



## **Zadání územního plánu Počedělice s prvky regulačního plánu**

Zadání územního plánu Počedělice je zpracováno v souladu s § 9 odst. 1 a přílohou č. 4 Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

**02/2026**

**Pořizovatel územního plánu: Obecní úřad Počedělice,  
Počedělice 11, 440 01 Počedělice**

**Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Počedělice**

Obsah návrhu zadání územního plánu:

Použité zkratky

Úvod

A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

B) Požadavky na urbanistickou koncepci.

C) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.

D) Požadavky koncepci uspořádání krajiny.

E) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

F) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

G) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

H) Požadavky na zpracování variant řešení.

I) Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu.

J) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

K) Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.

Shora uvedené body zahrnují:

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a doplňujících průzkumů a rozborů,
- další požadavky, například požadavky obce nebo požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

## Použité zkratky:

PÚR ČR	Úplné znění Politiky územního rozvoje České republiky, po Aktualizaci č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9, závazná od 1. března 2025
ZÚR ÚK	Úplné znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, po 1., 2., 3., 4., 5., 7. a 8 aktualizaci, s nabytím účinnosti dne 31.12.2024
ÚAP	Územně analytické podklady ORP Louny, ÚAP Středočeského kraje
KÚ ÚK	Krajský úřad Ústeckého kraje
ORP	obec s rozšířenou působností
NGÚP	národní geoportál územního plánování
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚP	územní plán
RP	regulační plán
ÚS	územní studie
ÚSK	územní studie krajiny
VPS	veřejně prospěšné stavby
VPO	veřejně prospěšná opatření
PPO	protipovodňové opatření
LUS	lokalita urbanistické struktury
PaR	průzkumy a rozbor
PRVK ÚK	plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje
NATURA 2000 (EVL) a (PO)	oblast NATURA 2000 (Evropsky významná lokalita a Ptačí oblast)
VKP	významný krajinný prvek
ÚSES	územní systém ekologické stability
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
CHLÚ	chráněné ložiskové území
ZPF	zemědělský půdní fond
ČOV	čistírna odpadních vod

**Úvod:**

Základní údaje:

Požizovatel:

Obecní úřad Počedělice, Počedělice 11, 44 01 Počedělice

Zpracovatel:

Ing. arch. Petra Kolaříková, Unhošťská 2021, Kladno

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Milena Jakeschová, na základě potvrzení Krajského úřadu Ústeckého kraje o splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti.

Určený člen zastupitelstva (dále jen určený zastupitel):

Bc. Michal Jindřich

Orgán příslušný k vydání územního plánu:

Zastupitelstvo obce Počedělice

Zadání územního plánu Počedělice s prvky regulačního plánu zpracoval Obecní úřad Počedělice, na základě podkladu (průzkumy a rozborů 10/2024) zpracovatele územního plánu Ing. arch. Petra Kolaříková, Unhošťská 2021, Kladno.

Schváleno Zastupitelstvem obce Počedělice dne 23.02.2026 pod číslem usnesení 3/2026.

Ověřil:

Jana Kotoučová  
starostka obce

Důvody pro pořízení Územního plánu Počedělice a stanovení hlavních cílů rozvoje území:

Zastupitelstvo obce Počedělice rozhodlo o pořízení územního plánu na svém jednání dne 02.02.2023 usnesením č. 65/1 z vlastního podnětu. Určeným zastupitelem byl schválen usnesením č. 65/2 Bc. Michal Jindřich.

Hlavním úkolem nového územního plánu je navrhnout udržitelnou koncepci rozvoje obce, zohledňující zájmy ochrany hodnot území s využitím vlastního rozvojového potenciálu obce i polohy obce Počedělice v souladu s § 38 a § 39 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Územní plán bude vycházet ze snahy o ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Pro zpracování návrhu zadání Územního plánu Počedělice s prvky regulačního plánu byla využita 6. úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Louny z roku 2025, doplňující průzkumy a rozborů 10/2024, poskytnuté informace a záměry vedení obce Počedělice.

Identifikační údaje a vymezení řešeného území:

Kraj:	Ústecký
ORP:	Louny
Obec:	Počedělice
Výměra:	1162 ha
Počet obyvatel:	309 (k 31.12.2024)
Počet částí obce:	3- Počedělice, Orasice, Volenice
Počet katastrálních území:	3 – Počedělice (723100), Orasice (723096), Volenice u Počedělic (723118)
Sousedící obce:	Obora, Slavětín, Peruc, Koštice, Chožov, Vršovice

Zastupitelstvo obce Počedělice na základě zmocnění uvedeného v § 90 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 87 odst. 3 stavebního zákona, § 9 odst. 1 a přílohou č. 4 Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

## **A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot**

### **Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

ÚP Počedělice bude v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Změny č. 9 a dále pak v aktuálním znění po dobu projednání ÚP.

V souladu s charakterem území zohlednit při stanovování podmínek pro změny v území republikové priority územního plánování formulované v kapitole 2.2 PÚR ČR. V odůvodnění územního plánu musí být odůvodněno, jak byly naplněny požadavky vyplývající z PÚR ČR a vyhodnoceny všechny republikové priority, jak jsou návrhem územního plánu naplňovány.

