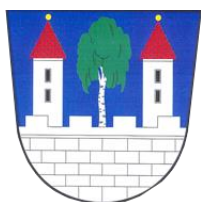




ÚZEMNÍ PLÁN BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

# ÚZEMNÍ PLÁN HOLANY

## TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU



O B J E D N A T E L  
M Ě S T Y S H O L A N Y  
H O L A N Y 4 3  
4 7 1 0 2 Č E S K Á L Í P A

M Ě Ř Í T K O

-

P Ř Í L O H A



Z P R A C O V A T E L  
TENET, SPOL. S R.O. ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR  
H O R S K Á 6 4  
5 4 1 0 1 T R U T N O V 1

**A**

ZAKÁZKA ČÍSLO

1 6 0 5 1 1

PROJEKTANT: ING. ARCH. VLADIMÍR SMILNICKÝ

**Obsah textové části územního plánu**

1. Vymezení zastavěného území	3
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
2.1 Základní koncepce rozvoje území obce	3
2.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce	3
3. Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
3.1 Urbanistická koncepce	3
3.2 Urbanistická kompozice	4
3.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	4
3.4 Zastavitelné plochy	4
3.5 Plochy přestavby	8
3.6 Systém sídelní zeleně	8
4. Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu a podmínky pro jejich využití	8
4.1 Koncepce dopravní infrastruktury a podmínky pro její umístování	8
4.2 Koncepce technické infrastruktury a podmínky pro její umístování	8
4.3 Koncepce občanského vybavení a podmínky pro její umístování	9
4.4 Koncepce veřejných prostranství a podmínky pro jejich umístování	9
5. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a podmínky pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	9
5.1 Koncepce uspořádání krajiny	10
5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	10
5.3 Plochy změn v krajině a podmínky pro jejich využití	10
5.4 Koncepce územního systému ekologické stability	11
5.5 Koncepce prostupnosti krajiny	11
5.6 Koncepce protierozních opatření	11
5.7 Koncepce ochrany před povodněmi	11
5.8 Koncepce rekreace	12
5.9 Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin	12
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), podmínky podmíněně přípustného využití těchto ploch, podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	12
6.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání	12
6.2 Obecné podmínky prostorového uspořádání a využití u všech ploch s rozdílným způsobem využití	17

6.3	Základní podmínky ochrany krajinného rázu	18
7.	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	18
8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	19
9.	Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	19
10.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	19

## 1. Vymezení zastavěného území

[1] Zastavěné území je v Územním plánu Holany (dále jenom „ÚP Holany“) vymezeno k 1. 10. 2018 a má rozlohu 66,1510 ha.

[2] Hranice zastavěného území je vymezena v těchto grafických přílohách ÚP Holany:

- v příloze *B.1 Výkres základního členění území*,
- v příloze *B.2 Hlavní výkres*.

## 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

[1] Základní koncepce rozvoje území obce Holany (řešené území), ochrany a rozvoje jeho hodnot je v rozvoji bydlení, rekreace, služeb a v ochraně jeho jedinečného území.

### 2.1 Základní koncepce rozvoje území obce

[1] Základní koncepce rozvoje území obce Holany je v:

- možnosti rozvoje bydlení a rekreace,
- možnosti rozvoje veřejné infrastruktury.

### 2.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

[1] Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce Holany je v:

- ochraně přírody a krajiny,
- ochraně nezastavěného území,
- ochraně stávající urbanistické struktury,
- ochraně charakteru sídla,
- ochraně památkově chráněného území krajinné památkové zóny (KPZ) Zahrádecko, kulturních památek a jejich prostředí a ochrana území s archeologickými nálezy,
- rozvoji veřejné infrastruktury.

## 3. Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### 3.1 Urbanistická koncepce

[1] Urbanistická koncepce území obce Holany (řešené území) je stanovena:

- v zachování stávajícího charakteru obce, její jedinečnosti a polohy zastavěných území v krajině,
- v zachování samostatných zastavěných území, jejich urbanistické struktury a dominant,
- ve využití zastavěného území části Holany pro polyfunkční rozvoj především pro bydlení s možností umístění občanského vybavení v této části obce,

- v ochraně nezastavěného území.

