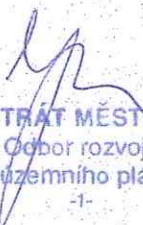


Záznam o účinnosti

Správní orgán vydávající územní plán	Zastupitelstvo obce Dolní Habartice
Starostka obce	Helena Kočková
Číslo jednací	29/2009
Datum vydání	25.5.2009 26.5.2009 *
Datum nabytí účinnosti	12.6.2009 10.6.2009 *
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Věra Jančová
Funkce	vedoucí odboru rozvoje
Razítko a podpis	 MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN Odbor rozvoje Úřad územního plánování -1-

* KE DNI 31.5. 2013 OPRÁVILA:

ING. ALENA SINGOLOVÁ

VEDOUcí ÚŘADU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

C. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

(odůvodnění ÚP dle § 53 odst.4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění)

MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
Odbor stavební úřad
Úřad územního plánování



C1.Postup při pořízení územního plánu

C2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

C3.Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

C4.Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

C5.Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

C6.Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

C7.Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno

C8.Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

C9.Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

C10.Vyhodnocení připomínek

ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ HABARTICE

Zastupitelstvo Obce Dolní Habartice příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Územní plán Dolní Habartice

1. Textová část územního plánu

(obsah viz. příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

A1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje tímto návrhem územního plánu s datem 30. 6. 2007 a odpovídá současné legislativě dle ustanovení § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“). Je vyznačeno ve výkresech grafické části návrhu územního plánu.

A2. 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. Je v souladu s Programem rozvoje Ústeckého kraje a Strategickým plánem rozvoje mikroregionu obcí Benešovska.

A3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

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.

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 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

Vymezení zastavitelných ploch

Navrhované plochy jsou zařazeny v textové části návrhu ÚP 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.

Vymezení ploch přestavby

Takto označené plochy nejsou v Dolních Habarticích vymezeny.

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 využívání jsou v textové části návrhu ÚP v kapitole A6.a.

A4.Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování

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.

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 × 100 m³ – Nový, odtud je veden zásobovací řad DN 150 do obce. Další funkční zdroj (pramenní jímka s VDJ 10 m³ 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 15l/den × 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.

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 šetnější 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 Telefonica 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.

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 jako územní rezerva koridor přeložky trasy této silnice. 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. Regulární 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. 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.

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.

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 Bystře (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 a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

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 krajinnotvorný a estetický, ale také důležitý proti krajinu devastujícím přírodním vlivům (vodní eroze – splachy, větrné eroze). Současný charakter krajiny zůstává v návrhu územního plánu zachován.

Územní systém ekologické stability

Nadregionální a regionální ÚSES:

Podle územně technického podkladu (ÚTP) ÚSES ČR – databázi GIS, vydaném Ministerstvem pro místní rozvoj v r. 1996 a zpracovaném Společností pro životní prostředí, s. r. o., ve spolupráci s ARCDATA, s. r. o., patří jižní cíp katastrálního území do ochranné zóny nadregionálního biokoridoru K5 (mezofilní bučinný typ), který spojuje nadregionální biocentra Stříbrný roh – Studený vrch. Osa nadregionálního biokoridoru K5 vede ve směru SZ–JV jižně zcela mimo řešené území. 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 skladby.

LBK 111: funkční lokální biokoridor, svahové smíšené porosty.

Návrh opatření: údržba porostu, podpora původní dřevinné skladby.

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 zakládáný pás.

Vedení biokoridorů a hranice biocenter jsou uvedeny v grafické části ÚP v hlavním výkresu (A2) a v odůvodnění v koordinačním výkresu (B1) a výkresu záborů ZPF (B3).

Prostupnost krajiny

Volná krajina je přístupná po silnicích 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.

Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Záplavové území říčky Bystré není dosud vyhlášeno. 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.

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 (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

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.

Prostorové regulativy:

Přípustné jsou pouze izolované rodinné domy, střechy sedlové, nebo výjimečně valbové, o spádu vyšším než 32°, na hlavních objektech nepřípustné střechy rovné i pultové. Nepřípustné jsou dvojdomy a domy řadové. Max. výšková hladina: dvě podlaží a využitě podkroví (viz OTP). Hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí.

Regulativy zastavitelnosti pozemků:

U pozemků do 1000 m² zastavitelnost 26–30 %, u pozemků větších max. 25 %.

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 míru.

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 míru.

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 míru.

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 dodržení 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 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.

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.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Prostorové regulativy staveb:

Hmotové řešení nové výstavby nesmí narušovat zásadním způsobem okolní prostředí.

Plochy zemědělské 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.

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.

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

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. Cyklotrasy zasahují tyto pozemky s č. parc.:

WD1 – 296, 1747, 1749/1, 1750/1, 1752/1, 1756, 1760/1, 1799, 1805, 1861, 1890, 1891/1

WD2 – 468, 772/3, 773/1, 774/1-2, 777/2, 777/5, 777/11

Všechny parcely jsou na katastrálním území Dolní Habartice. Na jmenované veřejně prospěšné stavby se vztahuje možnost vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona) i uplatnění předkupního práva (dle § 101 stavebního zákona). Veřejně prospěšné stavby jsou graficky vymezeny ve výkresu A3.

Vymezení veřejně prospěšných opatření (dle § 2, odst. 1, písm. m stavebního zákona)

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. 1760/1, 1891/1-2 v katastrálním území Dolní Habartice, dále

WU2 (lokálního biokoridoru LBK 127) na následujících pozemcích (vše v katastrálním území Dolní Habartice): č. parc. 1596/1, 1740/1, 1889/2 a dále

WU3 (lokálního biokoridoru LBK 129) na následujících pozemcích (vše v katastrálním území Dolní Habartice): č. parc. 872/2, 872/4, 1010/10, 1010/12, 1054/1, 1054/3, 1848/3, 1856/2.

Na jmenovaná veřejně prospěšná opatření se vztahuje možnost vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona) i uplatnění předkupního práva (dle § 101 stavebního zákona). Veřejně prospěšná opatření jsou graficky vymezena ve výkresu A3.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

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 protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí obyvatelstva. Jako místo vhodné k příjmu evakuovaných osob a k jejich ubytování je určena budova obecního úřadu. 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. Kafilérie pro uhynulá zvířata je v Mimoně. Systém varování a vyrozumění 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.

Plochy pro asanaci

Takto označené plochy se v Dolních Habarticích nevyskytují.

A8.Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro které lze uplatnit předkupní právo

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** (viz kapitola A7.a).