Území obce Počedělice není zahrnuto do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy republikového významu.

Návrh ÚP bude zpracován v souladu s kapitolou 4.2 PÚR ČR, ve které jsou stanoveny:

- v čl. 67 Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území
- v čl. 68 Úkoly a cíle pro územní plánování mimo písm. a) a d) (řešeno v ZÚR)

Území obce Počedělice je součástí specifické oblasti SOB9 (ORP Louny), ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

V koncepci ÚP Počedělice budou přiměřeně jeho velikosti a charakteristice území zohledněny následující úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních 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 revitalizaci 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. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Správní území obce Počedělice, resp. obec s rozšířenou působností Louny, je zařazeno do specifické oblasti SOB10 „Specifická oblast, 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.“, ve které jsou pro územní plánování stanoveny následující úkoly:

- 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 nadmístním 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.

Dále je správní území obce Počedělice, resp. obec s rozšířenou působností Louny, zařazeno do specifické oblasti SOB11 „Specifická oblast, 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.“, ve které jsou pro územní plánování stanoveny následující úkoly:

- 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 nadmístním 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.

### **Požadavky vyplývající z ZÚR ÚK**

Pro řešené území jsou platné Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění 1., 2., 3., 4., 5., 7. a 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Poslední aktualizace, nabyla účinnosti dne 31. 12. 2024 (dále jen aZÚR ÚK). Ze zásad územního rozvoje, resp. jednotlivých kapitol vyplývá pro územní plán obce Počedělice povinnost respektovat tyto kapitoly a jejich splnění bude vyhodnoceno v návrhu územního plánu:

Kapitola 1. STANOVENÍ PRORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ÚSTECKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRIORIT STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Při zpracování návrhu územního plánu Počedělice budou respektovány zejména tyto priority územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území:

- vytvářet nástroji územního plánování předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje,
- stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území,
- 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),
- 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,
- 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) a území významná z hlediska migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy,
- 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,
- 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),
- předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území, a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy,
- v oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru,
- 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,
- 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, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015,
- 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 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,
- 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,
  - 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,
  - 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),
  - 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.,
  - 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 integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území,
  - 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,
  - ve stanovených specifických oblastech 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,
  - zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkční soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.),
  - zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy,
  - 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,
  - 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,

- 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.
- vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje,
- 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,
- 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 s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi,
- vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území,
- 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,
- podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.
- 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 (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.
- vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.
- 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. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

### **Požadavky vyplývající z ÚAP a PaR**

Provést vyhodnocení a prověřit využitelnost záměrů vymezených zastavitelných ploch dle platného ÚPO (zejména plochy pro bydlení a smíšené obytné funkce), při vyhodnocení

bude zohledněna také dostupnost a napojení lokalit ve vztahu ke kapacitnímu veřejnému prostranství, dopravní a technické infrastruktury.

Návrh územního plánu bude respektovat stanovení záplavového území a aktivní zóny záplavového území významného vodního toku Ohře ř.km. 30,600 – 51,500 (Křesín – Louny), které vydal Krajský úřad Ústeckého kraje dne 21.02.2022 pod č.j.: KUUK/031260/2021. <https://www.kr-ustecky.cz/zaplavove-uzemi-ohre-r-km-30-600-51-500-kresin-louny-aktualizace>

Do návrhu územního plánu bude zapracován Národní plán povodí Labe (NPP) a Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe (PDP).

Návrh územního plánu bude respektovat Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe (PpZPR).

Koordinovat prvky s širší územní návazností, zejména nadmístní sítě dopravní a technické infrastruktury a územní systém ekologické stability s okolními obcemi. Zohlednit vztahy se sousedícími obcemi a zajistit vzájemnou koordinaci ve využívání území.

Územní plán bude respektovat nemovitě kulturní památky a jejich prostředí, území s archeologickými nálezy, historicky a architektonicky cenné stavby a další sledované jevy s kulturní hodnotou. Prověřit vymezení regulačního rámce pro novou výstavbu v jejich okolí (např. výšková regulace, zachování pohledových os, omezení zastínění či rušivých zásahů). Zvláštní ochrana bude návrhem územního plánu prověřena u areálu statku se sýpkou ve Volenicích.

Chránit významné krajinné prvky, kterými jsou veškeré lesy, vodní toky a plochy na území obce a další krajinné prvky, zvyšující koeficient ekologické stability.

Stanovenými podmínkami plošného a prostorového uspořádání území ve vhodných plochách vytvořit podmínky pro zemědělské využívání kvalitních půd a pro realizaci nezbytných opatření k ochraně půd proti erozi a pro zlepšení vodního režimu krajiny.

Vyhodnotit důsledky navrhovaného řešení ÚP na zemědělský půdní fond (ZPF). Vyhodnocení bude obsahově zpracováno v souladu s platnou legislativou.