### 3.2 Urbanistická kompozice

[1] Při využití a zástavbě, zastavěného území a zastavitelných ploch v části obce Holany nebude narušena dominanta kostela sv. Bartoloměje a jedinečný obraz této části obce od jihu.

[2] Kompoziční osa části obce Loubí vytvořená místní komunikací vedoucí zastavěným územím od jihu k severu, kolem které je vytvořena jedinečná urbanistická struktura, bude i nadále tvořit hlavní kompoziční osu zástavby případně dalšího rozvoje této části obce.

### 3.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

[1] ÚP Holany vymezuje v zastavěném území a zastavitelných plochách tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy smíšené obytné - venkovské (SV),
- plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI),
- plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH),
- plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ),
- plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS),
- plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH),
- plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS),
- plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI),
- plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ),
- plochy vodní a vodohospodářské (W).

### 3.4 Zastavitelné plochy

[1] ÚP Holany vymezuje 19 zastavitelných ploch o celkové výměře 4,7132 ha.

Tabulka č.1

Označení plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha
Z1	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,2679
Z2	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,3395
Z3	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,0798
Z4	Plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci	0,0706
Z5	Plocha rekreace – plocha staveb pro hromadnou rekreaci	0,1146
Z6	Plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci	0,5769
Z7	Plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci	0,0536
Z8	Plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci	0,0072
Z9	Plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci	0,0032
Z10	Plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci	0,0063
Z11	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,2110

Označení plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha
<b>Z12</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,4300
<b>Z13</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,7364
<b>Z14</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,8198
<b>Z15</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,1021
<b>Z16</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,2840
<b>Z18</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,2148
<b>Z19</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,3240
<b>Z20</b>	Plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci	0,0715

[2] Zástavba v zastavitelných plochách bude mít charakter volné zástavby navazující na okolní urbanistickou strukturu, prostorové členění a měřítko okolní zástavby.

### [3] Základní charakteristika zastavitelných ploch

Označení plochy:	<b>Z1</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,2679 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba max. dvou rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci
Označení plochy:	<b>Z2</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,3395 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba max. dvou rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci
Označení plochy:	<b>Z3</b>
Základní využití plochy:	- zahrada
Rozloha:	0,0798 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- využití plochy jako zahrady pro stávající rodinný dům (čp. 135)
Označení plochy:	<b>Z4</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,0706 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- užívání stávající stavby pro rodinnou rekreaci
Označení plochy:	<b>Z5</b>
Základní využití plochy:	- hromadná rekreace

Rozloha:	0,1146 ha
Specifické koncepční podmínky využití:	- užívání stávajících staveb pro hromadnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z6</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,5769 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba max. 8 staveb pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z7</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,0536 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z8</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,0072 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z9</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,0032 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- stavba pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z10</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,0063 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- stavba pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z11</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,2110 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba jednoho rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z12</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,4300 ha

Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba 3 rodinných domů
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z13</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,7364
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba 6 rodinných domů
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z14</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,8198 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba 8 rodinných domů
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z15</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,1021 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba rodinného domu
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z16</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,2840 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba rodinného domu
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z18</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,2148 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba jednoho rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z19</b>
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,3240 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- výstavba max. třech rodinných domů nebo stavby pro rodinnou rekreaci
<b>Označení plochy:</b>	<b>Z20</b>
Základní využití plochy:	- rodinná rekreace
Rozloha:	0,0715 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- umístění jedné stavby pro rodinnou rekreaci



### 3.5 Plochy přestavby

[1] ÚP Holany vymezuje 1 plochu přestavby o celkové výměře 1,5329 ha.

Tabulka č.2

Označení plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha
P1	Plocha smíšená obytná – venkovská	1,5329

[2] Zástavba v plochách přestavby bude mít charakter volné zástavby navazující na okolní urbanistickou strukturu, výškovou hladinu zástavby a měřítko okolní zástavby.

#### [3] Základní charakteristika ploch přestavby

Označení plochy:	P1
Základní využití plochy:	- bydlení, rekreace, občanské vybavení
Rozloha:	1,5329
Specifické a koncepční podmínky využití:	- vybudovaná dopravní infrastruktura bude veřejně přístupná

### 3.6 Systém sídelní zeleně

[1] Systém sídelní zeleně tvoří zeleň v plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu a podmínky pro jejich využití

### 4.1 Koncepce dopravní infrastruktury a podmínky pro její umístování

[1] Stávající dopravní infrastruktura bude v území obce Holany zachována.

