou nepostižených částí oblasti.

Typické stavby oblasti jsou zpravidla patrové, patra někdy bývají doplněny pavlačemi. Přízemí bývá na vchodové straně zapuštěné, aby střecha poskytovala ochranu proti nepohodě. Stavební materiály jsou ovlivněny nedostatkem rovného stavebního dřeva, protože v oblasti převládají listnaté lesy. Převládají proto stavby hrázděné, od poloviny 19. století nahrazované zděnými stavbami či kombinací obou předchozích technik (vyzdívání hrázděné stavby pálenou cihlou či kamenem). Základní princip dispozice domů je trojprostorový. Domy mají vnější tvar podlouhle obdélný, s vchodem vprostřed delší strany. Střechy jsou výhradně strmě sedlové, někdy doplněné polovalbou. Ve srovnání s jinými oblastmi tradiční lidové zástavby mají domy větší obestavěný objem, zřejmě z důvodu potřeby prostoru pro sušení chmele. Výzdoba jednotlivých domů byla zpravidla jednoduchá a strohá, omezující se na základní členění římsami, případně se zvýrazněním nároží a ostění otvorů. U starších objektů z počátku 19. století jsou patrné dozvuky barokních motivů. Sídla jsou zpravidla návesní, do krajiny přechází pásem zahrad a záhumentickou cestou.

Rozlišované znaky krajinného rázu

Znak krajinného rázu (místa) je konkrétní fyzický projev charakteristiky krajinného rázu (v místě). Pro účely analýzy krajinného rázu zájmového území vycházíme z konzervativního pojetí analýzy krajinného rázu, protože větší část zájmového území je součástí přírodního parku Džbán. Konzervativní pojetí krajinného rázu je založeno na ochraně kontinuity projevu krajiny (jednotlivé znaky krajinného rázu jsou posuzovány z hlediska historické hodnoty). Potřebu zvýšené pozornosti věnované kontinuitě výrazu krajiny a jejích prvků lze zdůvodnit mj. i pohnutou historií celé oblasti, ve které byla v první polovině 20. století ve dvou etapách násilně vyměněna celá populace.

V souladu s metodikou Ivana Vorla a kol. z hlediska významu určitého znaku krajinného rázu pro výraz krajiny (velmi významný/ významný/ středně významný/ doplňující/ zanedbatelný). Význam znaku pro utváření krajinného rázu je hodnocen jako **nezávislý** na jeho hodnotě (negativně působící jev může být určující pro krajinný ráz).

Pro jednotlivá místa krajinného rázu je proveden soupis znaků krajinného rázu se zhodnocením jejich vypovídající hodnoty (význam), estetické hodnoty (kvalita), technického stavu (stav) a významu v utváření krajinné scény (síla) v přehledné tabulce. Vlastnosti jsou hodnoceny pětistupňovou škálou 1-5, přičemž vyšší číslo reprezentuje vyšší hodnotu. Absence znaku krajinného rázu je považována za vlastnost místa krajinného rázu. Nepřítomný znak je proto označen symbolem N.A. a doplněn zhodnocením významu absence pro krajinný ráz místa. Soupis znaků jednotlivých míst krajinného rázu je doplněn stručným slovním zhodnocením.

Znaky kulturní charakteristiky krajinného rázu

Základem pro hodnocení architektonického znaku kulturní charakteristiky krajinného rázu místa jsou soubory staveb. Jednotlivé budovy v rámci souborů jsou jako stavební prvek souboru. Význam souborů budov (a jednotlivých objektů) pro hodnotu krajinného rázu se odvíjí od původnosti kompozice a estetické hodnoty souboru a jeho zakomponování do obrazu sídla. Hodnocení souboru budov probíhá ve škále: zachovalý soubor původních objektů/ soubor objektů původních a objektů respektujících místní tradice / soubor/ narušený soubor/ bezcenný soubor. Typ souborů budov je v tabulce znaků KR označen kódem SB (soubor). Jako individuální objekty jsou řešeny jednak osamocené objekty a jednak objekty, které mohou být součástí souboru, ale jejich působení je výjimečné.

Hodnota jednotlivých objektů v souboru a/ nebo individuálních objektů vychází ze srovnání vlastností objektu s charakteristikou tradičních objektů v kapitole 6.1.2. Historická hodnota objektu či souboru je považována za danost, je-li objekt či soubor chráněn na základě zákona 20/1987 Sb..

Hodnota znaků využití krajiny je hodnocena jednak z hlediska kontinuity zachovalých krajinných struktur (ze srovnání stavu krajiny 1848/ 2007) jako zachovalý/ nový. Při stanovení hodnoty nově vytvořených prvků je primárně hodnocen jejich vliv na životní prostředí (hodnocení z hlediska trvalé udržitelnosti hospodaření v krajině), jejich estetické působení je považováno za vlastnost sekundárního významu. Využití krajiny je uchopeno jakou výsledek dvou znaků: způsobu využití a struktury krajiny značené (prostorová organizace krajiny). Původnost, význam využití půdy z hlediska kulturní charakteristiky KR, je hodnocena z hlediska kontinuity konkrétního způsobu využití, nikoliv jeho dopadů na kvalitu životního prostředí.

Měřítko prostorů krajiny vytvořené v důsledku lidského působení v krajině je hodnoceno neutrálně, jako doplňující informace o povaze působení krajiny. Obdobně jako v předcházejících znacích je však hodnocena kontinuita v měřítku krajiny. Měřítko je proto posuzováno na význam a kvalitu, kdy kvalita nabývá hodnot od 1 (intimní) do 5 (velmi velké). Případné průhledy z prostoru na vnější (z hlediska řešeného místa KR) prvky jsou hodnoceny pouze dle výskytu, kvality a síly.

Znaky historické charakteristiky krajinného rázu

Znaky historické charakteristiky krajinného rázu jsou řešeny individuálně. Hodnota znaku je odvozena od významu události jejíž je projevem (ať již fyzickým či nikoliv) a historickou hodnotou vlastního znaku. Intenzita působení znaku historické charakteristiky na krajinný ráz místa je hodnocena běžným způsobem.

Znaky přírodní charakteristiky krajinného rázu

Hodnota znaku přírodní charakteristiky krajinného rázu se odvíjí od původnosti (přirozenosti) přírodního prvku, jež je nositelem znaku. Jednotlivé přírodní prvky jsou srovnávány s potenciálním přirozeným stavem prvku v konkrétních fyzikálních stanovištních podmínkách (vlhkost, půdní typ, expozice); potenciální přirozená vegetace jednotlivých typů stanovišť je popsána v kap. 5.1.5. Hodnocení přírodních prvků je hodnoceno škálou: původní/ přirozené/ přírodě blízké/ výrazně ovlivněné/ plně antropogenní (velmi stabilní/ stabilní/ relativně stabilní/ labilní/ devastované). Přírodní prvky jsou uvedeny pod kódovým označením „vegetace“.

Místa krajinného rázu (jev ÚAP č. A018)

Místa krajinného rázu, definovaná metodikou publikovanou Doc. Ivanem Vorlem (Vorel et. al, 2006) jako „část krajiny homogenní z hlediska přírodních, kulturních a historických charakteristik a výskytu estetických a přírodních hodnot, které odlišují místo krajinného rázu od jiných míst krajinného rázu. Je nejmenším hodnoceným prostorem. Jedná se zpravidla o vizuálně vymezený krajinný prostor (konkávní nebo konvexní), který je pohledově spojený z většiny pozorovacích stanovišť nebo o území typické díky své výrazné charakterové odlišnosti.“ byla vymezena terénním průzkumem. Ve sledovaném území se vyskytují tři typy míst krajinného rázu:

- **Prvním typem jsou pohledově uzavřená místa krajinného rázu** definovaná konkávním uspořádáním terénu (někdy rozčleněná vegetačními či stavebními pohledovými bariérami na menší celky). Jejich charakter je introvertní, znaky krajinného rázu těchto míst se projevují výhradně lokálně, vliv okolní krajiny na ráz těchto míst je nízký či vyloučený a měřítko jednotlivých prostorů v krajině je intimní. Jedná se o místa krajinného rázu v morfologicky definovaném údolím Blšanky a

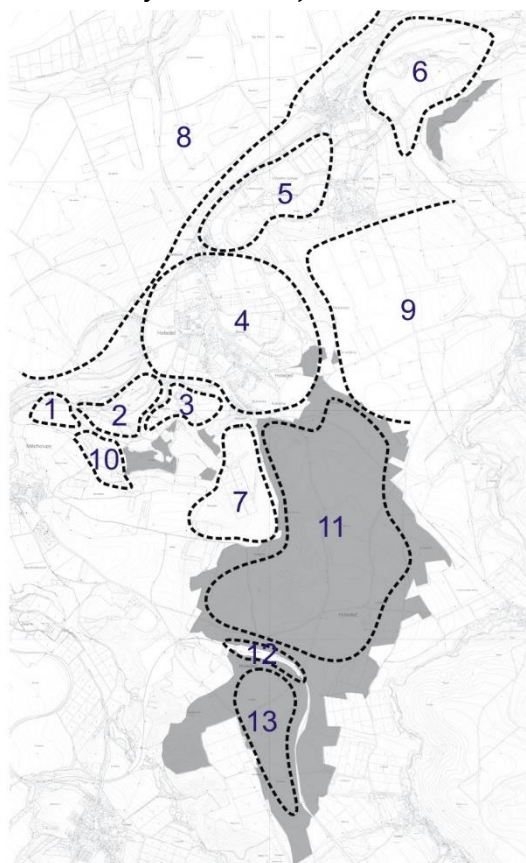
jejích přítocích. Všechna tato místa krajinného rázu leží v geomorfologickém okrsku Měcholupského úvalu.

- **Druhým typem jsou plochá či konvexní místa krajinného rázu.** Prostorové měřítko těchto míst je určeno výhradně vegetačními či umělými prvky. Jejich charakter je extrovertní, vliv vnějších znaků krajinného rázu je významný nebo velmi významný, měřítko prostoru je velké. Tato místa krajinného rázu jsou místa na vnější hraně údolí Blšanky (a jejích přítoků). Geomorfologicky tato místa náleží jednak k Měcholupskému úvalu (východ území), jednak k Čeradické plošině (západ).
- **Třetím typem jsou místa krajinného rázu, jejichž výraz a prostorové působení jsou jednoznačně dominované vzrostlou stromovou vegetací,** vyskytující se jak na místech s jak konvexním, tak konkávním uspořádáním reliéfu. Charakter těchto míst odporuje předložené definici z hlediska pohledové spojitosti (nejsou pohledově spojitá, ani vizuálně vymezená), jsou však jednoznačně typická svým charakterem. Pohledová nespojitost je v jejich případě charakteristický znak. Tato místa krajinného rázu se v zájmovém území vyskytují na území Měcholupského úvalu, tak i na Kryrské pahorkatině. Jejich hlavní část se nalézá v souvislých lesních porostech v jižním cípu zájmového území.

Zájmové území lze rozčlenit na třináct vizuálně samostatných míst krajinného rázu:

1. kaňon Blšanky pod Měcholupy
2. Pod Novým Mlýnem
3. ke Starému Mlýnu
4. Holedeč
5. Pod Stránkami
6. údolí Blšanky pod Veleticemi
7. údolí pod Bukovinou
8. k Perči
9. ke Klučicím
10. stráně nad Blšankou
11. Bukovina
12. žst. Sádek
13. pod Sádkiem

Z rozlišených míst krajinného rázu **není** součástí přírodního parku Džbán, vyhlášeného za účelem ochrany krajinného rázu (§12 zák. 114/1992 Sb.) místo krajinného rázu 8. k Perči.



MKR1. Pod Novým Mlýnem

znak	typ	ch_KR	význam (původnost)	estetická hodnota	stav	síla působení
Nový Mlýn	budova	1	5	4	3	4
Chmelnice	využití půdy	1	5	4	5	3
Úseková plužina	organizace krajiny	1	5	4	4	5
	měřítka	1	5	4	3	5
Stráně nad Blankou	vegetace	3	2	4	4	4
Stráž pod tratí	vegetace	3	2	4	4	5
Luh	vegetace	3	2	4	4	3
Blšanka	vegetace	3	5	3	2	3
Chlum	vegetace	3	2	2	2	2
	terén	3	5	5	-	5

Celková hodnota krajinného rázu místa je vysoká a zasluhuje ochranu. Místo má velký význam pro ekologickou stabilitu širšího území jako součást regionálního biocentra RBC.1519 „Stráně nad Blšankou“. Vzhledem k vysoké současné hodnotě území byly stávající funkce ploch územním plánem stabilizovány.

Zahrádkářská kolonie požadovaná není z důvodu zachování krajinného rázu MKR1 přijatelná, protože poškozuje působení znaků krajinného rázu s vysokou hodnotou a silou působení (znaky „úseková plužina“ a „stráž pod tratí“).

Místo krajinného rázu leží jižně od sídla Holedeč proti proudu vodního toku Blšanka směrem k Měcholupům. Údolí Blšanky pod Novým Mlýnem má charakter mělkého říčního údolí s úsekovou plužinou. Je jednoznačně vymezené reliéfem terénu, prvky sousedících míst krajinného rázu se (při rozsahu a hladině stávající zástavby) neuplatňují.

Vymezující prvky „Stráně nad Blšankou“, stráž pod dráhou a Luh jsou přírodními prvky vysoké přírodní hodnoty, jejichž charakter se blíží přirozeným typům vegetace obvyklým pro Mostecký bioregion na

obdobných stanovištích. Kulturní hodnota všech zmíněných prvků je snížena, jsou výsledkem druhotné sukcese na odlesněných plochách (louky a pastviny). Vrch Chlum se uplatňuje nevýrazně.

Jako tradiční prvek se uplatňuje citlivě rekonstruovaná stavba Nového Mlýna, působící jako významný prvek, a chmelnice pod Stráněmi nad Blankou. Oba prvky mají nízkou ekologickou (zastavěná plocha/trvale zorněná kultura) ale vysokou kulturní hodnotu. Prvky drobné architektury se v místě krajinného rázu neuplatňují.

MKR2. Starý Mlýn

znak	typ	ch_KR	význam (původnost)	estetická hodnota	stav	síla působení
Nepřítomnost budov	soubor budov	1	5	-	-	5
Starý Mlýn	budova	1	5	4	0	3
Chmelnice	využití půdy	1	5	4	4	3
Úseková plužina	organizace krajiny	1	5	4	4	5
	měřítko	1	2	4	2	5
Stráně nad Blšankou	vegetace	3	2	4	4	4
Luh	vegetace	3	2	4	4	3
Blšanka	vegetace	3	5	3	2	3
	terén	3	5	5	-	5

Celková hodnota krajinného rázu místa je vysoká a zasluhuje ochranu. Plochy v místě krajinného rázu byly stabilizovány s ohledem na další hospodářské využívání ploch zemědělskou činností. Plochy původního mlýna jsou hlavním fokálním bodem v území. V územním plánu proto byly stabilizovány jako přírodní krajinná zeleň s ekologicky-stabilizační funkcí a jako odkaz na ztracenou kulturní hodnotu.

Místo krajinného rázu leží jižně od sídla Holedeč proti proudu vodního toku Blšanka směrem k Měcholupům. Údolí Blšanky v okolí pozůstatků Starého Mlýna má charakter mělkého říčního údolí s vysokým zastoupením chmelnic. Z jihu je jednoznačně vymezené reliéfem terénu, ze severu a východu vegetací. Prvky sousedících míst krajinného rázu se (při rozsahu a hladině stávající zástavby) neuplatňují.

Jižní svah terénu je vymezující prvek „Stráně nad Blšankou“, strán pod dráhou a Luh je přírodním prvkem vysoké přírodní hodnoty, jejichž charakter se blíží přirozeným typům vegetace obvyklým pro Mostecký bioregion na obdobných stanovištích. Kulturní hodnota všech zmíněných prvků je snížena, jsou výsledkem druhotné sukcese na odlesněných plochách (louky a pastviny). Vrch Chlum se uplatňuje nevýrazně. Severní a západní hranici místa krajinného rázu vymezuje doprovodná vegetace vodního toku Blšanky. Prvky drobné architektury se v místě krajinného rázu neuplatňují.

MKR3. Holedeč

znak	Typ	ch_KR	význam (původnost)	estetická hodnota	stav	síla působení
Holedeček	soubor budov	1	4	4	3	5
Holedeč	soubor budov	1	3	3	3	5
chmelnice	využití půdy	1	4	4	4	5
	organizace krajiny	1	2	3	4	4
	měřítko	1	2	2	2	4
Na Kostel	průhled	1	4	4	3	5
	měřítko	1	4	4	-	4
ŘOP	historický soubor	2	4	3	3	2
Kostel	historická budova	2	4	4	2	5
Na Pískách	vegetace	3	4	4	3	3
Bučina	vegetace	3	3	4	3	3
Chlum	vegetace	3	3	4	2	4

Celková hodnota krajinného rázu místa je vysoká a zasluhuje ochranu. Z důvodu ochrany výrazu sídel a významu stávajících dominant je na zastavěných a zastavitelných plochách omezena výšková hladina. U nově navrhovaných zastavitelných ploch je z důvodu zachování charakteru přechodu sídlo-krajina

navrženy vymezeny pásy zeleně (západní a jihozápadní okraj sídla Holedeč) či zástavba se zahradami na vnějším okraji (jižní a východní okraj sídla Holedeč).

Místo krajinného rázu Holedeč je jednoznačně vymezen rozšířením údolí Blšanky v místě spojení hlavního údolí s druhotným údolím pod Bukovinou a končí sevřením údolí pod Holedečkem. V centru MKR leží sídlo Holedeč. Prostorově MKR sestává ze tří částečně oddělených prostorů: prostor pod tratí, Tůň a Bučina.

Prostoru dominují vrchol Chlum, kostel v Holedečku a ostroh Bučina, říční údolí je zvýrazněno pouze z východu (svah nad vodárnou- Na Pískách). Severní hrdlo údolí je zdůrazněno zástavbou sídla Holedeček s kostelem, jež vnímání přírodního základu upozaďuje. Vliv zastavěného území Holedeče i Holedečku na ráz krajiny je velký. Holedeček se pohledově uplatňuje jako jednoznačně pozitivní dominanta, působení Holedeče je narušeno z měřítka vybočujícím areálem fy. Hopservis s.r.o..

Uspořádání krajiny mělo původně charakter traťové plužiny s pěstováním chmele, která byla v novější době reorganizována na spíše úsekový typ. Vodní tok je v celém MKR regulován, a veden v původní trati koryta; doprovodná vegetace vodního toku se z důvodu výšky chmelnic a pozadí svahu Na pískách uplatňuje jen nevýrazně. Vliv systémů ČS opevnění je v tomto MKR jen nevýrazný.

MKR4. Pod Stránkami

znak	typ	ch_KR	význam (původnost)	estetická hodnota	stav	síla působení
Holedeček	soubor budov	1	4	4	3	2
Stránky	soubor budov	1	4	4	2	3
Velenice	soubor budov	1	4	4	4	4
chmelnice	využití půdy	1	4	4	4	3
obilnářství	využití půdy	1	3	3	4	3
louky	využití půdy	1	3	4	3	3
les	využití půdy	1	2	3	3	4
	organizace krajiny	1	3	4	4	5
ŘOP	historický soubor	2	4	3	3	3
Blšanka	vegetace	3	3	3	3	4
VKP Na Pískách	vegetace	3	4	5	4	3
	terén	3	5	5	-	5

Celková hodnota krajinného rázu místa je vysoká a zasluhuje ochranu. Z důvodu ochrany výrazu sídel a významu stávajících dominant je na zastavěných a zastavitelných plochách omezena výšková hladina. U nově navrhovaných zastavitelných ploch je z důvodu zachování charakteru přechodu sídlo-krajina navrženy vymezeny pásy zeleně (jižní okraj sídla Veletice).

Z hlediska ochrany krajinného rázu jsou v zadání územního plánu požadované plochy na rozvoj zastavitelného území na stránkách nad obcí Veletice není v navrhovaném rozsahu přijatelná. Výstavbou rodinných domků by došlo k výrazné změně uplatnění sídla v dálkových pohledech, neboť by změnou siluety sídla poškodila významný znak krajinného rázu.

Místo krajinného rázu se nachází v přímé části údolí Blšanky mezi Holedečkem a Veleticemi. Místo krajinného rázu je z východu a západu uzavřeno svahy údolí. Vzhledem k tomu, že údolí je v této části zaříznuto do Čeradické plošiny, hrany svahů jsou prosté dominant. Přechod zastavěného území sídel a krajiny je skrze pás sadů a zahrad, jež v případě Stránek a Veletic pochází z konce 19. století.

Pozemková držba v MKR byla v průběhu 20. století zcela změněna. Většina pozemků v MKR je zorněna a určena k obilnářství. Pěstování chmele je omezeno na jižní část MKR. Plochy lesů jsou omezeny na svahy údolí, druhotně na původně lučních pozemcích. Přirozené světlé doubravy byly nahrazeny borovými plantážemi, pomístně s nálety akátu a topolu. Luční porosty na západním svahu údolí jsou druhotné (původním využitím byla orná půda), neudržované a zarůstající. Blšanka zde protéká regulovaným korytem v původní trati.

Stránky jsou ze všech sídel nejlépe zachovalé v historickém stavu (zastavěné území se prakticky nezměnilo od r. 1838); většina budov je však v žalostném technickém stavu.

MKR5. Pod Veleticemi

znak	typ	ch_KR	význam (původnost)	estetická hodnota	stav	síla působení
Velenice	soubor budov	1	4	4	4	2
chmelnice	využití půdy	1	4	4	4	3
obilnářství	využití půdy	1	3	3	3	4
louky	využití půdy	1	3	3	3	3
les	využití půdy	1	3	3	3	4
ŘOP	historický soubor	2	4	3	3	3
Blšanka	vegetace	3	3	3	3	4
Klučecký potok	vegetace	3	4	4	4	3
	terén	3	5	4	-	5

Celková hodnota krajinného rázu místa je vysoká a zasluhuje ochranu. Krajina má charakter intenzivně využívané krajiny. Měřítko je vlivem většího zastoupení chmelnic (východní břeh Blšanky) spíše malé, v závislosti na ročním období.

Vzhledem k vysoké současné hodnotě území byly stávající funkce ploch územním plánem stabilizovány.

Místo krajinného rázu se nachází v přímé části údolí Blšanky pod Veleticemi. Místo krajinného rázu je z východu a západu uzavřeno svahy údolí. Vzhledem k tomu, že údolí je v této části zaříznuto do Čeradické plošiny, hrany svahů jsou prosté dominant.

Pozemková držba v MKR byla v průběhu 20. století zcela změněna. Většina pozemků v MKR je zorněna a určena k obilnářství. Pěstování chmele je omezeno na jižní část MKR. Plochy lesů jsou omezeny na svahy údolí, druhotně na původně lučních pozemcích. Přirozené světlé doubravy byly nahrazeny borovými plantážemi, pomístně s nálety akátu a topolu. Luční porosty na západním svahu údolí jsou druhotné (původním využitím byla orná půda), neudržované a zarůstající.

Koryto Blšanky je v MKR Pod Veleticemi neudržované, jeví známky dřívějšího opevnění lomovým kamenem. Doprovodné porosty mají relativně přirozený charakter. Z východu ze do Blšanky vlévá Klučecký potok s relativně zachovalými příbřežními porosty.

MKR5: Údolí pod Bukovinou

znak	typ	ch_KR	význam (původnost)	estetická hodnota	stav	síla působení
nepřítomnost	soubor budov	1	5	-	-	5
vodárna	budova	1	3	4	4	2
les	využití půdy	1	5	4	3	4
meze	využití půdy	1	3	4	3	3
chmelnice	využití půdy	1	2	3	4	4
obilnářství	využití půdy	1	4	3	3	4
	organizace krajiny	1	2	2	2	4
	měřítko	1	2	4	3	4
na Vlčí Důl	rozhled	1	4	4	-	3
meze	vegetace	3	3	4	4	4
Bukovina	vegetace	3	5	3	3	5
sever	vegetace	3	3	3	3	3
	terén	3	5	4	-	4

Celková hodnota krajinného rázu místa je střední. Stávající funkce ploch územním plánem stabilizovány.

Místo krajinného rázu se nachází jižně od Holedeče pod lesním celkem Bukovina. Místo krajinného rázu je z východu a západu uzavřeno svahy údolí. Západní svah údolí je zorněn, jižní a východní svahy jsou zalesněny. Ze severu je MKR opticky oddělen lesními společenstvy. Dnem údolí protéká občasný vodní tok.

Údolí má charakter krajiny pahorkatin českého masivu s úsekovou plužinou. Uspořádání krajiny bylo v průběhu 20. století zcela změněno, cestní síť byla výrazně zredukována.

Dominantními prvky utvářejícími MKR jsou svah Bukoviny a vrchol Vlčího Dolu.

MKR6: K Perči

znak	typ	ch_KR	význam	estetická	stav	síla působení
------	-----	-------	--------	-----------	------	---------------

			(původnost)	hodnota		
Veletice	soubor budov	1	4	3	4	2
Stránky	soubor budov	1	4	4	2	4
Holedeček	soubor budov	1	4	4	3	2
Holedeč	soubor budov	1	3	3	4	3
obilnářství	využití půdy	1	4	2	3	5
	měřítko	1	4	5	4	5
sever	rozhled	1	2	3	-	3
východ	rozhled	1	4	4	-	4
České Středohoří	rozhled	1	5	5	-	3
meze	vegetace	3	3	3	2	2
údolí Blšanky	vegetace	3	3	4	3	5
	terén	3	5	4	-	5

Celková hodnota krajinného rázu místa je nízká. Stávající funkce ploch územním plánem stabilizovány. Zásahy do krajinného rázu na území místa krajinného rázu jsou posuzována podle vlivu na hodnotnější místa krajinného rázu.

Realizace solární elektrárny na jižní části území je z hlediska krajinného rázu není přijatelná z důvodu jejího uplatnění v dálkových pohledech z míst krajinného rázu „Holedeč“, „Ke Klučicím“, ze sídla „Stránky“ a z „Stráně nad Blšankou“. Z hlediska ochrany krajinného by bylo vhodné zvolit plochu vzdálenější od hrany údolí Blšanky, aby se v dálkových pohledech neuplatňovala.

Místo krajinného rázu „K Perči“ se rozkládá nad západní hranou údolí Blšanky na Čeradické plošině. Hlavním znakem MKR jsou velmi otevřené prostory v důsledku důsledného zornění celého území (převažujícím půdním typem jsou černozemě na spraších). Severní horizont uzavírá silueta žateckého sídliště, východní a jihovýchodní horizont tvoří hřeben Džbánské pahorkatiny. Na severovýchodě lze za dobré viditelnosti pozorovat České středohoří.

MKR7: Ke Klučicím

znak	typ	ch_KR	význam (původnost)	estetická hodnota	stav	síla působení
Stránky	soubor budov	1	4	4	2	3
K 96	budova	1	2	3	3	3
obilnářství	využití půdy	1	4	3	4	5
les	využití půdy	1	3	4	3	5
Traťová pluzina	organizace krajiny	1	5	3	3	5
	měřítko	1	4	5	-	5
Džbán	rozhled	1	5	5	4	5
České Středohoří	rozhled	1	4	5	5	3
K96	historická budova	2	4	3	3	3
les	vegetace	3	3	3	3	5
Čeradická plošina	terén	3	4	3	-	5

Celková hodnota krajinného rázu místa je střední. Stávající funkce ploch územním plánem stabilizovány s výjimkou ploch pro doplnění lokálního ÚSES.

Fyzické doplnění lokálního ÚSES je nutné realizovat s ohledem na dálkové průhledy na Džbánskou pahorkatinu a na České středohoří.

Místo krajinného rázu „Ke Klučicím“ se rozkládá nad východní hranou údolí Blšanky na Čeradické plošině. Hlavním znakem MKR jsou velmi otevřené prostory v důsledku důsledného zornění celého území (převažujícím půdním typem jsou černozemě na spraších).

Ve srovnání s MKR „K Čeradicím“ MKR „Ke Klučicím“ je otevřené pouze k severu a východu. Východní průhled je odstíněn lesním porostem nad vodárnou (les Na Pískách). Z dalekých pohledů se uplatňuje Džbánská pahorkatina na východě a daleký průhled na České Středohoří. V MKR se pohledově uplatňuje pouze část sídla Stránky (typový objekt zemědělského družstva z padesátých let). Na hranici MKR Ke

Klučicím a MKR Pod stránkami se pohledově uplatňuje Na Džbánské pahorkatině se uplatňuje tamní úseková plužina, bezprostřední uspořádání krajiny má charakter traťové plužiny.

Lesní porosty jsou druhotně založené (převážně borová monokultura s holosečným způsobem hospodaření, méně borové doubravy a nálety akátu).

MKR8: Stráně nad Blšankou

znak	typ	ch_KR	význam (původnost)	estetická hodnota	stav	síla působení
Holedeč	soubor budov	1	4	3	3	4
Holedeček	soubor budov	1	4	4	4	4
kostel v Holedečku	budova	1	5	5	5	4
orná půda	využití půdy	1	5	3	3	5
les	využití půdy	1	3	4	3	4
úseková plužina	organizace krajiny	1	5	4	3	4
traťová plužina	organizace krajiny	1	4	2	4	4
	měřítko	1	5	4	3	5
sever	rozhled	1	4	5	-	5
les	vegetace	3	2	3	3	4
meze	vegetace	3	4	4	4	3
	terén	3	4	4	-	4

Celková hodnota krajinného rázu místa je střední, zasluhující ochranu. Z hlediska kulturní a historické kontinuity uspořádání území došlo v MKR k razantní extenzifikaci hospodaření. Přírodní hodnota území tímto ovšem výrazně stoupla.

Vzhledem k tomu, že MKR je součástí RBC.1519 „Stráně nad Blšankou“, má velký význam pro ekologickou stabilitu širšího. Vzhledem k vysoké současné přírodní hodnotě území byly stávající funkce ploch územním plánem stabilizovány. Změna číslo 2 upřesňuje vymezení regionálního biocentra ÚSES RBC.1519 v dotyku se železniční tratí tak, aby do plochy biokoridoru nebyl zahrnut pozemek s bývalým strážním domkem č. st. 49/2 o rozloze 539m².

Místo krajinného rázu Stráně nad Blšankou se rozkládá nad východní hranou údolí Blšanky na Čeradické plošině směrem k Měcholupům. Hlavním znakem MKR jsou relativně intimní prostory na svazích údolí, přecházející ve velmi otevřené prostory s vysokým stupněm zornění na jižním okraji MKR (zde jsou převažujícím půdním typem hnědé zeminy na různém geologickém podloží).

MKR je otevřený pouze k severu a jihu. MKR leží na rozhraní traťové a úsekové plužiny (jih, svah nad Blšankou/ sever, Čeradická plošina). Na svazích nad Blšankou jsou převládajícím způsobem využití půdy druhotně vysázené lesy (vzrostlá zeleň) na původně lučních či polních pozemcích. Ve stržích jsou původnější dubo-habrové suťové lesy. Nad hranou svahu převládá orná půda.

