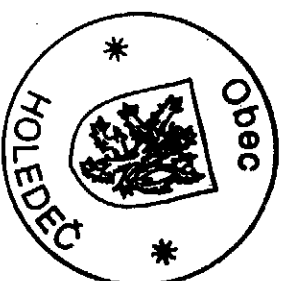


ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU HOLEDEČ

(návrh)



Pořizovatel : Městský úřad Žatec, zastoupený odborem rozvoje města – úřad územního plánování, M. Oppelová

Pověřený zastupitel : ing. Pavel Adamec (starosta)

Zpracovatel: Fakulta architektury ČVUT Praha, ing.arch. P. Klápště, ing. F. Dřida

říjen 2008

Územní plán Holedeč – návrh zadání

Obsah zadání územního plánu

Úvod

Zadání územního plánu

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) požadavky na rozvoj území obce
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či placi oblast
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,
- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- p) obsah územního plánu

ÚVOD

Obecní úřad Holedeč, usnesením zastupitelstva obce ze dne 11.4.2007, schválil pořízení územního plánu Holedeč (dále ÚP) včetně místních částí Velečice, Stránky a Holedeček. Zpracovatelem ÚP je České vysoké učení technické v Praze, fakulta architektury. Dne 14.12.2007 bylo předáno paré č. 1 průzkumů a rozborů. Dne 14.2.2008 požádal Obecní úřad Holedeč v zastoupení starosty obce ing. Pavlem Adamcem na základě § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) Městský úřad Žatec o pořízení výše uvedeného územního plánu.

Důvodem pro pořízení územního plánu je získání závazné územně plánovací dokumentace, která stanoví základní zásady organizace území, podmínky pro vystavbu a rozvoj obcí a dále bude zákonným podkladem pro územní rozhodování stavebního úřadu. Hlavní cíle rozvoje se budou týkat nových rozvojových ploch pro bydlení a rekreaci navazujících na stávající zastavěné území obce. Bude navrženo dokompletování technické vyhovnosti sídel s ohledem na jejich dosavadní vývoj a prostorové možnosti.

Pro obec Holedeč a Holedeček byl v roce 1995 zpracován územní plán, pro obec Velečice a Stránky v roce 2001 urbanistická studie. Oba dokumenty budou podkladem pro zpracování územního plánu Holedeč.

Řešené území je dáno správním územím obce Holedeč. Velikost katastrálního území je

| | |
|--------------------|-------------|
| Holedeč, Holedeček | - 1171,3 ha |
| Velečice | - 467,3 ha |
| Stránky | - 216,9 ha. |

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

a.1) Politika územního rozvoje

- 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 zastavělných 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, hipoj).
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkrvalnění 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 nevyjíměných případech a zvlášť 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.

a.2) územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací 2. změny a doplňky ÚPN VÚC SHP schválené krajským zastupitelstvem 12. 12. 2001 upravené dle § 187 odst. 7 stavebního zákona, dále je přihlíženo k zadání ÚPN VÚC Ústeckého kraje z 18.12.2002, Územně technický podklad regionálního a nadregionálního ÚSSESu pro okres Louny – pořídilo MMR v r. 1996 s účinností dne 1.7.1997. Územní prognóza Ústecko – chomutovské regionální aglomerace z roku 1992. Pro řešené území vyplývají tyto požadavky:

- plně respektovat regionální biokoridor č. 1084 – společenstva břehové porosty, polní a vodní
- plně respektovat regionální biocentrum č. 1519 společenstva břehové porosty, polní a lesní
- respektovat celostátní železniční tratě ČD č. 120 Chomutov – Žatec – Praha
- respektovat silnici II. třídy Žatec – Praha
- plně respektovat ochranná pásma vodních zdrojů, včetně vodních zdrojů
- respektovat elektrické vedení 400 kV a 110 kV

a.3) širší územní vztahy

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

b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Vzhledem k tomu, že nejsou zpracovány územně analytické podklady, byly zpracovány pro řešené území 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
- nemovitě kulturní památky
- přírodní park „Džbán“

c) Požadavky na rozvoj území obce

Obec Holedeč má pro své území a území obce Holedeček zpracovaný územní plán z roku 1994, pro obce Velečice 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 zejména plochy uvnitř současně zastavěného území obce nebo na ně přímo navazující tak, aby obce dostaly uzavřený tvar.

Hlavní rozvojovou osu budou tvořit převážně sídla Holedeč a Holedeček. V těchto sídlech budou navrženy územně technické předpoklady pro vyvážený rozvoj obytné, obslužné, rekreační a pracovní funkce.

Velečice 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. Ve Stránkách bude umožněn funkční regulaci rozvoj volnočasových rekreačních aktivit a jejich podpory obslužnými funkcemi v možné kombinaci s výrobou. Velečice budou stabilizovány především v obytné funkci, bude zde umožněn základní občanské vybavení a rozvoj pracovních aktivit slučitelný s obytnou funkcí.