Na jmenované veřejně prospěšné stavby se vztahuje možnost vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona) i uplatnění předkupního práva (dle § 101 stavebního zákona).

Vymezení veřejně prospěšných opatření (dle § 2, odst. 1, písm. m stavebního zákona)

Jako veřejně prospěšná opatření je v územním plánu vymezeno založení prvků územního systému ekologické stability **WU1**, **WU2** a **WU3** (viz kapitola A7.b).

Na jmenovaná veřejně prospěšná opatření se vztahuje možnost vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona) i uplatnění předkupního práva (dle § 101 stavebního zákona).

A9.Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Žádné takto označené stavby ani plochy v Dolních Habarticích územní plán neurčuje.

A10.Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část návrhu má 14 stran.

Grafická část návrhu 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)

2. Grafická část územního plánu

(obsah viz. příloha č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A1 Výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území a zastavitelných ploch
- A2 Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci s vymezením ploch s rozdílným využitím, koncepci uspořádání krajiny, vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch
- A3 Výkres veřejně prospěšných staveb
- S1 Schéma koncepce dopravy
- S2 Schéma koncepce technické infrastruktury

Odůvodnění

1. Textová část odůvodnění

a) Postup při pořízení územního plánu

Usnesením ze dne 10.5.2005 byl pro zpracování Územního plánu Dolní Habartice schválen Ateliér CON.TEC, zastoupený ing. arch. Jiřím Vítem. Na základě průzkumů a rozborů vytvořených Ateliérem CON.TEC byl zpracován návrh zadání Územního plánu Dolní Habartice. Dne 16.3.2006 se konalo veřejné projednání návrhu zadání Územního plánu Dolní Habartice, spojené s odborným výkladem zpracovatele. Návrh zadání byl schválen zastupitelstvem obce Dolní Habartice dne 10.10.2006. Návrh zadání Územního plánu Dolní Habartice byl posouzen Krajským úřadem Ústeckého kraje – odbor životního prostředí a zemědělství (č.j. 253/59284/06/ZPZ – závěr SEA). Závěr zjišťovacího řízení neukládá nutnost posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí. Z posouzení návrhu zadání Územního plánu Dolní Habartice Správou CHKO České středohoří nevyplývá požadavek posouzení vlivu na území soustavy NATURA 2000. Na základě výše uvedeného nebylo provedeno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Návrh územního plánu byl zpracován dle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dle nového stavebního zákona). Zastupitelstvo obce rozhodlo o určeném zastupiteli v osobě pana Pavla Vitnera dne 22.5.2007. Společné jednání s dotčenými orgány a sousedními obcemi o návrhu územního plánu se konalo 4.9.2007. Přítomni byli zpracovatelem ing. arch. Vítem seznámeni s koncepcí řešení. Dotčené orgány, které uplatnily stanoviska bez připomínek jsou: Magistrát města Děčín, odbor školství a kultury – oddělení kultury a památkové péče, Magistrát města Děčín, odbor životního prostředí, Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a SH, Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj a Obvodní báňský úřad v Mostě. Dotčené orgány, které uplatnily ve svých stanoviscích připomínky jsou Centrum dopravního výzkumu – sekce koncepce rozvoje dopravního sektoru Praha, Ředitelství silnic a dálnic ČR, ČR – státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Ústecký kraj, Česká republika – Ministerstvo obrany, vojenská ubytovací a stavební správa, Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, Správa CHKO České středohoří, Krajský úřad Ústeckého kraje – odbor životního prostředí a zemědělství a Krajský úřad Ústeckého kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu. Ostatní dotčené orgány svá stanoviska ve stanoveném termínu nesdělily. Sousední obce neuplatnily žádné připomínky. Návrh územního plánu byl na základě požadavků výše uvedených dotčených orgánů upraven. Krajský úřad Ústeckého kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu potvrdil ve svém stanovisku odstranění nedostatků v návrhu Územního plánu Dolní Habartice dne 12.3.2009 pod č.j. 559/UPS/2008. Dne 29.4.2009 se konalo veřejné projednání návrhu Územního plánu Dolní Habartice s odborným výkladem zpracovatele. K návrhu Územního plánu Dolní Habartice nebyly podány žádné námítky a připomínky.

b, Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Z hlediska státní správy jsou Dolní Habartice začleněny v Ústeckém kraji, leží v jeho severovýchodní části. Obec je ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem (II. stupeň) Benešov nad Ploučnicí, kam přísluší i ke stavebnímu a matričnímu úřadu. Obcí s rozšířenou působností III. stupně je pro Dolní Habartice Děčín. Obec spadá do Děčína, případně do Benešova nad Ploučnicí. Obec má typickou ulicovou zástavbu, která plynule navazuje na zastavěná území sousedních Horních Habartic a Benešova nad Ploučnicí. Širší dopravní vazby zajišťuje ve směru východ-západ silnice první třídy I/13, která vede necelé 4 km severně od Dolních na trase Děčín–Česká Kamenice–Nový Bor a dále silnice druhé třídy II/262, která na trase Děčín–Česká Lípa prochází Benešovem nad Ploučnicí. Samotnou obcí Dolní Habartice prochází silnice třetí třídy. Obec má svoji železniční zastávku na trati ČD č. 081 Děčín–Rumburk.

Z hlediska ochrany přírodního prostředí spadá celé území obce do oblastí chráněných podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a to chráněné krajinné oblasti České středohoří. Obec je členem Sdružení obcí Benešovska.

Podle dokumentu „Politika územního rozvoje ČR“ není obec ovlivněna žádnou rozvojovou oblastí, osou ani koridorem.

Připravované zásady územního rozvoje v Ústeckém kraji nejsou dosud závazné. Přeložku silnice I/13, vedenou jako VPS PK4 (koridor 100 m) určuje návrh ÚP Dolní Habartice jako územní rezervu (po dohodě s ŘSD ČR). Koridor konvenční železniční dopravy NOS2 prochází v ploše dopravní infrastruktury – železniční dopravy, kde je pro optimalizaci tratě č. 081 dostatečný prostor.