V MKR je jeden hodnotný daleký průhled na Holedeč a Holedeček, za dobré viditelnosti lze pozorovat vrcholky Českého Středohoří.

MKR9: Bukovina

znak	typ	ch_KR	význam (původnost)	estetická hodnota	stav	síla působení
les	využití půdy	1	5	4	2	5
les	vegetace	3	5	2	3	5
	terén	3	3	4	-	3

Celková hodnota místa krajinného rázu je střední (z důvodu nevhodné druhové skladby má střední přírodní hodnotu). Plocha je územním plánem stabilizovaná jako plochy lesa.

Místo krajinného rázu „Bukovina“ je tvořeno lesním celkem stejného jména. Charakter MKR určuje druhové složení lesního porostu a způsob hospodaření (borovice s vtroušeným dubem a jinými dřevinami (modřín, habr); holosečný způsob).

MKR10: Sádek

znak	typ	ch_KR	význam	estetická	stav	síla působení
------	-----	-------	--------	-----------	------	---------------

			(původnost)	hodnota		
Nádraží	soubor budov	1	5	4	3	5
les	využití půdy	1	5	4	3	5
	měřítko	1	5	4	2	5
les	vegetace	3	3	3	3	5

Celková hodnota místa krajinného rázu je vysoká a zasluhuje ochranu. Územní plán obce Holedeč stabilizuje všechny plochy utvářející ráz místa krajinného rázu v původním využití, tedy plochy lesa a plochy železnice.

Místo krajinného rázu „Sádek“ je vymezeno světlinou v lese s osobní a nákladní nádražní stanicí Sádek žst. Charakter nádraží zcela určuje lesní vegetace a osamělý soubor budov nádraží. Z hlediska řešeného území se jedná o místo unikátního krajinného rázu.

Lesní pozemky mají druhové složení odpovídající lesnímu celku Bukovina.

MKR12: Pod Sádkem

znak	typ	ch_KR	význam (původnost)	estetická hodnota	stav	síla působení
les	využití půdy	1	5	4	2	5
les	vegetace	3	5	2	3	5
	terén	3	3	4	-	3

Celková hodnota místa krajinného rázu je střední (z důvodu nevhodné druhové skladby má střední přírodní hodnotu). Plocha je územním plánem stabilizovaná jako plochy lesa.

Místo krajinného rázu „Pod Sádkem“ je tvořeno lesem. Charakter MKR určuje druhové složení lesního porostu a způsob hospodaření (borovice s vtroušeným dubem a jinými dřevinami (modřín, habr); holosečný způsob).

MKR13: Pod Měcholupy

znak	typ	ch_KR	význam	kvalita	stav	síla působení
les	využití půdy	1	4	4	2	5
les	vegetace	3	4	4	4	5
	terén	3	5	5	-	5

Celková hodnota místa krajinného rázu je vysoká a zasluhuje ochranu. Územní plán obce Holedeč stabilizuje všechny plochy utvářející ráz místa krajinného rázu v původním využití, tedy plochy lesa.

Místo krajinného rázu „Pod Měcholupy“ je tvořeno polopřirozeným suťovým lesem (jasan, javor, lípa, vrba, dub) a lužními porosty v místech, kde se Blšanka prodírá čedičovým kaňonem. Z hlediska řešeného území místo s unikátním krajinným rázem.

3.2.3 Významné vyhlídkové body

V území se vyskytuje několik významných vyhlídkových bodů. Z hlediska dostupnosti jsou nejvýznamnější:

- Vrch Chlum (součást MKR Holedeč), pod kterým vede přístupová cesta do Měcholup
- planina „Ke Klučicím“ (součást MKR stejného jména), jímž vede modrá turistická stezka
- hrana svahu „Stráně nad Blšankou“ (součást MKR stejného jména), jímž vede dobrá polní cesta spojující Starý Mlýn a Měcholupy po jižním břehu Blšanky
- hrana svahu k Bukovině (součást MKR Údolí pod Bukovinou), dobře přístupný výhled na Vlčí Důl při cestě z Měcholup na Holedeč z jihu.
- hrana svahu K Perči (součást MKR stejného jména), obtížně dostupný kruhový rozhled

3.3 Řešení funkčního uspořádání sídel

Výchozí situace

Holedeč

Rychlejší růst sídla na pravém břehu Blšanky zapříčinil vychýlení těžiště obce z prostoru návsi po ose, kterou tvoří vnitřní spojnice obou sídel přes řeku Blšanku. Těžiště obce se přesouvá z návsi po této ose

do prostoru vymezeného předmostím, budovou obecního úřadu, břehem Blšanky a křižovatkou místních komunikací s komunikací III/22719. V tomto prostoru se protíná radiální systém místních komunikací. Místní komunikace se z tohoto prostoru radiálně rozvětvují západním, jižním a východním směrem, kde pouze východní větev (hlavní osa sídla) je dále propojena s komunikací II/227. Ostatní větve nejsou průjezdné a slouží pouze ke zpřístupnění zastavěných pozemků a přilehlých polí.

Sídlo protínají dvě nadmístní komunikace: II/227 (Louny – Žatec – silnice I/6) a III/22719 odpojující se z II/227 a procházející centrem Holedeče směrem na Měcholupy. Velká část současné zástavby sídla se nachází stranou těchto silničních průtahů II/227 a III/22719.

Komunikace III/22719 z centrální části obce stoupá po východním svahu kopce Chlum k podjezdu železniční tratě. Plocha vymezená touto komunikací ze severu a železniční tratí ze západu se vzhledem k blízkosti centra obce nabízí jako možná rozvojová plocha sídla. Je však nutné brát v potaz její vizuální expozici ze silnice Měcholupy – Holedeček.

Komunikace II/227, kromě svého hlavního účelu odvést transitní dopravu z místních komunikací přilehlých sídel, také propojuje Holedeč a Holedeček. Rozvojové plochy zpřístupněné z této komunikace mohou vést až ke srůstu obou částí.

Severní část Holedeče je zastavěna areálem zemědělské výroby, který je zpřístupněn z centrálního prostoru z komunikace III/22719. Druhý přístup je z komunikace II/227.

Holedeček

Novější zástavba na hřebenu svahu sleduje komunikaci II/227 a propojuje železniční zastávku v Holedečku, křižovatku s komunikací III/22720 směr Měcholupy s Holedčí. Vazba zástavby na tuto osu není silná, osa v budoucnosti může nabýt významu s realizací záměru výstavby obytné zástavby v okolí hřbitova.

Druhou osou, která má daleko silnější vazbu na zástavbu a veřejná prostranství, je komunikace III/22723 spojující Holedeček s Veleticemi. Tato osa má přímou vazbu na náves a vstup do areálu kostela. Kostel je postaven na ostrohu příkře se svažujícím k návsi, je obklopen hřbitovním areálem s budovou márnice. Areál je uzavřen ohradní zdí s pěším přístupem po schodech z prostoru návsi a příjezdem z jižní strany z komunikace III/22723.

Stránky

Z hlediska morfologie lze obec rozdělit na dvě části, které jsou oddělené pásem zahrad ve střední části. Dolní část sídla se nachází v patě svahu v údolí Blšanky a je tvořena shlukem zemědělských statků, dnes s čistě obytnou funkcí, horní část, se nachází v mírnějším svahu a tvoří ji shluk zemědělských statků, z nichž některé částečně slouží zemědělské výrobě. Z jižní strany je zástavba uzavřena chátrajícím areálem zemědělské výroby.

Osou zástavby je tvoří komunikace III/22724. Těžiště sídla se nachází v prostoru nejednoznačně vymezené návsi s parkovou úpravou. Z tohoto bodu je přístupná přibližně polovina pozemků v horní části sídla.

Veletice

Zástavba Veletic sleduje dvě osy. Největší část zástavby se nachází v údolí Blšanky v ose komunikace III/22723. Na této ose jsou umístěna hlavní veřejná prostranství. V těžišti obce se z této komunikace odpojuje osa stoupající k železniční stanici Veletice. Tato osa překračuje železniční trať a krátce stoupá nahoru po jižních svazích Na Perči a po cca 150 metrech končí spolu s hranou zástavby.

Jako centra aktivit v sídle se jeví přirozené těžiště zástavby na křižovatce s kapličkou, kde se propojují obě osy, na návsi na východní straně u vjezdu do areálu zemědělské výroby a v místě železničního přejezdu a železniční zastávky.

Zásady pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití

Územní plán se snaží o maximální jednoduchost členění ploch s rozdílným způsobem využití podle těchto principů:

- Využití polyfunkčních ploch pro možnou variabilitu budoucího rozvoje tak, aby bylo na jedné straně omezeno vzájemné rušení se funkcí a na druhé straně umožněna maximální variabilita.
- Maximální jednoduchost a snížení počtu ploch s rozdílným způsobem využití.

- Maximální podrobnost v popisu hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití pro usnadnění práce stavebního úřadu a předvídatelnost rozhodování.
- Definování použitých termínů pro zabránění nedorozumění.

3.3.1 Zdůvodnění stanovení ploch s jiným způsobem využití, než stanovuje vyhláška

Plochy s jiným způsobem využití, než stanovuje vyhláška, nejsou navrženy.

3.4 Řešení dopravní infrastruktury

3.4.1 Železniční doprava

Stávající dopravní infrastruktura vyhovuje. Problémem je nevyužívání zastávky na trati 124 nacházející se na území obce: Sádek u Žatce. Rozvoj obce a její obsluha ekologicky příznivými dopravními systémy si vyžadují obnovu, byť i v režimu zastávky na znamení. Pro podporu železniční dopravy navrhuje územní plán zachytit parkoviště u zastávky Holedeček.

3.4.2 Silniční doprava

Územní plán potvrzuje systém silniční dopravy, který je na území obce stabilizovaný. Doplnuje se systém místních komunikací pro obsluhu zastavitelných ploch.

Územní plán též doplňuje síť účelových obslužných komunikací pro zpřístupnění zemědělských pozemků, přičemž převážně respektuje faktický stav v území.

Zařízení pro dopravu v klidu územní plán řeší pouze v případě veřejných parkovišť pro zpřístupnění zařízení rekreace a dopravní infrastruktury.

3.4.3 Pěší a cyklistická doprava

Pěší a cyklistickou dopravu řeší územní plán jako integrální složku jak každodenní dopravy za prací a vybavením, tak jako rekreační dopravy. Navržen je systém pěších a cyklistických tras propojující všechna sídla obce navzájem, zpřístupňující rekreační cíle v obci a napojující Holedeč na Žatec jako nejbližší významné centrum a na Měcholupy. Nové pěší a cyklistické komunikace jsou zřizovány tam, kde stávající propojení chybí nebo kde je vedeno v souběhu s více zatíženou silnicí II/227.

Turistické pěší trasy

Územím obce prochází modrá turistická trasa, která končí v železniční stanici v Holedečku. Vzhledem k absenci osobního provozu v této železniční stanici je třeba počítat s jejím přesměrováním k autobusové zastávce v Holedeči okolo nově budovaného přírodního koupaliště, případně dále k navrhované rozhledně na vrchu Chlum. Výše uvedené úseky pěších spojení jsou pro to dostatečné.

3.4.4 Vodní doprava

Na území obce se nenachází ani nenavrhuje infrastruktura pro vodní dopravu.

3.4.5 Letecká doprava

Na území obce se nenachází ani nenavrhuje infrastruktura pro leteckou dopravu.

3.4.6 Dopravní zařízení

Na území obce se nenacházejí ani nenavrhují žádná dopravní zařízení.

3.4.7 Obsluha hromadnou dopravou

Územní plán vychází z potřeby využít stávajících infrastruktur hromadné dopravy pro obsluhu obce. Konkrétně se jedná o obnovení funkce existujících zastávek na trati číslo 124 Holedeček, Veletice a Sádek u Žatce.

3.5 Řešení technické infrastruktury

3.5.1 Výchozí stav technické infrastruktury v řešeném území

Řešené území se nachází jihovýchodně od města Žatec v bezprostřední návaznosti na jeho sídelní aglomeraci. Většina území má charakter pahorkatiny, sídla leží v kotlině říčky Blšanky a Klučeckého potoka. Nadmořská výšky zvlněného terénu je v rozmezí 315,00 m n.m. až 235,0 m n.m. Severovýchodní částí území prochází železniční trať Praha-Chomutov.

Technické vybavení území zahrnuje obslužné centralizované systémy pro dopravu hmot, energie a přenos informací. Přítomna je vnější vodárenská soustava Holedeč – Žatec – Louny s vlastními zdroji, úpravnou vody (jímání podzemní vody soustavou vrtů u sídla Holedeč), akumulací (vodojem Žatec) a přenosovou částí.

Vlastní sídlo Holedeč má vybudovanou oddílnou splaškovou kanalizace a biologicko-mechanickou čistírnu odpadních vod. V území je provozována integrovaná soustava hospodaření s tuhými odpady. Energetické potřeby sídla z velké části zabezpečuje přenosová napájecí síť 22 kV elektrizační soustavy a síť nízkého napětí 0,4 kV v intravilánu obce a místních částí.

Územím dále prochází vrchní vedení elektrizační soustavy 400 kV a 110 kV ve směru západ – východ mimo intravilán obce. Sídla Holedeč a Holedeček jsou vybavena středotlakou sítí pro distribuci zemního plynu. Ostatní energetické nároky jsou zabezpečovány tuhými energetickými palivy (využíváno převážně hnědé uhlí – konverse na teplo) a elektrickou energií.

Přenos informací zabezpečuje pevná pozemní síť Českého Telekomu (MTO Měcholupy), radiokomunikace (signál TV, RS) radioreléové vysílání a mobilní telefonní operátoři.

3.5.2 Hmotové systémy

Zásobování vodou

Současný stav

Sídelní útvar Holedeč – Holedeček má vybudovaný vlastní vodovodní systém, s vlastními zdroji, úpravnou vody a akumulací. Celá soustava zásobuje kromě sídla Holedeč i sídelní části Holedeček, Stránky, Veletice, částečně Žatec a Lounsko.

Soustava vnějšího vodovodu je plně funkční, má dostatek kapacity vodních zdrojů a akumulace. Stávající zásobní síť je v dobrém technickém stavu, zabezpečuje i přepravu požadovaného množství hasící vody.

Pitná voda je do všech částí sídelního útvaru Holedeč - Holedeček čerpána z akumulační nádrže úpravní vody v Holedeči a přivaděčem DN 300 napájí zásobní síť včetně navržených propojení do nových lokalit a to pod minimálním přetlakem 0,3 MPa. V centrální části Holedeče bude stávající větvená síť doplněna na okruhy a to propojením (potrubím PVC DN 100) v prostoru stávající ČSII splaškové kanalizace a dále v komunikacích podél parcel 479/6, 479/1 a 479/5.

Náhradní krizová opatření

Pro případ výjimečných situací dodavatel vody (SČVAK) zabezpečí min 15 l . os⁻¹ . d⁻¹ pitné vody z nezávadných zdrojů, obecní úřad v Holedeči min. 2 l balené vody . os⁻¹ . d⁻¹ . (teroristické ohrožení, válečný konflikt, přírodní katastrofa ...)

Odběrové charakteristiky v nových lokalitách

Holedeč:

$$Q_p = 142,554 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} = 1,65 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

$$Q_m = 213,830 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} = 2,48 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

$$Q_h = 4,46 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

Holedeček:

$$Q_p = 0,016 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

$$Q_m = 0,024 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

$$Q_h = 0,044 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

Veletice:

$$Q_p = 0,185 \text{ l.s}^{-1}$$

$$Q_m = 0,278 \text{ l.s}^{-1}$$

$$Q_h = 0,50 \text{ l.s}^{-1}$$

Stránky:

$$Q_p = 0,055 \text{ l.s}^{-1}$$

$$Q_m = 0,083 \text{ l.s}^{-1}$$

$$Q_h = 0,149 \text{ l.s}^{-1}$$

Požadavky nových lokalit na akumulační prostory

(Požární voda bude zajištěna z náhradních zdrojů (nádrže, Blšanka))

Holedeč: $Q_m = 213,830 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} \cdot 0,6 = 128,3 \text{ m}^3$

Holedeček: $Q_m = 2,07 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} \cdot 0,6 = 1,24 \text{ m}^3$

Veletice: $Q_m = 24,02 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} \cdot 0,6 = 14,40 \text{ m}^3$

Stránky: $Q_m = 7,17 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} \cdot 0,6 = 4,30 \text{ m}^3$

CELKEM: $Q_m = 148,24 \text{ m}^3$

Výkon úpravný je dostatečný a možnost kaskádovitého spínání čerpadel zajistí odběrové charakteristiky v sídle po celých 24 hodin bez nutnosti navýšit akumulační prostor.

Odvodnění – splaškové odpadní vody

Současný stav

Soustavnou odvodňovací síť, oddílnou splaškovou kanalizaci, má vybudovanou pouze Holedeč a Holedeček, včetně biologicko-mechanické čistírny odpadních vod o výkonu (čistící kapacitě) 565 EO (ekvivalentních osob).

Vlastní větevná odvodňovací síť je částečně gravitační (severní část intravilánu), část území (jižní část) je odvodňována kombinovaně: splaškové odpadní vody jsou gravitací transportovány trubním vedením do sběrných jímek (čerpací jímky ČJ I, ČJ II) a přečerpávány do vedení s gravitačních větví v severní části území. Splašková kanalizace je zaústěna do čistírny odpadních vod v severní části mimo intravilán sídla podél říčky Blšanka. Gravitační část sítě je převážně z PVC DN 300 (400) mm, výtlaky jsou z PVC trub DN 150 (tlakové).

Sídla Stránky a Veletice včetně části Holedečku nejsou na soustavnou kanalizaci připojena. Převážná část objektů je vybavena žumpami nebo biologickými septiky, čerstvé biologické kaly ze septiků a odpadní vody z žump se zneškodňují v čistírně odpadních vod Žatec.

Odvodnění – dešťové vody

Odpadní vody dešťové jsou částečně vsakovány, nebo vedeny po povrchu a zaústěny do přírodní drenáže území (především říčka Blšanka a její pravostranný přítok – Klučecký potok). Soustavné odvodnění vlastní oddílnou kanalizační soustavou není vybudováno.

Odtokové charakteristiky ploch lokalit zastavitelných ploch:

Holedeč 1866 l/s

Holedeček 53 l/s

Veletice 242 l/s

Stránky 26 l/s

Vodní toky a nádrže

Katastrální území obce odvodňují přírodní vodní toky, od jihozápadu na severovýchod územím prochází potok Blšanka (Zlatý potok), na severovýchodě se připojuje Klučecký potok.

Potok Blšanka i jeho pravobřežní přítok Klučecký potok spadají do povodí řeky Ohře. Blšanka je spravována přímo Správou povodí Ohře v Chomutově (středisko Žatec), Klučecký potok je ve správě Zemědělské vodohospodářské správy Žatec. Oba potoky byly v minulosti revitalizovány včetně úpravy

náletové pobřežní zeleně. Záplavové oblasti (Q10, Q50, Q100) v povodí Blšanky a Klučeckého potoka jsou zpracovány (Povodí Ohře) – viz grafická část.

Blšanka protéká obcí Holedeč, Holedeček a podél místních částí Stránky a Veletice. Klučecký potok pouze částečně zasahuje do katastru Veletic a jde mimo intravilán této místní části. Toky mají pouze místní hydrologický a vodohospodářský význam – vytvářejí přírodní drenáž území, jsou využívány pro lokální závlahy, napájí přilehlé vodní nádrže a tvoří biokoridory lokálního systému ekologické stability.

Integrovaný systém hospodaření s tuhými odpady

Obec Holedeč postupně realizuje integrovaný systém hospodaření s tuhými odpady. Tuhý domovní odpad je u individuálních původců shromažďován ve sběrných nádobách (převážně 110 l a 1100 l) a jako směsný odpad pravidelně odvážen na řízenou skládku Vrbička. Tato služba zabezpečuje i dočasné velkoobjemové kontejnery a současně jejich odvoz. Nebezpečné látky jsou sbírány ve vyhlášených termínech (stanoviště Holedeč) a profesionální firmou zneškodňovány. Obdobný postup je realizován i v místních částech obce (Holedeček, Stránky, Veletice).

Je evidována jedna divoká skládka: (č. 41 u východního okraje Veletic).

Prvotní separovaný sběr komponentů tuhého domovního odpadu je dosud málo rozvinutý. Obec nemá vlastní sběrný a recyklační dvůr a využívá sběrný dvůr v Měcholupech.

Současná produkce tuhých domovních odpadů:

Holedeč, Holedeček	103,32 t . r-1
Stránky	11,76 t . r-1
<u>Veletice</u>	<u>26,82 t . r-1</u>
Celkem 141,90 t . r-1	

Produkce tuhých domovních odpadů z navrhovaných zastavitelných ploch:

Holedeč, Holedeček	193,02 t . r-1
Stránky	9,14 t . r-1
<u>Veletice</u>	<u>25,38 t . r-1</u>
Celkem 227,54 t . r-1	

3.5.3 Energetické systémy

Energetické nároky sídla jsou zabezpečovány elektrickou energií, zemním plynem (pouze Holedeč a Holedeček) a tuhými energetickými palivy. Alternativní energetické zdroje nejsou zatím využívány.

Zásobování elektrickou energií

Území sídelního útvaru Holedeč a jeho místních částí je vybaveno napájecí sítí vysokého napětí 22 kV zdrojem odběrů elektrického proudu je rozvodna R 110/22 kV Žatec. Katastr obce dále kříží vedení 110 kV (vrchní) ve směru východ – západ mezi místními částmi Holedeček – Stránky a magistrála 400 kV, vrchní vedení, ve směru východ – západ pod obcí Holedeč, z rozvodny Hradec. Napájecí síť 22 kV zabezpečuje transport elektrického proudu do sídla Holedeč, Holedeček, Stránky a Veletice. V obci Holedeč jsou na vedení 22 kV připojeny dvě stožárové trafostanice (v majetku ČEZ), u obecního úřadu s instalovaným agregátem o výkonu 250 KVA a v místní části Holedeček s transformátorem 160 kVA.

V obci jsou dále instalovány další dvě trafostanice (nejsou v majetku ČEZ), stožárové trafostanice v majetku agropodniku a zděná trafostanice v majetku Severočeských vodovodů a kanalizací (SČVAK). Všechny trafostanice 22/0,4 kV jsou napájeny vrchním vedením 22 kV (vodiči AlFe), místní část Stránky má jednu stávající stožárovou trafostanici 22/0,4 kV o výkonu 250 kVA, místní část Veletice má jednu stávající stožárovou trafostanici o výkonu 400 kVA.

Rozvody nízkého napětí 0,4 kV v obci a místních částech jsou převážně provedeny vrchním vedením (vodiči AlFe, případně Cu), veřejné osvětlení má osvětlovací tělesa umístěna na sloupech vedení nízkého napětí nebo na konzolách na štítech objektů, část rozvodů je v dobrém technickém stavu, část musí být rekonstruována, případně v centrální části (Holedeč) obce nahrazena kabelovými rozvody (nn 0,4 kV)

Zásobování zemním plynem

Obec Holedeč a místní část Holedeček mají vybudovanou středotlakou plynovodní síť, místní části Stránky a Veletice nejsou na distribuční síť připojeny, návrh s jejich připojením ani do budoucna nepočítá.

Středotlaká síť v obci má společnou regulační stanici vysokotlak-středotlak s obcí Měcholupy (2000 m³ . h-1, 0,3 MPa).

Soustava je napojena na dálkový přivaděč zemního plynu DN 150 PN 40 Podbořany – Žatec u traťového uzávěru. Přípojka, na toto vedení (vysokotlaká), DN 100 PN 40 je ukončena v regulační stanici vysokotlak-středotlak. Od regulační stanice je středotlakým přivaděčem LPe DN 160 napojena středotlaká síť pro obce Měcholupy a Holedeč. Před obcí Měcholupy je přivaděč rozdělen na dvě větve (opatřené trasovými uzávěry) pro Měcholupy a větev pro napojení sítě v obci Holedeč, Holedeček. V obci je realizována převážně větevová síť z LPe 63 – 110 mm. Holedeček je připojen vedením LPe 63 mm na rozvodnou síť Holedeč.

Přenosová kapacita sítě je dostačující i pro zásobování odběratelů budoucího rozvoje. Technický stav sítě i zařízení je dobrý.

Stávající odběrové charakteristiky:

cca ... 450 m³ . h-1 Z . P až 500 m³ . h-1 Z.P.

Odběrové charakteristiky zemního plynu pro nové lokality:

Holedeč 3607 kW = 473 m³/h

Holedeček 45 kW = 6 m³/h

CELKEM 479 m³/h

Celkem budoucí odběry v Holedeči a Holedečku dosáhnou 979 m³/h zemního plynu.

Alternativní energetické zdroje

V obci jsou dosud využívány jen sporadicky (spalování dřevní hmoty jako částečná náhrada za pevná fosilní paliva).

V rozvahách návrhu je zahrnuto předpokládané využívání alternativních energetických zdrojů v rozsahu 10-30%.

V našich klimatických podmínkách lze využívat solární radiace (ve formě pasivních zisků tepla s využitím transparentních částí fasád objektů především jižní a jihozápadní orientace a aktivních fototermálních a fotovoltaických systémů), energetický potenciál biomasy, pohybů vzduchových mas, geotermální energii. Využívat lze i tepelná čerpadla v kombinaci s ostatními alternativními zdroji a elektrickou energií.

3.5.4 Přenos informací**Telekomunikační soustava**

Obec Holedeč je napojena na pozemní síť Telefónica O2 Czech Republic, a.s. na úrovni místního telefonního obvodu s automatickou telefonní ústřednou v obci Měcholupy. Zařízení spadá pod uzlový telefonní obvod Žatec. Síť místního telefonního obvodu je provedena vrchním vedením, je vybavena síťovými rozvaděči a v lokalitách stávajících intravilánů jsou instalovány pro přímé napojení uživatelských stanic uživatelské rozvaděče. Zařízení je v dobrém technickém stavu a vyžaduje pouze pravidelnou údržbu. Současné i budoucí požadavky na připojení účastnických stanic mohou být plně uspokojeny.

Automatická telefonní ústředna v obci Měcholupy umožňuje po další instalaci prefabrikovaných bloků kapacitně rozšiřovat a zabezpečit tak budoucí požadavky na připojení nových účastnických stanic. Nové nároky na připojení uživatelských stanic

Holedeč 260 Pp

Holedeček 4 Pp

Veletice 35 Pp

Stránky 14 Pp
CELKEM 313 Pp

Dálkové kabely

Dálkové sdělovací kabely Ministerstva obrany ČR jsou umístěny nad sídelní částí Veletice, nad severním okrajem a jsou ve správě územně příslušné vojenské správy. Jsou vedeny mimo intravilán obce. Návrh do tohoto stavu nijak nezasahuje.

Směrové vysílání

Paprsky směrového vysílání RRT nad zastavěné území a zastavitelné plochy nezasahují. Návrh do tohoto stavu nijak nezasahuje. Návrh tento stav nemění.

Mobilní operátoři

Území je pokryto signálem všech tří mobilních operátorů. Návrh do tohoto stavu nijak nezasahuje.

Signály TV, Radio

Televizní a radiový signál je v řešeném území přijímán z vysílačů Klínovec, Krašov, Buková Hora a Jedlák. Návrh tento stav nemění.

3.6 Řešení občanské infrastruktury

Návrh územního plánu zachovává všechna stávající zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury. Plocha pro zřízení školky je zajištěna jako veřejně prospěšná stavba. Územní plán umožňuje umístování některých zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury jako přípustné nebo podmíněčně přípustné do ploch SV a BV.

3.6.1 Další občanské vybavení

Územní plán předpokládá zachování stávajících zařízení dalšího občanského vybavení. Nová zařízení dalšího občanského vybavení je možné umísťovat v rámci ploch SV, BV, VD, VU při splnění regulativů dané plochy.

3.6.2 Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství PU jsou samostatně vymezeny v případě, kdy se jedná o významný veřejný prostor pro sídlo (z hlediska pěšího pohybu, společenské role či identity sídla). Předpokládá se postupná revitalizace návesních prostorů jednotlivých sídel. Plochy sousedící s významnými veřejnými prostranstvími mají zpřísněné prostorové regulativy, aby vhodně vymezovaly dané prostranství a zůstal zachován jeho charakter.

Územní plán potvrzuje následující plochy veřejných prostranství:

- náves v Holedeči
- náves v Holedečku
- náves ve Stránkách
- další menší veřejná prostranství

Územní plán vymezuje následující plochy veřejných prostranství:

- park u Blšanky v Holedeči
- menší náves v severovýchodní části Stránek

Se zastavitelnými plochami funkčně souvisí ve smyslu §7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 tyto plochy veřejných prostranství:

- náves v Holedeči
- náves v Holedečku
- park u Blšanky v Holedeči

3.7 Zdůvodnění vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Byly vymezeny čtyři stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

objekt	Důvod pro vymezení	k.ú.
kostel sv. Bartoloměje	památkově chráněný objekt tvořící dominantu Holedečku – vymezen včetně jeho areálu	Holedeček
venkovská usedlost č. p. 8	památkově chráněný objekt – vymezen včetně jeho areálu	Holedeček
kaple se zvonem ve středu sídla	drobná sakrální stavba ve veřejném prostoru, která zásadně spoluutváří charakter vesnice	Stránky
zemědělská usedlost č. p. 36	evidovaná kulturní památka pod Rejstř.č. ÚSKP 42591/5-1135	Veletice

4 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vymezení zastavitelných a **transformačních přestavbových** ploch vychází z požadavků zadání, včetně požadavků na rozvoj obytné funkce obce. Část požadavků zadání byla z důvodů účelného využití území převedena do ploch územních rezerv, aby bylo sníženo riziko, že dojde z hlediska infrastruktury k neefektivní rozptýlené ostrůvkové zástavbě většiny ploch bez zastavění proluk v zastavěném území. Jedná se zejména o větší plochy v periferní poloze sídla Holedeč. Rozvojové plochy jsou umísťovány převážně do Holedeče jako hlavního sídla obce s relativně nejlepším vybavením občanskou infrastrukturou a dopravním napojením.

Změna číslo 1 reaguje na vymezení koridoru E18a pro dvojité vedení VVN v úseku TR Hradec – TR Výškov o šířce 300 m podle článku 220 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje vymezením tohoto koridoru. Plochy zastavění vyvolané realizací tohoto záměru nelze přesně vymezit, proto jsou dále uvedeny jen odhady vycházející z předpokladu, že vedení území obce zasáhne třemi patkami stožárů v koridoru stávajícího vedení, každá o velikosti 100 m².

Změnou číslo 2 se zastavěné území rozšiřuje o plochy, kde došlo od vydání Změny číslo 1 územního plánu k zástavbě na zastavitelných plochách vymezených územním plánem ke dni 20. února 2023 nebo bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby.

Změna číslo 3 reflektuje současný stav zastavěného území. Nové zastavitelné plochy se změnou číslo 3 nevymezují.

