

DOLNÍ HABARTICE

územní plán
úplné znění po změně č. 1



leden 2024

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

Záznam o účinnosti změny č. 1 územního plánu Dolní Habartice	
Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Dolní Habartice
Pořadové číslo poslední změny:	1.
Datum nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Alena Singolová
Funkce:	vedoucí Úřadu územního plánování odboru stavební úřad, Magistrát města Děčína
Podpis a otisk úředního razítka:	

Úplné znění územního plánu vychází z těchto územně plánovacích dokumentací:

Územní plán Dolní Habartice / 2009
Projektant: Ing. arch. Jiří Vít, Ateliér CON.TEC

Územní plán Dolní Habartice – změna č. 1 / 2023
Projektant: Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

AKCE	Územní plán Dolních Habartic: úplné znění po změně č. 1
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	leden 2024

A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

- A1.** Vymezení zastavěného území
- A2.** Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- A3.** Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- A4.** Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- A5.** Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
- A6.** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
- A7.** 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
- A8.** Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo
- A9.** Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Grafická část

- A1** Výkres základního členění území
- A2** Hlavní výkres
- A3** Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření
- S1** Schéma koncepce dopravy
- S2** Schéma koncepce technické infrastruktury

- B1** Koordinační výkres

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje k datu 17. 1. 2023.

A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

V rozvoji obce je akcentována především obytná funkce. Rozvoj obce respektuje současnou urbanistickou strukturu podmíněnou historickým vývojem obce, charakterem přírodního prostředí a krajinným rázem, včetně nemovitých kulturních památek a objektů místně tradičních.

A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.a Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce rozvoje území musí zdůraznit princip optimálního využití dostupných ploch a respektování přírodních a civilizačních prvků. Nová zástavba je umisťována dovnitř hranic území již zastavěného, nebo do jeho bezprostřední blízkosti. Je přitom sledován historicky podmíněný charakter původního zastavění, který byl v některých případech a lokalitách narušen po odsunu německého obyvatelstva v poválečném období.

3.b Plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení	B
Plochy občanského vybavení – veřejné	OV
Plochy občanského vybavení – malá komerční zařízení	OM
Plochy občanského vybavení – sport	OS
Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	DS
Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava	DZ
Plochy výroby a skladování	VS
Plochy výroby a skladování – zemědělské	VSz
Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady	TIo
Plochy vodní a vodohospodářské	W
Plochy veřejných prostranství	PV
Plochy ochranné a izolační zeleně	ZO
Plochy zemědělské – orná půda, trvalý travní porost	NZ
Plochy zemědělské – zahrady	NZz
Plochy lesní	NL

3.c Vymezení zastavitelných ploch

Navrhované plochy jsou zařazeny do přehledné tabulky s uvedením jejich funkčního využití, s čísly parcel, na kterých se nacházejí, s předpokládaným počtem obytných objektů a dalšími poznámkami k omezením v nich.

Přehled a charakteristika navrhovaných zastavitelných ploch

lokality	funkční využití lokality		plocha v ha	podmínky, doplňující informace omezení
	stav, č. parc. (vše k. ú. Dolní Habartice)	návrh		
Z1	trvalý travní porost (350/1, 350/3, 312/1, 312/3, 312/4)	B – plochy bydlení	0,19	individuální rodinný dům – stavby umístit mimo hranice záplavového území <i>OP železnice, manipulační pruh podél vodního toku, záplavové území Bystré</i>
Z2	trvalý travní porost (1362/3), zahrada (1354/1, 1351/1, 1351/3, 1345, 1341)	B – plochy bydlení	0,70	individuální rodinné domy (3)
Z3	trvalý travní porost (1319/1, 1319/3, 1321/1)	B – plochy bydlení	0,79	individuální rodinné domy (4) <i>stáv. el. vedení 35 kV s OP</i>
Z4	trvalý travní porost (2059)	B – plochy bydlení	0,23	individuální rodinný dům <i>hranice koridoru přeložky silnice I/13</i>
Z5	zahrada (2047)	B – plochy bydlení	0,20	individuální rodinné domy (2) <i>stáv. el. vedení 35 kV s OP</i>
Z6	trvalý travní porost (1036/1, 1036/7, 1236, 1253/1, 1253/3, 1253/5, 1253/7, 1253/8, 1253/9) zahrada (1233) ostatní (1237, 1253/10, 1254)	B – plochy bydlení	1,88	individuální rodinné domy (7)
Z7	trvalý travní porost (1940, 1941, 1947)	B – plochy bydlení	0,33	individuální rodinný dům
Z9	orná půda (732/3)	B – plochy bydlení	0,31	individuální rodinný dům <i>OP železnice</i>
Z10	trvalý travní porost (387)	B – plochy bydlení	0,44	individuální rodinný dům
Z11	trvalý travní porost (322/1)	B – plochy bydlení	0,12	max. 1 individuální rodinný dům v severní části plochy
Z13	ostatní (2292, 2294), trvalý travní porost (2291)	B – plochy bydlení	0,22	individuální rodinný dům (jen na pozemku 2291)
Z14	trvalý travní porost (2227)	B – plochy bydlení	0,15	individuální rodinný dům v severní části plochy se štítem (hřebenem kolmo) ke komunikaci
Z15	trvalý travní porost (2041)	VSz – plochy výroby a skladů – zemědělské	0,40	agrofarma, včetně bydlení
Z16	ostatní (2064), zast. plocha (178)	B – plochy bydlení	0,10	individuální rodinný dům <i>trasa VN s OP</i>
Z17	zahrada (2046, 2047, 2062)	NZz – plochy zemědělské – zahrady	0,54	<i>trasa VN s OP</i>
Z18	trvalý travní porost (2069), ostatní (2425)	B – plochy bydlení	0,24	individuální rodinné domy (2) <i>OP trasy VN</i>
Z19	ostatní (2068)	W – plochy vodní a vodohospodářské	0,23	vodní plochy podle komplexních pozemkových úprav <i>trasa VN s OP</i>
Z20a	trvalý travní porost (1953)	B – plochy bydlení	0,83	individuální rodinné domy (3)
Z20b	trvalý travní porost (1953)	NZz – plochy zemědělské – zahrady	0,95	