[2] Přeložka silnice I/15 bude umístěna do vymezeného koridoru D12B.

[3] Pro umístění dopravní infrastruktury v území se stanovují tyto podmínky:

- nebude narušena stávající prostupnost krajiny (bude zachována),
- v zastavitelných plochách a plochách přestavby se vybudované komunikace stanou součástí veřejných prostranství,
- nebude narušen charakter území, interakční prvky a krajinný ráz,
- lokální biokoridory územního systému ekologické stability nebudou přerušeny na větší vzdálenost, než je stanovena územním plánem,
- nejmenší šířka pozemku pro umístění komunikace v zastavitelných plochách zpřístupňujících pozemky rodinných domů bude 9 m.

### 4.2 Koncepce technické infrastruktury a podmínky pro její umístování

[1] Stávající technická infrastruktura bude rozšířena o vodovod a splaškovou kanalizaci v části Holany a splaškovou kanalizaci a čistírnu odpadních vod v část Loubí.

[2] V částech obce bez možnosti napojení na veřejnou kanalizační síť bude čištění odpadních vod řešeno (provedeno) individuálním způsobem.

[3] Rozšíření vodovodu lze provést jeho umístěním do vymezených koridorů V1, V2, V3, V4, V5.

[4] Rozšíření splaškové kanalizace, čerpacích stanic a čistírny odpadních vod pro část Loubí lze provést jejím umístěním do vymezených koridorů K1, K2, K3, K4, K5, K6.

[5] Dvojité vedení zvláště vysokého napětí 400 kV Výškov – Babylon bude umístěno do vymezeného koridoru E10PUR02.

[6] Dvojité vedení zvláště vysokého napětí 400 kV Babylon - Bezděčín bude umístěno do vymezeného koridoru E10PUR03.

[7] Vedení vysokého napětí 110 kV Babylon – Štětí bude umístěno do vymezeného koridoru E3.

[8] Vedení vysokého napětí 110 kV Babylon – Děčín bude umístěno do vymezeného koridoru E4.

[9] Vedení vysokého napětí 110 kV Babylon - Doksy bude umístěno do vymezeného koridoru E5A.

[10] Vedení vysokého napětí 110 kV Babylon – Česká Lípa Dubice bude umístěno do vymezeného koridoru E6.

#### **4.3 Koncepce občanského vybavení a podmínky pro její umístování**

[1] Stávající občanské vybavení veřejné infrastruktury bude v území obce Holany zachováno.

[2] Do ploch smíšených venkovských lze umístit i stavby a zařízení občanského vybavení.

[3] Pro umístění občanského vybavení v území se stanovují tyto podmínky:

- velikost stavby bude respektovat okolní zástavbu,
- odstavná a parkovací místa budou umístěna na pozemku stavby nebo na plochách dopravní infrastruktury v docházkové vzdálenosti.

#### **4.4 Koncepce veřejných prostranství a podmínky pro jejich umístování**

[1] Stávající veřejná prostranství budou v území obce Holany zachována ve stávajícím rozsahu.

### **5. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a podmínky pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin**

### 5.1 Koncepce uspořádání krajiny

[1] Koncepce uspořádání krajiny v nezastavěném území je vytvořena vymezením a uspořádáním stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití a plochami změn v krajině. Neoddělitelnou součástí koncepce uspořádání krajiny jsou prvky územního systému ekologické stability (biocentra a biokoridory) včetně interakčních prvků v nezastavěném území.

[2] V nezastavěném území je vyloučeno pěstování rychle rostoucích zemědělských plodin (geograficky nepůvodních a energetických dřevin).

[3] Do nezastavěného území nelze umísťovat samostatně stojící solární a větrné elektrárny.

[4] Využíváním krajiny nebudou narušeny stávající odtokové poměry v území obce Holany.

[5] Využitím krajiny v území jižně od silnice I/15 nebude narušen obraz této části krajiny a siluety sídla části obce Holany.

