

DOLNÍ HABARTICE

územní plán | změna č. 1
dokumentace pro druhé opakované
veřejné projednání



duben 2023

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

AKCE	Změna č. 1 územního plánu Dolních Habartic
ETAPA	dokumentace pro druhé <u>opakované</u> veřejné projednání
ČÁST	A. VÝROK + B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Magistrát města Děčína, úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti 'CERNÍ' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	leden <u>duben</u> 2023

A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍCH HABARTIC

I. Textová část | [strana 4](#)

II. Grafická část | [strana 8](#)

- A1 | Základní členění území 1 : 5 000
- A2 | Hlavní výkres 1 : 5 000
- A3 | Veřejně prospěšné stavby a opatření 1 : 5 000
- S1 | Schéma koncepce dopravy 1 : 10 000
- S2 | Schéma koncepce technické infrastruktury 1 : 10 000

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍCH HABARTIC

Textová část | [strana 11](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | [strana 11](#)
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území | [strana 27](#)
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | [strana 30](#)
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | [strana 31](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | [strana 32](#)
6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | [strana 32](#)
7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | [strana 32](#)

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | [strana 32](#)
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 36](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB.

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | [strana 3940](#)
11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny | [strana 3940](#)
12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 4344](#)
13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 4344](#)
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 4445](#)
15. Text s vyznačením změn | [strana 4951](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

16. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu | [strana 5052](#)
17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění | [strana 5253](#)
18. Vyhodnocení připomínek | [strana 5354](#)

Grafická část

- B1 | Koordinační výkres 1 : 5 000
- B2 | Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- B3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍCH HABARTIC

Obec Dolní Habartice má platný územní plán, který zpracoval Ing. arch. Jiří Vít. Územní plán byl zastupitelstvem obce vydán jako opatření obecné povahy, účinnosti nabyl dne 12. 6. 2009.

O pořízení změny č. 1 územního plánu a o jejím obsahu rozhodlo zastupitelstvo obce. Obsah změny, včetně vyhodnocení jeho splnění, je uveden v kapitole 11.

Územní plán se mění takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST

1. U kapitol A2–A6 a A8 se upravují jejich názvy tak, aby odpovídaly aktuální legislativě.
2. V kapitole A1. Vymezení zastavěného území se původní text nahrazuje tímto novým: „Zastavěné území se vymezuje k datu 17. 1. 2023.“
3. V kapitole A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se vypouštějí dvě poslední věty.
4. V kapitole A3. Urbanistická koncepce (...) se do části 3.b vkládají nové plochy s rozdílným způsobem využití: „Plochy výroby a skladování – zemědělské VSz“ a „Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady Tlo“.
5. V kapitole A3. Urbanistická koncepce (...) se v části 3.c upravuje tabulka zastavitelných ploch: vypouští se sloupec „etapa výstavby“. V tabulce se také upravují data u stávajících zastavitelných ploch:

Z1 – upravuje se plocha na 0,19 ha a kapacita plochy na 1 rodinný dům

Z2 – upravuje se plocha na 0,70 ha a počet rodinných domů se mění na 3

Z4 – upravuje se plocha na 0,23 ha a počet rodinných domů se mění na jeden

Z5 – upravuje se plocha na 0,12 a počet rodinných domů na jeden

Z6 – upravuje se plocha na 1,88 ha a počet rodinných domů na 7

Z7 – upravuje se plocha na 0,32 ha

Do tabulky se poté upravují nově vymezené zastavitelné plochy:

Z11	B – plochy bydlení	0,12	max. 1 individuální rodinný dům v severní části plochy
Z13	B – plochy bydlení	0,22	individuální rodinný dům (jen na pozemku 2291)
Z14	B – plochy bydlení	0,15	individuální rodinný dům v severní části plochy se štítem (hřebenem kolmo) ke komunikaci
Z15	VSz – plochy výroby a skladů – zemědělské	0,40	agrofarma, včetně bydlení
Z16	B – plochy bydlení	0,10	individuální rodinný dům
Z17	NZz – plochy zemědělské – zahrady	0,54	pouze drobné doplňkové stavby související s bydlením

Z18	B – plochy bydlení	0,24	individuální rodinné domy (2)
Z19	W – plochy vodní a vodohospodářské	0,23	vodní plochy podle komplexních pozemkových úprav
Z20a	B – plochy bydlení	0,83	individuální rodinné domy (max. 3)
Z20b	NZz – plochy zemědělské – zahrady	0,95	pouze drobné doplňkové stavby související s bydlením
Z21	B – plochy bydlení	0,15	individuální rodinný dům
Z22	B – plochy bydlení	0,17	individuální rodinný dům

Celková plocha navržených zastavitelných ploch se upravuje na 9,2 ha.