lokality	funkční využití lokality		plocha v ha	podmínky, doplňující informace omezení
	stav, č. parc. (vše k. ú. Dolní Habartice)	návrh		
Z21	trvalý travní porost (538/1, 538/4), zahrada (538/5), ostatní (1824/8)	B – plochy bydlení	0,15	individuální rodinný dům
Z22	trvalý travní porost (2143)	B – plochy bydlení	0,17	individuální rodinný dům OP silnice III. třídy, trafostanice a trasa VN s OP

Celkem je navrženo 9,2 hektarů zastavitelných ploch. Etapy výstavby nejsou určeny. Povinností pro investory (stavebníky) zástavby bude prokázat reálnost dopravního napojení odpovídající komunikací předepsaných parametrů (§ 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.), příp. rozšíření o výhybny u úzkých místních komunikací a obratiště na konci slepé ulice.

3.d Vymezení ploch přestavby

Takto označené plochy nejsou v Dolních Habarticích vymezeny.

3.e Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je převážně vázán k toku říčky Bystré a dále jde o vegetativní doprovod veřejných prostranství. Oba tyto typy zeleně také úzce souvisejí s okolní zelení soukromých zahrad. Součástí systému sídelní zeleně jsou i plochy zeleně ochranné a izolační (**ZO**). Podmínky pro její využití jsou v kapitole A6.a.

A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.a Občanská vybavenost

Pro stávající občanskou vybavenost jsou v územním plánu vymezeny plochy OV, OM a OS. Podmínky pro jejich využívání jsou uvedeny v kap. A6.a.

S vymezením rozvojových ploch pro veřejnou občanskou vybavenost (**OV**) územní plán, vzhledem k velikosti a charakteru obce, nepočítá. Její případné rozšíření bude možné na plochách bydlení (**B**) v rámci platných regulativů.

4.b Technická infrastruktura

1. Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Vodovod v Dolních Habarticích je součástí skupinového vodovodu SK Benešov nad Ploučnicí – Dolní Habartice, kterým je zásobováno 98 % trvalých obyvatel.

Zdroji vodovodu jsou pramenní jímky s VDJ $2 \times 100 \text{ m}^3$ – Nový, odtud je veden zásobovací řad DN 150 do obce. Další funkční zdroj (pramenní jímka s VDJ 10 m^3 Na Šajbě) zásobuje pouze několik objektů. Vodovod byl v nedávné době rekonstruován a doplněn, další rozšíření je navrhováno. Nové rozvojové lokality budou napojeny na stávající či rozšířenou vodovodní síť.

Pro zajištění krizového zásobování vodou byly vytipovány na Děčínsku lokality Čertova voda, Dolní Žleb, Hřensko, Bynov DN 3a, DN 3b a Bělá. Přímo v obci není náhradní zdroj pitné vody.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den \times obyvatelé cisternami a bude moci být doplňováno dodáváním balené vody.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu a domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Odvedení a čištění odpadních vod

V Dolních Habarticích není vybudována kanalizační síť. V obci se navrhuje i nadále individuální likvidování odpadních vod pomocí domovních mikročistíren, bezodtokových jímek s odvozem splašků na ČOV Děčín nebo septiků s doplněním o dočišťovací stupeň.

S centrálním odkanalizováním a s napojením na kanalizaci v Benešově nad Ploučnicí včetně odkanalizování okolních obcí je počítáno ve výhledu.

V obci je vybudována dešťová kanalizace se zaústěním do Bystré, odvádí cca 10 % dešťových vod. Ostatní dešťové vody jsou odváděny pomocí příkopů, struh a propustků do povrchových vod nebo vsakovány do terénu. Stavební pozemky budou vymežovány tak, aby na nich bylo vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami.