Nová obytná zástavba nebude umísťována do blízkosti železnice a komunikací vyššího řádu.

Rozvojové plochy v obci Holedeč:

1. rekreační plocha umístěná mezi hřbitovem a stávající zástavbou, podél komunikace II/227 Žatec – Praha, tato plocha bude převzata ze stávajícího územního plánu (8 RD, cca 1,1 ha)
2. plocha umístěná na západní straně obce podél komunikace na Měcholupy, lokalita „K cibelně“, navazuje na současnou zástavbu vede podél obce z jedné strany a z druhé podél železniční tratě. Podél trati bude zachováno ochranné

- pásmo a oddělující zelen (40 RD, cca 8,6 ha). V uvedené lokalitě jsou již stávající rodinné domy a z části jsou přivedeny inženýrské sítě.
3. lokalita „Pod Chlumem“ se rozprostírá v jhozápadní 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. (30 RD, cca 6,5 ha)
 4. 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 (25 RD, cca 4,6 ha)
 5. dvě plochy umístěné v lokalitě „u vodárny“ – tyto plochy navazují na stávající zástavbu obce Holedec v jižní části obce a jsou rozděleny komunikací II/227. Podél komunikace bude řešena zeleným pásem, tak aby nedocházelo k hlukovým a emisním omezením. (první plocha 46 RD, cca 8ha a druhá plocha 46 RD, cca 9ha)
 6. dostavba části proluky pro rekreační plochy podél komunikace která je umístěna za obecním úřadem, stavby budou umístěny mimo aktivní záplavové území
 7. plocha pro průmysl a skladování v lokalitě „Chlum“ podél komunikace na Měcholupy (cca 4 ha) s podmínkou respektování ochranného pásma funkčního regionálního biocentra
 8. vybudování rozhledny na nejvyšším místě pozemku p.p.č. 291 Holedec včetně pěší a cyklistické stezky. Vzhledem k tomu, že záměr je umístěn ve funkčním regionálním biokoridoru bude podmínkou při výstavbě využití pouze přírodní materiály tak, aby nedošlo k narušení krajiny
 9. lokalita pro bydlení (p.p.č. 479/21, 8, 22, 5, 20; 478/10; 1812/4; 1811/4, 1810/4 a st.p.č. 187 Holedec) lokalita je umístěna naproti hřbitovu, velikost cca 3 ha, max. 15 rodinných domů. Bude respektováno ochranné pásmo dráhy.
 10. plocha určená pro rekreaci (p.p.č. 769 Holedec, 5,5 ha)– vybudování přírodní koupaliště se zázením – občerstvení, toalety, pláže, zatravnění. Přírodní koupaliště o velikosti do 2,5 ha. V ochranném pásmu lese ani v záplavovém území nebudou umístovány stavby
 11. pozemek p.p.č. 982/3 Holedec – zařazen do ploch pro výstavbu rodinného domu
 12. lokalita „Pod Chlumem“ sportoviště – pozemky a části pozemků p.p.č. 1400/4, 1407, 1446/1, 1400/2, 1361/5 adt. Lokalita o velikosti do 10 ha by sloužila pro sport – motodráhu. Do této plochy zasahuje záplavové území, ochranné pásmo lesa a regionální biocentrum. Tato lokalita by byla do územního plánu zařazena pouze v případě, že budou souhlasit s tímto záměrem dotčené orgány
 13. plocha pro výstavbu 4 RD – části p.p.č. 1148/1; 1148/5; 1148/6; 1148/2; 1154; 1129/1; 1147 Holedec
 14. rekreační plocha na části p.p.č. 223/6 Holedec (cca 2ha) plocha bude sloužit pro rekreaci – zahrady, možná výstavba malých zahradních chat se zahradou, u plochy bude respektováno ochranné pásmo železnice, vysokého napětí a regionální biocentrum
 15. přestavbová plocha pro bydlení – v současné době vedené jako plochy pro zemědělství. Tato plocha se nachází v severní části obce v blízkosti návsí.
 16. přestavbová plocha pro občanské vybavení - sport – plocha je převzata ze stávajícího územního plánu ve kterém byla určena pro průmysl, nachází se na severním okraji obce Holedec 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
 17. přestavbová plocha v centru obce – zřízení parku za účelem oddychu (zelen, cesty, lavičky). Jedná se o záplavové území ve kterém nebudou umístovány stavby.
 18. vybudování rybníku na p.p.č. 1135/4 a 1135/1 Holedec

Rozvojové plochy v obci Holedeček:

19. plocha pro bydlení – 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. (2-3 RD, cca 1ha). Bude respektováno ochranné pásmo železniční tratě a komunikace
20. p.p.č. 581/2 a 241/9 Holedeček – zařazení do ploch pro dopravní stavby – parkoviště. V této lokalitě bude vybudováno zachytivé parkoviště do max. 20 aut s vyhlídkou. Pozemky jsou v ochranném pásmu.