Dále se u všech zastavitelných ploch aktualizuje soupis pozemků, na kterých je plocha vymezena, a limity v území, které se té které zastavitelné plochy týkají.

6. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury (...) se v části 4.b Technická infrastruktura v oddílu Vodního hospodářství přidává na konec věta: „Stavební pozemky budou vymežovány tak, aby na nich bylo vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami.“
7. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury (...) se v části 4.c Dopravní infrastruktura mění v odstavci Nadřazené pozemní komunikace druhá věta, která má toto znění: „V územním plánu je vymezen koridor PK4 přeložky trasy této silnice.“ Za tuto větu se přidává nový text: „Stanovení podmínek pro využití koridoru: koridor je překryvný, přechází přes plochy B, PV, ZO, W, NZ, NL. Podmínky pro využití v těchto plochách v místě, kde přes ně přechází koridor, se stanovují takto: V plochách bydlení (B) nelze umísťovat stavby hlavní, stavby vedlejší pak je třeba považovat za stavby dočasné do doby zahájení územního řízení na silnici. V plochách veřejných prostranství (PV) platí podmínky pro využití těchto ploch a je nutno počítat s přeložkami zejména účelových cest křižujících trasu koridoru. Pro plochy ochranné a izolační zeleně (ZO) a plochy vodní a vodohospodářské (W) platí podmínky využití stanovené územním plánem. V plochách zemědělských (NZ) a plochách lesních (NL) nelze umísťovat stavby (budovy) pro zemědělství a lesnictví, ostatní stavby, zařízení a opatření jsou stavbami dočasnými.“
8. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury (...) se v části 4.c Dopravní infrastruktura v odstavci Železniční doprava se za první větu přidává tento text: „Na této trati se vymezuje koridor Z1 – koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, navržený k optimalizaci a kapacitnění trati. Stanovení podmínek pro využití koridoru: Lze v něm umístit jen stavby, zařízení a jiná opatření související s drážní dopravou, případně další, jak je definováno pro plochu DZ.“
9. V kapitole A5. Koncepce uspořádání krajiny (...) se v části 5.b Územní systém ekologické stability vypouští první textový odstavec v odstavci Nadregionální a regionální ÚSES. Dále se v této části vypouští poslední věta/odstavec.
10. V kapitole A5. Koncepce uspořádání krajiny (...) se v části 5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření vypouští první věta a nahrazuje novým textem: „Územím obce protékající vodní tok Bystré má vyhlášeno záplavové území včetně stanovení aktivní zóny.“
11. V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se v jejím úvodu vkládá nový text: „Podmínky ochrany krajinného rázu

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

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

12. V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se u ploch bydlení B vypouštějí odstavce Prostorové regulativy a Regulativy zastavitelnosti pozemků a místo nich se vkládá tento nový text:

„Podmínky prostorového uspořádání

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

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

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

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

Intenzita využití stavebních pozemků vyjádřená prostřednictvím zastavěné plochy pozemků (tj. plochy zastavěné budovami, nepočítaje v to zpevněné plochy) se určuje takto:

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

pozemky o velikosti nad 2 000 m²: zastavěná plocha max. 20 % a zpevněná plocha max. 10 % výměry pozemku.

Minimální rozloha stavebních pozemků: 1000 m² v zastavitelných plochách bydlení.

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

Další podmínky s podrobností prvků regulačního plánu

Urbanistická struktura

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

Objemy a tvary hlavních staveb

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

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

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

V podkroví se připouští maximální výška nadezdívky 130 cm.