2. Energetika a spoje

Elektrická energie

Jižně od zastavěného území obce prochází vedení vysokého napětí 35 kV, z něhož se odpojují větve zakončené ve třech stožárových trafostanicích.

Z trafostanic je elektrická energie k individuálním spotřebitelům vedena převážně vrchním vedením.

Současný rozvod 35 kV má být v průběhu let 2005–2010 sjednocen na napětí 22 kV.

Pokrytí nárůstu zatížení se předpokládá ze stávajících trafostanic při současném postupném zvyšování jejich výkonu.

Veřejné osvětlení

Veřejným osvětlením je současně zastavěné území obce pokryto dostatečně. S postupem rozvoje obce se veřejné osvětlení bude dále rozšiřovat.

Plyn

Plynofikace obce byla dokončena v roce 2004. Středotlaké vedení zemního plynu v Dolních Habarticích se připojuje na hlavní řad (HDPE 160), který vede z Benešova nad Ploučnicí. Kmenový řad prochází pěší komunikací jižně od silnice III. třídy. Bude umožněno napojení nových lokalit na stávající plynovodní síť.

Vytápění

Přestože je obec plynofikována, domácnosti si ponechávají z ekonomických důvodů možnost lokálního, případně elektrického vytápění. Je třeba zajistit, aby maximální počet domů nahradil stávající lokální vytápění za ekologicky šetrnější způsoby.

Spoje

Katastrálním územím Dolních Habartic prochází trasa podzemního dálkového optického komunikačního kabelu. Telefonizace obce je zajištěna – z Benešova nad Ploučnicí do Markvartic vede přes Dolní Habartice trasa dálkového kabelu Telefónica O2. Místní rozvody po obci jsou kabelizovány. Kabelový televizní rozvod v obci není zaveden. Zlepšení signálu vyřeší digitální vysílání. Obdobná situace je s dostupností signálu GSM. Po zastavěném území obce je rozveden obecní rozhlas. Přes jihovýchodní část katastrálního území Dolních Habartic prochází trasa radioreléového paprsku, a to v úseku RKS Buková hora a TVP, BTS Jiřetín pod Jedlovou.

Koncepce technické infrastruktury je uvedena v grafické části ve schématu S2.

4.c Dopravní infrastruktura

1. Silniční doprava

Nadřazené pozemní komunikace

Širší dopravní vazby, a to ve směru západ-východ zajišťuje silnice první třídy I/13 (E 442), která vede cca 4 km severně od Dolních Habartic přes Markvartice. V územním plánu je vymezen koridor PK4 přeložky trasy této silnice. Stanovení podmínek pro využití koridoru: koridor je překryvný, přechází přes plochy B, PV, ZO, W, NZ, NL. Podmínky pro využití v těchto plochách v místě, kde přes ně přechází koridor, se stanovují takto: V plochách bydlení (B) nelze umísťovat stavby hlavní, stavby vedlejší pak je třeba považovat za stavby dočasné do doby zahájení územního řízení na silnici. V plochách veřejných prostranství (PV) platí podmínky pro využití těchto ploch a je nutno počítat s přeložkami zejména účelových cest křižujících trasu koridoru. Pro plochy ochranné a izolační zeleně

(ZO) a plochy vodní a vodohospodářské (W) platí podmínky využití stanovené územním plánem. V plochách zemědělských (NZ) a plochách lesních (NL) nelze umisťovat stavby (budovy) pro zemědělství a lesnictví, ostatní stavby, zařízení a opatření jsou stavbami dočasnými.

Další komunikací zajišťující širší dopravní vztahy je silnice II. třídy č. 262 mezi Děčínem a Českou Lípou, která prochází na jihu Benešovem n. Ploučnicí. Obcí Dolní Habartice prochází silnice III. třídy č. 26223, která spojuje zmíněné silnice I. a II. třídy. Na severovýchodě katastrálního území se z ní odpojuje silnice III. třídy č. 2637, která přes Malou a Velkou Bukovinu vede do Žandova. Pro silnici III. třídy je v územním plánu stanovena plocha dopravy silniční (DS).

Místní pozemní komunikace

Místní komunikace jsou veřejně přístupné pozemní komunikace, sloužící převážně místní dopravě na území obce.

Systém místních komunikací v Dolních Habarticích doplňuje silnici III/26223 a napojuje obytnou zástavbu jihovýchodně za říčkou Bystrá a severozápadně za železniční tratí. Limitující pro místní komunikace jsou můstky přes říčku a úrovněvé přejezdy železniční tratě.

Doprava v klidu

Dlouhodobé odstavení motorových vozidel je řešeno individuálně na každém pozemku. Pro krátkodobé odstavení slouží běžně jakákoliv z místních komunikací. Příčný profil komunikací nezahrnuje odstavný pruh, často se parkuje na kraji silnice.

Regulérní parkovací plocha s nevyznačenými stáními je proti obecnímu úřadu.