Při návrhu územního plánu Dolních Habartic byly prověřeny a dodrženy návaznosti limitů využití území i prvků místního systému ekologické stability na území sousedních obcí.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Navržené řešení ÚP se ztotožňuje s cíli a úkoly územního plánování a vytváří předpoklady pro novou výstavbu a udržitelný rozvoj území. ÚP komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace, věcně koordinuje regeneraci stávající zástavby i plánovanou novou výstavbu. ÚP vytváří předpoklady k trvalému zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, zejména souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Řešení ÚP je v souladu s požadavky na ochranu nezastavěného území.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

ÚP Dolní Habartice byl zpracován v souladu s platnými právními předpisy. Zadání ÚP bylo zpracováno a projednáno dle právních předpisů platných do 31.12.2006, tedy v souladu s § 20 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a § 11 a přílohou č.1 vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.

Při zpracování a projednávání návrhu ÚP už postupoval projektant a pořizovatel podle současné platné legislativy, a to v souladu s ustanoveními § 50-52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s § 12 a přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požadavky dotčených orgánů, správců dopravní a technické infrastruktury a ostatních subjektů, které byly uplatněny při projednávání návrhu zadání byly respektovány v návrhu ÚP. Návrh ÚP byl v rámci společného jednání projednán a dohodnut s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů a dle jejich uplatněných stanovisek byla upravena textová část návrhu a odůvodnění ÚP a grafická část návrhu a odůvodnění ÚP. V rámci řízení o ÚP byla vydána vesměs souhlasná stanoviska dotčených orgánů bez připomínek.

Při pořizování územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 stavebního zákona a ustanovení § 136, odst.6 správního řádu.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Zpracování návrhu ÚP vychází ze zadání schváleného usnesením Zastupitelstva obce Dolní Habartice dne 10.10.2006. V zadání nebyl stanoven požadavek na zpracování konceptu řešení ani požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Požadavky a pokyny formulované v zadání byly v návrhu ÚP splněny.

Úpravy návrhu ÚP byly provedeny podle vyhodnocení projednání návrhu ÚP s dotčenými orgány a sousedními obcemi zpracovaného pořizovatelem dne 23.4.2008 a dohodnutými s určeným zastupitelem. Úpravy návrhu ÚP byly učiněny rovněž na základě stanoviska Krajského úřadu – odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 9.12.2008. Dne 12.3.2009 potvrdil Krajský úřad – odbor územního plánování a stavebního řádu odstranění nedostatků v návrhu ÚP.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Obec Dolní Habartice má rezidenční charakter. Tato dominantní funkce je podporována i v návrhu.

Všechny nově navržené zastavitelné plochy jsou určeny pro bydlení (bydlení venkovské).

Znamená to, že některými funkcemi i nadále zůstane obec závislá na vyjízdce, na druhou stranou umožňují regulativy i v rámci ploch pro bydlení určitý rozvoj základní veřejné infrastruktury (občanského vybavení).

Rozvoj obytné funkce je orientován jednak do území jižně (jihovýchodně) od komunikace a železnice. Zde se nachází největší část zastavěného území. Návrh doplňuje „zbytkové plochy“, které jsou už z části zástavbou obklopené, a dále k jihu, resp. jihovýchodu zástavbu už nerozvíjí s ohledem na konfiguraci terénu (poměrně prudké svahy) a možnosti napojení dopravní a technickou infrastrukturou. Rozvoj ploch, které by ještě přicházely v úvahu, je limitován koridorem přeložky komunikace I/13.

Další plochy pro bydlení se proto navrhují severně od železniční trati, v území dosud příliš nerozvíjeném, přesto pro zástavbu velmi příhodném (k jihu až východu orientované velmi mírně svahy, bezprostřední kontakt se středem obce atd.).

Některé z rozvojových ploch vycházejí z požadavků občanů; některým naopak nebylo vyhověno – to v případě, že by docházelo ke konfliktu s kvalitní krajinnou zelení anebo, to zejména, že by byla založena obytná enkláva v krajině, která nemá přímý územní kontakt se současnou zástavbou.

V dalších odstavcích jsou ve zhuťnělé podobě zrekapitulována základní fakta z předchozích etap územního plánu, která byla vzata v úvahu při návrhu, tak jak je předkládán.

Charakteristika obce a řešeného území

Území spravuje obecní úřad (IČO 555924). Obec má jedinou část (současné i statistickou jednotku – základní sídelní jednotku č. 545856) na jednom katastrálním území o rozloze 557 hektarů. V obci podle výsledků cenzu 2001 trvale žilo 563 obyvatel. Obec má zemědělský a smíšený charakter. Většinu zemědělské půdy představuje půda orná.

Historický vývoj a památky v území

Vznik Dolních Habartic se váže k německé kolonizaci území koncem 13. a začátkem 14. století, kdy král a šlechta, aby využili území dosud pusté, povolali do Čech kolonisty z Německa. Němečtí kolonisté zakládali celé skupiny osad, osídlovali především velké plochy na východ od Labe. První zmínky o oblasti, kde leží Dolní Habartice, jsou datovány lety 1197–1222. V té době vzniká osada Eberhardesdorf, navazující na střed osídlení tvořený Benešovem nad Ploučnicí a Ostrým. Další zmínky o obci jsou až ze 16. století.

Památkově chráněné objekty

Na katastrálním území Dolních Habartic je v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek zapsána jediná památka: **18694/5-3656** venkovská usedlost č. p. 20.

Dolní Habartice jsou lánovou kolonizační vsí z konce 13. století s nebezpečím narušení archeologické situace; při stavebních činnostech je třeba postupovat dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

Vývoj urbanistické struktury obce

Vývoj Dolních Habartic za posledních 160 let je dobře čitelný z porovnání dnešního stavu a stavu zachyceného v mapě stabilního katastru z roku 1843. Dnešní urbanistická struktura byla definována již dávno, i když některé rozdílné prvky jsou zřejmé.

Zástavbu obce založili němečtí přistěhovalci, pozvaní do tehdy neosídlených částí naší země. Jejich zvykem bylo budování vesnic ulicového typu. Konfigurace terénu tomuto způsobu založení nahrávala. Vesnická zástavba kopíruje potok, reaguje na jeho zákruty i na obdobné kličky cesty přecházející z jednoho na druhý břeh říčky. Zástavba tak vytváří složitou strukturu, husté skrumáže parcel. Severně od zástavby prochází nadřazená komunikace (dnes silnice III. třídy). Na mapě stabilního katastru není cesta obestavěna, byla zbudována v době, z níž mapa stabilního katastru pochází. Shluky chalup v členitém terénu podél potoka nedávaly příležitost k budování hospodářského zázemí z navazujících polností. Jen několik větších statků má přímou vazbu k polím. Ostatní chalupníci měli patrně možnost hospodařit na pozemcích často vzdálených v krajině.