Změna číslo 4 reflektuje současný stav zastavěného území převodem některých malých ploch předzahrádek k přilehlým obytným plochám a převedením ploch AX.d a ZS v zastavěném území Stránek do ploch bydlení. Nová zastavitelná plocha se změnou číslo 4 vymezuje na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Holedeč ze dne 2/4/2025 na pozemku p.p.č. 978/8 v k.ú. Holedeč v rozsahu 760 m² na ZPF I. třídy ochrany.

Bilance zastavitelných a **transformačních přestavbových** ploch:

	plocha (ha)	% ze zastavě ného území	plocha [ha] po Změně č. 1	% ze zastavěné ho území po Změně č. 1	plocha [ha] po Změně č. 2	% ze zastavěné ho území po Změně č. 2	plocha [ha] po Změně č. 4	% ze zastavěného území po Změně č. 4
Zastavěné území celkem	67,052	100,0%	69,784	100,0%	70,172	100,00%	70,2485	100,00%
Plochy přestavby Transformační plochy celkem	4,391	6,6%	4,888	7,0%	4,888	7,0%	4,87	6,93%
Zastavitelné plochy bez vedení VVN	14,722	22,0%	15,368	22,9%	15,452	22,0%	14,1566	20,15%
Odhad zastavění stožáry vedení VVN			0,1	0,14%	0,1	0,14%	0,1	0,14%
Plochy územních rezerv	9,920	14,8%	9,920	14,8%	8,8925	12,7%	6,0127	8,56%

Vyhodnocení záměrů

Záměry s plošnými dopady na zastavěné a nezastavěné území, které byly obsaženy v zadání a další záměry tak, jak vyplynuly z projednávání se zástupci obce během zpracování územního plánu, byly vyhodnoceny z hlediska:

- nároků na novou dopravní infrastrukturu
- nároků na novou technickou infrastrukturu
- střetů s limity využití území
- střetů s ochrannou krajinného rázu

Plochy proluk uvnitř zastavěného území

Plochy proluk uvnitř zastavěného území jsou plochy požadované zadáním nacházející se již uvnitř zastavěného území.

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč

Odůvodnění

Číslo dle zadání	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochrannou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výměra [ha]	Výsledný návrh	Kód využití
7	Plocha pro bydlení - převzata z platného ÚP	-	-	-	-	1 BJ	0,1067	Zahrnuto do plochy SV zastavěného území	SV
22	Plocha pro bydlení	-	Kanalizace a ČOV	-	-	2 BJ	0,6423	Zahrnuto do plochy BV zastavěného území	BV
25	Plocha pro bydlení	-	Kanalizace a ČOV	-	-	1 BJ	0,1656	Zahrnuto do plochy SV zastavěného území	SV

Transformační plochy přestavby

Číslo dle zadání	Katastrální území	Číslo a kód využití	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
15	Holedeč	P.01 T.01	10 BJ	3,0066	Do území lze umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek významné navýšení intenzity těžké nákladní dopravy v obci nebo zvýšené emise BaP a PM ₁₀ . U staveb určených pro výrobu investor v územním řízení prokáže, že jeho záměr nenaruší krajinný ráz	VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
15	Holedeč	P.02 T.02	3 BJ	0,8679	Do území lze umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek významné navýšení intenzity těžké nákladní dopravy v obci nebo zvýšené emise BaP a PM ₁₀	VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
15	Holedeč	P.03 T.03	3 BJ	0,5161	Do území lze umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek významné navýšení intenzity těžké nákladní dopravy v obci nebo zvýšené emise BaP a PM ₁₀	VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
Objedávka Změny č. 1, položka 16.4	Stránky	P.04 T.04	1-2 BJ	0,4793	(prostorové uspořádání: okrajová zástavba volná)	VT.30

Změna využití plochy s rozdílným využitím

Identifikace dle zadání	Katastrální území / dotčené pozemky	Kód využití plochy	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Popis záměru, poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
schválení pořízení Změny č. 2, položka 1	Holedeč	SV	(součást stávajícího areálu bez nových staveb)	0,0254	přeměna veřejného prostranství na plochu pro bydlení smíšené	
schválení pořízení Změny č. 2, položka 2		VD	(součást stávajícího areálu bez nových staveb)	0,0288	přičlenění části veřejného prostranství ke stávajícímu areálu	
schválení pořízení Změny č. 2, položka 5		SV	(odloučení od stávajícího areálu a přičlenění k pozemku pro bydlení)	0,0172	přičlenění části stávajícího areálu k ploše pro bydlení	
schválení pořízení Změny č. 2, položka 6		SV	(1 BJ)	0,0539	změna respektující skutečné využití bývalého strážního domku u trati nutná rektifikace ÚSES	
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Holedeč p.p.č. 1959 + malá část p.p.č. 1906	AX.d	-	0,0478 (p.p.č. 1959) + část p.p.č. 1906	část stávající komunikace převedena na plochu AX.d zemědělskou jinou - v dotyku se sídly	
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Holedeč p.p.č. 637/2 + p.p.č. 2563	PU	-	0,0183	převedeno do PU - veřejná prostranství všeobecná	
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Holedeč p.p.č. 223/18 (část); 223/27; 223/28; 223/32	DU		cca 0,0172 (p.p.č. 228/18 jen malý úsek omezený liniemi hranic) p.p.č. 223/27, 223/28	převedeno do DU - doprava všeobecná	
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Holedeč p.p.č. 1127/30	DU		0,0758	převedeno do DU - doprava všeobecná	
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Holedeč p.p.č. 2052/1	DU		0,2405	převedeno do DU - doprava všeobecná	
faktický stav v době pořízení	Holedeč p.p.č. 2055/1	DU		0,0597	převedeno do DU - doprava všeobecná	

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč

Odůvodnění

Identifikace dle zadání	Katastrální území / dotčené pozemky	Kód využití plochy	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Popis záměru, poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
Změny č. 2						
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Veletice p.p.č. 1512/2	DU		0,0028	převedeno do DU - doprava všeobecná	
Změna č. 4, záměr č. 1; faktický stav v době pořízení Změny č. 4; sjednocení uliční čáry	Holedeč p.p.č. 1685/12	BV		0,0079	z plochy dopravní infrastruktury DU do plochy BV – bydlení venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 3; faktický stav v době pořízení Změny č. 4; sjednocení uliční čáry	Holedeč p.p.č. 1746/22	SV		0,0044	převedeno z plochy veřejného prostranství PU do plochy SV – smíšené obytné venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 4	Holedeč p.p.č. 1746/1 před st.p.č. 33/4 a st.p.č. 29	SV		0,0079	převedeno z plochy veřejného prostranství PU do plochy SV – smíšené obytné venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 5; faktický stav v době pořízení Změny č. 4; sjednocení uliční čáry	Holedeč p.p.č. 1745/7	SV		0,0057	převedeno z plochy dopravní infrastruktury DU do plochy SV – smíšené obytné venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 6; faktický stav v době pořízení Změny č. 4; sjednocení uliční čáry	Holedeč p.p.č. 1751/9	BV		0,0024	převedeno z plochy dopravní infrastruktury DU do plochy BV – bydlení venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 7; záměr plochy k rekreaci s možností drobných staveb + stanoviště včelstev + sad	Holedeč p.p.č. 2032	AX.e		0,1711	změna / doplnění regulativu plochy AX.e o umístění úlů pro včelstva využití sady, zahrady a včelstva = primární zemědělské využití šetrné k ŽP je v souladu s plochou AX.e; stavební využití by bylo v rozporu s koncepcí krajiny	
Změna č. 4,	Holedeč	BV		0,0075	převedeno z plochy DU	

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč

Odůvodnění

Identifikace dle zadání	Katastrální území / dotčené pozemky	Kód využití plochy	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Popis záměru, poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
záměr č. 8; faktický stav v době pořízení Změny č. 4; sjednocení uliční čáry	p.p.č. 1751/10				doprava všeobecná do plochy BV – bydlení venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 11; záměr výstavby RD na p.p.č. 1886 – možnost přístupu una pozemek	Holedeč p.p.č. 1885	BV	1 RD	0,0067	převedeno z plochy ZU – zeleň všeobecná do plochy BV – bydlení venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 12; legalizace stavu, kdy na pozemku stojí stavba	Stránky p.p.č. 47/2	BV	1 RD nebo rekreační domek	0,0710	převedeno z plochy ZS – zeleň sídelní ostatní (uvnitř zastavěného území) do plochy BV – bydlení venkovské, které připouští i rekreační využití	
Změna č. 4, záměr č. 13; legalizace stavu, kdy na pozemku stojí stavba	Stránky st.č. 45	BV	1 RD nebo rekreační domek	0,0128	převedeno z plochy AX.d - zemědělské jiné - v dotyku se sídly do plochy BV – bydlení venkovské, které připouští i rekreační využití XXXX chtějí tam RU	
Změna č. 4, záměr č. 19; zmenšení zastavitelné plochy Z03	Holedeč p.p.č. 2116	AX.d		0,8137	zmenšení plochy Z. 03 – převedení na plochu AX.d – zemědělské jiné - v dotyku se sídly	
Změna č. 4, záměr č. 20; faktický stav v době pořízení Změny č. 4; posun uliční čáry	Holedeč p.p.č. 1746/5	SV		0,0062	převedeno z plochy dopravní infrastruktury DU do plochy SV – smíšené obytné venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 21	Holedeč p.p.č. 1746/5 před st.p.č. 1 a st.p.č. 136	SV		0,0025	převedeno z plochy DU doprava všeobecná do plochy SV – smíšené obytné venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 22	Holedeč p.p.č. 1685/6	BV		0,0014	převedeno z plochy DU doprava všeobecná do plochy BV – bydlení venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 23;	Holedeč p.p.č.	DU		0,0021	potřeba zajistit průjezdní profil komunikace;	

Identifikace dle zadání	Katastrální území / dotčené pozemky	Kód využití plochy	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Popis záměru, poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
faktický stav v době pořízení Změny č. 4	2561				převedeno z plochy SV – bydlení smíšené do plochy DU – doprava všeobecná	
Změna č. 4, záměr č. 25; změna využití části pozemku přiléhající k pozemku st. č. 20 respektive p.p.č. 21/1	Stránky p.p.č. 617/1	SV		0,0385	převedeno z plochy PU – veřejná prostranství všeobecná do plochy SV – smíšené obytné venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 26; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Stránky p.p.č. 908 / p.p.č. 617/1	SV		0,0191	převedeno z plochy DU – doprava všeobecná do plochy SV – smíšené obytné venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 27; faktický stav v době pořízení Změny č. 4 – změna využití části pozemku	Stránky p.p.č. 693 (převážná část pozemku je vedena jako plocha NU, jedná se o západní část pozemku kromě nejsevernějšího cípu)	ZS		0,2488	převedeno z plochy PU – veřejná prostranství všeobecná do plochy ZS – zeleň sídelní	
Změna č. 4, záměr č. 28; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Stránky p.p.č. 869 – před st.č. 52	BV		0,0024	převedeno z plochy DU – doprava všeobecná do plochy BV – bydlení venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 29; změna využití části pozemku jako předzahrádka	Stránky p.p.č. 618/3 – část přiléhající k st.č. 14/4 a p.p.č. 17	BV		0,0064	převedeno z plochy veřejného prostranství PU do plochy BV – bydlení venkovské	
Změna č. 4,	Veletice	BV			úprava provedena již	

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč

Odůvodnění

Identifikace dle zadání	Katastrální území / dotčené pozemky	Kód využití plochy	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Popis záměru, poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
záměr č. 30; faktický stav – objekt stojící na pozemku st. č. 36/3	p.p.č. 1462/1 (část)				Změnou č. 3	
Změna č. 4, záměr č. 31; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Veletice p.p.č. 1858	DU		0,0051	převedeno z plochy BV – bydlení venkovské do plochy DU – doprava všeobecná	
Změna č. 4, záměr č. 32; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Veletice p.p.č. 1572/2	DU		0,0196	převedeno z plochy BV – bydlení venkovské do plochy DU – doprava všeobecná	
Změna č. 4, záměr č. 33	Veletice p.p.č. 1458/2 vedle st.p.č. 85	SV		0,0034	převedeno z plochy veřejného prostranství PU do plochy SV – smíšené obytné venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 34	Holedeč p.p.č. 978/7	ZU		0,0133	kompensace za zábor I. třídy ochrany ZPF na záměru č. 35 – převod z plochy SV – bydlení smíšené venkovské na plochu ZU – zeleň všeobecná	

Číslo dle zadání	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochranou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výměra [ha]	Výsledný návrh	Kód využití
schválení pořízení Změny č. 2, položka 1	přeměna veřejného prostranství na plochu pro bydlení smíšené	-	-	-	-	(součást stávajícího areálu bez nových staveb)	0,0254	přiřazení k mateřská škola	SV
schválení pořízení Změny č. 2, položka 2	přičlenění části veřejného prostranství ke stávajícímu areálu	-	-	-	-	(součást stávajícího areálu bez nových staveb)	0,0288		VD

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč

Odůvodnění

Číslo dle zadání	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochranou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výměra [ha]	Výsledný návrh	Kód využití
schválení pořízení Změny č. 2, položka 5	přičlenění části stávajícího areálu k ploše pro bydlení	-	-	-	-	(odloučení od stávajícího areálu a přičlenění k pozemku pro bydlení)	0,0172		SV
schválení pořízení Změny č. 2, položka 6	změna respektující skutečné využití bývalého strážního domku u trati	-	-	nutná rektifikace ÚSES	-	(1 BJ)	0,0539	plocha SV	SV
Holedeč p.p.č. 1959 + malá část p.p.č. 1906	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,0478 (p.p.č. 1959) + část p.p.č. 1906	část stávající komunikace převedena na plochu AX.d zemědělskou jinou – v dotyku se sídly	AX.d
Holedeč p.p.č. 637/2 + p.p.č. 2563	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,0183	převedeno do PU – veřejná prostranství všeobecná	PU
Holedeč p.p.č. 223/18 (část); 223/27; 223/28; 223/32	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	cca 0,0172 (p.p.č. 228/18 jen máý úsek omezený liniemi hranic p.p.č. 223/27, 223/28	převedeno do DU – doprava všeobecná	DU
Holedeč p.p.č. 1127/30	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,0758	převedeno do DU – doprava všeobecná	DU
Holedeč p.p.č. 2052/1	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,2405	převedeno do DU – doprava všeobecná	DU
Holedeč p.p.č. 2055/1	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,0597	převedeno do DU – doprava všeobecná	DU
Voletice p.p.č. 1512/2	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,0028	převedeno do DU – doprava všeobecná	DU

Zastavitelné plochy

Číslo dle zadání	Katastrální území	Číslo a kód využití	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
5	Holedeč	Z.01	10 BJ	1,9112		VT.25, VT.32, VT.35
	Holedeč	Z.02	1 BJ	0,0946	požadavek občanů	
6	Holedeč	Z.03	15 BJ	2,0731		VD.10, (VT.01), (VT.15), (VT.20)
13	Holedeč	Z.04	1 BJ	0,0931		
12	Holedeč	Z.05	5 BJ	0,8676		
	Holedeč	Z.06				
4	Holedeč	Z.07	3 BJ	0,7046		(VT.36), (VT.37), VT.42
3	Holedeč	Z.08	12 BJ	2,6639		(VT.08), (VT.09), (VT.37), VT.42, VD.03, (VT.38)
	Holedeč	Z.09	2 BJ	0,4855		
1	Holedeč	Z.10	9 BJ	1,2042		
21	Veletice	Z.11	3 BJ	0,4782		VT.02, (VT.23), VT.24, VT.29
	Veletice	Z.12	2 BJ	0,3600	požadavek občanů	(VT.02), VT.24, VT.29
21	Veletice	Z.13	2 BJ	0,2317		VT.02, (VT.23), VT.24, VT.29
21	Veletice	Z.14	1 BJ	0,0719		VT.02, (VT.23), VT.24, VT.29
21	Veletice	Z.15	1 BJ	0,0757		VT.02, (VT.23), VT.24, VT.29
Objednávka Změny č. 1, položka a 16.3	Veletice	Z.17	1 BJ	0,1207	Podmínka pro prostorové uspořádání: platí typ ES (viz část 6.3.3).	VT.02, VT.24, VT.29
Objednávka Změny č. 1, položka a 16.1	Holedeč	Z.18	1 BJ	0,0835	OP dráhy; velikost zastavované plochy redukována na cca 40% oproti zadání z důvodů ochrany ZPF	(VT.13), (VT.46)
10	Holedeč	Z.20	2 BJ	0,3190		VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
10	Holedeč	Z.21	2 BJ	0,2782		VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
8	Holedeč	Z.24, Z.25		2,1899	Plocha pro prověření územní studií prověřující zejména možnosti uspořádání území a vliv na krajinný ráz. Do využitelného území umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek zvýšené emise BaP a PM ₁₀ a nebudou významně navyšovat intenzity těžké nákladní dopravy na silnici III/22728 a II/227	
	Holedeč	Z.22	ČOV	0,0528		
23; PD pro DUR 2018	Veletice	Z.23	ČOV 150 EO	0,1107		VT.28, VT.29

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč

Odůvodnění

Číslo dle zadání	Katastrální území	Číslo a kód využití	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
schválení pořízení Změny č. 2, položka 4	Holedeč	Z.19	1 BJ	0,0835		
Změna č. 4, záměr č. 15	Holedeč p.p.č. 2162	Z.415 BV	1 RD	0,0908	převod z plochy AP.t na BV; ochranná pásma vn a vvn (koridor CNZ.E18)	koordinace přístupu a napojení sítě přes zastavitelnou plochu Z.02
Změna č. 4, záměr č. 16	Holedeč p.p.č. 624,1; p.p.č. 1986/2	Z.416 BV, DU	1 RD	0,1550	nutno zajistit přístup přes pozemek pp.č. 1986/1 (malá ploška mezi p.p.č. 1986/1 a 1727/26)	přivedení kanalizace a vody po pozemcích p.č. 1728/2, 1728/3 a 1728/4 (zpracovává se PD, schválená SVS); přivedení el. přípojky protlakem pod silnicí z p.č.1734/2 na hranici pozemku p.č. 1986/2 (PD schválená ČEZem)
6; Změna č. 4, záměr č. 19	Holedeč p.p.č. 2116	Z.03	8 BJ	1,2959	zrušení části zastavitelné plochy Z.03	VD.10, (VT.01), (VT.15), (VT.20)
Změna č.4, dodatečný záměr č. 35	Holedeč p.p.č. 978/8	Z.435 SV	1 RD	0,0580	uvolnění části územní rezervy pro bydlení - převod z plochy ZU zeleň všeobecná na SV – bydlení smíšené	

Část ploch, jejichž prověření požadovalo zadání, byla zahrnuta do územních rezerv.

Plochy územních rezerv

Číslo dle zadání	označení	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochranou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výsledná výměra rezervy [ha]	Výsledný návrh
21	R.01	Bydlení	Obslužná komunikace	Vodovod, kanalizace, el. síť	-	Umístění na významném pohledovém horizontu	2 BJ	0,3605	rezerva z důvodu exponovanosti lokality
19	R.02	Bydlení	Obslužná komunikace v rozsahu	Vodovod, kanalizace, el. síť v rozsahu	OP železnice	-	3 BJ	0,6375	rezerva z důvodu celkové kapacity

Číslo dle zadání	označení	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochranou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výsledná výměra rezervy [ha]	Výsledný návrh
			plochy	plochy					zastavitelných ploch a horší přístupnosti
10	R.03	Bydlení	Obslužná komunikace v rozsahu plochy	Vodovod, kanalizace, el. síť v rozsahu plochy	OP železnice	-	25 BJ	3,5646	rezerva z důvodu celkové kapacity zastavitelných ploch a horší přístupnosti
6	R.04	Bydlení a drobné služby a vybavenost	Obslužná komunikace v rozsahu plochy	Vodovod, kanalizace, el. síť v rozsahu plochy	Pozemky určené k plnění funkce lesa	-	7 BJ	1,4501	rezerva z důvodu celkové kapacity zastavitelných ploch a horší přístupnosti

Číslo dle zadání	označení	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochranou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výsledná výměra rezervy [ha]	Výsledný návrh
2	R.01	Bydlení	Obslužná komunikace v rozsahu plochy	Vodovod, kanalizace, el. síť v rozsahu plochy	-	-	12 BJ	2,6247	rezerva z důvodu celkové kapacity zastavitelných ploch
6	R.02	Bydlení a drobné služby a vybavenost	Obslužná komunikace v rozsahu plochy	Vodovod, kanalizace, el. síť v rozsahu plochy	Pozemky určené k plnění funkce lesa	-	7 BJ	1,4501	rezerva z důvodu celkové kapacity zastavitelných ploch a horší přístupnosti
10	R.03	Bydlení	Obslužná komunikace v rozsahu plochy	Vodovod, kanalizace, el. síť v rozsahu plochy	OP železnice	-	25 BJ	3,5646	rezerva z důvodu celkové kapacity zastavitelných ploch a horší přístupnosti
19	R.04	Bydlení	Obslužná komunikace v rozsahu plochy	Vodovod, kanalizace, el. síť v rozsahu plochy	OP železnice	-	3 BJ	0,8925	rezerva z důvodu celkové kapacity

Číslo dle zadání	označení	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochranou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výsledná výměra rezervy [ha]	Výsledný návrh
			plochy						zastavitelných ploch a horší přístupnosti
24	R.05	Bydlení	Obslužná komunikace	Vodovod, kanalizace, el. síť	-	Umístěno na významném pohledovém horizontu	2-BJ	0,3605	rezerva z důvodu exponovanosti lokality

Zamítnuté požadavky na zastavitelné plochy

Číslo dle zadání	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochranou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výsledný návrh
14	Plocha pro rekreaci – zahrady, možná výstavba malých zahradních chat se zahradou	Přístupová komunikace	-	ÚSES – regionální biocentrum	Umístěno na významném pohledovém horizontu		Plocha nebyla zařazena z důvodu konfliktu s rozšiřovaným regionálním biocentrem, špatné přístupnosti a narušení krajinného rázu.
24	Plocha pro umístění fotovoltaické elektrárny	Přístupová komunikace	el. síť	-	Umístěno na významném pohledovém horizontu		Plocha nebyla na základě SEA a stanoviska dotčeného orgánu zařazena z důvodu narušení krajinného rázu (nachází se přímo na pohledově exponovaném horizontu při pohledech z významných vyhlídkových bodů přírodního parku Džbán).
26	Bydlení	-	Vodovod, kanalizace, el. síť	OP železnice	-		Plocha nebyla zařazena z důvodu konfliktu s ochranným pásmem železnice a stávající prostorovou koncepcí Veletic.
zadání změny č. 1 – položka 5, 6, 7	Bydlení (p.č. 71/1, 72, 79/1)	-	-	záplavové území	-	3 RD	Plocha nebyla zařazena z důvodu střetu se záplavovým územím
zadání změny č. 1 - položka 2	Bydlení (p.č. 1570, 1573, 1574)	Přístupová komunikace	Vodovod, kanalizace, el. síť		Umístěno na významném pohledovém horizontu		Plocha byla zařazena jen částečně na pozemcích p.p.č. 1573, 1574 s omezeními v zájmu ochrany významného pohledového horizontu

Číslo dle zadání	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochrannou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výsledný návrh
zadání změny č. 1 – položka č. 16.2	Bydlení	Obslužná komunikace	vodovod, kanalizace, el. síť	-	Umístěno na významném pohledovém horizontu	2 BJ	Plocha i nadále ponechána jako územní rezerva
zadání Změny 4, položka 2	Bydlení – převod z AX.e na BV.x	Obslužná komunikace	vodovod, kanalizace, el. síť	II. třída ochrany ZPF			V rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - §4 odst. 3. Plocha i nadále ponechána jako územní rezerva
zadání Změny 4, položka 9	Bydlení – převod z ZU na BV			I. třída ochrany ZPF; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně			V rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - §4 odst. 3. Plocha i nadále ponechána jako ZU – zeleň všeobecná
zadání Změny 4, položka 10	Bydlení – převod z ZU na BV			I. třída ochrany ZPF			V rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - §4 odst. 3. Plocha i nadále ponechána jako ZU – zeleň všeobecná
zadání Změny 4, položka 14	Bydlení – převod z AX.e na BV.x			II. třída ochrany ZPF		1 RD	V rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - §4 odst. 3. Plocha i nadále ponechána jako AX.e
zadání Změny 4, položka 18	Bydlení – převod z AX.e na BV.x			II. třída ochrany ZPF		1 RD	V rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - §4 odst. 3. Plocha i nadále ponechána jako AX.e

Plochy změn v **krajině nezastavěném území**

Jedná se o podstatné změny využití v nezastavěném území

Číslo dle zadání	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochrannou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výsledná výměra [ha]	Výsledný návrh	Kód využití
20	Parkoviště s vyhlídkou	-	-	-	-		0,2708	K.01	K.01
	Parkoviště – nástupní místo; potřeba vyplynula	-	-	-	-		0,5539	K.02	K.02

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč

Odůvodnění

Číslo dle zadání	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochranou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výsledná výměra [ha]	Výsledný návrh	Kód využití
	z řešení rekreačních cest v krajině								
11	plocha pro vybudování přírodního koupaliště se zázemím	Přístupová komunikace	-	Záplavové území	-		5,8558	Záměr přehodnocen na základě výsledku SEA a stanovisek DO na plochu NX.v	K.14
16	Přestavbová plocha pro občanské vybavení - sport	-	-	OP železnice	-		1,0447	ve zmenšeném rozsahu (o plochu v OP železnice)	K.16
18	Rybník	Přístupová komunikace	-	Záplavové území	-		1,1704	Záměr přehodnocen na základě výsledku SEA a stanovisek DO na plochu NX.v	K.15
Změn a č. 4, záměr č. 17	využití pozemku k rekreaci	nutno zajistit přístup na pozemek z cesty na p.p.č 712 přes p.p.č. 711					0,1848	Část pozemku p.p.č. 734 převedena na plochu ZU – zeleň všeobecná, která umožňuje využití rekreaci	K.417
Změn a č. 4, záměr č. 24	potřeba zřídit obřiště na konci místní komunikace ulice Školní						0,0121	převedeno z plochy AX.e na plochu DU – doprava všeobecná	K.424

Návrh zastavitelných ploch vychází z tohoto hodnocení a ze zadání, které požadovalo předpokládat rozvoj obytné funkce obce. Výběr zastavitelných ploch přitom preferuje plochy ze zadání, které jsou ve stávajícím zastavěném území (viz Obecné zásady urbanistické koncepce územního plánu – návrh část 3.2), nevykazují střety s limity využití území, s ochranou krajinného rázu, nepředstavují zábor kvalitních půd ZPF a nemají nároky na infrastruktury. Dále se uplatnilo hledisko preference rozvoje sídel Holedeč a Holedeček.

5 Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

5.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

5.1.1 Důsledky řešení ve vztahu k tematickému členění dle vyhlášky 500/2006¹

Bydlení a rekreace

Navrhované řešení rozvoje bydlení spočívá v kombinaci využití **transformačních přestavbových** a zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochy v zastavěném území nebo v bezprostřední návaznosti na ně a vzhledem k preferenci formy rodinných domů se nepředpokládá zhoršení kvality obytného prostředí pro stávající obytné území. Posílením obytné funkce zejména v Holedeči se stabilizuje obslužná kapacita obce.

Rekreační využití obce se navrhuje ve formách respektujících přírodní a krajinné hodnoty území. Nejvhodnější lokality jsou zpřístupněny nemotorovými komunikacemi, takže nedojde k jejich narušení provozem motorových vozidel anebo nadměrnou návštěvností. Zájem návštěvníků a z něho vyplývající potenciál pro ekonomické oživení podniků obsluhujících návštěvníků vytvoří ekonomické podmínky pro přiměřenou údržbu jednotlivých krajinných lokalit.

Posouzení důsledků ploch pro přírodní koupaliště je předmětem samostatného posouzení důsledků strategie na životní prostředí.

Hygiena životního prostředí

Řešení územního plánu důsledně dbá o zachování a zlepšení hygienických podmínek v obci. Především posiluje stávající čistírnu odpadních vod Holedeč a navrhuje novou čistírnu odpadních vod pro Veletice a Stránky. Napojením veškeré zástavby na kanalizaci s čištěním odpadních vod se dosáhne výrazného zlepšení čistoty vod v Blšance a zamezí se znečišťování spodních vod v povodí.

Regulace využití ploch připouští výrobní činnosti včetně zemědělské výroby, které mají negativní vliv na obytné prostředí, výhradně mimo dotyk s obytnou zástavbou. V dotyku s obytnou zástavbou se připouští pouze nerušící výroba a další hospodářská činnost.

Plochy železnice jsou odděleny od sousedních ploch zelenými pásy. Obdobně je řešen styk komunikace II/227 s plochami obytné zástavby.

Navrhovaná revitalizace porostů okolo toku přispěje k zlepšení kvality vody.

Ochrana přírody a krajiny

Řešení usiluje o dosažení harmonie mezi požadavky na ochranu přírody a krajiny a požadavkem na vytvoření podmínek pro rentabilní zemědělské využívání krajiny. Vymezení zastavitelného území na současně nezastavěných plochách je založeno na skloubení dvou základních potřeb, tedy požadavkem na vnitřní funkčnost sídel a minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy. Cílem je zachovat ekologickou funkčnost krajiny (jako prostředí pro život volně žijících živočichů a udržitelné využívání přírodních zdrojů) a uchovat ráz vztahu krajiny a sídel ve smyslu §12 zák. 114/1992 Sb. K tomu územní plán především využívá ÚSES. Pro lokální ÚSES územní plán vymezuje plochu „přírodní plochy - nelesní zeleň“. Veřejná dopravní a technická infrastruktura

Navrhované řešení územního plánu nepočítá s významnějšími zásahy do stávající dopravní a technické infrastruktury. Těžiště návrhů dopravní infrastruktury spočívá ve vytvoření respektive obnově zaniklých cest propojujících jednotlivá sídla a zpřístupňujících krajinu. Tato opatření lze kvalifikovat jako environmentálně neutrální, prospěšná pro soudržnost společenství obyvatel a zprostředkovaně i pro hospodářský rozvoj.

¹ Podrobnější rozbor je uveden v přílohy C až F vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu na životní prostředí (Ing. Milena Morávková). Zde jsou uvedeny základní souhrn a závěry.

Hospodářské podmínky

Koncepce územního plánu vytváří územně technické předpoklady pro hospodářský rozvoj obce přiměřený podmínkám. Rozvoj hospodářství v obci se opírá o využití disponibilních ploch v zastavěném území pro drobné podnikání bez negativních důsledků pro okolí; možnost rozvoje výroby a dalších činností v odlehle poloze v návaznosti na stávající areál v Měcholupech; rozvoj převážně „měkkých“ forem rekreace a turistického ruchu včetně obslužných zařízení v zastavěném území a ekologicky a krajinářsky nekonfliktních zařízení v krajině; rozvoj obytné funkce jako zdroj posílení fiskálních příjmů obce a příjmů z prodeje pozemků.

Posouzení důsledků zřízení ploch pro výrobu v **transformační přestavbové** lokalitě v Holedeči a v rozvojové ploše na západním okraji územního obvodu obce v návaznosti na areál v Měcholupech jsou předmětem samostatného posouzení důsledků strategie na životní prostředí.