### 5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

[1] ÚP Holany vymezuje v nezastavěném území tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS),
- plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava (DZ),
- plochy zeleně - přírodního charakteru (ZP),
- plochy vodní a vodohospodářské (W),
- plochy zemědělské (NZ),
- plochy lesní (NL),
- plochy nezastavěného území – sportovní (NSs),
- plochy nezastavěného území – rekreační pobytové (NSc)
- plochy přírodní – zemědělské (NPz),
- plochy přírodní – lesní (NPI),
- plochy přírodní – vodní (NPw),
- plochy přírodní – zeleně přírodního charakteru (NPP).

### 5.3 Plochy změn v krajině a podmínky pro jejich využití

[1] ÚP Holany vymezuje 1 plochu změny v krajině o celkové výměře 0,3303 ha.

Tabulka č.2

Označení plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha
K1	Plocha lesní	0,3303

#### [2] Základní charakteristika ploch změn v krajině

Označení plochy:	K1
Základní využití plochy:	- lesohospodářské

Rozloha:	0,3303 ha
Specifické a koncepční podmínky využití:	- les

#### 5.4 Koncepce územního systému ekologické stability

[1] ÚP Holany vymezuje tyto prvky územního systému ekologické stability území (dále jenom „ÚSES“) na území obce:

- části regionálních biokoridorů RK604, RK609,
- části regionálních biocenter RC1309 (Žižkův vrch – Bažantnice), RC1304 (Holanské rybníky),
- části lokálních biocenter LC 10, LC13
- lokální biocentra LC277, LC278, LC126, LC11, LC 43, LC9
- části lokálních biokoridorů LK276/277, LK276/278, LK278/279, LK1304/004, LK9/10, LK12/10, LK12/13, LK13/609,
- lokální biokoridor LK277/604, LK1304/1309, LK9/43.

[2] Minimální šířka lokálního biokoridoru se stanovuje u lesního společenstva 15 m, u lučního společenstva 20 m.

[3] Přerušení lokálního biokoridoru je přípustné v délce max. 15 m u lesního společenstva, u ostatních společenstev v délce max. 50 m.

[4] Do vymezených koridorů ÚSES (biokoridorů) nelze umisťovat stavby, zařízení a opatření kromě vodních ploch a těch, které jsou stanoveny koncepcemi dopravní a technické infrastruktury. Umístění těchto staveb, zařízení a opatření nesníží funkčnost ÚSES.

[5] Interakční prvky, kterými jsou remízky, solitérní stromy, skupiny stromů, stromořadí apod., v nezastavěném území nebudou dotčeny žádnými záměry v území, kromě těch záměrů, které jsou stanoveny koncepcemi dopravní a technické infrastruktury.

#### 5.5 Koncepce propustnosti krajiny

[1] V zastavitelných plochách přiléhajících k zastavěnému území bude stávající prostupnost do krajiny zachována (stávající účelové komunikace).

[2] Stávající koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest (turistických tras) a cyklotras bude zachována.

#### 5.6 Koncepce protierozních opatření

[1] ÚP Holany nevymezuje žádné plochy pro návrh protierozních opatření ani nestanovuje žádné podmínky v území pro tato opatření.

#### 5.7 Koncepce ochrany před povodněmi

[1] ÚP Holany nevymezuje žádné plochy pro stavby a opatření pro ochranu před povodněmi.

## 5.8 Koncepce rekreace

[1] ÚP Holany vymezuje plochy nezastavěného území – sportovní (NSs) a plochy nezastavěného území – rekreační pobytové (NSc), které harmonický a koncepčně navazují na zastavěné území a zastavitelné plochy s rekreačním využitím, především pro soustředěnou rodinnou rekreaci.

## 5.9 Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin

[1] ÚP Holany je v území obce Holany těžba nerostných surovin vyloučena.

## 6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), podmínky podmíněně přípustného využití těchto ploch, podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

[1] ÚP Holany vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití jako:

- plochy stávajícího způsobu využití (ve vymezené ploše stanoveno stávající využití – stabilizované plochy),
- plochy požadovaného způsobu využití (ve vymezené ploše je navržena požadovaná změna využití – plochy změn).

[2] Pro zajištění podmínek pro mnohostranné využívání krajiny lze ve volné krajině, mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch a jenom v rámci pozemkových úprav, měnit využití území, bez nutnosti změny územního plánu a to vzájemně u zemědělských pozemků pouze v rámci zemědělského půdního fondu a dále lze v tomto území umísťovat opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí.