Proto – stejně jako struktura zástavby – je členitá i krajina, protkána cestami, rozdělena na malá políčka, louky, zahrady a sady. Typologie zástavby Dolních Habartic byla původně střídá. Historickou formou byla stavba se sedlovou střechou. Část domu sloužila obytným účelům, část hospodářským. Dům měl jedno nebo dvě podlaží.

Současná urbanistická struktura a architektura

Novodobá zástavba je dosti rozmanitá – ke střechám sedlovým přibýly polovalby, ojediněle mansarda, zvláštní formou jsou malé domky na čtvercovém půdorysu se stanovou střechou. V případech některých nejnovějších domů byla bohužel použita i katalogová řešení, v daném prostředí nevhodná. Z naznačené typologie se vymykají domy s jinou než obytnou funkcí: obecní úřad, škola, prodejna, hospoda se sálem. Všechny jsou umístěny při státní silnici a dotvářejí charakter této veřejné části obce jako protipól vůči soukromým měřítkům chalup a domů v níže položených lokalitách podél říčky. Hmotově neadekvátní areály výroby průmyslové nebo zemědělské v Dolních Habarticích nejsou.

Lokalita Z8 byla po dohodě se Správou CHKO České středohoří a vlastníky pozemků zcela vypuštěna, lokalita Z7 byla na žádost vlastníků pozemků ponechána, ale ze severu značně zmenšena, na jihu k ní naopak byly přidány dva pozemky. Na žádost obce a vlastníka pozemku byla přidána lokalita Z10.

Podmínky pro novou výstavbu

Architektura nové výstavby, a to zejména rodinných domů, se nesmí významněji lišit od hmotového řešení stávajících rodinných bytových objektů a původních chalup. Musí být přibližně zachován převládající sklon střech, poměr kamene, omítky a dřeva na fasádách a v místě obvyklá velikost oken. Návrhy nových objektů však nemusí popírat současnou dobu vzniku. Pro území, které může ovlivnit hluk z provozu na komunikacích III/26223 a III/2637, případně budoucí přeložky silnice I/13 (týká se navrhované lokality Z4; event. dalších navržených lokalit – Z2, Z3 a Z5, které jsou od přeložky silnice vzdáleny více než 100 m) nebo z provozu na železniční trati č. 081 (týká se navrhovaných lokalit Z1 a Z9), se využití ploch pro bydlení podmiňuje doložením nepřekročení hygienických limitů hluku (dle § 11 nařízení vlády č. 148/2006 Sb.).

Pro výstavbu v lokalitě Z4, která bude zasažena hlukovou zátěží z provozu na plánované přeložce silnice I/13 platí, že protihluková opatření nebudou hrazena z prostředků ŘSD ČR (veškerá protihluková opatření budou odsouhlasena příslušnou hygienickou stanicí a po správci silniční sítě nebudou nikdy v budoucnu uplatňovány požadavky na ochranu dotčené bytové zástavby). Zastavitelná plocha Z1 leží malou částí (cca 22 %) pozemku v záplavovém území Q100 vodního toku Bystrá. Vzhledem k tomu, že stavby RD (max. dvou) je možné umístit mimo záplavové území, je tato zastavitelná plocha s uvedenou podmínkou v návrhu zachována.

Etapizace

V případě Dolních Habartic jsou nové zastavitelné plochy pro venkovské bydlení rozptýleny a navrhovány v reálném rozsahu, který odpovídá očekávanému zájmu o výstavbu v horizontu několika let. Lokality jsou vesměs ve vlastnictví soukromých osob a preferování výstavby (určení etapy 1) na některé z nich by znemožnilo neodůvodnitelným způsobem zahájit výstavbu těm, jejichž lokality, označené jako etapa 2, ač jinak pro výstavbu vhodné, by byly volné až po dokončení etapy první. Jejich možnost stavět by tak mohla být i na dlouhá léta podřízena a podmíněna rozhodnutími jiných a tím narušena jejich základní občanská práva.

Plochy s rozdílným způsobem využití

Všechny kategorie ploch s rozdílným způsobem využití (s výjimkou plochy ochranné a izolační zeleně ZO) specifikované v územním plánu Dolních Habartic odpovídají vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívané území.

Protože ve zmíněné vyhlášce není zavedena kategorie sídelní a jiné zeleně, pro řešené území jsme zvolili kategorii ochranné a izolační zeleně, která zahrnuje jak zezeň s uvedenou funkcí v sídle, tak v krajině. V textu původně uváděné plochy technické infrastruktury TI byly zrušeny, neboť možnost umístění technické infrastruktury obsahují ve regulativech ostatní uváděné plochy; v grafické části v požadovaném měřítku výkresů nebyly původní vyčleněné plochy TI vidět.

Obyvatelstvo, domovní a bytový fond

Obyvatelstvo

Podle výsledků cenzu 2001 žilo v Dolních Habarticích celkem 563 obyvatel.

Domácnosti

V Dolních Habarticích je 225 cenзовých domácností, z nichž 30 % představují domácnosti jednočlenné. Domácností o čtyřech a více členech je 59, tedy 26 %.

Zmíněných 225 cenзовých domácností žije ve 178 bytech – 142 cenзовých domácností žije samostatně v bytě, v ostatních případech je zaznamenáno soužití více cenзовých domácností v jedné

domácnosti bytové. Průměrně na jeden byt připadá 1,26 domácnosti cenзовé.

Domovní a bytový fond

K datu sčítání v roce 2001 bylo v Dolních Habarticích zaznamenáno celkem 169 domů, z toho 153 trvale obydlených. Bytový fond zahrnuje celkem 184 bytů. Trvale obydlených je 178 bytů, tj. 97 %. Vysoký je podíl bytů dobře vybavených (86 % bytů v I. nebo II. kvalitativní kategorii).

Průměrný byt má v Dolních Habarticích 65,5 m2 obytné plochy a 102 m2 celkové plochy. Na jeden byt

připadá 3,15 obyvatel. Každý byt má průměrně 3,31 obytných místností.

Občanská vybavenost a komerční aktivity

Veřejné služby

Obecní úřad

Obecní úřad má vlastní objekt ve střední části obce. Lokalizací i velikostí úřad vyhovuje nárokům provozu. V budově obecního úřadu je dále veřejná knihovna, provozovna kadeřnictví, klub důchodců a klubovna hasičů. Příslušný krajský úřad je v Ústí nad Labem, pověřený obecní (II. stupeň) je v Benešově nad Ploučnicí, stejně jako stavební a matriční úřad. Obcí s rozšířenou působností (III. stupeň) je Děčín. Okresní soud i finanční úřad je také v Děčíně.