Horninové prostředí a geologie

Návrh nemá důsledky na horninové prostředí a geologické podmínky území obce.

Vodní režim

Jako kritická se projevuje napjatá vodohospodářská bilance v povodí Blšanky. Dlouhodobě je zaznamenáno snižování hladiny podzemní vody v důsledku sucha a nadměrného čerpání přírodních vodních zdrojů, vlivem toho se snižuje i hladina vody v Blšance, což má mimo ovlivňuje i kvalitu vody v toku. Tato skutečnost je rozhodující pro vybudování přírodního koupaliště a rybníku. V souvislosti s výstavbou může dojít i ke změně odtokových poměrů v území a ke kumulativní zátěži vodních toků odpadními vodami. Předpokládá se však, že budou odpadní vody před vypuštěním do recipientu čištěny (dobudování kanalizačního systému a rozšíření ČOV na plnou kapacitu) a budou respektována opatření ve způsobu odvádění dešťových vod s přednostním využitím zasakování či retence. Zvýšení retence vody v krajině mohou napomoci některá protierozní opatření a realizace prvků ÚSES (např. v rámci KPÚ), což je obojí územním plánem umožněno.

V oblasti protipovodňové ochrany územní plán umisťuje zastavitelné plochy mimo aktivní zónu záplavového území, regulativy v nezastavěném území umožňují realizaci případných hydrotechnických opatření (např. v rámci KPÚ).

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Celkové řešení je vedeno snahou o minimalizaci záborů kvalitních zemědělských půd. Přednostně jsou zabírány plochy v zastavěném území, dále plochy se ztíženými možnostmi obhospodařování a plochy bezprostředně navazující na zastavěné území. Pozemky s nejvyšším stupněm ochrany půdy jsou zabírány pouze tam, kde je zemědělské obhospodařování obtížné. Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou navrhovaným řešením územního plánu dotčeny.

Sociodemografické podmínky

Nová výstavba bytů v rodinných domech vytvoří předpoklady pro nárůst počtu obyvatel a přispěje ke stabilizaci populace v místě při současném zlepšení demografické a sociální struktury. Vyčlenění částí ploch jako územních rezerv a odložení jejich naplnění na pozdější dobu sníží riziko negativního dopadu příliš skokových změn sociální struktury.

5.1.2 Vyhodnocení důsledků řešení na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel

Životní prostředí

Vyhodnocení důsledků vybraných částí navrhovaného řešení na životní prostředí je předmětem samostatného posouzení důsledků strategie na životní prostředí. Ostatní záměry návrhu nemají patrný vliv na životní prostředí. Kvalita krajinného prostředí se naopak může stát zdrojem sociálního rozvoje a hospodářské prosperity obce.

Hospodářský rozvoj

Navrhované řešení územního plánu vytváří podmínky pro posílení hospodářské základny obce vymezením ploch pro podnikání ve výrobě, drobných podnikatelských aktivitách a službách pro rekreaci a turistický ruch. Navrhovaná opatření tak mohou posílit ekonomický pilíř udržitelného rozvoje.

Soudržnost společenství obyvatel

Koncepce řešení územního plánu posiluje pozici Holedeče jako součásti pracovištního mikroregionu Žatce, přičemž vytváří předpoklady pro začlenění Holedeče do funkčního urbanizovaného území Žatce. Tím dojde k posílení sociálního pilíře udržitelného rozvoje obce.

5.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Ze skutečností uvedených v předchozích kapitolách vyplývá, že koncepce územního plánu je v souladu s udržitelným rozvojem území jako základním cílem územního plánování. Posouzení vlivu vybraných záměrů územního plánu na životní prostředí (SEA) bylo provedeno (Ing Milena Morávková) a jeho závěry byly zapracovány do územního plánu.

6 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán Holedeč ve znění změn číslo 1, 2, 3 a 4 nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

7 Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán Holedeč ve znění změn číslo 1, 2, 3 a 4 nevymezuje prvky regulačního plánu.

8 Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond a na pozemky určené plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů

8.1 Vyhodnocení vlivů na zemědělský půdní fond

Navržená řešení územního plánu předpokládá vynětí 34,913 ha v současné době využívaných jako plochy orné půdy a/nebo jiných kultur zemědělského půdního fondu.

Celkem 17,303 ha orné půdy je plánováno pro využití pro účely ochrany přírody, celkem 9,831 ha pro ostatní využití v nezastavěném území a celkem 11,2276 ha zemědělské půdy je plánováno pro zastavění, či s ním přímo souvisejícím využitím. Celkem se předpokládá vynětí 12,8305 ha půd I. třídy ochrany.

Celkové řešení je vedeno snahou o minimalizaci záborů kvalitních půd. Všechny plochy záborů se nacházejí v dílčím povodí Blšanka (ID 10; číslo hydrologického pořadí 1-13-03-043 až 090).

Odborný odhad bilance záboru zemědělského půdního fondu pro koridor vedení VVN s označením CNZ.E18 viz část 8.1.3a.

8.1.1 Předpokládané vynětí pro účely ochrany přírody

Realizace lokálních biokoridorů ÚSES

První skupina ploch pro vynětí ze ZPF pro potřeby ochrany přírody a krajiny jsou plochy pro realizaci lokálních koridorů LBK.01 „Na Sekyře“, LBK.06 „V polích směr Kluček“ a LBK.08 „V polích směr Chlum“. Jedná se o plochy označené X1 a X3. Všechny výše zmíněné biokoridory nebylo možno realizovat bez vynětí zemědělského půdního fondu.

Realizace regionálního biokoridoru ÚSES

Druhá skupina ploch pro vynětí ze ZPF pro potřeby ochrany přírody a krajiny jsou plochy pro plošné doplnění regionálního ÚSES. Z hlediska ochrany orné půdy jsou tyto záboje nejproblematictější. Většina ploch leží na nejúrodnějších nivních půdách.

Plochy X4, X6, X9 a X10 jsou rozšířením regionálního biokoridoru RBK.1084 „Stráně nad Blšankou – K 20“ na minimální šířku zajišťující funkci biokoridoru.

Realizace regionálního biocentra ÚSES

Třetí skupina ploch pro vynětí ze ZPF pro potřeby ochrany přírody a krajiny jsou plochy pro plošné doplnění či vytvoření vložených lokálních biocenter zajišťující minimální dovolenou délku regionálního biokoridoru RBK.1084 „Stráně nad Blšankou – K 20“ mezi biocentry.

Plochy X5 jsou pravobřežním rozšířením lokálního částečně funkčního vloženého biocentra LBC.06 „Na Blšance směr Dobříčany“ zajišťující vytvoření vnitřního prostoru biocentra na ose RBK.1084. Plochy pod kódem X7 jsou rozšířením LBC.06 „Na Blšance u Veletic“, které nemá dostatečnou plochu. Plochy pod kódem X11 jsou plochy nově vytyčeného lokálního biocentra LBC.06 „U vodárny“. Plochy pod kódem X12 jsou plochy přírodního koupaliště, podporujícího funkci regionálního biokoridoru.

8.1.2 Předpokládané vynětí pro další účely v nezastavěném území

Plocha X13 na méně kvalitních půdách bude vyňata pro potřebu sportoviště pod širým nebem a izolační zeleně, plochy X14 a X15 na nekvalitních půdách pro potřebu parkovišť.

8.1.3 Předpokládané vynětí pro rozšíření zastavitelného území

Zastavitelné území obce bylo rozšířeno celkem o 14,722 ha ploch, z nichž 14,516 ha je tvořeno zemědělskou půdou (původní znění územního plánu z roku 2011). Změna číslo 1 Územního plánu Holedeč představuje zábor dalších 0,083 ha zemědělské půdy. Změna číslo 2 zabírá dalších 0,0353 ha zemědělské půdy. Celková bilance záboru zemědělské půdy po Změně číslo 1 a 2 územního plánu činí 14,951 ha zemědělské půdy, tedy nárůst o 0,6%.

Změna číslo 1 územního plánu rektifikuje plochy zabírané pro rozšíření zastavitelného území v souladu s vymezením pozemků po provedeném plánu komplexních pozemkových úprav a přečíslování

některých pozemkových parcel a upravuje vymezení plochy pro zábor Z12. Dále 1. změna územního plánu vyjímá na základě požadavku obce další plochu, konkrétně zábor Z22. Změna číslo 2 vyjímá za základě požadavku obce plochu záboru Z23. Změna číslo 3 nevyvolává potřebu vynětí ze zemědělského půdního fondu.

Plochy Z1 až Z6 jsou plochy přímo navazující na stávající centrum Holedeče. Plochy Z2, Z3 a Z4 jsou potvrzením stávajícího stavu, kdy pouze dochází ke konsolidaci ploch. Plocha Z1 je plocha umožňující perspektivu srůstu sídel Holedeč a Holedeček, plochy na velmi kvalitních půdách Z6 a Z15 jsou doplněním stávajících proluk, jejichž obhospodařování je problematické, stejně jako u plochy nekvalitní půdy Z17.

Plochy Z7, Z8 a Z14 jsou plochy rozšiřující pravobřežní zástavbu sídla Holedeč. Vesměs se vyskytují na nekvalitních půdách.

Plochy Z8 až Z11 jsou rozšířením zastavitelného území sídla Veletice. Plochy k zástavbě jsou vymezeny na pohledově méně exponovaných plochách na velmi nekvalitních půdách.

Plocha Z12 mezi sídly Stránky a Veletice je určena pro výstavbu ČOV pro obě zmíněná sídla. Je vytyčena na velmi nekvalitní půdě.

Plochy Z13 jsou rozšířením stávající průmyslové plochy u silnice na Měcholupy. Území se nachází pod vedením VVN. Třetina pozemků není vedena jako ZPF.

Plocha záboru Z15 je situována na pozemcích p. č. 689/2 a p. č. 692/1 v katastrálním území Holedeč na orné půdě třídy ochrany I. Jedná se o zahrady tvořící funkční celky s pozemky stávajících objektů pro bydlení, kde územní plán nepředpokládá faktickou změnu využití.

Plocha Z22 je zábor 0,08 ha na pozemcích 484/1, 485/2 a na části pozemku p. č. 484/9 v katastrálním území Holedeč na orné půdě třídy ochrany V – půdy produkčně málo významné, pro bydlení čisté. Plocha se nachází v trojúhelníku sevřeném železniční tratí, komunikací II/227 v průtahu zástavbou obce (ulice Žatecká) a místní komunikací (ulice Školní). Využitelnost takového pozemku pro zemědělskou výrobu je s ohledem na bonitní třídu a na obtížnou dostupnost problematická, nicméně tvar záboru umožňuje zemědělské využití zbytku enklávy jako celku.

Plocha Z23 je zábor 0,353 ha na pozemcích p.p.č. 104/9 a 1911 v katastrálním území Holedeč na orné půdě třídy ochrany I – nejcennější půdy méně produkční (bodová výnosnost 58,4-65,3) pro bydlení čisté BC. Zábor vychází z faktického stavu na předmětných pozemcích. Jedná se o doplnění stávající obytné zástavby v poloze těžko dostupné pro zemědělskou techniku (převážná část plochy záboru je v sevření mezi dvěma cestami, které se protínají v ostrém úhlu).

Změna číslo 3 nevyvolává potřebu vynětí ze zemědělského půdního fondu.

Změna číslo 4 vyjímá na základě požadavku obce a souhlasného vyjádření Úřadu územního plánování Žatec ze zemědělského půdního fondu plochy Z.415, Z.416, a dále na základě doplňujícího požadavku obce plochu Z.435 (p. p. č. 978/8, I. třída ochrany ZPF, 760m², z toho 303m² s ohledem na skutečné využití plochy) s kompenzací plochou podle záměru č. 34 (p. p. č. 978/7, I. třída ochrany ZPF, 133m²). Celkový zábor vyvolaný Změnou číslo 4 představuje 0,3737-0,0133=0,3604 ha. Současně se ruší územní rezerva R.05 původně určená pro bydlení.

Odborný odhad bilance záboru zemědělského půdního fondu pro koridor vedení vn s označením CNZ.E18 viz část 8.1.3a.

Tabulka: Podrobné informace o záborech (legenda pod tabulkou)

kód záboru	stav	plocha [m ²]	BPEJ	BPEJ (KN)	třída ochrany	katastrální území	parcela
X1	orna	19448	15600	15600	I	Holedeč	1000/1, 529/1, 567/9
x1d	ttp	6224		12212	IV	Holedeč	2332
x1d	ttp	2319		12112	V	Holedeč	2332
x1d	ttp	4552		12212	IV	Stránky	866
x1d	ttp	3207		12112	V	Stránky	866
x1d	ttp	6757		12212	IV	Stránky	872
X2	orna	7220	43011	43011	IV	Holedeč	2472, 2473
x2d	orna			43011	IV	Holedeč	2472
x2d	orna			43011	IV	Holedeč	2473

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč

Odůvodnění

kód záboru	stav	plocha [m2]	BPEJ	BPEJ (KN)	třída ochrany	katastrální území	parcely
X3	orna	22378	10110	10110	I	Holedeč	
x3d	ttp	1031		12213	V	Holedeč	2308
x3d	ttp	1743		12213	V	Holedeč	2267
x3d	ttp	3829		10100	I	Holedeč	2267
x3d	ttp	584		10100	I	Holedeč	2138
x3d	ttp	4213		10110	II	Holedeč	2138
x3d	ttp	123		10110	II	Holedeč	2138
x3d	ttp	3444		10110	II	Holedeč	1991
x3d	ttp	2812		10100	I	Holedeč	1991
x3d	ttp	933		12011	IV	Holedeč	1889
x3d	ttp	512		10501	II	Holedeč	1889
x3d	ttp	1330		10100	I	Holedeč	1889
x3d	ttp	2139		10110	II	Holedeč	2090
X4	orna	2754	15600	15600	I	Veletice	922/2, 922/22, 922/26, 922/28
x4d	orna	147		12112	V	Veletice	1772
x4d	orna	4349		15600	I	Veletice	1772
X5	orna	19646				Veletice	1649, 1673, 1697, 1698, 1722
x5d	orna			15600	I	Veletice	1722
x4d	orna			15600	I	Veletice	1698
x4d	orna			12113	V	Veletice	1698
x4d	orna			15600	I	Veletice	1697
x4d	orna			12113	V	Veletice	1697
x4d	orna			15600	I	Veletice	1673
x4d	orna			12113	V	Veletice	1673
x4d	orna			12113	V	Veletice	1649
x4d	orna			15600	I	Veletice	1649
X6	orna	3334	15600	15600	I	Veletice	1561
x6d	orna			15600	I	Veletice	1561
X7	orna	22754	15600	15600	I	Veletice	1590, 1588, 1586, 1609
x7d	orna	11413		15600	I	Veletice	1590
x7d	ostatní			N.E.	není	Veletice	1588
x7d	ostatní			N.E.	není	Veletice	1586
x7d	ostatní			N.E.	není	Veletice	1609
X8	orna	2366	15600	15600	I	Stránky	722, 749
x8d	orna	3815		15600	I	Stránky	722
x8d	orna	2495		15600	I	Stránky	749
X9	orna	1338	15600	10001	I	Stránky	800
x9d	orna			N.E.	není	Stránky	800
X10	orna	7414	15600	15600	I	Holedeč	2021
x10d	orna			12213	V	Holedeč	2021
x10d	orna			15600	I	Holedeč	2021
X11	chmelnice	11694	15600	15600	I	Holedeč	1871, 1915, 1916
x11d	chmelnice	5990		15600	I	Holedeč	1871
x11d	chmelnice	4940		15600	I	Holedeč	1915
x11d	chmelnice	2344		15600	I	Holedeč	1916
X12	orna	51144	15600	15600	I	Holedeč	2075, 2074, 2073
x12d	orna	6510		15600	I	Holedeč	2075
x12d	orna	8788		12213	V	Holedeč	2075
x12d	orna	5638		12213	V	Holedeč	2074
x12d	orna	9431		15600	I	Holedeč	2074
x12d	orna	12041		12213	V	Holedeč	2073
x12d	orna	3748		15600	I	Holedeč	2073
X13	orná	5076	10501	10501	III	Holedeč	336/2, 345/1, 241/7,374, 241/11, 241/6, 358
x13d	orná			12011	IV	Holedeč	336/2
x13d	orná			10501	II	Holedeč	336/2
x13d	orná			10501	II	Holedeč	345/1

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč

Odůvodnění

kód záboru	stav	plocha [m2]	BPEJ	BPEJ (KN)	třída ochrany	katastrální území	parcela
x13d	orná			12001	IV	Holedeč	345/1
x13d	orná			12011	IV	Holedeč	345/1
x13d	ostatní			N.E.	není	Holedeč	241/7
x13d	orná	3231		12011	IV	Holedeč	374
x13d	orná	1736		10501	II	Holedeč	374
x13d	ostatní			N.E.	není	Holedeč	241/11
x13d	orná	410		10501	II	Holedeč	241/6
x13d	ostatní	9216		N.E.	není	Holedeč	358
X14	ttp	2145	12213	12113	V	Holedeč	2034
x14d	ttp	474		10501	II	Holedeč	2034
x14d	ttp	1671		12213	V	Holedeč	2034
X15	orna	5539	12113	12113	V	Holedeč	2015, 2016
x15d	ostatní	1691		N.E.	není	Holedeč	2015
x15d	orna			15600	I	Holedeč	2016
x15d	orna			12113	V	Holedeč	2016
Z1	orna	5972	10501	10501	III	Holedeč	479/21
z1d	orna			10501	III	Holedeč	479/21
Z2	orna	12042	10100	10100	I	Holedeč	673/35, 673/39, 673/40, 673/41, 673/42, 673/43, 673/44, 673/44, části p.p.č. 673/45-51
z2d	orná	4421	10100	10100	I	Holedeč	673/35
z2d	orná	1083	10100	10100	I	Holedeč	673/39
z2d	orná	1013	10100	10100	I	Holedeč	673/40
z2d	orná	841	10100	10100	I	Holedeč	673/41
z2d	orná	914	10100	10100	I	Holedeč	673/42
z2d	orná	647	10100	10100	I	Holedeč	673/43
z2d	orná	1022	10100	10100	I	Holedeč	673/44
z2d	orná		10100	10100	I	Holedeč	673/45 (část)
z2d	orná		10100	10100	I	Holedeč	673/46 (část)
z2d	orná		10100	10100	I	Holedeč	673/47 (část)
z2d	orná		10100	10100	I	Holedeč	673/48 (část)
z2d	orná		10100	10100	I	Holedeč	673/49 (část)
z2d	orná		10100	10100	I	Holedeč	673/50 (část)
z2d	orná		10100	10100	I	Holedeč	673/51 (část)
Z3	ttp		10501	10501	II	Holedeč	336/13, 336/14, 336/15, 336/17
z3d	orná	1159	10501	10501	II	Holedeč	336/13
z3d	orná	2193	10501	10501	II	Holedeč	336/14
z3d	orná	1240	10501	10501	II	Holedeč	336/15
z3d	orná	131	10501	10501	II	Holedeč	336/16
z3d	orná	2127	10501	10501	II	Holedeč	336/17
Z5	orna	7046	15600	15600	I	Holedeč	1843, 1844
z5d	orná	481	12213	12213	V	Holedeč	1843
z5d	orná	2829	10501	10501	II	Holedeč	
z5d	ttp	1786	10501	10501	II	Holedeč	1844
z5d	ttp	1	15600	15600	I	Holedeč	
z5d	ttp	42	12213	12213	V	Holedeč	
Z6z	ostatní	422		N.E.	není	Holedeč	1181/1
z6zd	zahrada			N.E.		Holedeč	1181/1
Z7	orna	19112	15800	15800	II	Holedeč	2052, 2113
z7d	orná	12132	15800	15800	II	Holedeč	2052
z7d	orná	486	15800	15800	II	Holedeč	2113
Z8-V	ostatní	2506		N.E.	není	Veletice	1572
Z8o	orna	20287	12113	12113	V	Holedeč	2057, 2058, 2059, 2061, 2117
z8od	orna	500	12113	12113	V	Holedeč	2057
z8od	zahrada	1915	12113	12113	V	Holedeč	2058
z8od	ostatní	517		N. E.	není	Holedeč	2059
z8od	ttp	2401	12113	12113	V	Holedeč	2061

Změna č. 4 Územního plánu Holeděč

Odůvodnění

kód záboru	stav	plocha [m2]	BPEJ	BPEJ (KN)	třída ochrany	katastrální území	parcela
z8od	orna	10515	12113	12113	V	Holeděč	2117
Z9	orna	719	12143	12143	V	Veletice	1573
z9d	orna			12143	V	Veletice	1573
Z10os	ttp	2282	12143	N.E.	není	Veletice	1269/3, 1270
z10osd	ttp	233	12113	12113	V	Veletice	1270
z10osd	ttp	695	12143	12143	V	Veletice	1270
z10osd	ostatní	2466		N.E.	není	Veletice	1269/3
Z10	ostatní	2500	12143	12143	V	Veletice	95/1, 95/2, , 1269/18
z10zd	ostatní	1082		N.E.	není	Veletice	95/1
z10zd	ostatní	545		N.E.	není	Veletice	95/2
z10zd	ostatní	862		N.E.	není	Veletice	1269/18
Z11	orna	3600	14067	14067	V	Veletice	1094/4, 1095/2
z11d	ttp	2202	14067	14067	V	Veletice	1094/4
z11d	orna	545		11911	IV	Veletice	1095/2
z11d	orna	376		14067	V	Veletice	1095/2
Z12	ttp	1107	12153	12153	V	Veletice	1583 (část)
z12d	ttp	1107		12153	V	Veletice	1583 (část)
Z13o	orna	16414	12844	12844	IV	Holeděč	2142
z13o	orná	16210	12814	12814	IV	Holeděč	2142
z13o	orná	3606	12844	12844	V	Holeděč	2142
z13o	orná	493	12804	12804	IV	Holeděč	2142
Z14	ttp	946	12113	12113	V	Holeděč	2162, 2163
z14d	ttp			12113	V	Holeděč	2162
z14d	ttp			12113	V	Holeděč	2163
Z15	ttp	4855	10100	10100	I	Holeděč	692/1, 689/2
z15d	ttp			10100	I	Holeděč	689/2
z15d	ttp			10100	I	Holeděč	692/1
Z17o	orna	3251	12113	12113	V	Holeděč	982/3, 982/5
z17od	orna			12113	V	Holeděč	982/5
z17od	orna			N.E.	není	Holeděč	982/3
Z17z	zahrada	5424	12113	12113	V	Holeděč	984/1, 984/2, 984/3, 985/1, 985/2, 985/3
z17zd	zahrada			12113	V	Holeděč	984/1
z17zd	zahrada			12113	V	Holeděč	984/2
z17zd	zahrada			12113	V	Holeděč	984/3
z17zd	zahrada			12113	V	Holeděč	985/1
z17zd	zahrada			12113	V	Holeděč	985/2
z17zd	zahrada			12113	V	Holeděč	985/3
Z18	ttp	1024	12143	12143	V	Holeděč	1269/17
z18o	ttp			12143	V	Holeděč	1269/17
Z22	orná	835	12213	12213	V	Holeděč	484/1.484/9, 485/2
z22od	orná	43		12213	V	Holeděč	484/1
z22od	orná	777		12213	V	Holeděč	484/9
z22od	zahrada	15		12213	V	Holeděč	485/2
Z23	orná	353				Holeděč	
z23od	orná	339		15600	I	Holeděč	104/9
z23od	orná	14		15600	I	Holeděč	1911
Z.411		794		10100	I	Holeděč	673/27, 1886 (část)
Z411od	orná	86		10100	I	Holeděč	673/27
Z411od	ttp	708		10100	I	Holeděč	1886 (část)
Z.415	ttp	671		12113	V	Holeděč	2162
z415od	ttp	671		12113	V	Holeděč	2162
Z.416	orná	1512		12213	V	Holeděč	1986/2, 1986/4
z416od	orná	1233		12213	V	Holeděč	1986/4
z416od	orná	279		12213	V	Holeděč	1986/2
Z.435a	zahrada	303		15600	I	Holeděč	978/8
z435aod	zahrada	303		15600	I	Holeděč	978/8

kód záboru	stav	plocha [m2]	BPEJ	BPEJ (KN)	třída ochrany	katastrální území	parcela
Z.435b	zahrada	457		15600	I	Holedeč	978/8
z435bod	zahrada	457		15600	I	Holedeč	978/8

LEGENDA

X12o	nezastavěné plochy určené k realizaci ekologických opatření (celkový zábor)
Z12o	nezastavěné plochy určené k zastavění (celkový zábor)
x12od	nezastavěné plochy určené k realizaci ekologických opatření (parcela)
z12od	nezastavěné plochy určené k zastavění (parcela)
I	půdy první třídy ochrany
II	půdy druhé třídy ochrany
III	půdy třetí třídy ochrany
IV	půdy čtvrté třídy ochrany
V	půdy páté třídy ochrany
není	půdy bez ochrany (bez stanovené třídy ochrany)
12113	kód BPEJ
N.E.	bez evidence BPEJ

8.1.3a Odborný odhad záboru zemědělského půdního fondu pro koridor CNZ.E18 pro vedení VVN

Odborný odhad záborů zemědělského půdního fondu je zpracován dle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění a na základě Vyhlášky č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, v platném znění.

V rámci Změny č. 1 ÚP Holedeč je odborný odhad záborů ZPF zpracován pro dvojité vedení 400kV (TR Hradec – TR Výškov) v úseku procházejícím katastrálními územími Holedeč (640913) a Stránky (640921). V rámci Změny č. 1 se jedná o veřejně prospěšnou stavbu; převodem na jednotný standard ve Změně č. 3 je změněn kód veřejně prospěšné stavby na VT.CNZ.E18. Skutečný zábor ZPF bude v případě zdvojení elektrického vedení tvořen patkami sloupů nesoucími zdvojené elektrické vedení. Pro účely odborného odhadu je zvolena obvyklá velikost plochy pro patku sloupu elektrického vedení 10 x 10 m, tj. 100 m² a pro potřebu odhadu předpokládané rozestupu sloupů nesoucích elektrické vedení bylo využito vzdálenosti 350 m.

Šířka koridoru je 300 m, délka osy koridoru 3448 m. Bezmála celá délka osy koridoru leží v katastrálním území Holedeč. Z celkové délky 3448 m se 2477 m (cca 70 %) délky osy se nachází v rámci pozemků ZPF, zbytek 971 m (cca 30 %) délky osy leží v rámci PUPFL. Celková plocha koridoru je 105,816 ha, toho je zábor I. třídy ochrany ZPF 7,989 ha (11 %), zábor II. třídy ochrany ZPF 4,078 ha (6 %), zábor III. třídy ochrany ZPF 7,750 ha (11 %), IV. třídy ochrany ZPF 14,476 ha (21 %) a zábor V. třídy ochrany ZPF 35,328 (51 %). Celkový zábor ZPF v rámci koridoru je 69,620 ha.

Předpokládaný reálný zábor území pro dvojité vedení 400kV je stanoven podílově s označením lokality záboru KZ1. Počet patek stožárů bude maximálně 10 (výpočet 3448 / 350). V rámci záboru ZPF to bude maximálně 7 patek stožárů. Zábor patkami tak bude 700 m², tj 0,07 ha. Podílově to vychází na zábor I. třídy ochrany ZPF 0,0077 ha (11 %), zábor II. třídy ochrany ZPF 0,0042 ha (6 %), zábor III. třídy ochrany ZPF 0,0077 ha (11 %), IV. třídy ochrany ZPF 0,0147 ha (21 %) a zábor V. třídy ochrany ZPF 0,0357 ha (51 %).

Zábor ZPF vyvolaný zdvojením vedení je zanedbatelný, neboť je vyvolán zábor patek o velikosti 100 m² v trase současného elektrického vedení.

8.1.4 Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení,

Ve východní části území se nacházejí tři plochy s uskutečněnými investicemi do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti, návrhem nejsou nijak dotčeny. Plochy jsou zobrazeny v koordinačním výkrese.

8.1.5 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

V území se nacházejí tyto zemědělské objekty a areály:

- zemědělský areál v Holedči – pouze z části využívaný
- zemědělský areál ve Veleticích – pouze z části využívaný
- zemědělský areál ve Stránkách – pouze z části využívaný
- česačka v Holedečku
- česačka ve Veleticích

V centrálních částech všech sídel se nacházejí zemědělské usedlosti, často však již nesloužící svému původnímu účelu.

Návrh neporušuje fungující areály, pouze uvádí dnes nevyužívanou část areálu v Holedči jako **transformační přestavbovou** plochu.

8.1.6 Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení.

Návrh respektuje současné uspořádání zemědělského půdního fondu (v příznivých podmínkách chmelnice nebo orná půda, ve svažitých polohách trvalé travní porosty). Stanovení struktury a způsobu využití zemědělské krajiny je v návrhu provedeno tak, aby ponechalo maximální flexibilitu využití území umožňující zemědělcům reagovat na potřeby trhu se zemědělskými komoditami (tj. změna kultury v rámci ZPF) a potřebami ochrany proti vodní a větrné erozi. Omezení využívání zemědělské půdy jsou minimalizována na vyloučení těch způsobů využití půdy, které by svými externalitami způsobily poškození kvality sousedních pozemků (extrémní svažitost pozemků, blízkost obytných ploch sídel). Zastavitelné území je doplněno plochami zahrad tak, aby nevznikaly problematicky obdělávatelné enklávy.

Protierozní ochrana půdy je zabezpečena dvěma základními způsoby:

- V extrémně svažitých plochách a plochách v aktivní záplavové zóně vodních toků je omezeno povolené funkční využití pozemků na kultury omezující erodovatelnost půd (trvalé travní porosty, sady a vinice se zatravněným meziřadím).
- Na ostatních zemědělských plochách je regulativy umožněna realizace technických protierozních opatření.

Podpora zvyšování ekologické stability zájmového území je založena na dvou základních principech:

- Zájmové území jako celek má poměrně vysoké zastoupení ekologicky relativně stabilních ploch, a to zejména v lesnaté severní části území na svazích údolí Zlatého potoka a Blšanky. V těchto územích je podpora ekologické stability území založena na zachování stávajících kultur a zlepšování druhové skladby porostů.
- Na plošinách na západě a východě území a v údolní nivě byly vymezeny nové plochy pro rozvoj ekologicky stabilizujících prvků.

Pozemkové úpravy na území obce nebyly dosud dokončeny.

8.2 Vyhodnocení vlivů na pozemky určené plnění funkcí lesa

Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridoru pro vedení VVN s označením CNZ.E18 na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL):

Celková plocha koridoru je 105,816 ha, toho zábor PUPFL tvoří 36,196 ha. V rámci PUPFL budou umístěny maximálně 3 patky stožárů. Zábor patkami tak bude 300 m², tj 0,03 ha PUPFL v rámci lokality záboru KZ1.

Zábor PUPFL vyvolaný zdvojením vedení je zanedbatelný, neboť je vyvolán záboři patek o velikosti 100 m² v trase současného elektrického vedení.