[3] V nezastavěném území je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu, kromě těch, které jsou uvedeny v podmínkách stanovených ÚP Holany pro plochy s rozdílným způsobem využití nebo v podmínkách stanovených v koncepcích dopravní a technické infrastruktury a v koncepci uspořádání krajiny.

### 6.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání

[1] ÚP Holany pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorové uspořádání v těchto plochách stanovuje tyto podmínky:

**Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)**

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu.

Přípustné využití:

- stavby bytových domů,
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby a zařízení občanské vybavení, obchodní prodej, stravování, služby a ubytování,
- u rodinných domů stavby pro chovatelství a chov drobných hospodářských zvířat,
- stavby slučitelné s bydlením a rodinnou rekreací, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a svém okolí,
- stavby a zařízení pro výrobu, které svojí činností a provozem nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a svém okolí a jsou slučitelné s bydlením,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a svém okolí,
- dětská hřiště a sportoviště,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Nepřípustné využití:

- umístění mobilních domů včetně mobilních domů, které jsou výrobky plnící funkci stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění pro zastavitelné plochy – max. 0,3,
- výšková hladina zástavby – max. 3 nadzemní podlaží,
- stavby pro obchodní prodej, stravování, služby, ubytování a výrobu objemově nesmí převýšit hmotu rodinných domů.

**Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)**

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- stavby a zařízení související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení technické infrastruktury.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy max. 0,40,
- výšková hladina zástavby max. 2 nadzemní podlaží (přízemí, podkroví).

**Plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)**

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro hromadnou rekreaci.

Přípustné využití:

- objekty a stavby pro ubytování a veřejné stravování,
- objekty a stavby dopravní a technické infrastruktury,
- dětská hřiště,
- objekty a stavby pro sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy max. 0,40,
- výšková hladina zástavby max. 2 nadzemní podlaží (přízemí, podkroví).

### **Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)**

Hlavní využití:

- pozemky zahrádek pro pěstování ovoce, zeleniny a rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- umístění mobilních rekreačních zařízení včetně těch, které jsou výrobky plnicí funkce stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy max. 0,10,
- výšková hladina zástavby max. 2 nadzemní podlaží (přízemí, podkroví).

### **Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

Hlavní využití:

- provozování tělovýchovné a sportovní činnosti.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- stavby a zařízení související s dopravní a technickou infrastrukturou a služby, které nesníží kvalitu prostředí ve vymezené ploše a svém okolí,
- plochy zeleně.

Nepřípustné využití:

- v plochách vymezených v nezastavěném území (plochy pláže) umístění nadzemních staveb a zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy – max. 0,90,
- výšková hladina zástavby – max. 1 nadzemní podlaží,
- parkovací stání budou umístěna ve vymezené ploše nebo na pozemku přiléhajícím k této ploše.

### **Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)**

Hlavní využití:

- provozování veřejných pohřebišť.

Přípustné využití:

- objekty a stavby k provozování veřejného pohřebiště,
- objekty hrobek, hřbitovní kaple, kostely,
- plochy zeleně s hřbitovním mobiliářem,
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nesníží kvalitu prostředí ve vymezené ploše a svém okolí.

### **Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)**

Hlavní využití:

- provozování silniční dopravy, staveb a zařízení pro silniční dopravu.

Přípustné využití:

- plochy veřejných prostranství,
- stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu,
- plochy zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby se stanovuje - max. 1 nadzemní podlaží.

### **Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava (DZ)**

Hlavní využití:

- provozování železniční dopravy, staveb a zařízení pro železniční dopravu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu, silniční dopravu,
- plochy zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby se stanovuje - max. 2 nadzemní podlaží.

### **Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)**

Hlavní využití:

- provozování sítí, objektů a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy není stanoven,
- výšková hladina zástavby – 1 nadzemní podlaží.

### **Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)**

Hlavní využití:

- zemědělská výroba.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu (živočišnou i rostlinnou), ošetřování zvířat a skladování zemědělských produktů, strojů a zařízení provozování, kterých nebude mít negativní vliv na zástavbu a plochy s rozdílným způsobem využití,
- stavby pro administrativu,
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu,
- plochy zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy – max. 0,90,
- výšková hladina zástavby – max. 2 nadzemní podlaží (přízemí, půda).