Policie

Policie České republiky má nejbližší obvodní oddělení v Benešově nad Ploučnicí.

Zdravotnictví a sociální služby

V obci není sídlo stálé lékařské ani lékárenské služby, nejsou zde ani jesle. Nejbližší lékař dětský a praktický ordinují v Benešově n. Pl., stejně tak gynekolog a zubní lékař. Další specialisté ordinují v Děčíně, kde je také nemocnice pro případ hospitalizace. Starší občané mohou využít péče domova důchodců nejblíže v České Kamenici, případně v Děčíně.

Školství

Dolní Habartice mají mateřskou i základní školu, které sdílejí stejný objekt. Základní škola je dvoutrídni s 1. až 5. třídou; spádově do této školy patří děti z Horních Habartic a Malé Bukoviny V budově školy mají děti k dispozici tělocvičnu, jídelnu i družinu. Vyšší třídy základní školy jsou v Benešově n. Ploučnicí. Za středoškolským vzděláním se jezdí do nejčastěji do Děčína a České Kamenice, nejbližší vysoké školy jsou v Děčíně, Ústí nad Labem a Liberci.

Ostatní vybavenost

Poštovní úřad

Nejbližší provozovna České pošty je v Benešově nad Ploučnicí (PSČ 407 22), doručovací pošta pro Dolní Habartice je Děčín 2 (PSČ 405 02).

Hasiči

V Dolních Habarticích pracuje *sbor dobrovolných hasičů*. Požární zbrojnice se nachází pod obecním úřadem, klubovnu mají hasiči v budově obecního úřadu. Nejbližší profesionální hasičský sbor je v Děčíně.

Kostely, církve

V obci je téměř 90 % obyvatelstva bez vyznání. Z věřících se většina hlásí k římskokatolické církvi. Dolní Habartice náleží do farnosti Benešov nad Ploučnicí. V obci kostel není, nejbližší je kostel Narození Panny Marie v Benešově nad Ploučnicí. Církev evangelická má svůj sbor v Děčíně s kazatelskou stanicí v Benešově n. Ploučnicí.

Hřbitov

Dolní Habartice nemají vlastní hřbitov. Požadavky pohřbení do země, kterých není mnoho, plní hřbitov v Benešově nad Ploučnicí. Smuteční ceremoniály se obvykle konají v obřadní síni v České Kamenici.

Kultura

Spolky v Dolních Habarticích ve spolupráci s obecním úřadem pořádají pro děti různé sportovní a dětské hry. Akce se konají obvykle venku u hřiště nebo ve škole. Veřejná knihovna je na obecním úřadě. V obci je budova hospody se společenským sálem. Kapacita restaurace je cca 40 míst a sál má kapacitu 150–200 lidí. Další hospoda, pouze výčepní, je v objektu prodejny smíšeného zboží.

Sport

V Dolních Habarticích funguje oddíl kopané mužů TJ Dolní Habartice. Oddíl má k dispozici velké travnaté hřiště se šatnami. Vedle fotbalového hřiště je tenisový či nohejbalový asfaltový kurt. Další víceúčelové hřiště se nachází v západním cípu zastavěného území. Dětské hřiště v obci není. V obci se lze v letním období koupat v retenční nádrži – neoficiálním koupališti, kde není žádné vybavení. V Dolních Habarticích mají svůj spolek myslivci. Obec Dolní Habartice neleží v území, které by se bohatě využívalo pro rekreaci. Přesto se několik objektů v obci využívá pro individuální rekreaci – původně obytná stavení jsou využívána jako chalupy. Žádné jiné zařízení využitelné pro cestovní ruch a rekreaci se v obci nenachází. Obec by se měla orientovat na služby pro turisty, kteří mají zájem i o širší okolí.

Komerční aktivity

Obchod, stravování

Vybavení obce zařízeními obchodu a stravování pokrývá jen základní potřeby. V obci se nachází privatizovaná prodejna bývalé Jednoty se sortimentem základních potravin a smíšeného zboží, která se zřejmě bude rušit. Stravovací zařízení je reprezentováno restaurací a dále výčepní hospodou, která sídlí v objektu prodejny smíšeného zboží.

Výroba a služby

V Dolních Habarticích není výrobní objekt nebo areál, nejsou zde ani sklady průmyslové výroby. Podniká zde několik drobných soukromníků, a to většinou na pozemcích svých rodinných domů nebo přímo v nich.

Zemědělská výroba

Zemědělská půda na katastru Dolních Habartic má rozlohu 345,4 hektarů, z toho orná půda činí 217,5 hektarů a trvalé travní porosty 103,3 hektarů. V obci je jediný bývalý zemědělský výrobní a skladový areál, jehož části se pronajímají. V obci nemá sídlo žádná zemědělská firma. Na většině obdělávaných polností hospodaří firma, která má sídlo ve Velké Veleni. Podobně, ale v menším měřítku, zde existují menší zemědělci, kteří podnikají na své i pronajaté půdě.

Lesní hospodářství

Lesní půda na katastru Dolních Habartic má rozlohu 178,6 hektarů, což je asi pětina celkové rozlohy.

Technická vybavenost

Vodovody, zásobování pitnou a užitkovou vodou

Vodovod v Dolních Habarticích je součástí skupinového vodovodu SK Benešov nad Ploučnicí – Dolní Habartice, ale prakticky je provozován jako místní. Zdrojů vodovodu je několik: 1) U Jakuba – pramenní jímka s VDJ 10 m³ (233,41 m n. m.) – z tohoto zdroje byl zásobován pouze jeden RD, dnes je mimo provoz; 2) Na Šajbě – pramenní jímka VDJ 10 m³ (266,98/265,33) – ze zdroje Na Šajbě je samostatnou větví vodovodu zásobováno pouze pět objektů v jižní části obce, tato část vodovodu je provozována samostatně jako místní vodovod; 3) Nový – pramenní jímky s VDJ 2× 100 m³ (259,61/257,11 m n. m.) – z VDJ Nový 2× 100 m³ (259,61/257,11 m n. m.) je veden zásobovací řad DN 150 do obce. V Dolních Habarticích je vybudovaná kompletní zásobní síť s napojením 98 % trvalých obyvatel, zbývající dvě procenta obyvatel jsou zásobována individuálně z vlastních studen. Studny mají nedostatečnou kapacitu a v letním období dochází k vysychání. Jedná se zejména o domky na levé straně trati ČD.