Veřejná autobusová doprava

Obec je dopravně obsloužena třemi autobusovými linkami.

V obci jsou umístěny dvě zastávky autobusu. Pro obytnou zástavbu jsou v požadované docházkové vzdálenosti.

2. Pěší a cyklistická doprava

Pěší doprava po vsi se odehrává po místních komunikacích a po silnici třetí třídy, které mají bezchodníkovou úpravu. Chodník je pouze v krátkém úseku před obecním úřadem. Pohyb pěších není nijak regulován ani usměrňován, není zřízen žádný vyznačený přechod pro chodce.

V krajině je pěší pohyb možný po účelových zemědělských cestách. Územím Dolních Habartic prochází jeho severozápadním cípem žlutě značená turistická trasa.

Jako cyklistická trasa je v zastavěném území obce využívána místní komunikace a silnice III. třídy. V návrhu územního plánu je respektováno trasování cyklostezek podle „Studie cyklostezek na Benešovsku“ – trasa vedená z Benešova n. Pl. přes Ovesnou a území Dolních a Horních Habartic směrem severovýchodním a trasa vedená obcí částečně po silnici III. třídy a částečně po místních obslužných komunikacích souběžně se silnicí. Je zahrnuta také odbočka cyklotrasy po silnici III. třídy směrem na Velkou Bukovinu.

3. Železniční doprava

Katastrálním územím obce prochází železniční trať č. 081 Děčín – Rumburk. Na této trati se vymezuje koridor Z1 – koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, navržený k optimalizaci a kapacitní trati. Stanovení podmínek pro využití koridoru: Lze v něm umístit jen stavby, zařízení a jiná opatření související s drážní dopravou, případně další, jak je definováno pro plochu DZ.

V obci je zastávka ČD. Vlaková zastávka je situována ve středu docházkové vzdálenosti obce.

Pro železniční trať je v územním plánu stanovena plocha dopravy železniční (DZ).

Koncepce dopravy je uvedena v grafické části ve schématu S1.

4.d Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství (PV) zahrnují všechny stávající veřejné prostory a pozemní komunikace v zastavěném území obce, z nichž je přístup k jednotlivým pozemkům (s výjimkou ploch dopravních samostatně stanovených pro silnici III. třídy) a drobné plochy veřejné zeleně (obvykle do 0,2 ha).

Navržená veřejná prostranství, z nichž je přístupný pozemek rodinného domu, musí mít šířku min. 8 m, při jednosměrném provozu lze šířku veřejného prostranství snížit na 6,5 m.

4.e Nakládání s odpady

Způsob nakládání s tuhými komunálními odpady a stavebním odpadem upravuje obecně závazná vyhláška obce o provozu systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu na území obce.

V obci nepůsobí firma, která by produkovala nebezpečný odpad. Zemědělský odpad je kompostován. Na území obce se nenachází žádná černá skládka. Kontejnery na separovaný odpad jsou umístěny na třech stanovištích – u obecního úřadu, u víceúčelového hřiště v západní části obce a u jižního sjezdu ze silnice III. třídy před přemostěním Bystré (severovýchod obce). Pro objemný odpad nebo suť slouží velkoobjemové kontejnery ve sběrném dvoře u obecního úřadu. Nebezpečný odpad se sbírá a odváží 2× ročně. Územní plán nevymezuje plochy pro ukládání odpadů.

A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

5.a Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Obec Dolní Habartice leží v severovýchodním cípu Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Zastavěné území obce leží v nadmořské výšce 200–220 m. Na katastrálním území obce se nenacházejí žádné výraznější vrcholy. Celkově v obci Dolní Habartice tvoří téměř 62 % rozlohy zemědělská půda. Krajina je členitá, zejména v jižní části katastrálního území, je protkána cestami, rozdělena na malá políčka, louky, zahrady.

Na území obce je hustě zastoupena také krajinná zeleň – remízy, meze, doprovodná zeleň okolo komunikací a vodních toků a další plochy zeleně nelesní. Tato zeleň musí být do budoucna zachována, neboť její význam je nejen krajinoformující a estetický, ale také důležitý proti krajinné devastaci přírodním vlivům (vodní eroze – splachy, větrné eroze). Současný charakter krajiny zůstává v návrhu územního plánu zachován.

5.b Územní systém ekologické stability

Nadregionální a regionální ÚSES:

Žádné regionální biocentrum ani regionální biokoridor na území Dolních Habartic nejsou lokalizovány.

Lokální ÚSES:

Dolní Habartice mají své katastrální území zpracováno v Generelu lokálního územního systému ekologické stability pro katastrální území Benešovska, zpracovaném firmou LARECO Praha, 1995–1996. Systém ekologické stability místního významu je vymezen na celé ploše řešeného území, s návazností na území sousedící. Na území jsou vymezeny následující segmenty systému:

Biocentra:

LBC 83: EVKC, funkční lokální biocentrum, smíšené porosty na okraji rozsáhlého lesního systému.