9 Text změny územního plánu s vyznačením změn

TEXTOVÁ ČÁST - VÝROK

Textová část Změny číslo 4 Územního plánu Holedeč je zpracována formou úplného znění textu platného Územního plánu Holedeč, s vyznačením změn provedených ve Změně číslo 4 Územního plánu Holedeč analogicky textům změn zákonů, tedy:

- nově doplňovaný text je vyznačen **tučným červeným písmem**;
- zrušený text je vyznačen ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Obsah

1	<u>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</u>	<u>128</u>
2	<u>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE</u>	<u>130</u>
2.1	HLAVNÍ CHRÁNĚNÉ A ROZVÍJENÉ HODNOTY V ÚZEMÍ.....	130
2.2	ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE	130
3	<u>URBANISTICKÁ KONCEPCE.....</u>	<u>132</u>
3.1	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL	132
3.2	OBEČNÉ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE A URBANISTICKÉ KOMPOZICE ÚZEMNÍHO PLÁNU	132
3.3	ZÁSADY PRO JEDNOTLIVÉ FUNKCE V ÚZEMÍ.....	132
3.4	SPECIFICKÉ ZÁSADY PRO JEDNOTLIVÁ SÍDLA	133
3.5	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	134
3.6	VYMEZENÍ DALŠÍCH VÝZNAMNÝCH PLOCH	142
3.7	NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	143
4	<u>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</u>	<u>144</u>
4.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	144
4.2	OBSLUHA HROMADNOU DOPRAVOU	145
4.3.	TECHNICKÉ VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	146
4.4	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	149
4.5	DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ	149
4.6	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	149
5	<u>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY</u>	<u>151</u>
5.1	USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	151
5.2	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)	151
5.3	PROSTUPNOST KRAJINY.....	153
5.4	OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	153
5.5	OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY	153
5.6	VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ	154
5.7	PODDOLOVANÁ A JINAK NARUŠENÁ ÚZEMÍ	154
6	<u>PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</u>	<u>155</u>
6.1	UŽÍVANÉ POJMY A OBEČNÉ ZÁSADY	155

6.2	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ JEDNOTLIVÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	156
6.3	PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	177
7	<u>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI</u>	180
7.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ	180
7.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ	182
7.3	PLOCHY PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ	182
7.4	STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	182
7.5	STAVBY VEŘEJNÝCH INFRASTRUKTUR PODMIŇUJÍCÍ VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	182
8	<u>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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....</u>	184
8.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	184
8.2	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	184
8.3	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K OCHRANĚ PŘÍRODNÍHO NEBO KULTURNÍHO DĚDICTVÍ	184
9	<u>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV</u>	185
10	<u>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE</u>	186
13	<u>VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ</u>	187
14	<u>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI</u>	188
14.1	NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU	188
14.2	ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	188
15	<u>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 39 ODST. 5) STAVEBNÍHO ZÁKONA</u>	189

1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno tímto územním plánem. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. a Metodickým doporučením odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj „Vymezení zastavěného území (ve smyslu stavebního zákona)“.

Vymezení zastavěného území je provedeno v rámci průzkumů a rozborů nad katastrální mapou zachycující stav v době provádění doplňujících průzkumů a rozborů k územnímu plánu a bylo před veřejným projednáním návrhu aktualizováno podle stavu k 4. listopadu 2011. Hranice zastavěného území je zakreslena v Hlavním výkresu a Koordinačním výkresu a dále ve Výkresu základního členění území, Výkresu technické infrastruktury, Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.

Změnou číslo 1 se zastavěné území rozšiřuje o plochy, kde došlo od vydání územního plánu k zástavbě na zastavitelných plochách vymezených územním plánem ke dni 10. června 2019 nebo bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby, konkrétně o následující pozemky v k. ú. Holedeč:

plocha	p.p.č.	využití podle katastru	výměra [m2]	poznámka
Z.01	324	zastavěná plocha a nádvoří	45	rozestavěná stavba pozemek přiléhající k rozestavěné stavbě neplodná půda
	2053	orná půda	974	
	2054	ostatní	831	
Z.03	316	zastavěná plocha a nádvoří	132	rodinný dům č.p. 158 pozemek přiléhající k RD rodinný dům č.p. 201 pozemek přiléhající k RD rodinný dům č.p. 202 pozemek přiléhající k RD rodinný dům č.p. 203
	336/3	orná půda	16278	
	323	zastavěná plocha a nádvoří	147	
	336/1	orná půda	250	
	322	zastavěná plocha a nádvoří	214	
	336/18	orná půda	1655	
	333	zastavěná plocha a nádvoří	135	
	335	zastavěná plocha a nádvoří	54	
	336/12	orná půda	2100	pozemek přiléhající k RD pozemek přiléhající k RD
	336/16	orná půda	131	
	334	zastavěná plocha a nádvoří	279	rodinný dům č.p. 199 pozemek přiléhající k RD rozestavěná stavba pozemek přiléhající k rozestavěné stavbě
	223/14	orná půda	3079	
	324	zastavěná plocha a nádvoří	45	
	2053	orná půda	974	

Změnou číslo 2 se zastavěné území rozšiřuje o plochy, kde došlo od vydání Změny číslo 1 územního plánu k zástavbě na zastavitelných plochách vymezených územním plánem ke dni 20. února 2023 nebo bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby, konkrétně o následující pozemky v k. ú. Holedeč:

plocha	p.p.č.	využití podle katastru	výměra [m2]	poznámka
Z.01 / Z7	354, 2052/12	zastavěná plocha a nádvoří; zahrada	651	
Z.01 / Z7	348, 349, 2052/16	zastavěná plocha a nádvoří; zahrada	711	
Z.01 / Z7	346, 2052/15	zastavěná plocha a nádvoří; orná půda	861	
Z.01 / Z7	351, 2052/2 (část)	zastavěná plocha a nádvoří; zahrada	cca 1050	
Z.05 / Z17	347, 984/3	zastavěná plocha a nádvoří; zahrada	608	

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

Změnou číslo 1 se zastavěné území aktualizuje o následující pozemky v k. ú. Holedeč, které podle zjištěného stavu jsou součástí zastavěného území:

p.p.č.	využití podle katastru	výměra [m2]	poznámka
279	zastavěná plocha a nádvoří	52	kůlna na pozemku RD
1628/2	ostatní plocha	663	pozemek přiléhající k RD
1628/4	ostatní plocha	494	pozemek s rozestavěnou stavbou
1777/2	ostatní plocha	30	pozemek přiléhající k RD

Změnou číslo 2 se zastavěné území aktualizuje o následující pozemky v k. ú. Holedeč, které podle zjištěného stavu jsou součástí zastavěného území:

p.p.č.	využití podle katastru	výměra [m2]	poznámka
č.st. 49/2	zastavěná plocha a nádvoří	539	bývalý strážní domek u trati

Změnou číslo 4 se zastavěné území aktualizuje o následující pozemky v k. ú. Holedeč, které podle zjištěného stavu jsou ke dni 1/5/2025 součástí zastavěného území:

plocha	p.p.č.	využití podle katastru	výměra [m2]	poznámka
Z.01	2113	orná půda	486	
	2052/11	orná půda	466	
	st. 355	zastavěná plocha a nádvoří	154	
	2052/14	orná půda	907	
	2052/17	orná půda	194	
	2052/13	zahrada	522	
	st. 350	zastavěná plocha a nádvoří	118	
	2052/10	orná půda	709	
	2052/9	zahrada	762	
	2052/8	orná půda	301	
	2055/2	neplošná půda	212	
	st. 353	zastavěná plocha a nádvoří	87	
	st. 352	zastavěná plocha a nádvoří	152	
	2011	trvalý travní porost	595	
	2052/7	orná půda	531	
	st. 362	zastavěná plocha a nádvoří	187	
	2052/6	orná půda	719	
	2052/1	ostatní komunikace (část)		vymezení v grafické části
Z.19	st. 49/4	zastavěná plocha a nádvoří	321	
	st. 49/5	zastavěná plocha a nádvoří	56	
	104/9	orná půda	290	
	1819/3	ostatní plocha	87	
	1911	orná půda	14	

2 Základní koncepce rozvoje území obce

2.1 Hlavní chráněné a rozvíjené hodnoty v území

Územní plán chrání a rozvíjí zejména tyto kulturní, přírodní a ekonomické hodnoty:

- ekologicky stabilní území a významné krajinné prvky
- chrání zemědělské a lesní půdy před nadměrnou zástavbou
- chrání krajinný ráz před nepříznivým vlivem intenzivního zemědělství a zástavby, především průmyslových areálů a objektů technické infrastruktury;
- chrání krajinné prvky, které určují jedinečný charakter krajiny, zejména:
 - významné vyhlídkové body a významné horizonty
 - harmonické měřítko krajiny
 - zelený prstenec zahrad, sadů a další vzrostlé zeleně na obvodu sídel tvořící přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou
 - úsekové plužiny a doprovodná vegetace, zejména na stráni na levém břehu Blšanky
 - linie opevnění ze 30. let 20. století jako charakteristický lidský zásah do krajiny
- respektuje a zachovává hodnotné stavební soubory a charakteristické veřejné prostory se zelení v zastavěném území sídel, jmenovitě:
 - kostel v Holedečku a přilehlý veřejný prostor
 - zelené plochy v centrálních prostorech sídel, zejména okolo návsi ve Stránkách
- chrání ráz historických jader sídel – jejich veřejné prostory a typické jádrové plochy (pozemky přímo sousedící s vyznačenými plochami veřejných prostranství venkovských sídel)
- zachovává a chrání kompaktní charakter sídel umožňující efektivní využívání infrastruktur
- možnosti rekreace v sídlech i v krajině

2.2 Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- Zachovat vesnický ráz sídel a krajiny.
- Zvýšit ekologickou stabilitu krajiny, stabilizovat vodohospodářský režim krajiny.
- Zachovat kompaktní charakter sídel, prostorový rozvoj sídel realizovat navržením **transformačních přestavbových** ploch a rozšiřováním stávajícího zastavěného území pouze takovým způsobem, že nebudou vytvářena nová odloučená zastavěná území v krajině.
- Částečně obnovit původní význam existujících venkovských sídel vytvořením podmínek pro regeneraci jádrových prostor sídel a podmínek pro umístění technické infrastruktury. Vytvořit předpoklady pro kvalitní veřejná prostranství a plochy udržované sídelní zeleně.
- Podpořit vznik dalších pracovních příležitostí. Pro různé podnikatelské aktivity zajistit prostor v takto situovaných plochách:
 - Drobné podnikatelské aktivity nerušící okolí umožnit v rámci zastavěného území v plochách smíšeného bydlení.
 - Náročnější aktivity umožnit ve vymezené **transformační přestavbové** ploše ve stávající zástavbě; přitom zamezit možným negativním dopadům na okolí.

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč

úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

- Pro výrobu, která by v sousedství s obytným územím mohla působit rušivě, vymezit plochy v návaznosti na stávající výrobní areál na hranicích Měcholup a Holedeče
- ➔ Prosazovat z hlediska ekologického i zdravotního vhodné formy rekreačního využití krajiny, zajistit podmínky zejména těm aktivitám, které jsou založené na aktivním pohybu v krajině.
- ➔ Vytvořit podmínky pro sociální soudržnost sídel postupným plynulým vývojem tak, aby nenastávaly příliš razantní skokové změny.

3 Urbanistická koncepce

3.1 Prostorové uspořádání sídel

Území obce je tvořeno třemi katastrálními územími:

Název katastrálního území	Kód katastrálního území	Výměra [ha]
Holedeč	640613	1171,3
Veletice	640930	467,3
Stránky	640921	216,9

Prostorové uspořádání vychází z členění obce do čtyř sídel – Holedeče, Holedečku, Veletic a Stránek. Navržené uspořádání zastavitelných ploch umožňuje prostorové propojení sídel Holedeč a Holedeček do jednoho celku, který si nadále zachovává dvě centra se dvěma centrálními veřejnými prostory.

3.2 Obecné zásady urbanistické koncepce a urbanistické kompozice územního plánu

Následující zásady jsou platné pro území celé obce:

- Jsou chráněny hlavní znaky krajinného rázu, které jsou charakteristické pro území obce.
- Jsou vytvořeny podmínky pro obnovu stávajících sídel vymezením **transformačních** ploch **přestavby** v nedostatečně využitých nebo nevyužitých částech zastavěného území obce (např. nevyužitá částí zemědělských areálů a statků). Cílem je nabídnout alternativu k extenzivnímu rozvoji na úkor krajiny a zároveň podpořit obnovu upadajících částí obce, které by jinak znehodnocovaly kvalitu prostředí v sídlech.
- Nové zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby byla zachována kompaktnost sídel. Upřednostněny jsou plochy v docházkové vzdálenosti od center sídel, vzdálenější plochy jsou vymezeny jako územní rezerva. Přihlíží se přitom k některým užitkům, které v případě výstavby v dané ploše pro obec plynou.
- Návesní prostory v sídlech jsou chráněny funkčním využitím jako nezastavitelné, okolní hodnotná zástavba si zachová svůj současný typický charakter – objekty stojící na uliční čáře se štítovou orientací.

3.3 Zásady pro jednotlivé funkce v území

Bydlení a rekreace

Rozvoj bydlení se předpokládá hlavně v rámci stávajícího zastavitelného území při revitalizaci ploch a areálů, které pozbyly svou původní hospodářskou funkci. Jsou uplatňovány následující základní principy:

- Jsou vytvořeny podmínky pro obnovu a další rozvoj sídel tvořících obec Holedeč tím, že ve všech sídlech jsou nabídnuty plochy pro rozvoj bydlení v zastavitelných plochách a vhodných **transformačních** plochách **přestavby**. V některých případech je také počítáno s územními rezervami po vyčerpání zastavitelných ploch. Do územních rezerv pro bydlení jsou zařazeny plochy přijatelné, ale méně vhodné k zastavění z hlediska ochrany krajinného rázu, docházkových vzdáleností v sídle a ochrany zemědělského půdního fondu.
- Je ponechána možnost trvalého bydlení venkovského typu v kombinaci s možným malým samozásobitelským hospodářstvím, popřípadě podnikatelskou činností pokud tato neznechodňuje obytnou kvalitu prostředí.

- Je nabídnuto také čisté bydlení v rodinných domech, protože se obec nachází v suburbanizační zóně města Žatce.
- V jádrech venkovských sídel jsou na plochách bydlení smíšeného (BS) vytvořeny podmínky pro
 - umístění bydlení v rodinných domech a ve výjimečných případech také bydlení v nízkopodlažních bytových domech
 - umístění staveb komerční administrativy převážně menšího rozsahu a drobných provozoven řemesel jako doplňkového využití k bydlení.
- Jako nástupní místa pro rekreační využití krajiny jsou využívána stávající sídla vesnického charakteru. Pro zvýšení rekreačního potenciálu krajiny je umožněno vybudování rozhledny a stezky zvyšující prostupnost krajiny.
- Síť nástupních bodů do rekreačních prostorů je provázána se zastávkami hromadné dopravy a možnostmi parkování. Nová veřejná parkoviště jsou navržena v Holedečku u železniční zastávky a v Holedči u východiště cesty.
- Stavby a trvalá zařízení pro pobytový cestovní ruch a služby turistům je možné zásadně umisťovat pouze v rámci zastavěného popřípadě zastavitelného území sídel s ohledem na funkční a prostorové regulativy jednotlivých ploch.

Výroba a zemědělství

- Nové zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu nejsou vymezeny, nevyužité části původně zemědělských areálů jsou vymezeny jako **transformační** plochy **přestavby**.
- V obci se nenacházejí větší areály výroby kromě areálu poblíž železnice na západní hranici obce. V návaznosti na tento areál je navrženo jeho rozšíření.
- Drobná výroba nezemědělského charakteru nerušící okolí je možná i v dosavadních zemědělských areálech.
- V rámci ploch bydlení smíšeného (BS) je umožněno umístění provozoven drobné výroby nerušící okolí a nezvyšující dopravní zátěž.
- Pro každý nově umisťovaný zdroj znečišťování bude společně s projektovou dokumentací pro územní řízení předložena rozptylová studie a odborný posudek, zpracované autorizovanou osobou dle zák. 86/2002 Sb., v platném znění. Postupováno bude tak, aby nehrozilo překročení imisních limitů daných legislativou.

3.4 Specifické zásady pro jednotlivá sídla

Holedeč (k. ú. Holedeč)

- Rozvoj zachovává a dotváří kompaktní zastavěné území sídla.
- Je preferována regenerace v rámci zastavěného území, zejména v oblasti dřívější zemědělské výroby v severní části obce. Extenzivní rozvoj je směřován do blízkosti stávajícího centra sídla směrem západně a dále formou menších zastavitelných ploch doplňující stávající zástavbu.
- Plochy územních rezerv pro bydlení jsou vymezeny v odlehlejších polohách: směrem k železniční trati za statkem, k Holedečku a na jižním okraji Holedeče v návaznosti na zastavitelné plochy.
- Pro rozvoj rekreačního využití se vymezuje plocha pro dráhu BMX poblíž železnice v dotyku se severním okrajem Holedeče.

Holedeček (k. ú. Holedeč)

- Rozvoj zachovává a dotváří kompaktní zastavěné území sídla. Zvláště je přitom třeba respektovat dochovanou kvalitu vesnického prostředí návsi.

- Zastínění nebo jiné narušení dominanty kostela novou zástavbou není přípustné.

Veletice (k. ú. Veletice)

- Rozvoj zachovává a dotváří kompaktní zastavěné území sídla. Možnosti pro novou výstavbu představují proluky v zastavěném území. Zastavitelné plochy jsou relativně malé a jsou rozloženy do několika drobných enkláv tak, aby neznamenal zásadní změnu v charakteru a struktuře obce.
- Severozápadní okraj sídla se nachází na hraně výrazného pohledového horizontu. Nová zástavba je zde proto omezena ve prospěch zahrad a její výška i intenzita je limitována.

Stránky (k. ú. Stránky)

- Rozvoj zachovává a dotváří kompaktní zastavěné území sídla. Dostatek možností pro novou výstavbu představují proluky v zastavěném území, zastavitelné plochy proto nejsou vymezeny.

3.5 Vymezení zastavitelných a transformačních ploch a ploch přestavby

Zastavění jednotlivých ploch je podmíněno realizací veřejně prospěšných staveb technické a dopravní infrastruktury (viz tabulka níže).

3.5.1 Transformační plochy přestavby

Pro následující stavby v **transformačních** plochách **přestavby** platí, že investor v územním řízení prokáže, že jeho záměr nenaruší krajinný ráz: hotely, turistické ubytovny a další obdobná zařízení, administrativa, správa, peněžnictví a pojišťovnictví, zpracovatelské a opravárenské areály, vzorkovny a pohotovostní sklady zboží.

Označ. plochy	Identifikace dle zadání	Katastrální území / dotčené pozemky	Kód využití plochy	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Popis záměru, poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
T.01	15	Holedeč	SV	10 BJ	3,0066	Do území lze umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek významné navýšení intenzity těžké nákladní dopravy v obci nebo zvýšené emise BaP a PM ₁₀ . U staveb určených pro výrobu investor v územním řízení prokáže, že jeho záměr nenaruší krajinný ráz	VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
T.02	15	Holedeč	SV	3 BJ	0,8679	Do území lze umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek významné navýšení intenzity těžké nákladní dopravy v obci nebo zvýšené emise BaP a PM ₁₀	VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
T.03	15	Holedeč	SV	3 BJ	0,5161	Do území lze umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek významné	VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

Označ. plochy	Identifikace dle zadání	Katastrální území / dotčené pozemky	Kód využití plochy	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Popis záměru, poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
						navýšení intenzity těžké nákladní dopravy v obci nebo zvýšené emise BaP a PM ₁₀	
T.04	Objednávka Změny č. 1, položka 16.4	Stránky	SV	1-2 BJ	0,4793	(prostorové uspořádání: okrajová zástavba volná)	VT.30

Číslo dle zadání	Katastrální území	Číslo a kód využití	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
15	Holedeč	P.01	10 BJ	3,0066	Do území lze umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek významné navýšení intenzity těžké nákladní dopravy v obci nebo zvýšené emise BaP a PM ₁₀ . U staveb určených pro výrobu investor v územním řízení prokáže, že jeho záměr nenaruší krajinný ráz	VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
15	Holedeč	P.02	3 BJ	0,8679	Do území lze umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek významné navýšení intenzity těžké nákladní dopravy v obci nebo zvýšené emise BaP a PM ₁₀	VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
15	Holedeč	P.03	3 BJ	0,5161	Do území lze umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek významné navýšení intenzity těžké nákladní dopravy v obci nebo zvýšené emise BaP a PM ₁₀	VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
Objednávka Změny č. 1, položka 16.4	Stránky	P.04	1-2 BJ	0,4793	(prostorové uspořádání: okrajová zástavba volná)	VT.30

Změna využití plochy s rozdílným využitím

Identifikace dle zadání	Katastrální území / dotčené pozemky	Kód využití plochy	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Popis záměru, poznámky a doplňující podmínky
schválení pořízení Změny č. 2, položka 1	Holedeč	SV	(součást stávajícího areálu bez nových staveb)	0,0254	přeměna veřejného prostranství na plochu pro bydlení smíšené

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

Identifikace dle zadání	Katastrální území / dotčené pozemky	Kód využití plochy	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Popis záměru, poznámky a doplňující podmínky
schválení pořízení Změny č. 2, položka 2		VD	(součást stávajícího areálu bez nových staveb)	0,0288	přičlenění části veřejného prostranství ke stávajícímu areálu
schválení pořízení Změny č. 2, položka 5		SV	(odloučení od stávajícího areálu a přičlenění k pozemku pro bydlení)	0,0172	přičlenění části stávajícího areálu k ploše pro bydlení
schválení pořízení Změny č. 2, položka 6		SV	(1 BJ)	0,0539	změna respektující skutečné využití bývalého strážního domku u trati nutná rektifikace ÚSES
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Holedeč p.p.č. 1959 + malá část p.p.č. 1906	AX.d	-	0,0478 (p.p.č. 1959) + část p.p.č. 1906	část stávající komunikace převedena na plochu AX.d zemědělskou jinou - v dotyku se sídly
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Holedeč p.p.č. 637/2 + p.p.č. 2563	PU	-	0,0183	převedeno do PU - veřejná prostranství všeobecná
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Holedeč p.p.č. 223/18 (část); 223/27; 223/28; 223/32	DU		cca 0,0172 (p.p.č. 228/18 jen malý úsek omezený liniemi hranic) p.p.č. 223/27, 223/28	převedeno do DU - doprava všeobecná
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Holedeč p.p.č. 1127/30	DU		0,0758	převedeno do DU - doprava všeobecná
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Holedeč p.p.č. 2052/1	DU		0,2405	převedeno do DU - doprava všeobecná
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Holedeč p.p.č. 2055/1	DU		0,0597	převedeno do DU - doprava všeobecná
faktický stav v době pořízení Změny č. 2	Veletice p.p.č. 1512/2	DU		0,0028	převedeno do DU - doprava všeobecná
Změna č. 4, záměr č. 1; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Holedeč p.p.č. 1685/12	BV		0,0079	z plochy dopravní infrastruktury DU do plochy BV – bydlení venkovské
Změna č. 4, záměr č. 3; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Holedeč p.p.č. 1746/22	SV		0,0044	převedeno z plochy veřejného prostranství PU do plochy SV – smíšené obytné venkovské
Změna č. 4, záměr č. 4	Holedeč p.p.č. 1746/1 před st.p.č. 33/4 a st.p.č. 29	SV		0,0067	převedeno z plochy veřejného prostranství PU do plochy SV – smíšené obytné venkovské
Změna č. 4, záměr č. 5a; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Holedeč p.p.č. 1745/7	SV		0,0057	převedeno z plochy dopravní infrastruktury DU do plochy SV – smíšené obytné venkovské

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

Identifikace dle zadání	Katastrální území / dotčené pozemky	Kód využití plochy	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Popis záměru, poznámky a doplňující podmínky
Změna č. 4, záměr č. 5b; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Holedeč p.p.č. 1746/5 (malá část před st.č. 10	SV		0,0028	převedeno z plochy dopravní infrastruktury DU do plochy SV – smíšené obytné venkovské
Změna č. 4, záměr č. 6; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Holedeč p.p.č. 1751/9	BV		0,0024	převedeno z plochy dopravní infrastruktury DU do plochy BV – bydlení venkovské
Změna č. 4, záměr č. 7	Holedeč p.p.č. 2032	AX.e		0,1711	změna / doplnění regulativu plochy AX.e o umístění úlů pro včelstva využití sady, zahrady a včelstva = primární zemědělské využití šetrné k ŽP je v souladu s plochou AX.e; stavební využití by bylo v rozporu s koncepcí krajiny
Změna č. 4, záměr č. 8; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Holedeč p.p.č. 1751/10	BV		0,0075	převedeno z plochy DU doprava všeobecná do plochy BV – bydlení venkovské
Změna č. 4, záměr č. 12	Stránky p.p.č. 47/2	BV	1 RD nebo rekreační domek	0,0710	převedeno z plochy ZS – zeleň sídelní ostatní (uvnitř zastavěného území) do plochy BV – bydlení venkovské, které připouští i rekreační využití
Změna č. 4, záměr č. 13	Stránky st.č. 45	BV	1 RD nebo rekreační domek	0,0128	převedeno z plochy AX.d - zemědělské jiné - v dotyku se sídly do plochy BV – bydlení venkovské, které připouští i rekreační využití
Změna č. 4, záměr č. 16	Holedeč p.p.č. 1986/4	Z.416 BV, DU		0,1545	převedeno z R 02 na BV (ppč. 1986/4) a na DU (ppč. 1686/2 a kosek ppč. 1986/1)
Změna č. 4, záměr č. 19	Holedeč p.p.č. 2116	AX.d		0,8137	zmenšení zastavitelné plochy Z. 03 – převedení na plochu AX.d – zemědělské jiné - v dotyku se sídly
Změna č. 4, záměr č. 20; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Holedeč p.p.č. 1746/5	SV		0,0062	převedeno z plochy dopravní infrastruktury DU do plochy SV – smíšené obytné venkovské
Změna č. 4, záměr č. 21	Holedeč p.p.č. 1746/5 před st.p.č. 1 a st.p.č. 136	SV		0,0025	převedeno z plochy DU doprava všeobecná do plochy SV – smíšené obytné venkovské
Změna č. 4, záměr č. 22	Holedeč p.p.č. 1685/6	BV		0,014	převedeno z plochy DU doprava všeobecná do plochy BV – bydlení venkovské

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

Identifikace dle zadání	Katastrální území / dotčené pozemky	Kód využití plochy	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Popis záměru, poznámky a doplňující podmínky
Změna č. 4, záměr č. 23; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Holedeč p.č. 2561	DU		0,0021	převedeno z plochy SV – bydlení smíšené do plochy DU – doprava všeobecná
Změna č. 4, záměr č. 25	Stránky p.p.č. 617/1	ZS		0,0385	převedeno z plochy PU – veřejná prostranství všeobecná do plochy ZS – zeleň sídelní
Změna č. 4, záměr č. 26; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Stránky p.p.č.908 / p.p.č.. 617/1	SV		0,0191	převedeno z plochy DU – doprava všeobecná do plochy SV –smíšené obytné venkovské
Změna č. 4, záměr č. 27; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Stránky p.p.č. 693 (část)	ZS		0,2488	převedeno z plochy PU – veřejná prostranství všeobecná do plochy NU – přírodní všeobecné
Změna č. 4, záměr č. 28; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Stránky p.p.č. 869 – před st.č. 52	BV		0,0024	převedeno z plochy DU – doprava všeobecná do plochy BV – bydlení venkovské
Změna č. 4, záměr č. 29	Stránky p.p.č. 618/3 – část přiléhající k st.č. 14/4 a p.p.č. 17	BV		0,0064	převedeno z plochy veřejného prostranství PU do plochy BV – bydlení venkovské
Změna č. 4, záměr č. 31; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Veletice p.p.č. 1858	DU		0,0051	převedeno z plochy BV – bydlení venkovské do plochy DU – doprava všeobecná
Změna č. 4, záměr č. 32; faktický stav v době pořízení Změny č. 4	Veletice p.p.č. 1572/2	DU		0,0196	převedeno z plochy BV – bydlení venkovské do plochy DU – doprava všeobecná
Změna č. 4, záměr č. 33	Veletice p.p.č. 1458/2 vedle st.p.č. 85	SV		0,0034	převedeno z plochy veřejného prostranství PU do plochy SV – smíšené obytné venkovské
Změna č. 4, záměr č. 34	Holedeč p.p.č. 978/7	ZU		0,0133	kompenzace za zábor I. třídy ochrany ZPF na záměru č. 35 – převod z plochy SV – bydlení smíšené venkovské na plochu ZU – zeleň všeobecná

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

Číslo dle zadání	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochranou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výměra [ha]	Výsledný návrh	Kód využití
schválení pořízení Změny č. 2, položka 1	přeměna veřejného prostranství na plochu pro bydlení smíšené	-	-	-	-	(součást stávajícího areálu bez nových staveb)	0,0254	přirazení k mateřské škole	SV
schválení pořízení Změny č. 2, položka 2	přičlenění části veřejného prostranství ke stávajícímu areálu	-	-	-	-	(součást stávajícího areálu bez nových staveb)	0,0288		VD
schválení pořízení Změny č. 2, položka 5	přičlenění části stávajícího areálu k ploše pro bydlení	-	-	-	-	(odloučení od stávajícího areálu a přičlenění k pozemku pro bydlení)	0,0172		SV
schválení pořízení Změny č. 2, položka 6	změna respektující skutečné využití bývalého strážního domku u trati	-	-	nutná rektifikace ÚSES	-	(1 BJ)	0,0539	plocha SV	SV
Holedeč p.p.č. 1959 + malá část p.p.č. 1906	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,0478 (p.p.č. 1959) + část p.p.č. 1906	část stávající komunikace převedena na plochu AX.d zemědělskou jinou – v dotyku se sídly	AX.d
Holedeč p.p.č. 637/2 + p.p.č. 2563	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,0183	převedeno do PU – veřejná prostranství všeobecná	PU
Holedeč p.p.č. 223/18 (část); 223/27; 223/28; 223/32	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	cca 0,0172 (p.p.č. 228/18 jen malý úsek omezený liniemi hranic p.p.č. 223/27, 223/28	převedeno do DU – doprava všeobecná	DU

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

Číslo dle zadání	Popis záměru	Nároky na novou dopravní infrastrukturu	Nároky na novou technickou infrastrukturu	Střety s limity využití území	Střety s ochranou krajinného rázu	Orient. počet jednotek	Výměra [ha]	Výsledný návrh	Kód využití
Holedeč p.p.č. 1127/30	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,0758	převedeno do DU – doprava všeobecná	DU
Holedeč p.p.č. 2052/4	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,2405	převedeno do DU – doprava všeobecná	DU
Holedeč p.p.č. 2055/1	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,0597	převedeno do DU – doprava všeobecná	DU
Veletice p.p.č. 1512/2	faktický stav v době pořízení Změny č. 2	-	-	-	-	-	0,0028	převedeno do DU – doprava všeobecná	DU

3.5.2 Zastavitelné plochy

Číslo dle zadání	Katastrální území	Číslo a kód využití	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
5	Holedeč	Z.01	10 BJ	1,9112		VT.25, VT.32, VT.35
	Holedeč	Z.02	1 BJ	0,0946	požadavek občanů	
6	Holedeč	Z.03	15 BJ	2,0731		VD.10, (VT.01), (VT.15), (VT.20)
13	Holedeč	Z.04	1 BJ	0,0931		
12	Holedeč	Z.05	5 BJ	0,8676		
	Holedeč	Z.06				
4	Holedeč	Z.07	3 BJ	0,7046		(VT.36), (VT.37), VT.42
3	Holedeč	Z.08	12 BJ	2,6639		(VT.08), (VT.09), (VT.37), VT.42, VD.03, (VT.38)
	Holedeč	Z.09	2 BJ	0,4855		
1	Holedeč	Z.10	9 BJ	1,2042		
21	Veletice	Z.11	3 BJ	0,4782		VT.02, (VT.23), VT.24, VT.29
	Veletice	Z.12	2 BJ	0,3600	požadavek občanů	(VT.02), VT.24, VT.29
21	Veletice	Z.13	2 BJ	0,2317		VT.02, (VT.23), VT.24, VT.29
21	Veletice	Z.14	1 BJ	0,0719		VT.02, (VT.23), VT.24, VT.29
21	Veletice	Z.15	1 BJ	0,0757		VT.02, (VT.23), VT.24, VT.29
Objednávka Změny č. 1, položka 16.3	Veletice	Z.17	1 BJ	0,1207	Podmínka pro prostorové uspořádání: platí typ ES (viz část 6.3.3).	VT.02, VT.24, VT.29

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

Číslo dle zadání	Katastrální území	Číslo a kód využití	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
Objednávka Změny č. 1, položka a 16.1	Holedeč	Z.18	1 BJ	0,0835	OP dráhy; velikost zastavované plochy redukována na cca 40% oproti zadání z důvodů ochrany ZPF	(VT.13), (VT.46)
10	Holedeč	Z.20	2 BJ	0,3190		VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
10	Holedeč	Z.21	2 BJ	0,2782		VD.04, (VT.04), (VT.05), VT.41
8	Holedeč	Z.24, Z.25		2,1899	Plocha pro prověření územní studií prověřující zejména možnosti uspořádání území a vliv na krajinný ráz. Do využitelného území umístit jen takové činnosti, které nebudou mít za následek zvýšené emise BaP a PM ₁₀ a nebudou významně navyšovat intenzity těžké nákladní dopravy na silnici III/22728 a II/227	
	Holedeč	Z.22	ČOV	0,0528		
23; PD pro DUR 2018	Veletice	Z.23	ČOV 150 EO	0,1107		VT.28, VT.29
schválení pořízení Změny č. 2, položka a 4	Holedeč	Z.19	1 BJ	0,0835		
Změna č. 4, záměr č. 11	Holedeč p.p.č. 1886, 1885, 673/27	Z.411 BV; DU	1 RD	0,0859	záměr výstavby RD na p.p.č. 1886 – možnost přístupu na pozemek; převedeno z plochy ZU – zeleň všeobecná do plochy BV – bydlení venkovské	
Změna č. 4, záměr č. 15	Holedeč p.p.č. 2162	Z.415 BV		0,0671	převod z plochy AP.t na BV; ochranná pásma vn a vvn (koridor CNZ.E18)	
Změna č. 4, záměr č. 16	Holedeč p.p.č. 624,1; p.p.č. 1986/2	Z.416 BV, DU	1 RD	0,1512	nutno zajistit přístup přes pozemek p.p.č. 1986/1 (malá ploška mezi p.p.č. 1986/1 a 1727/26)	přivedení kanalizace a vody po pozemcích p.č. 1728/2, 1728/3 a 1728/4 (zpracovává se PD, schválená SVS); přivedení el. přípojky protlakem pod silnicí z p.č.1734/2 na hranici pozemku p.č. 1986/2 (PD schválená ČEZem)

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

Číslo dle zadání	Katastrální území	Číslo a kód využití	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující veřejně prospěšné stavby nebo jiné stavby veřejných infrastruktur
Změn a č. 4, záměr č. 19	Holedeč p.p.č. 2116	Z.03	8 BJ	1,2959	zrušení části zastavitelné plochy Z.03	VD.10, (VT.01), (VT.15), (VT.20)
Změn a č.4, dodatečný záměr č. 35	Holedeč p.p.č. 978/8	Z.435 SV	1 RD	0,0760	částečná kompenzace záboru ZPF převedením plochy SV – bydlení smíšené na p.p.č. 978/7 na plochu ZU – zeleň všeobecná	

Část ploch, jejichž prověření požadovalo zadání, byla zahrnuta do územních rezerv.