### **Plochy zeleně – přírodního charakteru (ZP)**

Hlavní využití:

- přírodní a krajinářské.

Přípustné využití:

- stavby dopravní a technické infrastruktury,
- stavby pro výkon práva myslivosti – kazatelny, posedy a krmelce.



**Plochy vodní a vodohospodářské (W)**

Hlavní využití:

- vodohospodářské.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro vodohospodářské využití,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

**Plochy zemědělské (NZ)**

Hlavní využití:

- zemědělské obhospodařování a zemědělská činnost v krajině.

Přípustné využití:

- stavby pro výkon práva myslivosti – kazatelny, posedy a krmelce.
- stavby lehkých pastevních přístřešků pro úkryt zvířat na pastvě, včelnic a včelníků a polních cest budovaných v rámci komplexních pozemkových úprav,
- stavby a opatření ke snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich následků,
- travní porosty se solitérními stromy, s drobnými remízky, porosty podél mezí.

Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění pozemků do výměry 1 ha, bezprostředně navazující na plochy lesní, realizované na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu, extrémních vlastností (kamenitých, svažitých, zamokřených) a na plochách bez třídy ochrany, za podmínky prokázání, že zalesněním nedojde k poklesu biodiverzity a poškození biotopů zvláště chráněných druhů.

**Plochy lesní (NL)**

Hlavní využití:

- lesohospodářská činnost dle lesního hospodářského plánu.

Přípustné využití:

- oplocení zřízené k ochraně lesních porostů, která jsou bez podezřívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy,
- cesty využívané pro hospodaření v lesích (lesní cesty),
- stavby pro výkon práva myslivosti – kazatelny, posedy a krmelce.

**Plochy nezastavěného území – sportovní (NSs)**

Hlavní využití:

- lesohospodářské, vodohospodářské, zemědělské, krajinářské.

Přípustné využití:

- sportovní nebo dětské hřiště,
- stavby dopravní a technické infrastruktury.

**Plochy nezastavěného území – rekreační pobytové (NSc)**

Hlavní využití:

- lesohospodářské, vodohospodářské, zemědělské, krajinářské.

Přípustné využití:

- pobytová rodinná rekreace bez staveb pro rodinou rekreací a doplňkových staveb,

- stavby dopravní a technické infrastruktury.

### **Plochy přírodní - zemědělské (NPz)**

Hlavní využití:

- zemědělské obhospodařování v ploše biocentra.

Přípustné využití:

- opatření související s ochranou přírody a krajiny a s ochranou biocenter územního systému ekologické stability.

### **Plochy přírodní - lesní (NPI)**

Hlavní využití:

- lesohospodářská činnost dle lesního hospodářského plánu v ploše biocentra.

Přípustné využití:

- opatření související s ochranou přírody a krajiny a s ochranou biocenter územního systému ekologické stability.

### **Plochy přírodní - vodní (NPw)**

Hlavní využití:

- vodohospodářské využití v ploše biocentra.

### **Plochy přírodní – zeleně přírodního charakteru (NPp)**

Hlavní využití:

- přírodní a krajinářské v ploše biocentra.

Přípustné využití:

- opatření související s ochranou přírody a krajiny a s ochranou biocenter územního systému ekologické stability.

## **6.2 Obecné podmínky prostorového uspořádání a využití u všech ploch s rozdílným způsobem využití**

[1] ÚP Holany stanovuje, pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, tyto obecné podmínky prostorového a hmotového uspořádání:

- při umisťování staveb je nutno navazovat na urbanistickou strukturu a charakter daného místa, je nutno brát na zřetel stávající okolní zástavbu, především její výraz, výškovou hladinu zástavby, hmotové a materiálové řešení a způsob zasazení do území (krajiny),
- při umisťování stavby na stavebním pozemku, vždy v návaznosti na okolní zástavbu, respektovat převažující způsob umístění stavby a její orientaci vzhledem ke komunikacím, hlavním pohledovým osám a světovým stranám,
- při umisťování stavby na pozemku dle možnosti respektovat prostředí a vycházet z konfigurace a nivelity terénu,
- při zástavbě zastavitelných ploch nebude narušen meliorační systém v blízkosti těchto ploch.