Návrh opatření: postupná změna dřevinné skladby.

LBC 90: EVKC, funkční lokální biocentrum, les, monokultura s příměsí dalších dřevin.

Návrh opatření: výchovné zásahy ve prospěch přirozené dřevinné skladby.

LBC 91: EVKC, funkční lokální biocentrum, remízy a louky.

Návrh opatření: výchovné zásahy ve prospěch přirozené rostlinné skladby.

Biokoridory:

LBK 40: funkční lokální biokoridor, vesměs přírodní část Bobřího potoka.

Návrh opatření: údržba koryta a břehových porostů.

LBK 110: funkční lokální biokoridor, smíšené lesní porosty, část smrková monokultura.

Návrh opatření: údržba porostu, podpora původní dřevinné skladbě.

LBK 111: funkční lokální biokoridor, svahové smíšené porosty.

Návrh opatření: údržba porostu, podpora původní dřevinné skladbě.

LBK 124: funkční lokální biokoridor, vlhkomilný dřevinný porost přítoku Bystré.

Návrh opatření: ochrana porostů, výsadba pouze místně příslušných dřevin.

LBK 125: funkční lokální biokoridor, okraj smíšeného lesního porostu.

Návrh opatření: údržba porostu, postupná změna dřevinné skladby.

LBK 126: nefunkční lokální biokoridor, částečná revitalizace vodoteče Bystrá v mezích původního koryta.

Návrh opatření: doplnění původních doprovodných dřevin.

LBK 127: částečně nefunkční lokální biokoridor, vlhkomilný dřevinný porost doprovodu levostranného přítoku Bystré.

Návrh opatření: výchovné zásahy v současných porostech, nový dřevinný pás.

LBK 129: částečně nefunkční lokální biokoridor, smíšený lesní porost.

Návrh opatření: údržba stávajících dřevin, nově zakládání pásu.

5.c Prostupnost krajiny

Volná krajina je přístupná polními cestami kolmo navazujícími na souvisle osídlenou část obce, situovanou v údolní poloze podél vodoteče Bystrá a průjezdní komunikace. Cesty jsou většinou vymezeny vzrostlou ochrannou a doprovodnou zelení, která ve vyšších polohách přechází do lesních porostů.

5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Územím obce protékající vodní tok Bystré má vyhlášeno záplavové území včetně stanovení aktivní zóny.

Vzhledem k průběžnému zahloubení a regulovaným a kamenem vyzděným břehům se s vylitím toku mimo koryto nepočítá. V návrhu je u nových zastavitelných ploch respektován volný pás 8 m od břehové čáry jako manipulační pruh pro potřeby správce toku. Návrhy úprav vodotečí a vodních ploch budou vytvářeny způsobem, reflektujícím přírodní charakter toku a jeho okolí.

5.e Dobývání nerostů

V řešeném území se nenachází žádné ložisko nerostných surovin; nejsou zde ani území ohrožená sesuvem, ani poddolovaná území – tedy žádná území s nepříznivými geologickými poměry.

A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Podmínky ochrany krajinného rázu

Podmínky ochrany krajinného rázu v zastavěném území a v zastavitelných plochách jsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, v zastavěném území a v zastavitelných plochách s funkčním využitím B, pro které územní plán stanovuje prvky regulačního plánu, vyznačených ve výkresu A1 – základní členění území.

Podle § 18 odst. 5 stavebního zákona územní plán v nezastavěném území **vylučuje umisťovat výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů** (plošné fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny), a to z důvodu veřejného zájmu ochrany přírodního a krajinného prostředí CHKO v souladu s posláním oblasti dle zřizovacího výnosu.

6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení B

Hlavní využití:

Pozemky rodinných domů.

Přípustné využití:

Pozemky staveb individuální rekreace, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky souvisejícího občanského vybavení (maloobchod, stravování a drobné podnikatelské aktivity v rodinných domech, s převládajícím využitím pro trvalé bydlení, ubytovací jednotky v rámci staveb pro bydlení).

Pozemky veřejných prostranství.

Podmíněně přípustné využití:

Realizace staveb v navržených lokalitách, které leží v ochranném pásmu železnice a navrhované přeložky silnice I/13, se podmiňuje doložením nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu po uvedených dopravních komunikacích.

Nepřípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a nejsou s bydlením slučitelné. Objekty vyžadující nákladovou dopravní obsluhu nebo vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy nad míru obvyklou v obytné zástavbě.

Samostatná ubytovací, stravovací nebo maloobchodní zařízení.

Objekty hromadné rekreace a všechna další funkční využití i zde nevyjmenovaná.

Podmínky prostorového uspořádání

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) u staveb nových i u změn staveb stávajících musí odpovídat stávajícímu charakteru a struktuře zástavby (převážně venkovská zástavba rozvolněného charakteru, izolované stavby rodinných domů či stavby pro rodinnou rekreaci jednoduchých hmot a tvarů, obdélného půdorysu se sklonitou střechou) a hodnotám území, nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty místa.