3.6 Vymezení dalších významných ploch

3.6.1 Plochy proluk uvnitř zastavěného území

Plochy proluk uvnitř zastavěného území jsou plochy požadované zadáním nacházející se již uvnitř zastavěného území (vymezení zastavěného území viz kap. 1).

Číslo dle zadání	Katastrální území	kód využití	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]
7	Holedeč	SV	1 BJ	0,1067
22	Veletice	BV	2 BJ	0,6423
25	Stránky	SV	1 BJ	0,1656

3.6.2 Plochy změn v **krajině nezastavěném území**

Jedná se o podstatné změny využití v nezastavěném území

Číslo dle zadání	Katastrální území	Číslo a kód využití	Výměra [ha]	Poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující / související veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření
20	Holedeč	K.01	0,2708		
-	Holedeč	K.02	0,5539		
-	Holedeč	K.03	0,3527		
		K.04		RBK.1084	VU.10
		K.05		RBK.1084, LBC.06	VU.07
	Holedeč	K.06		RBK.1084	
	Veletice	K.07			VU.11
		K.08		RBK.1084	
	Stránky	K.09		RBK.1084, LBC.04	VU.06
	Holedeč, Stránky	K.10		LBK.06	VU.03
	Holedeč	K.11		LBK.01, LBK.08	VU.01
	Holedeč	K.12		LBK.08	VU.04
	Holedeč	K.13		pás podél trati v dotyku se zástavbou Holedeče	
11	Holedeč	K.14	5,8558	RBK.1084	VU.05

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč

úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

Číslo dle zadání	Katastrální území	Číslo a kód využití	Výměra [ha]	Poznámky a doplňující podmínky	Podmiňující / související veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření
				Pro odběry vody z Blšanky pro případnou vodní plochu platí povinnost zachovat min. limitní průtok na měrné stanici Blšanka - Stránky na úrovni 15 cm (105 l/s). Podmínkou realizace úprav měnících vodní režim je vypracování podrobnější dokumentace včetně hydrotechnického posouzení, kde by mělo být řešeno zabezpečení jak v době povodně, tak i v době nízkých stavů vody v Blšance. Pro realizaci nutno zpracovat Povodňový plán. V aktivní zóně záplavového území nebude plocha ohrazována ani oplocena.	
18	Holedeč	K.15	1,1704	RBK.1084 Pro odběry vody z Blšanky pro případnou vodní plochu platí povinnost zachovat min. limitní průtok na měrné stanici Blšanka - Stránky na úrovni 15 cm (105 l/s). Podmínkou realizace úprav měnících vodní režim je vypracování podrobnější dokumentace včetně hydrotechnického posouzení, kde by mělo být řešeno zabezpečení jak v době povodně, tak i v době nízkých stavů vody v Blšance. Pro realizaci nutno zpracovat Povodňový plán. V aktivní zóně záplavového území nebude plocha ohrazována ani oplocena.	VU.08
16	Holedeč	K.16	1,4490	asanace úložiště sutí Holedeč	VA.02
Změna č. 4, záměr č. 17	Stránky p.p.č. 734 (část)	K.417	0,1848	převod z plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu ZU - zeleň všeobecná (mimo zastavěné území); změna umožňuje umístit zahrádkářské přístřešky a chaty do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky; max. 4 samostatně stojící objekty	
Změna č. 4, záměr č. 24	Holedeč p.p.č. 241/14	K.424	0,0121	převod z plochy AX.e – zemědělské jiné v polohách ohrožených erozí na plochu DU – doprava všeobecná; potřeba zřídit obratiště na konci místní komunikace ulice Školní	

3.7 Návrh systému sídelní zeleně

V sídlech v obci se uplatňují dva základní principy typické pro vesnická sídla:

- Prstenec zahrad, sadů a další vzrostlé zeleně na obvodu sídel – stávající zahrady jsou potvrzeny plochou „ZS – zeleň sídelní ostatní“, popřípadě jsou rozvíjeny vymezením nových ploch ZS (zejména Veletice) a dále návrhem zeleného pásu mezi zastavitelnými plochami a železnicí v Holečči.
- Zeleň na návších – vymezena jako plochy „PU – veřejná prostranství všeobecná“.

4 Koncepce veřejné infrastruktury

4.1 Dopravní infrastruktura

4.1.1 Železniční doprava

Potvrzuje se systém železničních tratí, který je v řešeném území stabilizován. Územím prochází stavebně dvoukolejná neelektrifikovaná železniční trať č. 124 Chomutov – Žatec – Lužná u Rakovníka. Na území obce se nacházejí železniční zastávky Holedeček, Veletice a Sádek u Žatce.

Na území obce se nenacházejí železniční vlečky a nové nejsou navrhovány.

4.1.2 Silniční doprava

Územní plán potvrzuje systém silniční dopravy na území obce Holedeč jako stabilizovaný. Nově budou budovány pouze nezbytné místní komunikace v nově vymezených zastavitelných plochách, pokud to jejich charakter a rozsah vyžadují. Navržena je úprava profilu silnice II/227 v úseku Holedeč – Holedeček tak, aby byl umožněn plnohodnotný souběh pohybu chodců a cyklistů a dále rekonstrukce a rozšíření mostu mezi Stránkami a Veleticemi (současná únosnost je omezena na 20 t a šířka je pouze 4m).

Navržené příjezdové komunikace k zastavitelným plochám

- mezi plochami č. **T.01 a T.02** ~~P.01 a P.02~~ bude vedena nová obslužná komunikace
- k navržené čistírně odpadních vod pro Stánky a Veletice bude vedena nová obslužná komunikace

Pro stanovení minimálních parametrů uličního profilu komunikací uvnitř zastavitelných ploch pro bydlení je nutné dodržet §22 vyhlášky číslo 501/2006 Sb.

Doprava v klidu

Dlouhodobé odstavování vozidel ve stávající zástavbě bude nadále řešeno na vlastním pozemku s doplňkovým parkováním v uličním prostoru v místech, kde to dovolují šířkové poměry. Odstavování vozidel v nově navržených rozvojových oblastech je řešeno zásadně na vlastním pozemku s možným umístěním doplňujících parkovacích stání pro návštěvníky v uličním prostoru.

Územní plán respektuje stávající parkoviště v Holečci před místním úřadem a v Holedečku na návsi. Návrh vymezuje dvě plochy parkovišť:

- plochu pro parkování nejvýše 20 vozidel (plocha č. K.01) v lokalitě Holedeček – Za zastávkou
- plochu pro parkování nejvýše 30 vozidel (plocha č. K.02) v lokalitě u vodárny, parkoviště bude určeno jako nástupní místo pro cykloturistiku ve směru Přírodní park Džbán

4.1.3 Pěší doprava

Jsou zachovány všechny stávající pěší tahy.

Nově jsou vymezeny následující pěší komunikace a chodníky:

- stezka pro pěší k nové rozhledně na vrchu Chlum v rámci lesního pozemku na parcele č. 291 v katastrálním území Holedeč; její trasování bude upřesněno v projektové dokumentaci s ohledem na stav lesa tak, aby došlo k co jeho nejmenšímu narušení, při realizaci bude omezeno použití mechanizace
- pěší propojení Holedeče a Holedečku v rámci rekonstrukce/úpravy silnice II/227 – propojení Holedečku a parkoviště u železniční zastávky (plocha č. K.01) a v případě obnovy osobní dopravy v zastávce také napojení této zastávky

- pěší komunikace podél silnice ve Veleticích, minimálně ve formě bezpečnostního chodníku
- víceúčelový úsek komunikace mezi Holedečem a Stránkami, tento úsek bude zároveň sloužit jako cyklostezka a k obsluze přilehlých pozemků
- víceúčelový úsek komunikace mezi návsi v Holedči a hranicí obce směrem k Měcholupům, tento úsek bude zároveň sloužit jako cyklostezka a k obsluze přilehlých pozemků

Místní komunikace se smíšeným provozem v rámci zastavitelných ploch bydlení jsou vymezeny jako zklidněné (D1).

4.1.4 Cyklistická doprava

Cyklistická doprava je vedena převážně smíšeně s motorizovanou dopravou. Vzhledem k intenzitě dopravy je tento stav ve většině území možno považovat za vyhovující a je územním plánem potvrzen, s výjimkou spojení Holedeč (střed) – Holedeček v souběhu se silnicí II/227, kde územní plán navrhuje vytvoření cyklistického spojení, dle místních podmínek řešené zčásti v rámci profilu komunikace (v sídle) a zčásti v rámci samostatného tělesa.

Územní plán dále doplňuje víceúčelové pěší a cyklistické stezky údolím Blšanky k propojení nově navrhovaného přírodního koupaliště v Holedči se Stránkami a Veleticemi a s Měcholupy a dále cyklistické propojení s Žatcem.

Nově navrhované úseky:

- cyklistické spojení Holedeč (střed) – Holedeček podél silnice II/227; dle místních podmínek řešené zčásti v rámci profilu komunikace a zčásti v rámci samostatného tělesa
- víceúčelový úsek komunikace mezi Holedečem a Stránkami, tento úsek bude zároveň sloužit jako pěší cesta a k obsluze přilehlých pozemků
- víceúčelový úsek komunikace mezi návsi v Holedči a hranicí obce směrem k Měcholupům, tento úsek bude zároveň sloužit jako pěší cesta a k obsluze přilehlých pozemků
- cyklistické spojení křižovatka Veletice – Žatec v trase stávající polní cesty

4.1.5 Vodní doprava

Na území obce se nenachází ani nenavrhuje infrastruktura pro vodní dopravu.

4.1.6 Letecká doprava

Na území obce se nenachází ani nenavrhuje infrastruktura pro leteckou dopravu.

4.1.7 Dopravní zařízení

Na území obce se nenacházejí ani nenavrhují žádná dopravní zařízení.

4.2 Obsluha hromadnou dopravou

4.2.1 Autobusová doprava

Je umožněno doplnění systému zastávek hromadné autobusové dopravy do ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství tak, aby došlo ke zlepšení docházkových vzdáleností z jednotlivých sídel a jejich částí. V odůvodnění (text a koordinační výkres) jsou uvedeny doporučené polohy autobusových zastávek.

4.2.2 Železniční doprava

Jsou zachovány železniční zastávky ve Veleticích a Holedečku.

4.3. Technické vybavení a nakládání s odpady

4.3.1 Hmotové systémy

Zásobování vodou

Napojení zástavby v zastavitelných plochách bude provedeno rozšířením stávající přenosové sítě do těchto území potrubím (PVC DN 100) s osazením podzemních požárních hydrantů (DN 100) po 100m. Část vody potřebná k požárnímu zásahu bude kryta také odběrem vody ze současných obnovených vodních nádrží a říčky Blšanky, k tomuto účelu budou zřízena u těchto náhradních zdrojů pevná stanoviště pro osazení mobilní čerpací techniky včetně příjezdové komunikace.

V centrální části Holedeče bude stávající větvená síť doplněna na okruhy a to propojením (potrubím PVC DN 100) v prostoru stávající ČSII splaškové kanalizace a dále v komunikacích podél parcel 479/6, 479/1 a 479/5.

Nárok zástavby v zastavitelných plochách na akumulaci vody bude pokryt akumulací nádrží upravené vody u úpravny vody v Holedči. Požární voda bude zajištěna z náhradních zdrojů (nádrže, Blšanka).

Pro lokality umístěné ve II. ochranném pásmu vodních zdrojů platí, že parkování musí být umístěno na zpevněných a vymezených plochách, tyto plochy musí být zabezpečeny tak, aby v případě náhodného úniku závadných látek nedošlo ke kontaminaci okolních nepevných ploch.

Náhradní krizová opatření

Pro případ výjimečných situací dodavatel vody (SČVAK) zabezpečí min 15 l . os⁻¹ . d⁻¹ pitné vody z nezávadných zdrojů, obecní úřad v Holedči min. 2 l balené vody . os⁻¹ . d⁻¹ . (teroristické ohrožení, válečný konflikt, přírodní katastrofa ...)

Odvodnění – splaškové odpadní vody

Holedeč a Holedeček

Návrh předpokládá dobudování oddílné splaškové kanalizace v Holedečku včetně napojení nových lokalit a napojení nových lokalit v Holedči. (navrženo z PVC trub DN 300 až 400)

Stávající čistírna odpadních vod bude rozšířena na kapacitu $317,56 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} : 0,15 = 1450 \text{ EO}$ (ekvivalentních osob).

Současně s navýšením kapacity se počítá s vybudováním kalového hospodářství (vyhnívací nádrže, případně bioreaktorů a plynojemů pro akumulaci bioplynu). Kapacita kalového hospodářství by měla zahrnovat i likvidaci čerstvých biologických kalů z navrhované čistírny odpadních vod pro sídla Veletice a Stránky (viz dále). Alternativně je možné čerstvé kaly z obou čistíren odvážet a likvidovat na kalovém hospodářství centrální čistírny odpadních vod v Žatci.

Veletice a Stránky

Odvodnění bude provedeno novou oddílnou kanalizací s vybudováním splaškové tlakové větvené sítě z potrubí PE100 SDR11 RC vyústující do společné biologické kontejnerové čistírny odpadních vod pod jižním okrajem sídla Veletice na pravém břehu Blšanky (na části pozemku ppč. 1583 k.ú. Veletice).

Čerpání splašků bude zajištěno domovními čerpacími jímkami. Provoz čerpadla bude řízen hladinovým spínačem. Domovní čerpací jímky budou napojeny na elektrické rozvody odkanalizovaného objektu.

Čistírna odpadních vod bude řešena na kapacitu 150 EO (ekvivalentních osob).

Čistírna odpadních vod je navržena s krytou technologií s biologickou částí v aerobním cyklu, pásmo hygienické ochrany 50m (od souvislé bytové výstavby), bude oplocena, vybavena obslužnou příjezdovou komunikací, přípojkou vody a silovou přípojkou 0,4 kV, popřípadě přípojkou na telekomunikační síť MTO. Objekty čistírny jsou umístěny mimo záplavové území Q100 a nezasahují do transportního pásma lokálního biokoridoru územního systému ekologické stability (tvořeného říčkou Blšankou a jejím pravostranným přítokem Klučeckým potokem).

Podmínky pro území ve II. ochranném pásmu vodních zdrojů

Nově budované jímky musí být realizovány tak, aby nebylo zvýšené riziko vniknutí znečištěných vod do podzemních vod; stejnému požadavku musí vyhovovat i kanalizace, drény nebo žlaby využívané ke svodu těchto vod. Zřizování malých domovních čistíren a vypouštění odpadních vod do podmoku je nepřípustné.

Odvodnění – dešťové vody

Návrh koncepce odvodnění dešťových odpadních vod předpokládá odvedení zachycených vod ze stávajících povrchů veřejných komunikací a zpevněných ploch do místní vodoteče (Blšanka). Odvádění dešťových vod bude provedeno s přednostním využitím zasakování či retence. Nevsáknuté srážkové vody budou odváděny do recipientu především systémem příkopů, struh a propustků, tam, kde je to nutné, s využitím zatrubněného odtoku. V nových lokalitách je navrženo odvodnění komunikací a zpevněných ploch obdobně. Plochy parkovišť ve stávajících i nových lokalitách budou odvodněny přes lapače olejů a benzínu. Dešťové vody ze střech objektů a zpevněných povrchů na soukromých pozemcích budou vsakovány na vlastním pozemku nebo využity k zálivce.

Vodní toky a nádrže

Návrh předpokládá zachování meandrů Blšanky ve stávající stopě s pásem doprovodné zeleně s funkcí biokoridoru. Navrhuje se zřízení nádrže nad sídlem Holedeč.

V Holečci se navrhuje rekonstrukce stávající požární nádrže – obnova stěn a dna nádrže, regulovaného přítoku, vtokového a výpustního zařízení, a vybudování stanoviště obslužnou komunikací pro umístění mobilní čerpací požární techniky. Minimální užitečný objem vody v nádrži pro zásah jednoho současného požáru je 50 m³. Nádrž musí být pravidelně čistěna a udržována. V místních částech Stránky a Veletice budou na břehu Blšanky zřízena obdobná stanoviště s obslužnou komunikací pro umístění mobilní čerpací požární techniky. Voda z vodního toku bude náhradním vodním zdrojem pro požární zásah v uvedených místních částech.

Integrovaný systém hospodaření s tuhými odpady

Návrh předpokládá pokračování v postupném zavádění primárního třídění komponentů v jejich sběru, dotřídění a dalším zpracování. Především jde o ty, které mohou tvořit druhotné suroviny, (papír, sklo, plasty, textil, feromagnetické i barevné kovy) dále o nebezpečné látky, biosložky a inertní zbytek.

Počítá se se zřízením dalších sběrných stanovišť s nádobami k ukládání tříděných složek (sklo, papír, plasty). Systém bude uplatněn v plném rozsahu i v nových lokalitách. Nová stanoviště:

Holedeč	6 stanovišť
Holedeček	1 stanoviště
Veletice	2 stanoviště
Stránky	1 stanoviště
CELKEM	10 stanovišť

Shrabky budou ukládány na řízenou skládku Vrbička, zeleň buď na kompostovou deponii (bude-li zřízena) nebo v suchém stavu spalována, využitelné části drceny pro energetické využití.

4.3.2 Energetické systémy

Návrh předpokládá postupný útlum využívání tuhých fosilních paliv pro vytápění objektů – jako důsledek snižování tepelných ztrát budov, využívání obnovitelných zdrojů a efektivního využívání

elektrické energie a plynu (Holedeč a Holedeček). Totéž se předpokládá pro nové lokality, využívání plynu se předpokládá pouze v Holedči a Holedečku. Jejich urbanistické uspořádání by mělo umožňovat minimalizaci tepelných ztrát a maximalizovat solární zisky.

Zásobování elektrickou energií

V návrhu jsou využívány stávající přenosové sítě vn 22kV a nn 0,4 kV, navrženo je jejich kabelové rozšíření do nových zastavitelných lokalit. Nové transformační stanice 22/0,4 v Holedči a Holedečku jsou navrženy jako kabelové (kiosky), ve Stránkách a Veleticích jako sloupové. V souladu s Aktualizací číslo 1 PÚR a Aktualizací číslo 2 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje se ve Změně číslo 1 Územního plánu Holedeč umísťuje koridor E 18 pro dvojité vedení VVN 400 kV TR Hradec–TR Výškov s označením CNZ.E18.

Základní odběrové charakteristiky a potřebné trafostanice pro zastavitelné plochy:

Holedeč

$P_i = 1254 \text{ kW}$ instalovaný v lokalitě

Návrh TSN1 1 x 630 kVA kabelová

TSN2 1 x 400 kVA kabelová

$P_{úč} = P_i \cdot 0,9 = 1129 \text{ kVA}$... výkon činný

$P_{soč} = P_{úč} \cdot 0,8 = 903 \text{ kVA}$... současné odběry

Holedeček

$P_i = 20 \text{ kW}$

Návrh zabezpečí výkonová rezerva stávající trafostanice 1 x 160 kVA

$P_{úč} = P_i \cdot 0,9 = 18 \text{ kVA}$

$P_{soč} = P_{úč} \cdot 0,8 = 11 \text{ kVA}$

Veletice

$P_i = 535 \text{ kW}$

Návrh TSN 1 x 400 kVA sloupová

$P_{úč} = P_i \cdot 0,9 = 482 \text{ kVA}$

$P_{soč} = P_{úč} \cdot 0,8 = 385 \text{ kVA}$

Stránky

$P_i = 211 \text{ kW}$

Návrh TSN 1 x 250 kVA sloupová

$P_{úč} = P_i \cdot 0,9 = 190 \text{ kVA}$

$P_{soč} = P_{úč} \cdot 0,8 = 162 \text{ kVA}$

Ochranná pásma navržených vedení:

Vedení nadzemní 22kV: 2x7m po obou stranách od krajních vodičů

Trafostanice 22/0,4 kV sloupová 7m všemi směry, kabelová 2m všemi směry.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení v nových lokalitách je navrženo jednostranně podél obslužných komunikací, napojeno na kabelové rozvody nízkého napětí (samostatné kabely napojené na SR síť nízkého napětí). Osvětlovací tělesa 70 W (úsporná) na 6m vysokých samostatných ocelových sloupech. V pěších a vedlejších obslužných komunikacích budou osvětlovací tělesa 50 W na ocelových sloupech výšky 4m ve vzdálenosti 35 m, resp. 40m na pěších komunikacích. Osvětlení bude ovládáno čidly, zapínání a vypínání bude dle intenzity denního světla, případně může být napojeno na automatický časový rozvrh (timing) pro letní a zimní období.

Zásobování zemním plynem

Návrh využívá stávající přenosovou středotlakou síť, nové lokality v Holedči a Holedečku jsou na tuto síť napojeny potrubím LPe v rozmezí 63 – 110 mm. Současně návrh počítá s umožněním propojení stávajících větví přenosové sítě v Holedči a vytvoření dvou okruhů v centrální části sídla. Propojení je navrženo z trub LPe 110 mm. Okruhové vedení zajistí větší provozní jistotu dodávky zemního plynu pro stávající i budoucí odběratele.

4.3.3 Přenos informací

Telekomunikační soustava

Nová zástavba v zastavitelných a ~~přestavbových~~ **transformačních** plochách bude připojena ke stávající přenosové síti místního telefonního obvodu. Připojení nové zástavby bude realizováno v nejbližším síťovém rozvaděči a síť bude ukončena v nových zastavitelných plochách.

Nová vedení jsou navržena jako podzemní kabelová, podzemní kabelová vedení jsou navržena i ve stávající zástavbě obcí pro případnou rekonstrukci systému.

Nové nároky na připojení uživatelských stanic

Holedeč	260 Pp
Holedeček	4 Pp
Veletice	35 Pp
<u>Stránky</u>	<u>14 Pp</u>
CELKEM	313 Pp

4.4 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Návrh územního plánu zachovává všechna stávající zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury. Plocha pro zřízení mateřské školy s možností málotřídní základní školy I. stupně je zajištěna jako veřejně prospěšná stavba. Územní plán umožňuje umístování některých zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury jako přípustné nebo podmíněně přípustné do ploch BS a BC.

4.5 Další občanské vybavení

Územní plán předpokládá zachování stávajících zařízení dalšího občanského vybavení. Nová zařízení dalšího občanského vybavení je možné umísťovat v rámci ploch SV, BV, VSN, VSR při splnění regulativů dané plochy.

4.6 Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství PV jsou samostatně vymezeny v případě, kdy se jedná o významný veřejný prostor pro sídlo (z hlediska pěšího pohybu, společenské role či identity sídla). Předpokládá se postupná revitalizace návesních prostorů jednotlivých sídel.

Územní plán potvrzuje následující plochy veřejných prostranství:

- náves v Holedči
- náves v Holeděčku
- náves ve Stránkách
- další menší veřejná prostranství

Územní plán vymezuje následující plochy veřejných prostranství:

- park u Blšanky v Holedči
- menší náves v severovýchodní části Stránek

5 Koncepce uspořádání krajiny

5.1 Uspořádání krajiny

Uspořádání krajiny ve správním území obce Holedeč je definováno čtyřmi základními požadavky: na kvalitu životního prostředí a přírodních zdrojů, zemědělské využití území, prostupnost krajiny a na umožnění uváženého územního rozvoje sídel. Z hlediska řešení nezastavitelného území krajiny je nejvýznamnější dosažení harmonie mezi požadavky na kvalitu životního prostředí a přírodních zdrojů, prostupnosti krajiny a požadavkem na vytvoření podmínek pro rentabilní zemědělské využívání krajiny.

Vymezení zastavitelného území na současně nezastavěných plochách je založeno na skloubení dvou základních potřeb, tedy požadavkem na vnitřní funkčnost sídel a minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy.

V oblasti životního prostředí je cílem uspořádání krajiny zachování ekologické funkčnosti krajiny (jako prostředí pro život volně žijících živočichů a udržitelné využívání přírodních zdrojů) a uchování rázu vztahu krajiny a sídel ve smyslu §12 zák. 114/1992 Sb. Obecně jsou uplatňovány tyto zásady uspořádání krajiny:

- Zajištění prostupnosti krajiny umožněním přístupu na všechny pozemky v území z veřejné komunikace (je-li toto možné) a současné umožnění zhuštění sítě účelových a pěších komunikací v procesu pozemkových úprav.
- Plochy pro novou cestní síť jsou vytyčovány pouze v nezbytných případech.
- Stanovení struktury a způsobu využití zemědělské krajiny tak, aby ponechalo maximální flexibilitu využití území umožňující zemědělcům reagovat na potřeby trhu se zemědělskými komoditami (tj. změna kultury v rámci ZPF) a potřebami ochrany proti vodní a větrné erozi. Omezení využívání zemědělské půdy jsou minimalizována na vyloučení těch způsobů využití půdy, které by svými externalitami způsobily poškození kvality sousedních pozemků (extrémní svažitost pozemků, blízkost obytných ploch sídel).

5.2 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

5.2.1 Základní principy řešení

Zpřesnění ÚSES v řešeném území je ovlivněno souběžným výskytem prvků regionálního ÚSES a lokálního ÚSES v území a stávajícího rozsahu ploch kostry ekologické stability území. Základní principy řešení ÚSES jsou následující:

- Plochy vymezené pro regionální ÚSES jsou s ohledem na úrodnost půd koncipované jako polyfunkční, s požadavkem na zvýšenou ekologickou citlivost hospodaření na zájmových plochách (extenzivní hospodaření).
- Regionální biokoridor maximálně využívá rozsahu současně zemědělsky nevyužívaných ploch, kde minimální stanovené šířky překračuje formou vložených lokálních biocenter. V místech, kde stávající šířka ekologicky stabilních ploch nepostačuje, je zábor stávající zemědělské půdy minimalizován při zachování základních požadavků na maximální délku přerušení při zachování průběžné minimální šířky ekologicky stabilních ploch na 15 metrů.
- Lokální ÚSES je zpřesněn na stávající ekologicky stabilní plochy. V případě neexistence stávajících ekologicky stabilních ploch pro prvky lokálního ÚSES vymezena funkční plocha NU – přírodní všeobecné. Vzhledem ke stávajícímu rázu krajiny je doporučeno biokoridory lokálního ÚSES realizovat ostrůvkovitou výsadbou dřevin kombinovanou s travnatými plochami.

- ➔ Ve výjimečných případech byly části lokálního ÚSES realizovány formou sekvence ekologicky stabilních plošek v nestabilní matrix namísto souvislého pásu při zachování maximální přípustné délky přerušení.