Rozvojové plochy v obci Velečice – u obce jsou navrženy 4 rozvojové plochy pro bydlení které jsou převzaty z urbanistické studie:

21. rozvojová plocha v severní části obce, za železniční tratí (cca 5ha), p.p.č. 1262, 1269/1 a 3, 100/1 a 2, 95, 1270 a část 1435/1 Velečice.
22. rozvojové plochy podél hlavní komunikace – dostavba tří pruhů
23. rozvojová plocha pro umístění technické infrastruktury – ČOV, tato plocha se nachází v jižní části obce u vodního toku Blšanka

Rozvojová plocha v obci Stránky:

24. v obci je navržena jedna rozvojová plocha – plocha přestavby na bydlení, která je převzata z urbanistické studie, tato plocha se nachází ve středu obce
25. p.p.č. 216/4 Stránky – pozemek bude učen pro výstavbu rodinných domů, bude respektováno ochranné pásmo komunikace

Navržené plochy budou řešeny v návaznosti na stávající zástavbu - bydlení vesnického charakteru, pokračování stávající zástavby.

Regulace pro výstavbu určí % zastavení, max. výšku objektů, min. % zeleně. Regulace bude vycházet z hodnotné původní zástavby a její urbanistické struktury.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Při rozvoji obce je nutno klást důraz na urbanistickou strukturu nově navrhovaných ploch i dostaveb v prolukách, která bude vycházet z charakteristik místní venkovské architektury a podřídit 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. Budou chráněny přírodní hodnoty v území. Vymezení těchto regulativů bude upřesněno po zhodnocení všech urbanistických hledisek.

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

Bude navržen systém cest zpřístupňující krajinu pro šetrné hospodářské a rekreační využití.

- 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 zeleně; výstavba podružné sítě komunikací bude umožněna v rámci ploch pro bydlení, smíšené bydlení, občanské vybavení, smíšenou výrobu, apod.
- Budou stanoveny plošné a prostorové regulativy zástavby, a to podlažnost nebo max. výška zástavby, min. výměra pozemku, max. procento zastavení, min. procento zeleně, kde to je účelné, i tvar střech.

- U historických objektů bude stanovena ochrana historického tvarosloví a hmot objektů.
- U pohledově exponované výstavby budou stanoveny další regulaivity 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.).
- V krajině budou doplněny plochy pro USES (většně příp. odnětí ze ZPF).
- V plochách orné půdy budou doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy), v případě potřeby zprůchodnění krajiny i účelové komunikace.
- Budou vyznačeny plochy pro obnovu – asanace ruin v krajině, odstranění černých skládek apod.

e) **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, Velečice, částecně Žatecko a Lounsko. Odvodňovací sítě, oddílnou splaškovou kanalizaci má vybudováno pouze sídlo Holedeč s místní částí 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 Likor Zatec. 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 obci Holedeček, Velečice, 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 Velečice. Televizní a rozhlasové signály jsou přijímány v dostatečné kvalitě. Komunikační systém je možno považovat za stabilizovaný a zůstane zachován. Železniční síť bude respektována.

Požadavky na řešení:

- prověřit vydatnost vodních zdrojů, případně posílit jejich kapacitu (i s ohledem na budoucí rozvoj)
- větevnuou zásobní síť převešst na okruhovou (aspoň v centrální části sídla)
- navrhnout přeložku vodovodního přivaděče v lokalitě „U hřbitova“
- navrhnout podmínky pro možný přímý odběr vody z toku Bišanka pro represivní hasící zásah
- prověřit kapacitu a účinnost ČOV Holedeč (i s ohledem na budoucí rozvoj)
- řešení splaškové kanalizace pro místní částí Stránky a Velečice 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 přítrozané nebo umělé retence území).
- navrhnout odvod dešťových vod v obci Holedeč (poldry, retenční nádrže)
- navrhnout umístění stanovišť nádob pro ukládání vyříděných kontejnerů
- vymezit pozemky pro vodohospodářská opatření ke snížení výšky kulmináčních průtoků v Holedeči a zvýšení kapacity koryta pro jejich bezpečné provedení sídlem
- zajistit zachování min. šířky pruhů zeleně podél toku Bišanka

- 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
- 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 Holecdec – Žatec
- limity využití území (ochranná a bezpečnostní pásma) budou zahrnuty do regulativů funkčního a prostorového využití území
- budou vyznačena případná vyhlášená zaplavovaná 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

f) 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 sídel Holecdec a Holecčec. 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 Holecčeku. Nebudou narušovány pohledové horizonty expanzí zástavby sídel. Zůstanou zachovány předpoklady stávající výsolke propustnosti krajiny, jež je významným znakem rázu krajiny řešeného území. Ochrana přírodních hodnot území – přírodní hodnoty budou respektovány. Bude respektována geologie, geomorfologie, fytogeografie území, přirozená vegetace, typy krajiny, bioregiony a biochory. Územní plán bude respektovat rozdílný charakter krajinného rázu v jednotlivých lokalitách.