Podmínky pro plochu Z11: Stavba rodinného domu bude umístěna v severní části plochy.

Podmínky pro plochu Z13: Stavba rodinného domu bude umístěna v západní části plochy.

Podmínky pro plochu Z14: Stavba rodinného domu bude umístěna v severní části plochy se štítem (hřebenem kolmo) ke komunikaci.

Intenzita využití stavebních pozemků vyjádřená prostřednictvím zastavěné plochy pozemků (tj. plochy zastavěné budovami) a zpevněné plochy pozemků se určuje takto:

pozemky o velikosti do 1 500 m²: zastavěná plocha max. 30 % a zpevněná plocha max. 10 % výměry pozemku;

pozemky o velikosti nad 1 500 m²: zastavěná plocha max. 20 % a zpevněná plocha max. 10 % výměry pozemku.

Minimální rozloha stavebních pozemků: 1 000 m² v zastavitelných plochách bydlení.

Minimální rozloha stavebních pozemků: 600 m² ve stabilizovaných plochách bydlení.

Další podmínky s podrobností prvků regulačního plánu

Urbanistická struktura

Připouštějí se jen izolované domy (ne řadová zástavba ani dvojdomy). V rovinaté poloze se preferuje orientace štítů do ulice, ve svažitém terénu pak delší stranou po vrstevnici. Vždy je nutno zohlednit kontext okolních staveb.

Objemy a tvary hlavních staveb

U hlavních budov se požaduje obdélný půdorys (minimální přípustný poměr stran 1 : 2 až 1 : 1,5, přičemž kratší, štítová stěna bude mít šíři max. 10 m). Podlažnost v zastavěném území se řídí kontextem okolních staveb tak, aby novostavba nebo nástavba nepřevýšila okolní stavby a nevytvořila nevhodnou pohledovou dominantu (rodinné domy mají podlažnost danou legislativou, tj. max. 2 nadzemní podlaží a podkroví). V zastavitelné ploše Z7 je podlažnost max. 1 nadzemní podlaží a podkroví.

Objem a tvar budov budou maximálně jednoduché, bez cizorodých apsid (ať kruhových, nebo polygonálních) a podobných prvků.

Střechy na hlavních stavbách budou sedlové se sklony min. 38° a hřebenem rovnoběžně s delší stranou domu. Střechy vedlejších staveb budou řešeny s ohledem na harmonii celého souboru staveb a mohou být odlišné od staveb hlavních.

V podkroví se připouští maximální výška nadezdívky 130 cm.

Materiály, barvy a další prvky

Preferují se tradiční technologie a materiály – cihla, dřevo, keramické tašky. Nepřipouštějí se sruby z masivní kulatiny, roubené stavby jen uměřené, s odkazem na historické dědictví regionu. Dřevěné fasády a jiné viditelné dřevěné prvky budou v přírodních odstínech, nepřípustné jsou černé, mahagonové, oranžové a jiné nepřirozené a exotické odstíny. Nevhodné jsou všeliké balustrády, sloupovádi, kachlíkové obklady a podobné prvky degradující hmotu jednoduchého venkovského domu. Barvy fasád je třeba vybírat tlumené, přírodní, neagresivní (nepřípustné jsou syté odstíny modré, fialové, zelené, červené), stejně tak nutno pracovat s barvou střech – přípustné jsou matné zemité odstíny (cihlová, hnědá, šedá), nebude použita černá, výrazně červená, modrá a jiné netradiční odstíny, krytina nesmí být lesklá.

Oplocení

Ploty se připouštějí průhledné či poloprůhledné – dřevěné plaňkové nebo z pletiva – do výšky cca 150 cm. Podezdívky nízké, vyšší jen kvůli nezbytnému vyrovnání terénu, preferují se kamenné. Sloupky mezi plotovými poli co nejsuštilnější, nejsou vhodné masivní vyzdívané. Pokud je plot tvořen vegetací (živý plot), pak také jen do pohledové výšky. Nejsou přípustné plotové díly z neprůhledných masivních betonových, plastových a jiných prvků. Nezbytná část plotu může být vyzdívaná (například pro zajištění dalších funkcí – rozvodné skříně, schránky, motorový pohon brány apod.).

Při rekonstrukcích objektů pro bydlení, které neodpovídají stanoveným regulačním prvkům, se lze v odůvodněných případech od stanovených regulačních prvků odchýlit (například pokud stávající sklon či tvar střechy neodpovídá požadovaným sklonům a tvarům střech).

Plochy občanského vybavení – veřejné OV

Hlavní využití:

Pozemky staveb obslužné sféry sloužící pro potřeby převážně nekomerčního charakteru (vzdělání, výchovu, zdravotní a sociální služby, veřejnou správu).

Přípustné využití:

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství.

Bydlení v rozsahu přiměřeném k funkci hlavní.

Nepřípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a zvyšují dopravní provoz nad obvyklou mírou.