5.2.2 Úrovně a prvky

Nadregionální ÚSES

V řešeném území se nevyskytují žádné prvky nadregionálního ÚSES. Území je napojeno na nadregionální biokoridor Stroupeč-Šebín, nacházející se za severní hranicí řešeného území.

Regionální ÚSES

Biokoridor č. RBK.1084 Stráně nad Blšankou – K 20, spojuje regionální biocentra RBC.1519, Stráně nad Blšankou u Měcholup, s regionálním biocentrem RBC.1801, Stekník, jehož prostřednictvím je celé území napojeno na osu nadregionálního biokoridoru Stroupeč- Šebín v údolí Ohře.

Regionální biocentrum RBC.1519 sestává z lesního celku „Stráně nad Blšankou“ na jihu, odkud pokračuje do správního území Měcholup, ploch TTP a přírodní nelesní zeleně „Pod Chludem“ a „U Nového mlýna“ ve středu a na západě území a lesním celkem „Hůrky“ na severovýchodě území, kde pokračuje do správního území Měcholup. Je vymezeno plochami lesními, plochami přírodní nelesní zeleně a plochami zemědělskými extenzivními. Současná intenzita využití Nového mlýna funkcí regionálního biocentra nenarušuje, neměla by se však zvyšovat. Vymezení regionálního biocentra ÚSES RBC 1519 v dotyku se železniční tratí se upřesňuje tak, aby do plochy biokoridoru nebyl zahrnut pozemek s bývalým strážním domkem č. st. 49/2 o rozloze 539m².

Regionální biokoridor RBK.1084 Stráně nad Blšankou – K 20 je řešen jako sekvence lokálních biocenter (přesahujících doporučenou šířku biokoridoru) spojených koridorem dosahujícím převážně (ale nikoliv výhradně) doporučené šířky. RK je napojen na ekologicky stabilní plochy nepožívající ochranu ÚSES, ale zpravidla VKP (les). Je vymezen plochami přírodní nelesní zeleně.

Výčet prvků regionálního ÚSES:

kód	název	typ
RBC.1519	Stráně nad Blšankou	smíšené
RBC.1084	Stráně nad Blšankou – K 20	luh

Lokální ÚSES

Lokální ÚSES je zpravidla vymezen plochami lesními, plochami přírodní nelesní zeleně a plochami zemědělskými extenzivními. Některé biokoridory jsou vedeny po ostrůvcích přírodě blízké zeleně.

Výčet prvků lokálního ÚSES:

kód	název	typ
LBC.01	Chlum	smíšený
LBC.02	Na Blšance u vodárny	smíšený
LBC.03	Na pískách	Suché louky
LBC.04	Na Blšance – U Zlatého potoka	luh
LBC.05	Na Blšance – U Veletic	luh
LBC.06	Na Blšance – směr Dobříčany	luh
LBC.07	Píščiny	suché louky
LBC.08	Lokalita Pod lesem	les

kód	název	typ
LBC.09	U lesních školek	les
LBC.10	Černá hora	les
LBC.11	U trati	les
LBK.01	Na Sekyře	ekoton
LBK.02	Cvičiště Pereč	ekoton
LBK.03	Klučeký potok	luh
LBK.04	Lesem u vodárny	ekoton
LBK.05	Okraj lesa Bukovina Č. hora	ekoton
LBK.06	V polích směr Kluček	ekoton
LBK.07	Lesem od žst. Sádek k Tasovu	les
LBK.08	V polích směr Chlum	les
LBK.09	Lesem u Holého vrchu	les

5.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny pro zemědělské využívání nevykazuje zásadní poruchy. Prostupnost krajiny pro zemědělskou výrobu je zajištěna současně stabilizací stávajících polních cest na jednoznačně vymezených parcelách a umožněním realizace polních v rámci definice funkčního využití ploch.

Prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy je zabezpečena jednak stabilizací a zpřesněním ploch místního a regionálního ÚSES, jednak územní stabilizací ekologicky stabilnějších kultur (les, nelesní zeleň, pastviny a trvalé travní porosty, extenzivní sady a zahrady).

Prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty je řešena v kapitole 4.

5.4 Ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa

Plošná ochrana zemědělského půdního fondu byla zohledněna při vymezení zastavitelných ploch a ploch územních rezerv.

Protierozní ochrana půdy je zabezpečena dvěma základními způsoby:

- V extrémně svažitéch plochách a plochách v aktivní záplavové zóně vodních toků je omezeno povolené funkční využití pozemků na kultury omezující erodovatelnost půd (trvalé travní porosty, sady a vinice se zatravněným meziřadím).
- Na ostatních zemědělských plochách je regulativy umožněna realizace technických protierozních opatření.

5.5 Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Podpora zvyšování ekologické stability zájmového území je založena na dvou základních principech:

- Zájmové území jako celek má poměrně vysoké zastoupení ekologicky relativně stabilních ploch, a to zejména v lesnaté severní části území na svazích údolí Zlatého potoka a Blšanky. V těchto územích je podpora ekologické stability území založena na zachování stávajících kultur a zlepšování druhové skladby porostů.

- ➡ Na plošinách na západě a východě území a v údolní nivě byly vymezeny nové plochy pro rozvoj ekologicky stabilizujících prvků.

5.6 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

V obci se nenacházejí.

5.7 Poddolovaná a jinak narušená území

V obci se nenacházejí poddolovaná území. Sesuvná území jsou uvedena v odůvodnění tohoto územního plánu.

6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

6.1 Užívané pojmy a obecné zásady

6.1.1 Definice pojmů

Pro popis využití ploch s rozdílným způsobem využití územní plán definuje následující pojmy takto:

- **Hlavní využití** – převažující účel využití (funkce), pro který je daná plocha přímo určena.
- **Přípustné využití** – další využití, které jsou v dané ploše vhodné pro doplnění hlavního využití a proto je jejich umístění možné.
- **Podmíněně přípustné využití** – využití, jejichž vhodnost v konkrétní situaci posoudí stavební úřad. V případě souhlasu se v územním rozhodnutí či stavebním povolení mohou stanovit doplňkové omezující podmínky využití tak, aby schvalované využití svým provozem neomezovalo (hlukem, exhalacemi, vyvolanými dopravními nároky) či nerušilo přípustné využití a zejména hlavní využití dané plochy; využití, které nejsou v popisu dané plochy uvedeny, jsou považovány za podmíněně přípustné.
- **Nepřípustné využití** – funkce, které jsou považovány za nepřípustné a nesmí být povoleno jejich umístění na vymezenou funkční plochu. Pokud je v nepřípustném využití uvedená funkce s dodatkem „s výjimkou výše uvedených“, je chápána jako nepřípustná kromě specifických podob uvedených v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném využití téže funkční plochy.

Další popisné pojmy územní plán definuje takto:

- **Doplňková funkce** – využití sloužící jako provozně doplňující hlavní nebo přípustné využití. Není přípustné, aby svým významem přesahovala danou plochu s rozdílným způsobem využití.
- **Nerušící** – nerušící využití (např. výroba, služby) znamená, že exhalacemi, prachem, hlukem a generovanou potřebou nákladní i osobní dopravy neomezuje hlavní a přípustné využití v sousedních plochách. Platí, že podmínky musí vyhovovat již na hranici se sousední plochou.

Pro stanovení podmínek využití funkčních ploch a podmínek jejich prostorového uspořádání územní plán definuje následující pojmy takto:

- **Podlažnost** – maximální počet nadzemních podlaží, uvádí se celým číslem. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech stavby liší, uvádí se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě stavby při přilehlé veřejné komunikaci. Zvlášť za znaménkem „+“ je uváděna maximální podlažnost podkroví.
- **Nadzemní podlaží (NP)** – podlaží, která nemají úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úroveň okolního neupraveného terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.
- **Podkroví** – využívaný prostor pod šikmou střechou o sklonu minimálně 30° o světélce výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě.
- **Halový objekt** – objekt s konstrukční výškou alespoň jednoho podlaží větší než 3,8m.
- **Pozemek** – stavební pozemek, tj. zastavěné plochy a nádvoří, jakož i eventuální přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, prostorově na něj navazují a jsou s ním užívány jako jeden celek.
- **Koeficient zastavěné plochy (KZP)** – vyjadřuje intenzitu využití pozemků v plochách poměrem zastavěných ploch všech nadzemních staveb na pozemku k výměře pozemku.

- **Koeficient vsakování (KV)** – podíl nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody na pozemku k výměře tohoto pozemku.

6.1.2 Obecné zásady

- Veškeré údaje se vztahují, není-li uvedeno jinak, ke všem pozemkům v dané ploše.
- Pro plochy určené územním plánem pro veřejně prospěšné stavby nemůže být povoleno trvalé využití odlišné od využití uvedeného v části 7, resp. 8.
- Při jakékoliv změně funkčního využití nebo změně stavby podléhající stavebnímu řízení se musí vyhovět podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkám jejich prostorového uspořádání podle zařazení příslušného pozemku do plochy v Hlavním výkresu.

6.2 Podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle Přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb., I. Obsah územního plánu, odst. 1, písm. f. pro jednotlivé plochy.

Postup pro rozhodování o podmíněně přípustném využití

Při rozhodování o vhodnosti podmíněně přípustného využití v plochách s rozdílným způsobem využití stavební úřad zejména přihlédne k následujícím kritériím:

- specifické podmínky dotčeného pozemku nebo dotčených pozemků, stavby nebo staveb na nich;
- vliv posuzovaného záměru na okolí, zejména pak na dosahování kvality hlavního využití na okolních pozemcích, a to i s přihlédnutím ke kumulativnímu efektu využití většího počtu pozemků, jejichž využití v dané ploše s rozdílným způsobem využití je kategorizováno jako podmíněně přípustné.

V případech, kdy je ve vymezení podmíněně přípustného využití pro konkrétní plochu s rozdílným způsobem využití stanovena konkrétní podmínka pro rozhodování stavebního úřadu, platí jak tato podmínka, tak i výše uvedená kritéria pro rozhodování o vhodnosti využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití a zkratk, kterými jsou označovány

- BV – bydlení venkovské
- BV.x – bydlení venkovské – pohledově exponované lokality
- SV - smíšené obytné venkovské
- ZS – zeleň sídelní ostatní (uvnitř zastavěného území)
- ZU – zeleň všeobecná (mimo zastavěné území)
- OS - občanské vybavení - sport
- VU – výroba všeobecná
- VD - výroba drobná a služby
- TW - vodní hospodářství
- DS – doprava silniční
- DX.p – doprava jiná – parkoviště
- DD – doprava drážní
- PU – veřejná prostranství všeobecná

- OH – občanské vybavení – hřbitovy
- DU – doprava všeobecná
- WT – vodní a vodních toků
- AP.p – pole
- AX.d – zemědělské jiné - v dotyku se sídly
- AX.e – zemědělské jiné – v polohách ohrožených erozí
- AP.t – trvalé travní porosty
- NU – přírodní všeobecné
- NX.v – přírodní jiné - s vodohospodářskou funkcí
- MX.p - smíšené nezastavěného území jiné - plochy specifického využití
- LU.h – lesní všeobecné – hospodářské (rozlišení dle ÚAP - KPF_kat_lesy_P (ÚHÚL)
- LU.z – lesní všeobecné – zvláštního určení (rozlišení dle ÚAP - KPF_kat_lesy_P (ÚHÚL)

6.2.1 BV – bydlení venkovské

Hlavní využití

- trvalé bydlení v rodinných domech volně stojících a dvojdomech

Přípustné využití

- jednotlivé kanceláře jako součást objektů s obytnou funkcí
- jednotlivé garáže a garáže v doplňkové funkci pro uživatele objektu
- drobné plochy veřejné zeleně
- dětská hřiště
- veřejná a vyhrazená zeleň
- parková a okrasná zeleň
- zklidněné místní komunikace třídy D

Podmíněně přípustné využití

- trvalé bydlení v rodinných domech řadových
- rekreační chalupy a rekreační domky
- jednotlivá zařízení pro předškolní děti klubová zařízení pro místní obyvatele
- kulturní zařízení místního významu (například knihovny a čtenářské kluby)
- zařízení pečovatelské služby, střediska osobní hygieny
- jednotlivá zařízení základní zdravotní péče (například lékařské ordinace), lékárny
- drobné venkovní veřejné plochy a zařízení pro sport a rekreaci rezidentů
- drobné maloobchodní prodejny potravin do 50 m² prodejní plochy
- maloobchodní prodejny nepotravinářské do 100 m² prodejní plochy
- klubová zařízení s denním provozem

- zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem
- tělovýchovná (fit-centra) a relaxační zařízení místního významu
- drobný chov malých hospodářských zvířat (například slepice, králíci)
- drobné a neobtěžující nevýrobní služby a sběrný služeb kromě autoservisů – celková podlažní plocha do 60 m²
- drobné a neobtěžující řemeslnické provozovny a opravny – celková podlažní plocha do 60 m²
- izolační zeleň
- technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce dané plochy (trafostanice, výměňková stanice apod.)
- manipulační, parkovací a odstavné plochy jako doplňková funkce
- lokální zařízení církví

Nepřípustné využití

- trvalé bydlení v bytových domech
- zařízení pro kulturu s výjimkou výše uvedených
- zařízení sociální péče s výjimkou výše uvedených
- soustředěná zdravotnická zařízení (obvodní zdravotní střediska)
- sportovní hřiště s výjimkou výše uvedených
- kryté sportovní haly, kuželny, plavecké bazény, jízdárny apod.
- maloobchodní prodejny s výjimkou výše uvedených, obchodní domy a nákupní centra
- tržnice a soustředěný stánkový prodej,
- prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily)
- autobazary
- komerční zařízení volného času
- restaurační a pohostinská zařízení s výjimkou výše uvedených, herny
- diskotéky
- noční kluby a erotické salóny
- ubytovací zařízení, administrativa
- správa, peněžnictví a pojišťovnictví s výjimkou výše uvedených
- policejní stanice a služebny
- sociální provozy obsluhující provozovny a areály: stravování, zdravotní péče, rehabilitace, služby zaměstnancům
- autoservisy
- nevýrobní služby a sběrný služeb s výjimkou výše uvedených
- řemeslnické provozovny a opravny a výrobní provozy s výjimkou výše uvedených
- výrobní, zpracovatelské a opravárenské areály
- vzorkovny a pohotovostní sklady zboží, sklady

- archivy a depozitáře včetně pronajímatelných
- chov hospodářských zvířat kromě výše uvedeného
- skladové stavby pro zemědělskou výrobu (např. sklady krmiva, hnojiv apod.); posklizňová úprava
- areály zemědělské výroby
- zařízení pro místní sběr separovaných složek komunálních odpadů
- zařízení komunální hygieny
- hasičské stanice
- technické vybavení s výjimkou výše uvedených
- stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací
- řadové a hromadné garáže
- manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky jako samostatná funkce,
- parkovací a odstavné plochy pro veřejnost
- čerpací stanice pohonných hmot
- rekreační odpočinkové plochy s výjimkou výše uvedených, provozní a obslužné zázemí rekreačních, sportovních a odpočinkových ploch
- místní komunikace tříd A, B a C

6.2.1A BV.x – bydlení venkovské – pohledově exponované lokality

Hlavní využití

- trvalé bydlení v rodinných domech volně stojících

Přípustné využití

- jednotlivé kanceláře jako součást objektů s obytnou funkcí
- jednotlivé garáže a garáže v doplňkové funkci pro uživatele objektu
- drobné plochy veřejné zeleně
- dětská hřiště
- veřejná a vyhrazená zeleň
- parková a okrasná zeleň
- zklidněné místní komunikace třídy D

Podmíněně přípustné využití

- rekreační chalupy a rekreační domky
- jednotlivá zařízení pro předškolní děti klubová zařízení pro místní obyvatele
- kulturní zařízení místního významu (například knihovny a čtenářské kluby)
- zařízení pečovatelské služby, střediska osobní hygieny
- jednotlivá zařízení základní zdravotní péče (například lékařské ordinace), lékárny
- drobné venkovní veřejné plochy a zařízení pro sport a rekreaci rezidentů
- drobné maloobchodní prodejny potravin do 50 m² prodejní plochy

- maloobchodní prodejny nepotravinářské do 100 m² prodejní plochy
- klubová zařízení s denním provozem
- zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem
- tělovýchovná (fit-centra) a relaxační zařízení místního významu
- drobný chov malých hospodářských zvířat (například slepice, králíci)
- drobné a neobtěžující nevýrobní služby a sběrný služeb kromě autoservisů – celková podlažní plocha do 60 m²
- drobné a neobtěžující řemeslnické provozovny a opravny – celková podlažní plocha do 60 m²
- izolační zeleň
- technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce dané plochy (trafostanice, výměníková stanice apod.)
- manipulační, parkovací a odstavné plochy jako doplňková funkce
- lokální zařízení církví

Nepřípustné využití

- trvalé bydlení v bytových domech
- zařízení pro kulturu s výjimkou výše uvedených
- zařízení sociální péče s výjimkou výše uvedených
- soustředěná zdravotnická zařízení (obvodní zdravotní střediska)
- sportovní hřiště s výjimkou výše uvedených
- kryté sportovní haly, kuželny, plavecké bazény, jízdárny apod.
- maloobchodní prodejny s výjimkou výše uvedených, obchodní domy a nákupní centra
- tržnice a soustředěný stánkový prodej,
- prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily)
- autobazary
- komerční zařízení volného času
- restaurační a pohostinská zařízení s výjimkou výše uvedených, herny
- diskotéky
- noční kluby a erotické salóny
- ubytovací zařízení, administrativa
- správa, peněžnictví a pojišťovnictví s výjimkou výše uvedených
- policejní stanice a služebny
- sociální provozy obsluhující provozovny a areály: stravování, zdravotní péče, rehabilitace, služby zaměstnancům
- autoservisy
- nevýrobní služby a sběrný služeb s výjimkou výše uvedených
- řemeslnické provozovny a opravny a výrobní provozy s výjimkou výše uvedených

- výrobní, zpracovatelské a opravárenské areály
- vzorkovny a pohotovostní sklady zboží, sklady
- archivy a depozitáře včetně pronajímatelných
- chov hospodářských zvířat kromě výše uvedeného
- skladové stavby pro zemědělskou výrobu (např. sklady krmiva, hnojiv apod.); posklizňová úprava
- areály zemědělské výroby
- zařízení pro místní sběr separovaných složek komunálních odpadů
- zařízení komunální hygieny
- hasičské stanice
- technické vybavení s výjimkou výše uvedených
- stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací
- řadové a hromadné garáže
- manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky jako samostatná funkce,
- parkovací a odstavné plochy pro veřejnost
- čerpací stanice pohonných hmot
- rekreační odpočinkové plochy s výjimkou výše uvedených, provozní a obslužné zázemí rekreačních, sportovních a odpočinkových ploch
- místní komunikace tříd A, B a C

Pro plochu BV.x platí podmínky pro prostorové uspořádání pro zástavbu v exponované poloze volnou (ES) uvedené v části 6.3.3.

6.2.2 SV - smíšené obytné venkovské

Hlavní využití

- trvalé bydlení: v rodinných domech volně stojících a dvojdomcích a v rodinných domech řadových

Přípustné využití

- lokální zařízení církví
- jednotlivé kanceláře jako součást objektů s jinou (obytnou, výrobní) funkcí
- základní školská a výchovná zařízení (jesle, mateřské a základní školy, školní družiny a kluby)
- ostatní školská a vzdělávací zařízení místního významu (např. hudební, jazykové a výtvarné školy)
- kulturní zařízení místního významu (například knihovny a čtenářské kluby)
- denní stacionáře a výcviková střediska zdravotně postižených
- jednotlivá zařízení základní zdravotní péče (například lékařské ordinace), lékárny
- drobné venkovní veřejné plochy a zařízení pro sport a rekreaci rezidentů
- drobné maloobchodní prodejny do 100 m² prodejní plochy
- klubová zařízení s denním provozem
- zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem

- restaurační a pohostinská zařízení s denním provozem, ubytovací zařízení do 20 lůžek
- drobný chov hospodářských zvířat (malé domácí hospodářství mimo chov prasat – koně, kozy, ovce, skot do 5 ks)
- jednotlivé garáže a garáže v doplňkové funkci pro uživatele objektu
- dětská hřiště
- veřejná a vyhrazená zeleň
- parková a okrasná zeleň
- místní komunikace třídy C a D

Podmíněně přípustné využití

- trvalé bydlení v bytových domech do 6 bytových jednotek včetně
- služební byty, pohotovostní ubytování nebo bydlení majitele v nebytových domech
- rekreační chalupy a rekreační domky
- zařízení pro kulturu
- azylové domy a domovy seniorů – do 20 lůžek
- zařízení pečovatelské služby, střediska osobní hygieny
- zdravotnická zařízení místního významu (obvodní zdravotní střediska)
- sportovní hřiště s výjimkou výše uvedených
- krytá sportovní hřiště, kuželny, plavecké bazény, jízdárny apod.
- maloobchodní prodejny od 100m² do 200 m² prodejní plochy
- komerční zařízení volného času
- restaurační a pohostinská zařízení kromě heren a diskoték
- hostely, turistické ubytovny a další obdobná zařízení – do 40 lůžek
- školy v přírodě a další obdobná zařízení se stravováním pro ubytované – do 40 lůžek
- campy, autokempy nebo tábořiště pro karavany do 10 stanovišť celkem
- administrativa, správa
- peněžnictví a pojišťovnictví
- policejní stanice a služebny
- tělovýchovná (fit-centra) a relaxační zařízení
- drobné a neobtěžující nevýrobní služby a sběrný služeb s celkovou podlažní plochou do 60 m²
- drobné a neobtěžující řemeslnické provozovny a opravy včetně autoservisů – celková podlažní plocha do 60 m²
- zpracovatelské a opravárenské areály, vzorkovny a pohotovostní sklady zboží – do 450 m² celkové podlažní plochy
- sklady, archivy a depozitáře včetně pronajímatelných – do 200 m² celkové podlažní plochy,
- hasičské stanice, technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce dané plochy (trafostanice, výměňková stanice apod.)

- zařízení pro místní sběr separovaných složek komunálních odpadů
- manipulační, parkovací a odstavné plochy jako doplňková funkce
- parkovací a odstavné plochy pro veřejnost
- izolační zeleň

Nepřípustné využití

- trvalé bydlení v bytových domech nad 6 bytových jednotek
- zařízení sociální péče s výjimkou výše uvedených
- sportovní areály a stadiony
- maloobchodní prodejny s výjimkou výše uvedených
- obchodní domy a nákupní centra
- tržnice a soustředěný stánkový prodej
- prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily)
- autobazary
- herny, diskotéky, noční kluby a erotické salóny
- ubytovací zařízení s kapacitou nad 40 lůžek
- sociální provozy obsluhující provozovny a areály
- autoservisy s celkovou podlažní plochou nad 60 m²
- výrobní provozy s výjimkou výše uvedených
- výrobní, zpracovatelské a opravárenské areály
- vzorkovny a pohotovostní sklady zboží – nad 450 m² celkové podlažní plochy
- sklady, archivy a depozitáře včetně pronajimatelných – nad 200 m² celkové podlažní plochy
- skladové stavby pro zemědělskou výrobu (např. sklady krmiva, hnojiv apod.); posklizňová úprava areály zemědělské výroby včetně chovu prasat
- zařízení komunální hygieny
- technické vybavení s výjimkou výše uvedených
- stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací
- řadové a hromadné garáže
- manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky jako samostatná funkce
- čerpací stanice pohonných hmot
- rekreační odpočinkové plochy s výjimkou výše uvedených, provozní a obslužné zázemí rekreačních, sportovních a odpočinkových ploch
- komunikace tříd A a B

6.2.3 ZU – zeleň všeobecná (mimo zastavěné území) / ZS – zeleň sídelní ostatní (uvnitř zastavěného území)

Hlavní využití

- užitkové a okrasné zahrady a sady, parky

Přípustné využití

- nezastavěné rekreační odpočinkové plochy
- plochy veřejné zeleně
- dětská hřiště pro předškolní děti

Podmíněně přípustné využití

- zahrádkářské přístřešky a chaty do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky
- drobný chov hospodářských zvířat (malé domácí hospodářství mimo chov prasat – koně, kozy, ovce, skot do 5 ks)
- drobné venkovní veřejné plochy a zařízení pro sport a rekreaci rezidentů
- klubová zařízení bez stravovacího a občerstvovacího provozu do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky
- technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce dané plochy (trafostanice, výměňková stanice apod.)
- dětská hřiště pro školní mládež
- hřiště pro rekreační sport
- izolační zeleň
- místní komunikace třídy C a D

Nepřípustné využití

- jakékoli stavby s výjimkou výše uvedených
- parkovací a odstavné plochy pro veřejnost
- sklady a skladové plochy
- komunikace tříd A a B

6.2.4 OS - občanské vybavení - sport

Hlavní využití

- plochy pro venkovní sport a rekreaci

Přípustné využití

- drobné venkovní veřejné plochy a zařízení pro sport a rekreaci rezidentů
- sportovní hřiště – do 2000 m² celkové zpevněné plochy
- nezastavěné rekreační odpočinkové plochy
- klubová zařízení s denním provozem
- zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem
- drobné plochy veřejné zeleně
- dětská hřiště
- přírodní koupaliště
- veřejná a vyhrazená zeleň

- parková a okrasná zeleň
- izolační zeleň
- provozní a obslužné zázemí rekreačních, sportovních a odpočinkových ploch

Podmíněně přípustné využití

- restaurační a pohostinská zařízení s denním provozem
- klubová zařízení
- tělovýchovná (fit-centra) a relaxační zařízení
- technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce dané plochy (trafostanice apod.)
- manipulační, parkovací a odstavné plochy jako doplňková funkce
- campy, autokempy nebo tábořiště pro karavany do 10 stanovišť celkem
- místní komunikace třídy C a D

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby a zařízení s výjimkou výše uvedených, zejména:

- plochy a stavby pro motoristické sporty
- jakékoli stavby trvalého bydlení, ubytování, výroby, obchodu a administrativy s výjimkou výše uvedených
- herny, diskotéky, noční kluby a erotické salóny
- plochy a sklady pro zemědělskou výrobu
- stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací
- řadové a hromadné garáže
- manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky jako samostatná funkce
- parkovací a odstavné plochy pro veřejnost jako samostatná funkce
- čerpací stanice pohonných hmot
- komunikace tříd A a B

6.2.5 VD - výroba drobná a služby

Hlavní využití

- plochy nerušící výroby, skladování a služeb

Přípustné využití

- služební byty, pohotovostní ubytování nebo bydlení majitele v nebytových domech
- maloobchodní prodejny do 100 m² prodejní plochy
- lékárny
- kryté sportovní haly, kuželny, plavecké bazény, jízdárny apod.
- jednotlivé kanceláře jako součást objektů s jinou (výrobní) funkcí
- policejní stanice a služebny,

- drobné a neobtěžující nevýrobní služby a sběrný služeb a autoservisy o celkové podlažní ploše do 60 m²
- neobtěžující řemeslnické provozovny a opravny
- neobtěžující výrobní provozy
- sklady, archivy a depozitáře včetně pronajímatelných
- vzorkovny a pohotovostní sklady zboží – do 450 m² celkové podlažní plochy
- skladové stavby pro zemědělskou výrobu (např. sklady krmiva, hnojiv apod.), posklizňová úprava, nerušící živočišná výroba (chov hospodářských zvířat mimo chov prasat)
- stanoviště pro sběr separovaných složek komunálních odpadů
- zařízení komunální hygieny
- hasičské stanice
- technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce zóny (trafo, výměňková stanice apod.)
- parková a okrasná zeleň
- izolační zeleň
- místní komunikace třídy C a D

Podmíněně přípustné využití

- maloobchodní prodejny od 100 m² do 200 m² prodejní plochy
- komerční zařízení volného času
- restaurační a pohostinská zařízení kromě heren a diskoték
- ubytovací zařízení
- administrativa
- sociální provozy obsluhující provozovny a areály: stravování, zdravotní péče, rehabilitace, služby zaměstnancům
- řadové a hromadné garáže
- manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky jako samostatná funkce
- parkovací a odstavné plochy pro veřejnost

Nepřípustné využití

- trvalé bydlení s výjimkou výše uvedených
- kulturní zařízení
- sociální zařízení
- maloobchodní prodejny nad 200 m² prodejní plochy
- prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily)
- autobazary
- čerpací stanice pohonných hmot
- herny, diskotéky, noční kluby a erotické salóny
- okolí rušící řemeslnické provozovny a opravny

- okolí obtěžující výrobní provozy
- rušící živočišná výroba a chov prasat
- komunikace tříd A a B

6.2.6 VU – výroba všeobecná

Hlavní využití

- plochy výroby a skladování

Přípustné využití

- služební byty, pohotovostní ubytování nebo bydlení majitele v nebytových domech
- maloobchodní prodejny do 100 m² prodejní plochy
- lékárny
- prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily)
- autobazary a autoservisy
- čerpací stanice pohonných hmot
- jednotlivé kanceláře jako součást objektů s jinou (výrobní) funkcí
- policejní stanice a služebny
- nevýrobní služby a sběrný služeb
- řemeslnické provozovny a opravny
- neobtěžující výrobní provozy
- sklady, archivy a depozitáře včetně pronajímatelných
- vzorkovny a pohotovostní sklady zboží – do 450 m² celkové podlažní plochy,
- skladové stavby pro zemědělskou výrobu (např. sklady krmiva, hnojiv apod.), posklizňová úprava, nerušící živočišná výroba (chov hospodářských zvířat mimo chov prasat)
- zařízení pro sběr separovaných složek komunálních odpadů
- zařízení komunální hygieny
- **zařízení pro obnovitelné zdroje energie ze slunečního záření**
- hasičské stanice
- technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce zóny (trafostanice, výměňiková stanice apod.)
- parková a okrasná zeleň
- izolační zeleň
- místní komunikace třídy C a D

Podmíněně přípustné využití

- maloobchodní prodejny do 200 m² prodejní plochy
- komerční zařízení volného času
- restaurační a pohostinská zařízení kromě heren a diskoték, ubytovací zařízení
- administrativa

- sociální provozy obsluhující provozovny a areály: stravování, zdravotní péče, rehabilitace, služby zaměstnancům
- řadové a hromadné garáže
- manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky jako samostatná funkce
- parkovací a odstavné plochy pro veřejnost
- komunikace tříd A a B

Nepřípustné využití

- trvalé bydlení s výjimkou výše uvedených
- kulturní zařízení
- sociální zařízení
- maloobchodní prodejny s výjimkou výše uvedených
- herny, diskotéky, noční kluby a erotické salóny
- rušící živočišná výroba a chov prasat

6.2.7 TW - vodní hospodářství

Hlavní využití

- plochy a objekty technické infrastruktury

Přípustné využití

- služební byty, pohotovostní ubytování
- jednotlivé kanceláře jako součást objektů s funkcí technické infrastruktury
- technické vybavení
- stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací
- objekty a zařízení pro údržbu a ochranu v areálech, jednotlivé garáže a garáže v doplňkové funkci pro uživatele objektu
- manipulační, parkovací a odstavné plochy jako doplňková funkce
- izolační zeleň
- místní komunikace třídy C a D