Obec Dolní Habartice je propojena se skupinovým vodovodem Benešov nad Ploučnicí – Dolní

Habartice. Z vodovodní sítě Dolních Habartic je dodávána voda potrubím DN 150 do vodovodní sítě Benešova nad Ploučnicí (s osazením uzavíracího šoupěte). Propojení je také do Horních Habartic s místním vodovodem M-DC.030. Z rozvodné vodovodní sítě lze přepouštět vodu do VDJ U Krahulíka v Horních Habarticích. Kapacita i kvalita vody je vyhovující. V obci není náhradní zdroj pitné vody. V nedávné době byly některé větve veřejného vodovodu rekonstruovány a doplněny, další rozšíření je navrhováno. Nové rozvojové lokality budou napojeny na stávající či rozšířenou vodovodní síť.

Odvedení a čištění odpadních vod

V Dolních Habarticích systém veřejné kanalizace neexistuje. Splaškové vody vyprodukované 82 % obyvatel jsou zachycovány v bezodtokových jímkách s vyvážením na ČOV Česká Kamenice (15 km). Odtok do povrchových vod přes septiky se týká 16 % obyvatel a nejnověji je v obci osazeno několik mikro-čistíren. 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 kanalizačním sběračem v dl. cca 6,0 km s napojením na kanalizaci v Benešově nad Ploučnicí pro obce Dolní Habartice (560 obyvatel), Horní Habartice (370 obyvatel), Markvartice (650 obyvatel) a Veselé (280 obyvatel) se uvažuje ve výhledu. Dešťové vody jsou odváděny pomocí příkopů, struh a propustků do místních vodotečí a nebo jsou vsakovány do terénu.

Elektrická energie

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

Trafostanice:

<i>označení</i>	<i>výkon</i>	<i>lokalizace</i>	<i>poznámka</i>
TS 11050004	400 kVA	TS Rozcestí	sloupová
TS 01490005	250 kVA	TS Obec	sloupová
TS 01490001	400 kVA	TS Dolní	sloupová

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

Veřejné osvětlení

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

Plyn

Plynofikace byla s použitím dotací provedena a dokončena v roce 2004, v současné době jsou na plyn připojeni všichni, kdo měli zájem. 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. Středotlaký plynovod pokračuje na území Horních Habartic.

Vytápění

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

Spoje

Z Benešova nad Ploučnicí do Markvartic vede přes území Dolních Habartic trasa dálkového kabelu Telefónica O2, zakreslená ve schématu S2 i koordinačním výkresu B1. Dále katastrálním územím Dolních Habartic prochází trasa podzemního dálkového optického komunikačního kabelu. Telefonizace obce je zajištěna. Místní rozvody po obci jsou kabelizovány. Před obecním úřadem je veřejný telefonní automat. 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.

Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Nadřazené pozemní komunikace

Širší dopravní vazby, a to ve směru východ-západ, zajišťují silnice první třídy I/13, která vede cca 4 km severně od Dolních Habartic přes Markvartice (trasa Děčín – Česká Kamenice, mezinárodní tah E 442 Ústí nad Labem – Liberec – Polsko) a silnice II. třídy č. 262 mezi Děčínem a Českou Lípou, která prochází blízkým Benešovem n. Pl. Je zpracována technická studie přeložení trasy silnice I/13 (Valbek, s. r. o., Liberec, 2005), která vede přes území Dolních Habartic. V územním plánu je vymezen jako územní rezerva koridor této budoucí přeložky. Obcí 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.

Místní pozemní komunikace

Místní komunikace jsou veřejně přístupné pozemní komunikace, sloužící převážně místní dopravě na území obce. Systém těchto komunikací v Dolních Habarticích doplňuje silnici III/26223, 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. Komunikace zpřístupňují území nebo objekty, umožňují jejich přímou obsluhu, neumožňují zbytečné průjezdy obytnými částmi sídla. Jsou průjezdné v obou směrech.

Doprava v klidu

Dlouhodobé odstavování 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. Regulérnější parkovací plocha s nevyznačenými stáními je proti obecnímu úřadu u prodejny smíšeného zboží a hospody.

Veřejná autobusová doprava

Obec je dopravně obsloužena třemi autobusovými linkami. Na lince č. 510065 Benešov nad Ploučnicí – Česká Kamenice jezdí v pracovní dny tři spoje tam a čtyři zpět, o sobotách a nedělích žádný. Linka č. 510095 Děčín – Benešov n. Pl. – Žandov – Velká Bukovina – Česká Kamenice nabízí pouze jeden spoj tam i zpět v pracovních dnech. Počet spojů, které jsou využívány ve všedních dnech pro cesty do škol a za prací, je dostatečný; o víkendech občané Dolních Habartic musí využívat veřejnou vlakovou nebo soukromou automobilovou dopravu. V obci jsou umístěny dvě zastávky autobusu – u obecního úřadu a u rozcestí směrem k Malé Bukovině. Zastávky jsou kryté a pro obytnou zástavbu v požadované docházkové vzdálenosti (5 minut – cca 400 m).

Pěší a cyklistická doprava

Územím Dolních Habartic prochází jeho severozápadním cípem žlutě značená turistická trasa, vedoucí z Benešova nad Ploučnicí přes Brložec do Huntířova. Pro cykloturistiku je samotná obec Dolní Habartice poměrně atraktivní svou blízkostí u Benešova nad Ploučnicí, kvůli renesančnímu zámku vyhledávanému cíli turistů. Zatím je jako cyklistická trasa v zastavěném území obce využívána pojízdná místní a pěší komunikace jižně od silnic III. třídy a mimo zastavěné území zmíněné silnice. V roce 2001 byla pro správní území stavebního úřadu v Benešově nad Ploučnicí zpracována „Studie cyklostezek na Benešovsku“. V návrhu územního plánu je respektováno trasování podle této studie – 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. Návrh územního plánu dává přednost, pokud to lze, odklonění ze silnice na místní obslužné komunikace. Je zahrnuta také odbočka cyklotrasy po silnici III. třídy směrem na Velkou Bukovinu (ta, na rozdíl od výše jmenovaných, není označena jako veřejně prospěšná stavba).

Železniční doprava

Katastrálním územím obce, téměř souběžně se silnicí III. třídy, prochází železniční trať č. 081 Děčín – Rumburk. V obci je zřízena zastávka ČDS Benešov nad Ploučnicí spojuje Dolní Habartice 14 spojů denně, s Děčínem devět vlakových spojů denně tam i zpět. Vlaková zastávka je krytá a je situována přibližně ve středu docházkové vzdálenosti obce.