V k.ú. Počedělice a k.ú. Orasice byly v roce 2021 ukončeny KPÚ (zpracovatel AGROPLAN, spol. s.r.o). KPÚ se soustředily zejména na zpřístupnění pozemků prostřednictvím návrhu polních cest. V rámci zpracování návrhu ÚP budou relevantní navrhovaná opatření po prověření zkoordinována a zapracována adekvátním a metodicky odpovídajícím způsobem do ÚP. V k.ú. Volenice u Počedělic jsou KPÚ dosud neukončené. Byly zahájeny 12.2.2018. V rámci zpracování návrhu ÚP bude prověřen aktuální stav KPÚ a pokud to bude možné, bude probíhat průběžná koordinace, která by se měla zaměřit zejména na zanesení záměrů dle nového ÚP, na protierozní, protipovodňové a krajinnotvorné úpravy včetně územního systému ekologické stability.

Návrh územního plánu bude respektovat:

- výhradní bilancované ložisko nerostných surovin Koštice-Slavětín (č. 3109000, surovina vápenec /vápenec jílovité, dosud netěženo), zaujímající rozsáhlou plochu ve středu řešeného území,
- chráněné ložiskové území Orasice (č. 10900001, vápenec / vápenec jílovité), zaujímající též rozsáhlou plochu ve středu řešeného území,
- chráněné ložiskové území Kystra (č. 10900002, vápenec / vápenec jílovité), které zasahuje do menšinové části říční vodní plochy v jižní části řešeného území.
- respektovat zájmové území ministerstva obrany Lažany/Hrušovany.

### **Další požadavky**

Návrh územního plánu bude respektovat ochranu prostor říční nivy řeky Ohře s cílem zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodně blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty a louky). Návrh územního plánu prověří možnost realizace vodních nádrží a retenčních prostor na Chožovském potoce a na Dobročce.

## **B) Požadavky na urbanistickou koncepci.**

### **Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

Návrh ÚP bude zpracován v souladu s kapitolou 2.2 PÚR ČR, ve které jsou stanoveny celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména odst. (14), (14 a), (15), (16), (16 a), (17), (18), (19), (21), (22), (24 a), (25), (26).

### **Požadavky vyplývající z ZÚR ÚK**

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

### **Požadavky vyplývající z ÚAP a PaR**

Prověřit vymezení urbanisticky hodnotných prostorů a stanovit způsob jejich ochrany – zejména návší v sídlech Počedělice a Volenice a malých veřejných prostorů v jižní části Volenic. Prověřit vymezení využití areálu statku se sýpkou ve Volenicích.

Prověřit vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb a stanovit způsob jejich ochrany.

Zajistit ochranu harmonického vztahu sídla Orasice s kulturní dominantou a krajiny zejména návrhem urbanisticky vhodného rozvoje sídla a regulací výškové hladiny zástavby.

Navrhnout adekvátní rozvojové plochy zejména v oblasti bydlení, občanské vybavenosti nebo ploch smíšených obytných (např. ve východní části Počedělic, v severní části Orasic, v severovýchodní části Volenic).

Prověřit způsoby regulace intenzifikace individuální rekreační zástavby zejména v chatových osadách.

Prověřit způsob potenciální transformace brownfieldu v solitérní lokalitě severně nad sídlem Počedělice, tzn. potvrzení zastavitelné plochy dle ÚPO (byť jen částečné) nebo její zrušení.

Prověřit způsob transformace brownfieldu na západním okraji sídla Volenice.

Prověřit možnosti posílení hospodářského pilíře, např. rozvojem ploch výroby a skladování;

### **Další požadavky**

Zastavitelné plochy v návrhu územního plánu vymezovat tak, aby mohla být zajištěna jejich obsluha systémem veřejných prostranství obce a byla zajištěna prostupnost a spojitost veřejných prostranství a cestní sítě v krajině, vše s ohledem na vztah části obce k morfologii krajiny.

V návrhu územního plánu vytvářet podmínky pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu rozvojem sítě pěších a cyklistických tras a jejich okolí včetně navazujícího občanského vybavení a veřejných prostranství.

Vytvářet stanovenou prostorovou regulací zástavby podmínky pro plynulý přechod zástavby do navazující volné krajiny, konkrétně pro rozvolňování a snižování výšky zástavby směrem od historického jádra k okrajům sídel.

Vzhledem k cenným architektonickým stavbám na území obce nově umísťovaná zástavba ve stabilizovaných i návrhových plochách v jejich kontaktu svým vzhledem, tvarem, objemem a umístěním bude respektovat okolní zástavbu a hmotově a výškově nesmí narušovat charakter území (např. výšková a prostorová regulace zástavby, intenzita využití pozemků apod.).

V jednotlivých částech obce vytvářejících sourodou strukturu a charakter zástavby stanovit podmínky k jejich zachování i ve vzájemně navazujících částech obce nebo navržených zastavitelných plochách.

V návrhu územního plánu budou stanoveny prvky regulačního plánu na území obce se stanovením základních prvků prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití.

Návrh územního plánu prověří stanovení přísnějších regulací, včetně výškových, na ochranu charakteru zástavby i ve stabilizovaných plochách sloužících k bydlení, včetně řádného zdůvodnění. Plochy určené pro stanovení regulací budou zařazeny do ploch s prvky regulačního plánu nebo rozhodování o změnách v území daných ploch bude podmíněno vydáním regulačního plánu.

Návrh územního plánu prověří významné pohledové osy na sakrální stavby a sýpku, aby byla zachována jejich vizuální dominance.