Prostorové regulativy:

Hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí.

Plochy občanského vybavení – malá komerční zařízení OM

Hlavní využití:

Pozemky staveb komerčního charakteru – maloobchod, stravování, ubytování.

Přípustné využití:

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství.

Bydlení v rozsahu přiměřeném k funkci hlavní.

Nepřípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a zvyšují dopravní provoz nad obvyklou mírou.

Prostorové regulativy:

Hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí.

Plochy občanského vybavení – sport OS

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky staveb komerčního charakteru – stravování, ubytování, bydlení v rozsahu přiměřeném k funkci hlavní.

Nepřípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a zvyšují dopravní provoz nad obvyklou mírou.

Prostorové regulativy:

Hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice III. tř. a místní komunikace), parkovací plochy.

Přípustné využití:

Pozemky staveb technické infrastruktury a související dopravní infrastruktury.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy DZ

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení železnic.

Přípustné využití:

Pozemky staveb technické infrastruktury a související dopravní infrastruktury.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Plochy výroby a skladování VS

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování, pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu.

Přípustné využití:

Pozemky staveb pro poskytování služeb, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Zeleň v rámci areálu.

Podmíněně přípustné využití:

Pozemky staveb pro bydlení v rozsahu přiměřeném k funkci hlavní (podmiňuje se dodržáním hygienických limitů pro bydlení).

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Prostorové regulativy:

Hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí.

Plochy výroby a skladování – zemědělské VSz

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení pro agrofarmu (chov hospodářských zvířat, zpracování produktů z tohoto chovu, uskladnění zemědělské techniky apod.).

Přípustné využití:

Pozemky staveb dopravní a technické infrastruktury. Zeleň v rámci areálu.

Podmíněně přípustné využití:

Stavby pro bydlení a ubytování (penzion) pouze jako zázemí pro hlavní využití. Podmiňuje se rovněž dodržáním hygienických předpisů.

Nepřípustné využití:

Vše, co není v souladu s využitím hlavním a přípustným.

Prostorové regulativy:

Hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí.

Výška hřebene zemědělských objektů nesmí přesáhnout 6 m nad terén. V případě samostatného objektu pro bydlení nesmí výška hřebene přesáhnout 8 m nad terén a zastavěná plocha nesmí přesáhnout 200 m². Při severní a severovýchodní hranici plochy Z15 musí být vysázena izolační zeleň (v šíři cca 3 m).

Plochy vodní a vodohospodářské W

Hlavní využití:

Pozemky vodních ploch, koryta vodních toků a další pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Doprovodná zeleň.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství PV

Hlavní využití:

Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství, včetně účelových cest.

Přípustné využití:

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství, veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Plochy ochranné a izolační zeleně ZO

Hlavní využití:

Pozemky zeleně s převažující hygienickou funkcí, zeleně okolo komunikací a vodotečí, veřejná zeleň, nelesní zeleň.

Přípustné využití:

Pozemky související dopravní (cesty v krajině) a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Regulativy:

Při nové výsadbě může jít pouze o biologické druhy v oblasti obvyklé. Je třeba zajistit vyšší stupeň druhové rozmanitosti.

Plochy zemědělské NZ***Hlavní využití:***

Pozemky zemědělského půdního fondu (rostlinná produkce) – orná půda, trvalý travní porost.

Přípustné využití:

Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, pozemky související dopravní infrastruktury (zemědělské účelové cesty), pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury. Zařízení a opatření k protierozní ochraně půdy, vodohospodářská opatření.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Prostorové regulativy staveb:

Hmotové řešení nové výstavby nesmí narušovat zásadním způsobem okolní prostředí.

Plochy zemědělské – zahrady NZz***Hlavní využití:***

Pozemky zemědělského půdního fondu (rostlinná produkce) – zahrady.

Přípustné využití:

Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a zahradnictví, pozemky související dopravní infrastruktury (zemědělské účelové cesty), pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Prostorové regulativy staveb:

Hmotové řešení nové výstavby nesmí narušovat zásadním způsobem okolní prostředí. V plochách Z17 a Z20b lze umístit pouze drobné doplňkové stavby související s bydlením.

Plochy lesní NL***Hlavní využití:***

Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství.

Přípustné využití:

Pozemky související dopravní infrastruktury (lesní účelové cesty) a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

Pozemky všech činností, které narušují hospodaření na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Prostorové regulativy staveb:

Hmotové řešení nové výstavby nesmí narušovat zásadním způsobem okolní prostředí.

6.b Podmínky prostorového uspořádání

Hmotová a výšková řešení nových staveb, nástaveb nebo změn staveb nesmí být v zřetelném konfliktu s hmotovým a výškovým působením okolních objektů, které určují místní charakter. Při nových řešeních nesmí dojít ani k narušení architektonické jednoty s okolní zástavbou. Podmínky a omezení zastavitelných ploch jsou uvedeny v kapitole **A3.c**.