Životní prostředí

V obci se nevyskytuje žádný významný faktor trvalého narušování životního prostředí. Dosavadním nedostatkem je neexistence veřejné kanalizace v obci a přes možnost připojení na vedení zemního plynu dosud časté využívání lokálního vytápění na tuhá paliva. V obci není evidován žádný zdroj znečištění – REZZO. Podle dostupných podkladů Českého hydrometeorologického ústavu (Znečištění ovzduší na území ČR v r. 1998) nejsou v okrese překračovány povolené roční koncentrace v žádné ze sledovaných škodlivin. Z hlediska zabezpečení ochrany ovzduší je třeba respektovat zákon č. 86/2002 Sb. Při využití území pro průmyslové a zemědělské účely je dle nařízení vlády č. 350/2002 Sb. dána povinnost plnit imisní limity pro ochranu zdraví lidí.

Ochrana přírody

Celý katastr Dolních Habartic spadá do území podléhající ochraně podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a to do Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Podle zónování CHKO České středohoří se katastrální území Dolních Habartic nachází ve III. a IV. zóně ochrany přírody. Správa CHKO v řešeném území neeviduje žádný památný strom ani výskyt chráněných, ohrožených, či jinak zajímavých rostlinných i živočišných druhů.

Přírodní podmínky

Klimatologie

Řešené území leží dle Atlasu podnebí České republiky v okrsku B10 – mírně teplém, velmi vlhkém vrchovinovém. Stručně lze okrsek charakterizovat průměrným srážkovým úhrnem za rok kolem 700 mm a roční průměrná teplota 6–8 °C. Z hlediska klimatické regionalizace E. Quitta (1975) náleží území Dolních Habartic do mírně teplého a mírně vlhkého regionu 5.

Hydrologie

Hlavním tokem a povodím řešeného území je vodoteč Bystrá, protékající územím ve směru severovýchod – jihozápad. Po obou stranách má na katastrálním území Dolních Habartic dva hlavní přítoky, které přitékají z lesnatých svahů. Katastrální území Dolních Habartic patří do povodí Labe a pomorí Severního moře.

Geologie, geomorfologie, hydrogeologie

Dolní Habartice se nacházejí v severovýchodním okraji Českého středohoří. Původní křídové sedimenty zde byly proraženy třetihorními vulkanity a následná denudace vytvořila poměrně hluboká údolí ohraničená strmými svahy vypreparovaných sopouchů, žil a příkrovů. Znatelná je eroze vodních toků.

Okolní terén je kopcovitý, členitý s poměrně velkými výškovými rozdíly. Produkty horninového rozpadu spolu s příznivými srážkovými poměry a teplotami vytvořily půdní kryt vhodný pro zemědělskou a ovocnářskou činnost. Zájmové území tvoří měkce modelovaný terén, se širokým údolím stoupajícím ve směru od jihu k severu. Zástavba sleduje údolní polohu tvořenou údolní nivou říčky Bystré, kde v těsném sousedství prochází průběžná silnice a železniční trať. Území Dolních Habartic leží na křídových sedimentech, které patří k lužické oblasti křídý. Jsou to většinou lehce rozpadavé křemenné pískovce a slínovce, které náležejí k svrchno turonsko coniacké sérii. Mocnost těchto sedimentů je i přes tektonické porušení značná. Na západě, východě a jihu ohraničují území souvrství pyroklastik s vložkami neovulkanických sedimentů. Spodní část tvoří tufy a jemné tufové aglomeráty. Čtvrtohorní pokryvné útvary jsou v zájmovém území vyvinuty v nepravidelných různě oddělených plochách s výchozy hornin předkvartérního stáří. Nejrozšířenější jsou svahová eluvia, místy spraše a kamenitá až balvanitá moře. Lokálně v malé míře jsou aluviální náplavy. Směrem od východu se připojují četná příčná údolí s drobnými vodními toky. V místech styků jsou vytvořeny plošně rozsáhlejší údolní nivy s terénem 2–3 m nad hladinou toku. Ve strmějších svazích na levém břehu jsou patrné výchozy křemenných pískovců. V horní části obce byly zastíženy sprašové hlíny na bázi drobně vrstevnatých slínovců, rozpadavých, v mocnosti přes tři metry. Údolní nivy jsou tvořeny hlinitokamenitými náplavami proměnné mocnosti a složení. Řešené území Dolních Habartic je geologicky poněkud fádňí – nejvyšší okraje jsou tvořeny původně třetihorními, vesměs čedičovými masivy, centrální část kvartérními sprašovými překryvy a nevyvinutými říčními terasami. Prostředí je vzhledem ke geologické stavbě území charakterizováno jako pasivní se silně omezenou propustností prūlinovou a sníženou propustností puklinovou. Oběh a

akumulace podzemní vody je vázána na nejsvrchnější zónu podpovrchového zvodnění v hloubce asi 10 m. V hlubších partiích jsou pukliny převážně sepnuté, z hydrogeologického hlediska pasivní. Nedochází k vytvoření souvislých obzorů podzemní vody. Vodní zdroje (studny) jsou snadno ohrožitelné povrchovou činností.

Pedologie

Lesní půdy jsou v řešeném území zastoupeny přibližně pětinou plochy, a to na severozápadním a jihovýchodním výběžku, přesto z hlediska celkové průměrné ekologické stability území jsou podstatné.

Zemědělské půdy jsou v řešeném území ve víceméně ucelené ploše v okolí zastavěného území obce. Podrobnější údaje lze nalézt v Generelu lokálního územního systému ekologické stability pro katastrální území Benešovska, zpracovaném firmou LARECO Praha, 1995-1996.

