



---


# D o l n í H a b a r t i c e

---

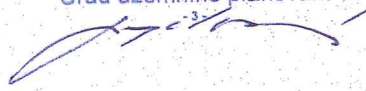
/územní plán  
/návrh  
/Ateliér CON•TEC  
/květen 2009

---

**Záznam o účinnosti**

Správní orgán vydávající územní plán	<b>Obec Dolní Habartice</b> Dolní Habartice 178, 405 02 Děčín
Číslo jednací	29/2019
Datum vydání	<del>25.5.2009</del> 26.5.2009 *
Datum nabytí účinnosti	<del>12.6.2009</del> 10.6.2009 *
Oprávněná úřední osoba pořizovatele územního plánu	ING. VĚRA JANČOVÁ
Funkce	VEDOUČÍ ODBORU ROZVOJE
Razítko, podpis	MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN Odbor rozvoje -2- 
Projektant	Ing. arch. Jiří Vít
Razítko, podpis	 

MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN  
Odbor stavební úřad  
Úřad územního plánování



\* KE DNI 31.5. 2013 OPRAVILA:  
ING. ALENA SINGOLOVÁ  
VEDOUČÍ ÚŘADU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

**Akce:** ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ HABARTICE

**Pořizovatel:** Úřad územního plánování Děčín

**Projektant:** Ing. arch. Jiří Vít  
Ateliér CON.TEC  
28. pluku 28, 100 00 Praha 10  
tel.: 272 733 861  
e-mail: jirivit@mbox.vol.cz

**Spoluautoři:** Ing. arch. Hana Černá  
Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

**Datum:** květen 2009

## **A. OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **Textová část**

- A1.** Vymezení zastavěného území
- A2.** Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- A3.** Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- A4.** Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
- 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
- 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)
- A7.** Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- A8.** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- A9.** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- A10.** Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

### **Grafická část**

- 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 a opatření
- S1** Schéma koncepce dopravy
- S2** Schéma koncepce technické infrastruktury

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

## **A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ 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>B</b>
Plochy občanského vybavení – veřejné	<b>OV</b>
Plochy občanského vybavení – malá komerční zařízení	<b>OM</b>
Plochy občanského vybavení – sport	<b>OS</b>
Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	<b>DS</b>
Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava	<b>DZ</b>
Plochy výroby a skladování	<b>VS</b>
Plochy vodní a vodohospodářské	<b>W</b>
Plochy veřejných prostranství	<b>PV</b>
Plochy ochranné a izolační zeleně	<b>ZO</b>
Plochy zemědělské – orná půda, trvalý travní porost	<b>NZ</b>
Plochy zemědělské – zahrady	<b>NZz</b>
Plochy lesní	<b>NL</b>

### **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**

lokalita	funkční využití lokality		plocha v ha	etapa výstavby	podmínky, doplňující informace omezení
	stav, č. parc. (vše k.ú. Dolní Habartice)	návrh			
<b>Z 1</b>	trvalý travní porost (312/1, část 312/3, část 350/1)	B – plochy bydlení	0,17	není určena	individuální rodinné domy (2) – stavby umístít mimo hranice záplavového území OP železnice, manipulační pruh podél vodního toku, záplavové území Bystré, území vymezené Ministerstvem obrany
<b>Z 2</b>	trvalý travní porost (1357, 1360, 1362) zahrada (1341, 1345, 1351/1, 1351/3, 1354/1)	B – plochy bydlení	1,27	není určena	individuální rodinné domy (6) území vymezené Ministerstvem obrany
<b>Z 3</b>	trvalý travní porost (1319/1, 1319/3, 1321/1)	B – plochy bydlení	0,79	není určena	individuální rodinné domy (4) stáv. el. vedení 35 kV s OP, území vymezené Ministerstvem obrany
<b>Z 4</b>	trvalý travní porost (1168/1) zahrada (1186)	B – plochy bydlení	0,28	není určena	individuální rodinné domy (2) hranice koridoru přeložky silnice I/13, území vymezené Ministerstvem obrany
<b>Z 5</b>	zahrada (část 1195, část 1205, část 1212/1)	B – plochy bydlení	0,20	není určena	individuální rodinné domy (2) stáv. el. vedení 35 kV s OP, území vymezené Ministerstvem obrany
<b>Z 6</b>	trvalý travní porost (1036/1, 1236, 1253/1, 1236, 1261, 1262, 1264) zahrada (1233) zastavěná plocha (část 166) ostatní (1237, 1254)	B – plochy bydlení	2,31	není určena	individuální rodinné domy (10-12) území vymezené Ministerstvem obrany
<b>Z 7</b>	orná půda (556/7, část 556/12) trvalý travní porost (část 540, 541/1, část 541/2)	B – plochy bydlení	0,90	není určena	individuální rodinné domy (4)
<b>Z 9</b>	orná půda (723/3)	B – plochy bydlení	0,31	není určena	individuální rodinný dům OP železnice
<b>Z 10</b>	orná půda (556/12) trvalý travní porost (část 540, 541/1-2, 543/3, 556/2, 556/8) zahrada (542/2)	B – plochy bydlení	0,44	není určena	individuální rodinný dům území vymezené Ministerstvem obrany

**Celkem je navrženo 5,71 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 využívání jsou v kapitole A6.a.

## **A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

### **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 × 100 m<sup>3</sup> – Nový, odtud je veden zásobovací řad DN 150 do obce. Další funkční zdroj (pramenní jímka s VDJ 10 m<sup>3</sup> 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 × obyvatel 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 záústěním 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 přitápění. 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 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 úroňové přejezdy železniční tratě.

#### **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.

Regulérní parkovací plocha s nevyznačenými stánkami 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 území 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.

## **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 A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ 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 krajinný a estetický, ale také důležitý proti krajinu devastujícím 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:**

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 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 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).

### **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**

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.

### **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 PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

### **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 související 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 využitá 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 m<sup>2</sup> 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 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 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.

**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** (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.

**7.b 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.

**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 protiradiačních 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 Mimoni.

- Systém varování a vyrozumění je řešen v objektu obecního úřadu, k varování obyvatel se využije elektrická siréna a místní rozhlas.

#### **Zajištění účinného hasebnímu 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 DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, 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** (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).

#### **8.b 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)