Návrh územního plánu prověří historické cesty, návesní prostory, polnosti navazující na jádra vsí a tradiční zeleň (aleje, stromořadí, zeleň kolem kostelů a návší). Dále územní plán prověří zachování významných průhledů na sakrální dominanty a prověří podmínky zamezující jejich zastínění či překrytí novou zástavbou. Zvláštní pozornost bude věnována údolní nivě Ohři, která utváří historický rámeček všech tří sídel.

Návrh územního plánu prověří omezení vymezování nových ploch v náhorních polohách a na svazích s významnými pohledy, kde by nová výstavba mohla narušit historický vztah sídel a krajiny.

Návrh územního plánu prověří ochranu návesních prostorů nejen jako dopravně obslužné plochy, ale také jako kulturně-historické celky.

Při vymezování nových ploch bydlení, rekreace nebo občanské vybavenosti prověřit, zda jejich rozsah a charakter odpovídají historickému měřítku sídel. Návrh územního plánu prověří stanovení regulativů pro oplocování a zpevněné plochy v rekreačních osadách, aby nedocházelo k degradaci kulturní krajiny.

Návrh územního plánu prověří vymezení navrhované plochy pro bydlení v kat. území Orasice, p.p.č.: 204/1 a 204/4, ve vztahu k ochrannému pásmu dálkovodu C4-frakce (nadměrná část dálkovodu).

Návrh územního plánu prověří střet protipovodňového opatření a dálkovodu Etylenu a C4-frakce.

Návrh územního plánu zachová příjezdovou cestu ze silnice II/246 k přemostění řeky Ohře, a to zvláště pro těžkou montážní a havarijnou techniku.

Návrh územního plánu prověří zařazení pozemků st.p.č. 1/1, 1/2 a p.p.č. 60, 579/8 a 61 v k.ú. Orasice do ploch pro bydlení.

Návrh územního plánu prověří zařazení pozemků p.č. 357/40, 345/44, 357/40 a 345/43, k.ú. Volenice, do ploch pro bydlení.

## C) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.

### Požadavky vyplývající z PÚR ČR

Návrh ÚP bude zpracován v souladu s kapitolou 2.2 PÚR ČR, ve které jsou stanoveny celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména odst. (23), (24), (27), (28), (29), (30), (31).

### Požadavky vyplývající z ZÚR ÚK

ZÚR ÚK vymezují cyklostezku „Cyklostezka Ohře“. V návrhu územního plánu bude zpřesněn a vymezen koridor Cyklostezky Ohře pro veřejně prospěšnou stavbu se zajištěním územní koordinace a s uplatňováním zásady společného využívání pouze vybraných komunikací s nízkým provozem motorové dopravy a upřednostňování samostatných cyklostezek. Při zpřesnění vymezení koridoru cyklostezky budou respektovány zájmy ochrany přírody a krajiny.

Cyklostezka Ohře v lesích bude vedena s využitím stávající lesní dopravní sítě, a nikoliv po pozemcích s lesními porosty.

#### **Ze ZÚR ÚK dále vyplývají tyto požadavky:**

- respektovat stávající vedení VTL plynovodů, trasovaných paralelně s dálkovodem, včetně ochranných a bezpečnostních pásem, armaturní stanice a regulační stanice umístěné severně od sídla Počedělice,
- respektovat stávající nadzemní vedení elektrické energie VVN 220 kV, trasované paralelně s dálkovodem, včetně jeho OP,
- respektovat stávající vedení ropovodu (dálkovodu) Družba včetně jeho OP a dvě stávající paralelní vedení produktovodu včetně jejich OP,
- respektovat stávající vedení produktovodu vedeného při SV hranici řešeného území včetně jeho OP,

### Požadavky vyplývající z ÚAP a PaR

Prověřit přeložku silnice II/246 vedoucí severně nad Počedělicemi (včetně nového přemostění Ohře) a dále SV směrem nad Orasicemi dle platného ÚPO, která je promítnutá i do ÚPD sousední obce Obora.

Prověřit koncepci likvidace odpadních vod v řešeném území, tzn. zrevidovat vymezené zastavitelné plochy pro ČOV v sídlech dle ÚPO, zvážit vymezení koridorů pro napojení na okolní sídla.

Prověřit nutnost realizace nového komunikačního propojení pro pěší a cyklisty přes řeku.

### **Další požadavky**

ÚP navrhne koncepci dopravní infrastruktury v souladu s navrhovanou koncepcí rozvoje území obce a vytvoří předpoklady pro optimální dopravní obsluhu stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále zajistí prostupnost území včetně vazby na volnou krajinu.

ÚP navrhne koncepci technické infrastruktury v souladu s navrhovanou koncepcí rozvoje území obce a vytvoří tak předpoklady pro optimální zásobování stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby všemi v místě dostupnými druhy energetických médií a pitnou vodou a zároveň stanoví koncepci likvidace odpadních a srážkových vod, a likvidace komunálního odpadu.

Respektovat stávající trasy technické infrastruktury včetně ochranných a bezpečnostních pásem v podrobnosti a měřítku územního plánu vyplývající z příslušných právních předpisů a vytvořit podmínky pro ochranu a stabilizaci stávajících vedení a zařízení technické infrastruktury nezbytných pro obsluhu území a pro případné zlepšení jejich parametrů.