Fytocenologie a zoocenologie

Přibližně 60 % území zabírá podle vegetačních poměrů a stupňovitosti 3. lesní vegetační stupeň dubobukový (dle systému ÚHÚL 1971). Na zbylých 40 %, převážně v nejnižších partiích území, je 2. vegetační stupeň bukodubový a pouze drobné, plošně zanedbatelné ostrůvky tvoří 4. vegetační stupeň bukový. Současná dřevinná skladba lesů je převážně nepůvodní – druhotné smrkové monokultury, rozsáhlejší porosty čistého jasanu, v severozápadní lesnaté části dokonce čisté topolové porosty. Přirozeně vhodná jsou tato stanoviště pro jedli, buk a dub. Z důvodu absolutní absence jedle a velmi malého podílu buku a dubu (pouze příměsi současných smrčín) vykazují zdejší lesy nižší stupeň ekologické stability (např. v topolových partiích stupeň 2). Geologické podloží poměrně bohaté stanovištní poměry pomáhají vyniknout charakteristickým zástupcům bylinného patra – netykavce, kopřivy, starčeku, kaprad'orostům, bažance, ostružiníku a maliníku. Zoologicky je řešené území chudší na výskyt zajímavějších druhů; lze zde spatřit běžnou zvěř černou, srnčí i vysokou, zajíce, bažanty a koroptve, drobné hlodavce i obojživelníky a kánata, poštolky a krkavce. Správa CHKO v řešeném území neeviduje výskyt chráněných, ohrožených, či jinak zajímavých rostlinných i živočišných druhů.

Přehled ochranných pásem a jiných územních omezení podle zvláštních předpisů

Na území katastru Dolních Habartic jsou následující stávající ochranná pásma, chráněná území a jiná územní omezení.

V ochranných a bezpečnostních pásmech je umístění staveb, případně povolení některých činností a užívání omezeno zvláštními předpisy. Přesné podmínky využití ochranného a bezpečnostního pásma stanovuje příslušný orgán státní správy před územním, případně stavebním řízením. V návrhu územního plánu (v kapitole 3.c části A) jsou u navrhovaných lokalit vyjmenována všechna omezení, která se dotčené lokality týkají.

A) Ochranná a bezpečnostní pásma energetických rozvodů a zařízení (dle ust. § 46 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění)

ochranné pásmo

elektrické vedení VN (1–35 kV, vodič bez izolace) 7 m od krajního vodiče

elektrická stanice (stožárová, z VN 1–52 kV na NN) 7 m

B) Silniční ochranná pásma (podle § 30 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění)

ochranné pásmo

silnice III. třídy 15 m od osy vozovky

C) Ochranná pásma hygienické ochrany

ochranné pásmo

veřejný zdroj pitné vody čtverec 10 × 10 m

D) Ochranná pásma dráhy

ochranné pásmo

celostátní, regionální

60 m od osy krajní koleje

30 m od hranice obvodu dráhy

E) Ochranná pásma dalších liniových vedení technické infrastruktury

ochranné pásmo

vodovodní do průměru 500 mm včetně 1,5 m

středotlaké rozvody plynu 1 m

podzemní dálkový optický kabel 1,5 m

F) Další ochranná pásma

manipulační pruh podél vodních toků – 8 m

G) Jiná územní omezení podle zvláštních předpisů a jiných

Jiná územní omezení vyplývají jednak ze zvláštních předpisů, podle nichž výslovně postupují orgány státní správy, jednak z pravomocí některých orgánů stanovovat a požadovat některá omezení. V území obce je to pouze povinnost souhlasu orgánu státní správy lesů při dotčení pozemků do vzdálenosti 50 metrů od hranice lesa podle § 14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). V řešeném území nenachází území ohrožené sesuvem ani poddolované území, tedy žádné území s nepříznivými geologickými poměry.

H) Záplavová území

Záplavové území vodního toku Bystrá bylo stanoveno s účinností od 1. 1. 2007 a je zahrnuto v návrhu územního plánu Dolních Habartic. Vzhledem k měřítku podkladů je třeba každý záměr při vodním toku projednat s jeho správcem.

h) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Pro řešené území není zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, protože posouzení vlivu ÚP na životní prostředí ani posouzení vlivu na lokality soustavy NATURA 2000 nebylo příslušným orgánem požadováno.

K zadání ÚP se vyjádřil Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na ŽP a vydal závěr zjišťovacího řízení podle ustanovení § 10i, odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění zákona č. 93/2004 Sb. Správa CHKO České středohoří nepožadovala posouzení vlivu na území soustavy NATURA 2000.

i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Dolní Habartice jsou obec situovaná podél silnice III. třídy v údolí říčky Bystrá. Zemědělská půda na území obce zaujímá 345,4 hektarů (necelých 62 % celkové rozlohy katastru), z toho orná půda má rozlohu 217,5 hektarů a trvalé travní porosty 103,3 hektarů.

Navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce, pro jejich dopravní obsluhu jsou využity stávající místní komunikace.

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb. a přílohy č. 3 uvedené vyhlášky. Zábory v jednotlivých navržených plochách jsou podrobně uvedeny v následující tabulce. Všechny vyhodnocené zábory jsou v jediném dílčím povodí Bystré. Celkový zábor zemědělského půdního fondu navržený územním plánem Dolních Habartic je **5,71 hektarů**, z toho v zastavěném území **5,14 ha**, mimo něj **0,57 ha**. Veškerý tento zábor je pro zastavitelné plochy.

Zábory jsou navrženy v převažující většině na plochách ZPF s III. až V. třídou ochrany (zařídění bylo provedeno dle přílohy metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996, č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu). Meliorační zařízení jsou umístěna na obou mírných svazích údolí nad zastavěným územím Dolních Habartic, a to v rozsahu cca 65 hektarů. Tato zařízení, která eviduje Zemědělská vodohospodářská správa, oblast Povodí Ohře v České Lípě, jsou zakreslena ve výkresu záboru ZPF. Na meliorovaných pozemcích se žádné rozvojové plochy nenacházejí – meliorační zařízení nebudou dotčena. V obci je jediný bývalý zemědělský výrobní a skladový areál, jehož zachovalé části se pronajímají a neslouží již zemědělským účelům.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní půdní fond je na katastrálním území Dolních Habartic zastoupen necelou čtvrtinou území (126,1 ha). K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa v návrhu územního plánu nedochází. Není navrženo ani nové zalesnění.

j) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

K návrhu Územního plánu Dolní Habartice nebyly uplatněny žádné námitky.

k) Vyhodnocení připomínek

K návrhu Územního plánu Dolní Habartice nebyly uplatněny žádné připomínky.

Nedílnou součástí odůvodnění opatření obecné povahy jsou textová část odůvodnění ÚP zpracovaného projektantem a grafická část odůvodnění ÚP.

2. Grafická část odůvodnění

(obsah viz. příloha č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

B1 Koordinační výkres

B2 Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí

B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

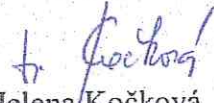
Poučení:

Proti Územnímu plánu Dolní Habartice, který je vydán formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.


Pavel Vitner
místostarosta obce




Helena Kočková
starosta obce