Součástí územního plánu bude vyhodnocení předpokládáných 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.

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.)
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.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Do veřejně prospěšných staveb zahrnout:

- přeložku přivaděče vody mimo lokalitu „U hřbitova“
 - plochu pro mateřskou školu popřípadě pro základní školu 1. až 5. ročník
 - plochu pro ČOV Velečice, popřípadě plochu pro rozšíření ČOV Holedeč
 - zřízení popřípadě obnovu cest pro zpřístupnění krajiny
 - pozemní komunikace napojující zastavitelné plochy a komunikace zpřístupňující plochy přestavby
 - cyklostezku Holedeč - Žatec
 - Do veřejně prospěšných opatření zahrnout:
 - plochu pro zřízení rybníka v lokalitě „U starého mlýna“
 - plochy pro protipovodňová opatření
 - plochy protierozní ochrany
- Do asanací zahrnout:
- divokou skládku u česáčky ve Velečicích
 - revitalizační skládky Holedeč
 - nevyužívané hospodářské objekty, případně další ruiny které již nelze nově využít přestavbou.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Návrt bude respektovat stávající limity využití území a vymezi 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 zájmu 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 zdravotních 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. kapacity 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.
Další požadavky nejsou známy.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
Specifikace problémů:

- chybějící kanalizace a čištění odpadních vod ve Velečticích a Stránkách; řada nemovitostí v Holedeč a Holedečku není napojena na veřejnou kanalizaci
- nedostatečné vybavení základní občanskou vybaveností v obci Holedeč, absence vybavenosti ve Stránkách a Velečticích
- kolize ochrany vodárenských zájmů se zastavěným územím Holedeč
- nepropustnost krajiny pro pěší a cyklisty
- kolize zájmů chmelářství s obytnou funkcí (ošetřování chmelnic)
- revitalizace skládky
- smérové vysílání
- Vyčet jmenovitých problémů:
- nedokoncovaná 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 pěšho 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

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Obec se nachází ve specifické oblasti, tj. v území byl zaznamenán zvýšený výskyt staveb prázdných, devastovaných a ruin. Územní plán navrhne v případě prázdných areálů nové

využití, vymezí 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:
Rozvojové plochy dle kapitoly c).

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studii
nevzniká požadavek na prověření území územními studii

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
nevzniká požadavek na pořizování regulačních plánů

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
Územní plán bude v souladu s udržitelným rozvojem území.

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.

V případě, že potřeba zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území vyplývá z projednání Zadání ÚP, bude doplněno po projednání Zadání ÚP před jeho schválením.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,

V územním plánu nedojde k žádným variantním řešením, nenachází se zde pračí oblast, významný krajinný prvek bude plně respektován.

V případě, že potřeba zpracování konceptu ÚP vyplývá z projednání Zadání ÚP, budou požadavky doplněny po projednání Zadání ÚP před jeho schválením.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Dokumentace bude v jednotlivých fázích předána pořizovateli digitálně pro možnost zveřejnění na internetu.

Dokumentace územního plánu bude zpracována v tomto rozsahu:

Obsah územního plánu

1) Textová část územního plánu bude zpracována v programu Word a bude obsahovat

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, přístupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,

- h) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převážujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výskové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,

2) Grafická část územního plánu bude zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy, bude obsahovat

- a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem,
- b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech,
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).

Výkresovou část lze doplňovat o další samostatné výkresy nebo výkresy zpracovat v jiném měřítku, než je výše uvedeno, a to po dohodě zpracovatele s pořizovatelem.

Všechny výkresy mohou být rozděleny na více tisků s ohledem na veliký rozsah řešeného území.

Obsah odůvodnění územního plánu

- (1) Textová část odůvodnění územního plánu bude obsahovat, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména
- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění polkynů pro zpracování návrhu,
- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,
- d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

(2) Grafická část odůvodnění územního plánu bude obsahovat

- a) koordinací výkres,

- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Počet vyhotovení dokumentace:

Dokumentace bude zpracována v klasické a digitální podobě.

Návrh ÚP

- v 1 vyhotovení pro společné jednání (§ 50, odst. 2 stavebního zákona) + 1 CD
- v 1 vyhotovení pro řízení o územním plánu (§ 52, odst. 1 stavebního zákona) + 1 CD
- ve 4 vyhotoveních pro vydání územního plánu (§ 54 stavebního zákona) + 1 CD