Podmíněně přípustné využití

- stanoviště pro místní sběr separovaných složek komunálních odpadů (sklo, papír, plasty)
- zařízení komunální hygieny

Nepřípustné využití

- trvalé bydlení s výjimkou výše uvedeného
- ubytovací a restaurační zařízení
- sportovní a rekreační zařízení
- kulturní zařízení
- sociální zařízení

- obchodní zařízení
- administrativa s výjimkou výše uvedených

6.2.8 DS – doprava silniční

Hlavní využití

- silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy a rovněž místních komunikací III. třídy pokud nejsou zahrnuty do jiných ploch – bez přesné fixace trasy pozemní komunikace

Přípustné využití

- navazující pěší a cyklistické komunikace
- pozemky doprovodných ploch, staveb a zařízení navazující na užívání, provoz a údržbu silnic,
- autobusové zastávky
- související technická infrastruktura
- veřejná a vyhrazená zeleň
- doprovodná parková a okrasná zeleň
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- monofunkční odstavné a parkovací plochy
- areály údržby pozemních komunikací
- čerpací stanice pohonných hmot včetně prodejního a skladového zázemí

Nepřípustné využití

- stavby nesouvisející s provozem silničních komunikací

6.2.9 DX.p – doprava jiná – parkoviště

Hlavní využití

- parkoviště s kapacitou do 30 parkovacích míst

Přípustné využití

- Navazující pěší a cyklistické komunikace
- pozemky doprovodných ploch, staveb a zařízení navazující na užívání parkoviště, autobusové zastávky
- související technická infrastruktura
- veřejná a vyhrazená zeleň
- parková a okrasná zeleň
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- parkoviště s kapacitou od 30 do 40 parkovacích míst

Nepřípustné využití

- stavby nesouvisející s provozem silničních komunikací, parkoviště s kapacitou nad 40 parkovacích míst

6.2.10 DD – doprava drážní

Hlavní využití

- zařízení a stavby železniční infrastruktury

Přípustné využití

- cesty určené k pohybu drážních vozidel a obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť, stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest, provozních budov, železničních dep, opraven, správních budov a dalších staveb, které rozšiřují, doplňují nebo zabezpečují dráhu
- parkovací plochy
- účelové komunikace
- související technická infrastruktura
- doprovodná parková a okrasná zeleň
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- ubytovací a administrativní zázemí pro zaměstnance – lze zřizovat a provozovat jen se souhlasem drážního správního úřadu

Nepřípustné využití

- stavby a plochy nesouvisející s provozem železnice či nesloužící cestujícím

6.2.11 PU – veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití

- pozemky veřejných prostranství – náměstí, návsi

Přípustné využití

- zpevněné plochy pro shromažďování občanů s možností různých občasných aktivit
- dětská hřiště
- drobné venkovní veřejné plochy a zařízení pro sport a rekreaci rezidentů
- drobné vodní plochy
- pěší komunikace
- místní a účelové komunikace, s možností příležitostného parkování
- drobný mobiliář, drobné sakrální stavby, altány a přístřešky (do 25 m² zastavěné plochy a 5 m výšky) mimo aktivní zónu záplavového území Q₁₀₀
- trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- cyklostezky, cyklotrasy
- autobusové zastávky

- veřejná zeleň
- parková a okrasná zeleň
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- stanoviště pro místní sběr separovaných složek komunálních odpadů (sklo, papír, plasty)
- altány a přístřešky (od 25 m² do 100 m² zastavěné plochy a 5 m výšky) mimo aktivní zónu záplavového území Q₁₀₀

Nepřípustné využití

- další plochy a stavby mimo výše uvedené

6.2.12 OH – občanské vybavení – hřbitovy

Hlavní využití

- pozemky staveb a ploch pro veřejné pohřebiště

Přípustné využití

- parková a okrasná zeleň

Podmíněně přípustné využití

- účelové komunikace
- trasy a stavby veřejné technické infrastruktury nezbytné pro zabezpečení funkce hřbitova
- manipulační, parkovací a odstavné plochy v nezbytně nutném rozsahu jako doplňková funkce

Nepřípustné využití

- stavby a plochy přímo nesouvisející s provozem hřbitova, stavby a zařízení v rozporu s pietní funkcí hřbitova
- veřejné pozemní komunikace kromě přístupu na hřbitov

6.2.13 DU – doprava všeobecná

Hlavní využití

- plochy místních komunikací a účelových komunikací potřebných pro prostupnost krajiny

Přípustné využití

- silniční komunikace
- polní cesty
- cyklostezky
- pěší cesty
- vegetační doprovod cest

Podmíněně přípustné využití

- odstavné a parkovací plochy
- autobusové zastávky

- stanoviště pro místní sběr separovaných složek komunálních odpadů (sklo, papír, plasty)

Nepřípustné využití

- stavby přímo nesouvisející s provozem komunikací

6.2.14 WT – vodní a vodních toků

Hlavní využití

- plochy zahrnující pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití

- vodní plochy, vodní toky
- plochy doprovodné a nelesní zeleně
- technické vodohospodářské stavby
- vodohospodářská opatření
- protipovodňová opatření
- vodní díla
- plochy územního systému ekologické stability zahrnující vodní plochy anebo vodní toky

Podmíněně přípustné využití

- trasy / přechody vedení technické infrastruktury (elektrická vedení, zásobování vodou, kanalizační vedení, plynovody a produktovody, optické a telekomunikační kabely)
- účelové komunikace
- cyklistické a pěší cesty
- manipulační, parkovací a odstavné plochy v nezbytném rozsahu jako doplňková funkce

Nepřípustné využití

- umístování staveb a zařízení s výjimkou výše uvedených

6.2.15 AP.p – pole

Hlavní využití

- plochy sloužící primární zemědělské produkci jako orná půda anebo chmelnice

Přípustné využití

- orná půda
- chmelnice
- louky a pastviny
- sady a zahrady
- meliorační a protierozní opatření

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení bezprostředně související se zemědělskou produkcí (seníky, hnojiště)

- polní cesty
- cyklistické stezky
- přírodní nelesní zeleň
- vodohospodářská a protipovodňová zařízení
- plochy územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití

- umísťování staveb a zařízení s výjimkou výše uvedených

6.2.16 AX.d - zemědělské jiné - v dotyku se sídly

Hlavní využití

- plochy sloužící primární zemědělské produkci respektující omezení související se sousedství s obydlenými plochami

Přípustné využití

- orná půda
- louky a pastviny
- sady a zahrady
- meliorační a protierozní opatření

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení bezprostředně související se zemědělskou produkcí (seníky, hnojiště)
- polní cesty
- cyklistické stezky
- přírodní nelesní zeleň
- vodohospodářská a protipovodňová zařízení
- plochy územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití

- chmelnice
- umísťování staveb a zařízení s výjimkou výše uvedených

6.2.17 AX.e – zemědělské jiné – v polohách ohrožených erozí

Hlavní využití

- plochy sloužící primární zemědělské produkci šetrné k životnímu prostředí – sady, zahrady

Přípustné využití

- louky a pastviny
- vinice
- sady a zahrady
- meliorační a protierozní opatření

- **úly pro včelstva**

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení bezprostředně související se zemědělskou produkcí (seníky, hnojiště)
- polní cesty
- cyklistické stezky
- přírodní nelesní zeleň
- vodohospodářská a protipovodňová zařízení
- plochy územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití

- orná půda, chmelnice, umístování staveb a zařízení s výjimkou výše uvedených

6.2.18 AP.t – trvalé travní porosty

Hlavní využití

- Plochy luk a pastvin

Přípustné využití

- intenzivní louky a pastviny
- extenzivní trávníky
- meliorační a protierozní opatření

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení bezprostředně související se zemědělskou produkcí (seníky, hnojiště)
- polní cesty
- cyklistické stezky
- přírodní nelesní zeleň
- vodohospodářská a protipovodňová zařízení
- plochy územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití

- orná půda
- sady
- vinice
- chmelnice
- umístování staveb a zařízení s výjimkou výše uvedených

6.2.19 NU – přírodní všeobecné

Hlavní využití

- plochy zvyšující ekologickou stabilitu krajiny, které nejsou plochami určenými k plnění funkcí lesa, podporující ekologickou stabilitu krajiny a snižující riziko vodní a větrné eroze

Přípustné využití

- meze
- remízky a další přírodní nelesní zeleň
- liniová zeleň podél komunikací a vodních ploch
- extenzivní trávníky,
- biologická a biotechnická protierozní a protipovodňová opatření,
- vodní plochy, mokřady, doprovodná vegetace vodních toků
- plochy územního systému ekologické stability
- **úly pro včelstva**

Podmíněně přípustné využití

- trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- pěší cesty
- cyklistické stezky
- vodohospodářská a protipovodňová zařízení

Nepřípustné využití

- umístování staveb a zařízení s výjimkou výše uvedených

6.2.20 NX.v - přírodní jiné - s vodohospodářskou funkcí

Hlavní využití

- vodní díla, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem, stavby pro jímání vod v území se zpřísněnou ochranou životního prostředí, jimiž se zvyšuje kvalita povrchových vod a ekologická hodnota a retenční schopnost údolních niv

Přípustné využití

- vodní plochy, vodní toky
- stavby a zařízení souvisejících s provozem vodní plochy
- plochy přírodě blízké doprovodné nelesní zeleně
- technické vodohospodářské stavby
- stavby a zařízení vodohospodářských opatření zlepšující odtokové poměry
- stavby a zařízení protipovodňových opatření
- vodní díla pro akumulaci povrchových vod
- stavby pro územní systém ekologické stability zahrnující vodní plochy anebo vodní toky

Podmíněně přípustné využití

- trasy / přechody vedení technické infrastruktury (elektrická vedení, zásobování vodou, kanalizační vedení, plynovody a produktovody, optické a telekomunikační kabely)
- účelové komunikace
- cyklistické a pěší cesty

- manipulační, parkovací a odstavné plochy v nezbytném rozsahu jako doplňková funkce

Nepřípustné využití

- umístování staveb a zařízení s výjimkou výše uvedených

6.2.21 MX.p - smíšené nezastavěného území jiné - plochy specifického využití

Hlavní využití

- plochy luk využívané k výcviku

Přípustné využití

- intenzivní louky a pastviny, extenzivní trávníky
- meliorační a protierozní opatření
- účelové komunikace, polní cesty
- dočasné stavby pro výcvik armády

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení bezprostředně související se zemědělskou produkcí (seníky, hnojiště)
- přírodní nelesní zeleň
- vodohospodářská a protipovodňová zařízení

Nepřípustné využití

- umístování staveb a zařízení s výjimkou výše uvedených

6.2.22 LU.h – lesní všeobecné – hospodářské

Hlavní využití

- plochy určené k plnění funkce lesa

Přípustné využití

- lesy
- účelové objekty a zařízení lesního hospodářství
- účelové komunikace sloužící hospodaření v lese
- pěší cesty, cyklostezky
- vodohospodářská a protipovodňová zařízení

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení bezprostředně související s produkční funkcí lesa
- dočasné stavby pro měkkou turistiku (informační tabule, přístřešky, odpočívadla, vyhlídkové plošiny apod.)
- rozhledny (vyhlídkové věže); projektová dokumentace k výstavbě rozhledny bude projednána s Vojenskou ubytovací a stavební správou Praha.

Nepřípustné využití

- umístování staveb a zařízení s výjimkou výše uvedených

6.2.23 LU.z – lesní všeobecné – zvláštního určení

Hlavní využití

- plochy určené k plnění funkce zvláštního určení lesa

Přípustné využití

- lesy
- účelové objekty a zařízení lesního hospodářství
- účelové komunikace sloužící hospodaření v lese
- pěší cesty, cyklostezky
- vodohospodářská a protipovodňová zařízení

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení bezprostředně související s funkcí zvláštního určení lesa
- dočasné stavby pro měkkou turistiku (informační tabule, přístřešky, odpočívadla, vyhlídkové plošiny apod.)
- rozhledny (vyhlídkové věže); projektová dokumentace k výstavbě rozhledny bude projednána s Vojenskou ubytovací a stavební správou Praha.

Nepřípustné využití

- umísťování staveb a zařízení s výjimkou výše uvedených

6.3 Podmínky pro prostorové uspořádání

V území byly vymezeny typy rozdílného prostorového uspořádání zajišťující ochranu rázu obce a regulaci intenzity zástavby.

Seznam typů rozdílného prostorového uspořádání a zkratk, kterými jsou označovány

- JS – jádra sídel
- OS – okrajová zástavba volná
- ES – zástavba v exponované poloze volná
- AS – areálová zástavba
- SS – sportoviště

6.3.1 JS – jádra sídel

Podlažnost: 2+2

Maximální výška hlavní římsy u halových objektů: 8m

Maximální výška objektu v případě halových objektů: 10m

KZP: není stanoven

KV: 0,3 – závazný pouze v **transformačních** plochách **přestavby** a pro stavby na nově (po vydání územního plánu) sloučených pozemcích

Struktura zástavby na pozemcích sousedících s významným veřejným prostranstvím odpovídá typické struktuře v dané lokalitě (např. na návších objekty stojící na uliční čáře se štítovou orientací k návěsním prostorům)

6.3.2 OS – okrajová zástavba volná

Podlažnost: 2+1

Maximální výška hlavní římsy v případě halových objektů: 6m

Maximální výška objektu u halových objektů: 8m

KZP: není stanoven

KV: 0,5 pro pozemky větší než 900m², 0,4 pro pozemky od 450 m² do 700m², 0,3 pro pozemky menší než 450m²

6.3.3 ES – zástavba v exponované poloze volná

Podlažnost: 1+1

Maximální výška hlavní římsy v případě halových objektů: 4m

Maximální výška objektu u halových objektů: 6,5m

KZP: 0,2

KV: 0,6 pro pozemky větší než 900m², 0,45 pro pozemky od 450 m² do 700m², 0,35 pro pozemky menší než 450m²

6.3.4 AS – areálová zástavba

Podlažnost: 2+2

Maximální výška hlavní římsy v případě halových objektů: 8m

Maximální výška objektu u halových objektů: 10m

KZP: 0,4

KV: 0,4

6.3.5 SS – sportoviště

Podlažnost: 1+1

Maximální výška hlavní římsy v případě halových objektů: 4m

Maximální výška objektu u halových objektů: 5m

KZP: 0,01

6.3.6 Přiřazení typů rozdílného prostorového uspořádání k plochám s rozdílným způsobem využití

Pro plochy s rozdílným způsobem využití platí následující typy rozdílného prostorového uspořádání:

kód a název plochy s rozdílným způsobem využití	kód a název přiřazeného typu rozdílného prostorového uspořádání
BV – bydlení venkovské	JS – jádra sídel
SV - smíšené obytné venkovské	OS – okrajová zástavba volná
OS - občanské vybavení - sport	SS – sportoviště
VU – výroba všeobecná	AS – areálová zástavba
VD - výroba drobná a služby	AS – areálová zástavba

Typ ES – zástavba v exponované poloze volná se vyskytuje mimo výše uvedenou vazbu.

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

7.1 Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění

Označení VPS	popis VPS	k. ú	pozemky	vyvlastnění pro
VD.01	cyklostezka Holedeč –Měcholupy	Holedeč	2003, 2277	Obec Holedeč
VD.02	stezka pro pěší a cyklisty k přírodnímu koupališti	Holedeč	2020	Obec Holedeč
VD.03	dopravní napojení zastavěné a zastavitelné plochy „Pod chlumem“	Holedeč	1745/3, 223/18, 223/27, 223/28, 223/32, 231/2, 2557	Obec Holedeč
VD.04	obslužná komunikace	Holedeč	1737, 1810/3, 478/10, 478/12, 478/2, 478/9, 479/1, 479/21, 479/23, 479/26, 479/6, 479/9, st. 186, st. 187, st. 211/1	Obec Holedeč
VD.05	stezka pro pěší a cyklisty Holedeč-Žatec	Holedeč	793, 820	Obec Holedeč
VD.06	stezka pro pěší a cyklisty k přírodnímu koupališti ze Stránek	Holedeč	2020, 2084, 2126, 2131	Obec Holedeč
		Stránky	793, 820	Obec Holedeč
VD.07	parkoviště přírodního koupaliště	Holedeč	1717, 1707, 982/2, 982/1, 1705, 1685/7	Obec Holedeč
VD.08	rozšíření mostu	Stránky	654/2	Ústecký kraj
VD.09	úprava profilu komunikace pro chodce a cyklisty v samostatných pruzích/stezkách	Holedeč	1734/2, 1734/3, 1734/4, 1734/6, 1734/7, 480/10, 480/11, 480/7, 480/8, 691/1	Obec Holedeč
VD.10	napojení plochy BC3	Holedeč	2059, 2116, 2117	Obec Holedeč
VD.11	napojení lesa na vrchu Chlum z jihovýchodního směru	Holedeč	1899, 1900, 1941	Obec Holedeč
VT.02	ČOV Veletice	Veletice	1899, 1900	Obec Holedeč
VT.03	trafostanice a kabelové vedení NN Holedeč	Holedeč	114/1, 1196, 1197/5, 1686/1, 1734/2, 1734/4, 1734/5, 1734/7, 1746/2, 1746/3, 1746/4, 1751/1, 1751/6, 1789/1, 1793, 1801, 1806, 1906, 1912, 1958, 1959, 2013, 2014, 2055/1, 2112, 2341, 478/14, 478/3, 480/3	Obec Holedeč
VT.21	rozšíření ČOV Holedeč	Holedeč	1978	Obec Holedeč
VT.24	oddílná splašková kanalizace	Veletice	1269/4, 1458/1, 1458/3, 1459/1, 1461/1, 1461/5, 1462/1, 1464/1, 1465/1, 1466, 1479/3, 1493/5, 1494/1, 1494/3, 1528, 1533/1, 1545, 1569, 1601, 1847, 95/2	Obec Holedeč
VT.25	vodovod	Holedeč	2011, 2013, 2051, 2052/2, 2052/3, 2052/4, 2112	Obec Holedeč
VT.26	el. rozvody kabelové	Veletice	1098, 140, 1458/1, 1458/10, 1458/12, 1458/3, 1464/1, 1493/5, 1531, 1532, 1533/1, 1555, 1560, 1590, 92/2	Obec Holedeč
VT.28	tlaková stoka Stránky - ČOV	Stránky	693, 745	Obec Holedeč
		Veletice	1587	
VT.29	tlaková stoka Veletice - ČOV	Veletice	1458/3, 1533/1, 1551, 1552, 1553, 1560, 1582, 1583, 1585, 1587, 1844, 1845, 207	Obec Holedeč
VT.30	oddílná splašková kanalizace Stránky	Stránky	24/1, 24/4, 41/2, 617/1, 618/3, 624, 625, 627/1, 650/1, 671, 677, 679,	Obec Holedeč

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

			693, 694, 699, 809, 869	
VT.32	splašková kanalizace	Holedeč	2011, 2013, 2014, 2051, 2052/2, 2052/3, 2052/4, 2112	Obec Holedeč
VT.33	el. rozvody kabelové	Stránky	14/1, 14/2, 47/1, 53, 617/1, 618/3, 650/1, 766, 778	Obec Holedeč
VT.34	plyn	Holedeč	2011, 2013, 2014, 2051, 2052/2, 2052/3, 2052/4, 2112	Obec Holedeč
VT.35	el. rozvody kabelové	Holedeč	2011, 2013, 2014, 2051, 2052/2, 2052/3, 2052/4	Obec Holedeč
VT.39	el. rozvody kabelové	Holedeč	1734/2, 1734/7, 1883, 1884, 1930, 1979, 478/14, 478/3, 480/3, 662/2, 673/35, 673/39, 673/45, 673/46, 673/47, 673/48, 673/49, 673/50	Obec Holedeč
VT.41	el. rozvody kabelové	Holedeč	1737, 478/10, 478/12, 478/2, 478/3, 478/9, 479/1, 479/21, 479/23, 479/26, 479/9	Obec Holedeč
VT.42	el. rozvody kabelové	Holedeč	1734/4, 1734/5, 1745/3, 1746/12, 1746/2, 1746/5, 1746/8, 2003, 223/28, 223/32	Obec Holedeč
VT.43	el. rozvody – nadzemní přeložka	Holedeč	673/50, 673/51, 673/52	Obec Holedeč
VT.CNZ.E18	koridor pro dvojité vedení VVN 400kV, v úseku TR Hradec – TR Výškov	Holedeč	koridor o šíři 300 m; konkrétně 1628/4, st. 289, 2286, 2092, 2093, 2164, 2165, 2094, 2095, 2098, 2099, 2100, 2239, 2292, 2293, st. 126, st. 115/1, st. 115/2, st. 248, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, st. 249, st. 250, 1628/2, 1777/2, 2358, 2359, 2108, 2109, 2110, 2111, st. 252, st. 49/2, st. 325, st. 326, 2395, 2396, 2397, 2398, 2112, 1842, 2341, 2096, 2097, 2114, 2379, st. 70/9, 261/8, 2412, 2368, 2405, 2372, 2373, 2374, 2439, 1938, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, st. 210, st. 220, 1127/6, 2147, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, st. 224, st. 225, 2380, 2381, 2382, st. 151, 254/1, 261/3, 261/7, 1197/5, st. 280, st. 279, 2416, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 1197/9, 1197/17, 1118/2, 1119/19, st. 296, st. 299, st. 298, 1686/1, 2417, 2254, 2255, 2189, 2257, 2258, 2259, 2260, 2274, 2190, 2191, 2192, 2193, 2330, 2008, 2043, 2044, 2194, 2196, 2051, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 1942, 1943, 1944, 1945, 1947, 1996, 1902, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2039, 2040, 2041, 2042, 2005, 2006, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050	ČEPS
		Stránky	koridor o šíři 300 m; konkrétně 885, 869, 884, 886, 887, 878, 883	
VO.01	plocha pro mateřskou školu s možností prvního stupně základní školy	Holedeč	44/5, 44/6, 45, 478/13, 479/27, 480/5, 480/6, st. 178	Obec Holedeč

7.2 Veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění

Označení VPO	popis VPO	k. ú	pozemky	vyvlastnění pro
VU.01	LBK.01	Holedeč	1889, 1890, 1933, 1991, 2138, 2139, 2140, 2234, 2266, 2267, 2272, 2308, 2311, 2339	ČR
VU.02	LBK.05 – doplnění	Holedeč	2291, 2292, 2379	ČR
VU.03	LBK.06	Holedeč	2294, 2331, 2332	ČR
		Stránky	865, 866, 872	ČR
VU.04	LBK.08	Holedeč	2466, 2468, 2472, 2473, 2475	ČR
VU.05	doplnění RBK.1084 část u VKP	Holedeč	2021, 2023, 2024, 2126, st. 304	ČR
VU.06	doplnění RBK.1084 část střed	Stránky	2021, 2023, 2024, 2126, st. 304	ČR
VU.07	doplnění RBK.1084 část sever	Veletice	1649, 1673, 1697, 1698, 1722	ČR
VU.08	LBC.02 (zároveň fungující jako posílení RBK.1084)	Holedeč	1871, 1873, 1915, 1916, 1917	ČR
VU.09	doplnění LBC.04	Stránky	802	ČR
VU.10	doplnění RBK.1084	Veletice	1772	ČR
VU.11	LBC.05	Veletice	1554, 1555, 1586, 1588, 1589, 1590, 1609, 1610	ČR

7.3 Plochy pro asanaci s možností vyvlastnění

Označení VA	popis VA	k. ú	pozemky	vyvlastnění pro
VA.01	asanace divoké skládky u česáčky ve Veleticích	Veletice	1611	Obec Holedeč
VA.02	asanace úložiště suti Holedeč	Holedeč	358, 374, 241/6, st. 293	Obec Holedeč

7.4 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

7.5 Stavby veřejných infrastruktur podmiňující využití zastavitelných ploch

Označení	popis veřejné infrastruktury	k. ú	pozemky
(VT.01)	vodovod	Holedeč	1127/27, 1191/1, 986/2
(VT.02)	ČOV Veletice	Stránky	245
(VT.04)	vodovod	Holedeč	345/1, 1737, 479/9, 479/23, 479/1, 478/2, 478/12, 478/9, 478/10, 479/21, 480/8, 1734/2, 673/1
(VT.05)	oddílná splašková kanalizace	Holedeč	345/1, 1737, 479/9, 479/23, 479/1, 478/2, 478/12, 478/10, 479/21, 478/9, 480/8, 1734/2, 673/1
(VT.06)	oddílná dešťová kanalizace	Holedeč	1734/2, 480/5, 478/5, 479/16, st. 180/2, 479/15, 1734/4, 1734/5, 1751/1, 1746/2, 1746/8, 1746/5, 1745/3, 1753 1737, 1748/1, 1746/8, 1740/1
(VT.07)	větev oddílné dešťové kanalizace	Holedeč	1738, 1734/3
(VT.08)	vodovod	Holedeč	1737, 1748/1, 1746/8, 1740/1
(VT.09)	oddílná splašková kanalizace	Holedeč	1737, 1748/1, 1746/8, 1740/1
(VT.10)	dešťová kanalizace	Holedeč	1737, 1748/1, 1746/8, 1740/1
(VT.11)	plyn	Holedeč	1737, 1748/1, 1746/8, 1740/1
(VT.12)	plyn	Holedeč	1746/1, 1734/4, 1734/5,
(VT.13)	plyn	Holedeč	1734/2
(VT.14)	oddílná dešťová kanalizace	Holedeč	22/2, 1685/7
(VT.15)	oddílná dešťová kanalizace	Holedeč	1704, 1685/6
(VT.16)	oddílná splašková kanalizace	Holedeč	1704, 1781, 1783, 1782/3, 1130, 1782/1, 1144/6, 1144/1

Změna č. 4 Územního plánu Holedeč
úplné znění textu výroku s vyznačenými změnami

Označení	popis veřejné infrastruktury	k. ú	pozemky
(VT.17)	vodovod	Holedeč	1704, 1781, 1783, 1782/3, 1130, 1782/1, 1144/6, 1144/1
(VT.18)	plyn	Holedeč	1127/6, 1789/1, 1750, 1751/1
(VT.19)	oddílná dešťová kanalizace	Holedeč	1127/6, 1686/1, 1686/5
(VT.20)	plyn	Holedeč	1127/27, 1191/1, 986/2
(VT.22)	oddílná dešťová kanalizace Veletice	Veletice	1463/1, 1462/1, 1464/1, 1493/2, 1458/1, 1494/2, 179/2, 179/3, 170/1, 168/2, 1458/3, 1479/3
(VT.23)	vodovod	Veletice	1463/1
(VT.31)	dešťová kanalizace	Stránky	650/1, 24/1
(VT.36)	plyn	Holedeč	1753
(VT.37)	splašková kanalizace	Holedeč	1753
(VT.38)	vodovod	Holedeč	1745/3
(VT.40)	Plyn	Holedeč	1737, 479/9, 479/23, 479/1, 478/2, 478/12, 478/10, 479/21, 478/9, 480/8, 1734/2, 673/1
(VT.44)	splašková kanalizace	Holedeč	1127/27, 1119/1
(VT.45)	vodovod	Holedeč	1753
(VT.46)	splašková kanalizace	Holedeč	1734/2

~~**8—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 § 8 katastrálního zákona**~~

~~**8.1—Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení—**~~

Označení VPS	popis VPS	k. ú	pozemky	
PO.01	plocha pro mateřskou školu s možností prvního stupně základní školy	Holedeč	44/5, 44/6, 45, 478/13, 479/27, 480/5, 480/6, st. 178	

~~**8.2—Plochy veřejných prostranství**~~

Nejsou vymezena žádná nová veřejná prostranství, ke kterým by bylo uplatňováno předkupní právo.

~~**8.3—Veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví**~~

Nejsou vymezena žádná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví, ke kterým by bylo uplatňováno předkupní právo.

9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán vymezuje následující plochy územních rezerv:

Označení	Název lokality	Katastrální území	Navrhované využití	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Poznámka
R.01	Nad Veleticemi	Veletice	BV	2 BJ	0,3605	
R.02	Pod zastávkou	Holedeč	BV	2 BJ?	0,6375	
R.03	Za statkem	Holedeč	BV	25 BJ	3,5646	
R.04	U Vodárny	Holedeč	BV	7 BJ	1,4501	

Číslo dle zadání	označení	Název lokality	Katastrální území	Navrhované využití	Orientační počet jednotek	Výměra [ha]	Poznámka
2	R.01	K cihelně	Holedeč	BV	12 BJ	2,6247	
6	R.02	U Vodárny	Holedeč	BV	7 BJ	1,4501	Část plochy dle zadání
10	R.03	Za statkem	Holedeč	BV	25 BJ	3,5646	Část plochy dle zadání
19	R.04	Pod zastávkou	Holedeč	BV	3 BJ	0,8925	
21	R.05	Nad Veleticemi	Veletice	BV	2 BJ	0,3605	

Plochy územních rezerv je možno zastavovat až po vyčerpání kapacity zastavitelných ploch ve stejném sídle z více než 85 procent.

V území nejsou vymezeny žádné koridory územních rezerv.

10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Pro územní studii byla na základě požadavků vyhodnocení SEA vymezena plocha US.01, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie a která je vyznačena ve výkresu základního členění území:

- Lokalita pro výrobu a skladování – Z.24, Z.25. Územní studie prověří využití území z hlediska vhodného umístění a rozčlenění ploch (které jsou výrazně omezeny ochrannými pásmy VVN 400 kV a lesa a kontaminovanou plochou) a z hlediska vlivu na krajinný ráz. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do konce roku 2025.

13 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Za významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, jsou považovány nemovité kulturní památky a významné stavební dominanty dle průzkumů a rozborů:

- kostel sv. Bartoloměje, Holedeček
- venkovská usedlost č. p. 8, Holedeček
- zemědělská usedlost č. p. 36, Veletice
- výklenková kaplička, Stránky
- kaple se zvonem (střed sídla), Stránky

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

14.1 Návrh územního plánu

Číslo výkresu	Název	Měřítko
1	Výkres základního členění území	1:5 000
2	Hlavní výkres	1:5 000
3	Výkres veřejné infrastruktury	1:5 000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

Textová část **výroku v úplném znění po změně číslo 4** sestává z **65** číslovaných stran

14.2 Odůvodnění územního plánu

Číslo výkresu	Název	Měřítko
5	Koordinační výkres	1:5 000
6	Výkres širších vztahů – beze změn	1:50 000
7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

Textová část odůvodnění **po změně číslo 4** sestává z **189** číslovaných stran **(bez úplného znění výrokové části územního plánu s vyznačením změn 124 číslovaných stran)**

15 Stanovení kompenzačních opatření podle § ~~50 odst. 6~~ 39 odst. s) stavebního zákona

Kompenzační opatření podle § **39 odst. s)** ~~50 odst. 6~~ stavebního zákona nejsou stanovena.

III. POUČENÍ

Proti změně č. 4 Územního plánu Holedeč vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na obci Holedeč; MěÚ Žatec, Stavební úřad a životní prostředí a na Krajském úřadu Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebním řádu.

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Zdeněk Krejčík
starosta obce