Ve stanovených podmínkách plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití připustit využití pro stavby a zařízení technické infrastruktury. Pro významné stavby a zařízení technické infrastruktury vymezené plochy technické infrastruktury samostatně.

Prověřit aktuálnost ploch a koridorů vymezených pro technickou infrastrukturu předchozí územně plánovací dokumentací a s ohledem na navržený rozvoj obce a urbanistickou koncepcí vymezené plochy a koridory technické infrastruktury. Vytvořit podmínky pro nezbytné přeložky sítí technické infrastruktury související s vymezením nových zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch a koridorů dopravní infrastruktury.

Respektovat trasy a objekty stávajících telekomunikačních sítí a jejich ochranná pásma. Budou vytvářeny předpoklady pro zlepšování dostupnosti telekomunikačních služeb ve vztahu k rozvojovým potřebám území. Případná nová zařízení telekomunikačních služeb umísťovat do společných zařízení.

Respektovat trasy a objekty stávajících telekomunikačních sítí a jejich ochranná pásma. Budou vytvářeny předpoklady pro zlepšování dostupnosti telekomunikačních služeb ve vztahu k rozvojovým potřebám území. Případná nová zařízení telekomunikačních služeb umísťovat do společných zařízení.

Respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizace Ústeckého kraje.

## **D) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.**

### **Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umístit do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, 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.

V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

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

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

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.

### **Požadavky vyplývající z ZÚR ÚK**

Na základě členění vytvořeného v gesci MŽP ČR „Typologie české krajiny“ (2005), příslušnosti k velkoplošným zvláště chráněným územím (národní park, chráněné krajinné oblasti) a se zohledněním charakteristických rysů specifických krajín je území Ústeckého kraje rozčleněno do celkem 17 unikátních krajinných celků. Obec Počedělice náleží do **KC Severočeské nížiny a pánve**.

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 kvality 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.

Dílní kroky naplňování cílových kvalit 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 štěrkopísků, 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.

Požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených nadregionálních a regionálních skladebných částí ÚSES:

NRBK / K 20 / funkční

RBC / 1514 / funkční

RBC / 1532 / funkční

### **Požadavky vyplývající z ÚAP a PaR**

Návrh územního plánu bude vycházet z Územní studii krajiny (ÚSK) správního obvodu obce s rozšířenou působností Louny, zpracovatel: HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., RNDr. Milan Svoboda, možnost využití od 21.10.2019.

Vymezit na podkladě ÚSK přírodní hodnoty území (zejména nivu řeky Ohře) a stanovit způsob jejich ochrany.

Prověřit stanovení ochrany přírodně cenných území, vytipovaných v ÚSK ORP Louny.

Prověřit návrh kultivace předprostoru a okolí hřbitova ve Volenicích s cílem zapojení do kontextu okolní krajiny tak, aby nebyl narušen panoramatický rozhled severním směrem.

Prověřit doplnění sítě regionálních cyklotras v návaznosti na okolní sídla, prověřit doplnění vycházkových okruhů s cílem zvýšení prostupnosti krajiny, např. pěší spojnice sídel v řešeném území podél toku řeky.

Zpracovat systém ÚSES, který bude zohledňovat jednak nadřazenou ÚPD a systém vymezený v rámci KPÚ spočívající zejména v:

- upřesnění vymezení úseků NRBK K20 na Ohři a lokálních biocenter vložených do tohoto NRBK,
- zpřesnění RBC 1514 a RBC 1532 v ÚP,
- vymezení LBC a na něj navazujících LBK v plochách rozsáhlých půdních bloků mezi Ohří a Chožovem z důvodů zlepšení stavu krajiny a zajištění celistvosti a funkčnosti ÚSES,
- vymezení LBK mezi RBC 1532 a NRBK K20 v meandru u Volenic z důvodů zlepšení stavu krajiny a zajištění funkčnosti ÚSES;

Chránit prostor říční nivy řeky Ohře s cílem zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty a louky);

Prověřit možnost realizace vodních nádrží a retenčních prostor na Chožovském potoce a na Dobročce.

S ohledem na celostátní problematiku hospodaření s vodou věnovat zvýšenou pozornost přípravě a provádění opatření k posílení retenčních schopností krajiny, obnově zaniklých krajinných struktur k rozčlenění rozsáhlých půdních bloků napomáhajících zadržování vody v krajině (remízky, meze, průlehy, zasakovací pásy, vznik odstavných ramen vodních

toků, ochranné zalesnění), protierozním opatřením, zlepšení vodního režimu krajiny, zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti.

### **Další požadavky**

Řešit volnou krajinu jako prostor pro zajištění ekologických funkcí území – ekologická stabilita krajiny, zvýšení biodiverzity (rozmanitosti druhů v území), protierozní ochrana, zlepšení vodních režimů v území, ale také jako prostor pro ekonomickou činnost zemědělství, lesnictví a rekreace.

Stanovit koncepci uspořádání krajiny, která bude promítnuta do ploch s rozdílným způsobem využití. K plochám stanovit územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují s vlastním využitím plochy. Bude definována max. plošná výměra a výška podmíněně přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití tvořících nezastavěné území. Budou stanovené podmínky pro oplocování v nezastavěném území.