[2] ÚP Holany stanovuje, že v hlukově podezřelých plochách bude u staveb s chráněnými vnitřními, popřípadě i venkovními prostory v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou v těchto prostorech překročeny maximálně přípustné

hladiny hluku a případně, že nedojde k překročení nejvyšší přípustné hodnoty indukovaného proudu v těle pro ostatní osoby.

[3] ÚP Holany stanovuje, že nebudou-li splněny hlukové zátěže v plochách v blízkosti silnic I. a III. třídy a stavebník bude následně povinen v rámci stavby provést taková protihluková opatření, která povedou k odstranění negativních vlivů z provozu po silnicích III. třídy, učiní tak na vlastní náklady. Tato podmínka se vztahuje na všechny stavby umísťované do všech ploch, nikoliv jenom na stavby umísťované v ochranném pásmu silnic I. a III. třídy. Podmínka provedení protihlukových opatření na náklady stavebníka se vztahuje i na případy, kdy by umístění staveb a jejich výstavba v plochách způsobila ve spojení s dopravou na silnicích III. třídy ohrožení nepříznivými účinky hluku na již navržených či zastavěných plochách.

[4] ÚP Holany stanovuje, že území zastavitelné plochy v ochranném pásmu nadzemního vedení vysokého napětí nemá statut venkovního chráněného prostoru.

### 6.3 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

[1] ÚP Holany stanovuje tyto základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- při umísťování nových staveb v území jižně od silnice I/15 nebudou narušeny místa krajinného rázu a obrazy krajiny,
- při umísťování nových staveb a při jejich výstavbě budou respektovány a chráněny plochy biokoridorů, biocenter a interakčních prvků,
- stávající výšková hladina zástavby nebude novou výstavbou nijak narušena a nad tuto hladinu nelze umístit výškové dominanty,
- v celém území nebudou prováděny úpravy pozemků a meliorace v rozsahu, který by snížil přirozenou akumulaci vod, biodiverzitu a ekologickou stabilitu.

[2] Detailní podmínky plošného a prostorového uspořádání a detailní podmínky ochrany krajinného rázu na území Chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj budou dohodnuty s Agenturou ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj.

## 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

[1] ÚP Holany vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- stavbu přeložky silnice I/15 ve vymezeném koridoru VD01 (D12B),
- stavbu dvojitého vedení zvláště vysokého napětí 400 kV ve vymezeném koridoru VT01 (E10PUR02),
- stavbu dvojitého vedení zvláště vysokého napětí 400 kV ve vymezeném koridoru VT02 (E10PUR03),
- stavbu vedení velmi vysokého napětí 110 kV ve vymezeném koridoru VT03 (E3),
- stavbu vedení velmi vysokého napětí 110 kV ve vymezeném koridoru VT04 (E4),

- stavbu vedení velmi vysokého napětí 110 kV ve vymezeném koridoru VT05 (E5A),
- stavbu vedení velmi vysokého napětí 110 kV ve vymezeném koridoru VT06 (E6),
- stavbu vodovodu ve vymezeném koridoru VT07 (V1-V5),
- stavbu splaškové kanalizace ve vymezeném koridoru VT08 (K1),
- stavbu splaškové kanalizace s čerpací stanicí ve vymezeném koridoru VT09 (K2),
- stavbu splaškové kanalizace s čerpací stanicí ve vymezeném koridoru VT10 (K3),
- stavbu splaškové kanalizace ve vymezeném koridoru VT11 (K4, K5),
- stavbu splaškové kanalizace s čistírnou odpadních vod ve vymezeném koridoru VT12 (K6, ČOV).

[2] ÚP Holany nevymezuje žádné stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

## **8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

[1] ÚP Holany nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

## **9. Kompenzační opatření podle § 50 odstav. 6 stavebního zákona**

[1] ÚP Holany nestanovuje žádná kompenzační opatření.

## **10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

[1] Počet listů textové části územního plánu - 20.

[2] Počet výkresů grafické části územního plánu - 3 a to:

- B.1 Výkres základního členění území v měřítku 1:5 000
- B.2 Hlavní výkres v měřítku 1:5 000
- B.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:5 000