A7. 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

7.a Vymezení veřejně prospěšných staveb

Jako veřejně prospěšné stavby jsou v návrhu územního plánu označeny cyklotrasy s označením **WD1** a **WD2**.

Dále se vymezují koridory **WD3** (Z1) pro umístění veřejně prospěšných staveb pro optimalizaci a zkapacitnění železniční trati č. 081 Děčín, východ – Benešov nad Ploučnicí – Rybníště – Rumburk a **WD4** (PK4) pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury vymezené v PÚR – silnice I/13 v úseku Děčín – Benešov nad Ploučnicí – hranice Ústeckého kraje.

Dále se vymezují plochy **WT1** a **WT2** pro veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (plochy vodní a vodohospodářské). WT1 je stabilizovanou vodní plochou, navrženou jako VPS za účelem ochrany území obce. WT2 je návrhová plocha Z19 navržená na podkladu pozemkových úprav.

7.b Vymezení veřejně prospěšných opatření

Jako veřejně prospěšná opatření je v územním plánu vymezeno založení prvků územního systému ekologické stability, a to:

WU1 (lokálního biokoridoru LBK 126) na pozemcích č. parc. 1891/1-2 v katastrálním území Dolní Habartice,

WU2 (lokálního biokoridoru LBK 127) na pozemku (v katastrálním území Dolní Habartice): č. parc. 2382,

WU3 (lokálního biokoridoru LBK 129) na následujících pozemcích (vše v katastrálním území Dolní Habartice): č. parc. 1999, 1995, 1997, 2434, 2083, 2422 a 2012.

7.c Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V řešeném území bylo podle § 175 stavebního zákona vymezeno území Ministerstvem obrany. Jde o jižní polovinu správního území Dolních Habartic. Pro vydání územních rozhodnutí a stavebních povolení je v tomto území potřebné závazné stanovisko Ministerstva obrany.

Návrh řešení požadavků civilní ochrany (dle vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva)

- Pro území Dolních Habartic je stanoveno záplavové území vodního toku Bystrá. Území obce není ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní.
- Území obce se nenachází v zónách havarijního plánování.
- V případě mimořádné události je v obci počítáno s hromadným ukrytím dětí, a to v budově obecního úřadu. Ukrytí dětí i dospělého obyvatelstva bude v obci řešeno s využitím protiradičních úkrytů budovaných svépomocí obyvatelstva.
- Jako místo vhodné k příjmu evakuovaných osob a k jejich ubytování je určena budova obecního úřadu.
- V budově obecního úřadu je možnost ubytovat 50 osob. Stravování ubytovaných (evakuovaných) osob bude zajištěno dovozem.
- V obci je vhodným místem pro skladování materiálů civilní obrany a humanitární pomoci objekt obecního úřadu, pro děti jsou ochranné prostředky centrálně pro celou oblast uskladněny v Děčíně.
- Provozy s nebezpečnými látkami v obci neexistují, proto zde nejsou ani ohrožené plochy a nejsou stanoveny plochy a cesty pro jejich vyvezení a uskladnění mimo hranice zástavby obce.
- Kafilerie pro uhynulá zvířata je v Mímoni.
- Systém varování a vyzoomění je řešen v objektu obecního úřadu, k varování obyvatel se využije elektrická siréna a místní rozhlas.

Zajištění účinného hasebního zásahu

je ošetřeno požárním řádem obce – obecně platnou vyhláškou.

- Pro zásobování vodou k hašení požárů je v obci určena požární nádrž.
- Pro hasičskou techniku jsou u požární nádrže vybudovány zpevněné přístupové plochy.
- Požární poplach se vyhláší sirénou a obecním rozhlasem.

7.d Plochy pro asanaci

Takto označené plochy se v Dolních Habarticích nevyskytují.

A8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

8.a Vymezení veřejně prospěšných staveb (dle § 2, odst. 1, písm. l stavebního zákona)

Jako veřejně prospěšné stavby jsou v návrhu územního plánu označeny cyklotrasy s označením **WD1** a **WD2**.

Na jmenované veřejně prospěšné stavby se vztahuje možnost vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona) i uplatnění předkupního práva (dle § 101 stavebního zákona) – viz kapitola **A7.a**.

VPS WD1 je vymezena na pozemcích: p. č. 1760/1, 1891/1, 1756/3, 1861/3, 1752/1, 1750/1, 1749/1, 1747/4, 1805/1 a 1799 v k. ú. Dolní Habartice.

VPS WD2 je vymezena na pozemku p. č. 2419 v k. ú. Dolní Habartice.

Předkupní právo je zřizováno ve prospěch obce.

A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření se nestanovují.

Textová část územního plánu má 16 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy a 2 schémata:

A1 Základní členění území (M 1 : 10 000)

A2 Hlavní výkres (M 1 : 5 000)

A3 Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (výřez M 1 : 5 000)

S1 Schéma koncepce dopravy (M 1 : 10 000)

S2 Schéma koncepce technické infrastruktury (M 1 : 10 000)