Bude prověřeno vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Zohlednit vymezený územní systém ekologické stability krajiny (plochy a koridory), v nezbytných případech na lokální úrovni je přehodnotit (nefunkční části, neslučitelnost funkcí). Pro prvky ÚSES budou navrženy takové plochy, které umožní založení případně zachování prvků plochy co nejvíce přírodní.

Vytvořit podmínky pro možné doplnění doprovodné vegetace alejí či stromořadí podél cest ve volné krajině.

Stanovit v koncepci uspořádání krajiny zásady ochrany přírodních a eventuálně i kulturních hodnot v území, zohlednit celkový ráz krajiny. Stanovit základní znaky a hodnoty spolupodílející se na utváření krajinného rázu, které jsou nezbytné pro stanovení podmínek jeho ochrany.

Stanovenými podmínkami plošného a prostorového uspořádání území ve vhodných plochách vytvořit podmínky pro zemědělské využívání kvalitních půd a pro realizaci nezbytných opatření k ochraně půd proti erozi a pro zlepšení vodního režimu krajiny.

Vyhodnotit důsledky navrhovaného řešení ÚP na zemědělský půdní fond (ZPF). Vyhodnocení bude obsahově zpracováno v souladu s platnou legislativou, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Při navrhování změn funkčního využití ploch nenavrhovat taková řešení, která jsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF. Pro nezemědělské účely je třeba přednostně využívat nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitá pozemky v zastavěném území, nezastavěné plochy stavebních pozemků mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Zemědělskou půdu lze odnímat pouze v nezbytných případech, a to za předpokladu, že bude co nejméně narušena organizace a obhospodařování zemědělského půdního fondu. Budou co nejméně narušeny hydrologické a odtokové poměry v území. A budou co nejméně narušeny sítě zemědělských účelových komunikací. Navrhované změny funkčního využití ploch v řešeném území budou řádně zdůvodněny.

Respektovat ochranu PUPFL včetně vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Rozvojové plochy navrhnout tak, aby byla dodržena bezpečná odstupová vzdálenost zástavby od lesa (dle § 14 odst. 2 lesního zákona) daná střední výškou porostu v mýtném věku.

Úpravou ploch zajistit ochranu území před zvýšeným odtokem srážkových vod maximálním zdržením těchto vod v místě vzniku. V zastavěných územích a zastavitelných plochách

- vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků sucha i povodní.
- Prověřit zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel obce ve volné krajině v bezprostředním okolí obytné zástavby, zejména se zaměřit na zahuštění a zokruhování cestní sítě, doplnění krajinných prvků, včetně doprovodných alejí či stromořadí cest a zlepšení estetiky, prověření vymezení konkrétních ploch pro extenzivní formy rekreace a sportovní aktivity pod širým nebem.
- Respektovat významné mokřady lokálního významu n18 Stará řeka, regionálního významu n14 Ohře od Dobroměřic po Koštice.
- Do územního plánu budou zapracovány i všechny vodní toky, které se v řešeném území nacházejí – podklady jsou k dispozici na stránkách MZe.
- V návrhu územního plánu bude prověřena navržená vodní plocha na vodním toku Chožovský potok v části Orasice. Dále bude prověřeno vymezení 2 ploch pro mokřad v rámci již proběhlých Komplexních pozemkových úprav odpovídající funkční nezastavitelnou plochou.
- Do koordinačního výkresu návrhu územního plánu budou zakresleny stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) samostatně jako technická infrastruktura.
- Do textové i grafické části návrhu územního plánu budou uvedeny a zakresleny stavby vodních děl – podrobné odvodňovací zařízení (POZ) – drenážní síť.
- Do územního plánu (do textové i grafické části) budou zapracovány veškeré vodní toky, které se v řešeném území nacházejí. U těchto ploch bude prověřeno omezení staveb a oplocení.
- Respektovat památný strom – Dub letní Volenice.
- Do koordinačního výkresu návrhu územního plánu budou zakresleny stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) samostatně jako technická infrastruktura.
- V návrhu územního plánu (textová část návrhu územního plánu – Odůvodnění, kapitola Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a grafická příloha – koordinační výkres) bude respektováno zájmové území Ministerstva obrany – RL – radiolokační zařízení Hrušovany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- Do textové části územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany bude zapracováno následující:
- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
  - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
  - výstavba vedení VN a VVN

- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Pod legendu koordinačního výkresu bude zapracována textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

## **E) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování k obrany a bezpečnosti státu.**

### **Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

Požadavky nejsou uplatněny.

### **Požadavky vyplývající z ZÚR ÚK**

**DV1 – ROPOVOD** – koridor pro dálkovod v úseku centrální tankoviště ropy Nelahozeves – Litvínov, šířka koridoru 300 m. Pro územní plánování a využívání území koridoru DV1 ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymežit v ÚPD dotčených obcí koridor DV1;

Při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy do území archeologického zájmu, prostředí souvisejícího s povrchovými a podzemními vodami, ÚSES, CHKO, EVL a CHLÚ;

Vytvořit územní podmínky pro bezpečné technické řešení nezhoršující průchod povodňových vod a zajišťující vhodnou ochranu kvality povrchových a podzemních vod. Litvínov, šířka koridoru 300 m.

**Železniční doprava – Z5** – trať č. 114 Lovosice – Libochovice – Louny, optimalizace, šířka koridoru 120 m.

Pro územní plánování a využívání území vymezeného navrhovaného železničního koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

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

**Elektroenergetika – E8** – vedení VVN 110 kV Chlumčany u Loun – Libochovice, šířka koridoru 100 m.

Pro územní plánování a využívání vymezeného koridoru E8 ZÚR ÚK stanovuje tyto úkoly:

- V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymežit v ÚPD dotčených obcí koridor E8. Při zpřesnění vymezení koridorů v ÚPD dotčených obcí respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.

- Při zpřesňování koridoru E8 minimalizovat zásahy koridoru do lesních porostů, EVL, ÚSES, území archeologického zájmu a prognózních zdrojů vyhrazených nerostů.

#### Další požadavky

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace budou v návrhu ÚP Počedělice vymezeny na základě prověření nutnosti zabezpečení hlavních cílů a požadavků rozvoje obce, ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

ÚP vymezí plochy a koridory VPS, VPO a asanací, pro které lze práva vyvlastnit. ÚP vymezí VPS dopravní a technické infrastruktury včetně příp. ploch staveb PPO a ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel a VPO sloužící ke snížování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, VPO ke zvyšování retenčních schopností území, VPO k založení prvků územního systému ekologické stability a VPO k ochraně archeologického dědictví a dále příp. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a stavby pro asanaci (ozdravění) území.

VPS budou v návrhu ÚP Počedělice vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci navrženého rozvoje obce, její urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury.

VPO budou v návrhu ÚP Počedělice vymezena v rozsahu nezbytném pro realizaci záměrů nestavební povahy, určené zejména pro PPO, doplnění územních systémů ekologické stability v území, opatření ke snížování ohrožování území, k rozvoji a ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území.

ÚP prověří možnosti vymezení VPS dopravní a technické infrastruktury v rozvojových plochách, případně vymezí veřejně prospěšné stavby pro rozšíření, doplnění a úpravy stávající dopravní a technické infrastruktury s ohledem na navržený rozvoj obce.

Nově navrhované prvky ÚSES k založení budou zahrnuty jako VPO s možností vyvlastnění.

ÚP Počedělice prověří možnost vymezení a případně vymezí VPO pro snížení ohrožení území záplavami, pro umožnění rekultivace vodních toků a ploch a zlepšení retenční schopnosti krajiny.

V územním plánu je možné vymezit pozemky a stavby, pro které lze práva omezit nebo odejmout (§ 170 stavebního zákona) a jde-li o:

- uskutečnění veřejně prospěšné stavby
- uskutečnění veřejně prospěšného opatření
- realizaci stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu
- asanaci území

**F) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží.**

#### Požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR ÚK

- bez požadavku

#### Další požadavky

Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno některým z výše uvedených nástrojů, se v návrhu zadání

konkrétně nestanoví. Předpokládá se však, že v průběhu prací na návrhu budou, po dohodě s obcí a pořizovatelem, vymezeny rozvojové plochy, jejichž využití pak bude podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonické nebo urbanistické soutěže. Cílem vymezení takto podmíněných ploch, bude vyřešit především umístění dopravní a technické infrastruktury v předemných plochách včetně stanovení urbanisticko – architektonických podmínek pro ochranu dochovaných hodnot včetně krajinného rázu.

## **G) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.**

### **Požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR ÚK**

- bez požadavku

### **Další požadavky**

Plochy a koridory územních rezerv budou v ÚP vymezeny v případě, že se jejich vymezení v průběhu zpracování ÚP ukáže jako účelné nebo jako nezbytné s ohledem na nutnost ochrany území před nežádoucími změnami v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily budoucí prověřované využití území.

Pro plochy a koridory územních rezerv budou stanoveny takové podmínky funkčního a prostorového uspořádání území, které umožní jejich budoucí prověření pro požadovaný účel (plánovaný záměr).

## **H) Požadavky na zpracování variant řešení.**

Pro návrh ÚP Počedělice není požadováno zpracování variantního řešení.

## **I) Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu.**

Obec Počedělice požaduje zpracovat územní plán, nebo jeho část, s prvky regulačního plánu. Návrh ÚP Počedělice bude zpracován s prvky regulačního plánu.

V rámci návrhu územního plánu budou prověřeny plochy/lokality, které budou řešeny v podrobnosti s prvky regulačního plánu. Jedná se zejména o následující prvky v podrobnosti regulačního plánu:

- na vymezení a využití pozemků,
- na umístění a prostorové uspořádání staveb,
- na stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu.

## **J) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

V řešeném území se podél toku řeky Ohře nachází oblast Natura 2000 dle § 3 odst.1 písm. q a r zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

NATURA 2000 – EVL:

kód: CZ0423510, název: Ohře, celková rozloha: 506,9111 (ha), datum prvního vyhlášení: 15. 04. 2005

Předmět ochrany: nížinné až horské vodní toky s vegetací svazů *Ranunculion fluitantis* a *Callitricho- Batrachion* (3260); vlhkomilná vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpínského stupně (6430); bolen dravý (*Aspius aspius*); losos obecný (*Salmo salar*); velevrub tupý (*Unio crassus*).

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona, Návrh ÚP Počedělice může 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.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Počedělice na životní prostředí (tzv. SEA).

Zpracovatel SEA se ve Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí zaměří především na vyhodnocení jednotlivých vlivů navrhovaných změn na všechny složky životního prostředí a veřejné zdraví – plochy, na kterých jsou již známy konkrétní záměry, je nutné co nejvíce specifikovat a posoudit v co největších podrobnostech; důkladné vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů vzhledem k již dříve odsouhlaseným plochám a realizovaným záměrům, tam, kde budou zjištěny potencionální negativní kumulativní nebo synergické vlivy, je nutné navrhnout příslušná kompenzační opatření; stanovení konkrétních podmínek využití území (podmínky je nutné v průběhu zpracování konzultovat s projektantem a formulovat tak, aby je bylo možno zapracovat do změny územního plánu).

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí je třeba zpracovat v rozsahu přílohy stavebního zákona (názvy kapitol a odpovídající obsah) a přiměřeně dle dokumentu „MANUÁL SEA – Vyhodnocení vlivů ÚPD na životní prostředí a další souvislosti, Jednotné postupy a náležitosti v rámci strategického posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví“, který vydalo Ministerstvo životního prostředí – Věstník MŽP červenec 2025 (částka 2, ročník XXXVII), a dalších relevantních metodických doporučení, uvedených na portálu CENIA – Informační systém SEA.

Součástí Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí bude vypracování kapitoly „Závěry a doporučení včetně návrhu stanoviska ke koncepci“ s uvedením výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí s jednotlivou plochou a s územním plánem jako celkem souhlasit, souhlasit s podmínkami včetně jejich upřesnění anebo nesouhlasit.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pořizovatel předá v elektronické podobě na Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve fázi oznámení o konání společného jednání dle § 94 stavebního zákona.

## **K) Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.**

Územní plán bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem č.283/2021 Sb., přílohou č. 8 k tomuto zákonu (obsah a struktura územního plánu), a dále v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Dokumentace ÚP Počedělice bude členěna na:

### I. Územní plán

- Textová část bude zahrnovat zejména:
  - vymezení zastavěného území,
  - základní koncepci rozvoje území obce,
  - urbanistickou koncepci,
  - koncepci veřejné infrastruktury,
  - koncepci uspořádání krajiny,
  - podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,
  - vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,
  - kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena, a dále příp.
  - členění území podle převažujícího charakteru na lokality,
  - vymezení ploch a koridorů územních rezerv,
  - vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie,
  - vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků,
  - definice pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.

- Grafická část bude zahrnovat zejména:
 

- výkres základního území	M 1:5 000
- hlavní výkres	M 1:5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	M 1:5 000
Pokud to bude účelné: - výkres územního plánu nebo částí územního plánu s prvky regulačního plánu	M 1:1 000

### II. Odůvodnění územního plánu

- Textová část odůvodnění ÚP bude zahrnovat:
  - stručný popis postupu pořízení ÚP,
  - vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,
  - vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
  - vyhodnocení souladu s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
  - vyhodnocení souladu se zadáním ÚP,
  - základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti,
  - sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
  - stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky

zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

- komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3,
- výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,
- výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení,
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.

Součástí je i posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.

- Grafická část odůvodnění ÚP bude zahrnovat:

- |                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| - koordinační výkres                | M 1:5 000  |
| - výkres širších vztahů             | M 1:50 000 |
| - výkres předpokládaných záborů ZPF | M 1:5 000  |

Standardizovanými částmi ÚPD jsou dle §10 vyhlášky ÚPD standardizované jevy a předávaná data. Na strukturu standardizovaných jevů jsou tyto požadavky:

- označení vrstev
- geometrie
- vlastnosti

Na strukturu předávaných dat jsou tyto požadavky:

- uspořádání a označení složek a souborů
- zeměpisné usazení
- barevná hloubka
- rozlišení rastrových dat

Prostorová data budou zpracována nad digitálním mapovým podkladem katastrální mapy georeferencovaným v souřadnicovém systému S-JTSK.

Počet vyhotovení návrhu ÚP pro účely projednání ve fázi společného jednání a veřejného projednání (příp. opakovaného veřej. projednání):

- 1 tištěné paré a dokumentace ve strojově čitelném formátu (CD/DVD nosič)  
textové části výroku a odůvodnění ve formátu \*.pdf a \*.docx (\*.doc), \*.xlsx (\*.xls)  
výkresy grafické části výroku a odůvodnění ve formátech \*.pdf, a \*.shp

Počet vyhotovení ÚP Počedělice pro účely vydání:

- 2 tištěné paré a dokumentace ve strojově čitelném formátu (CD/DVD nosič)  
textové i grafické části budou opatřeny záznamem o účinnosti  
textové části výroku a odůvodnění ve formátu \*.pdf a \*.docx (\*.doc), \*.xlsx (\*.xls)  
výkresy grafické části výroku a odůvodnění ve formátech \*.pdf, a \*.shp