Materiály, barvy a další prvky

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

Oplocení

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

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

13. Do kapitoly A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se za plochy VS vkládá nová plocha s rozdílným způsobem využití s tímto textem:

„Plochy výroby a skladování – zemědělské VSz

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Prostorové regulativy:

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

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

14. V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se u ploch veřejných prostranství PV do hlavního využití přidává tento text: „, včetně účelových cest“.
15. V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se u ploch zemědělských NZ do přípustného využití přidává tento text: „Zařízení a opatření k protierozní ochraně půdy, vodohospodářská opatření.“
16. V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se u ploch zemědělských NZz přidává do názvu plochy slovo „zahrady“ a v oddílu prostorových regulativů staveb se přidává tato věta: „V plochách Z17 a Z20b lze umístit pouze drobné doplňkové stavby související s bydlením.“
17. V kapitole A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se v části 7.a provádějí tyto úpravy:
 1. z nadpisu se vypouští závorka;
 2. ponechává se první věta, ostatní text se vypouští;
 3. za první větu se vkládá nový text: „Dále se vymezují koridory **WD3** (Z1) pro umístění veřejně prospěšných staveb pro optimalizaci a zkapacitnění železniční trati č. 081 Děčín, východ – Benešov nad Ploučnicí – Rybníště – Rumburk a **WD4** (PK4) pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury vymezené v PÚR – silnice I/13 v úseku Děčín – Benešov nad Ploučnicí – hranice Ústeckého kraje. Dále se vymezují plochy **WT1** a **WT2** pro veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (plochy vodní a vodohospodářské).“
18. V kapitole A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se v části 7.b provádějí tyto úpravy:
 1. z nadpisu se vypouští závorka;
 2. v textu se u VPO WU1 až WU3 upravuje v souladu s katastrem nemovitostí výčet dotčených pozemků.
19. V kapitole A8 se doplňují čísla pozemků dotčených vymezenými VPS. Doplňuje se text:

„VPS WD1 je vymezena na pozemcích: p. č. 1760/1, 1891/1, 1756/3, 1861/3, 1752/1, 1750/1, 1749/1, 1747/4, 1805/1 a 1799 v k. ú. Dolní Habartice.
VPS WD2 je vymezena na pozemku p. č. 2419 v k. ú. Dolní Habartice.
Předkupní právo je zřizováno ve prospěch obce“

Dále se vypouští subkapitola 8.b
20. Kapitola A9. se vypouští a nahrazuje se novou kapitolou: A.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, v níž se vkládá text: „Kompenzační opatření se nestanovují.“
21. Kapitola A10. Údaje o počtu listů (...) se vypouští coby název, obsah zůstává.

II. GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část územního plánu, resp. i jeho změny obsahuje tyto výkresy:

- A1 | Základní členění území 1 : 10 000
- A2 | Hlavní výkres 1 : 5 000
- A3 | Veřejně prospěšné stavby a opatření 1 : 5 000

- S1 | Schéma koncepce dopravy 1 : 10 000
- S2 | Schéma koncepce technické infrastruktury 1 : 10 000

Změnou se provádějí ve výkresech tyto úpravy, které nemají průmět do změn v textové části:

1. Mění se vymezení některých prvků v krajině (zejm. plochy lesů a mimolesní zeleně) podle aktuální digitální katastrální mapy.
2. Vymezují se účelové cesty (polní a lesní) podle katastru nemovitostí, resp. komplexních pozemkových úprav.
3. Upravuje se vymezení biokoridoru LBK 127 (v souvislosti s úpravou trasy účelové komunikace a ploch Z13 a Z14). Dále se upravuje vymezení koridorů LBK 127 a LBK 129 (dle vymezení v komplexních pozemkových úpravách). Upravuje se také trasa biokoridoru LBK 124, původně v souvislosti s vymezením plochy Z24 (která byla posléze z ÚP vyjmuta, ale upravená trasa LBK je ponechána).
4. V souvislosti s novou digitální mapou (a po komplexních pozemkových úpravách budou úplným znění provedeny další drobné úpravy ve vymezení ploch a území, které nejsou v měřítku výkresů ÚP prakticky zobrazitelné.
5. V centru obce se jako stavová plocha technické infrastruktury vymezuje pozemek sběrného dvora, který byl jako nezbytná veřejná infrastruktura zřízen v plochách bydlení.
6. Pozemky č. 321 (nyní sloučen s 322/2), 322/2 a 322/3 se začleňují do zastavěného území jako plochy bydlení B.
7. Pozemek č. 2297 se přidává do stabilizované plochy bydlení B (využíván v souvislosti se sousední parcelou č. 304, kde je ve výstavbě rodinný dům).

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍCH HABARTIC

I. TEXTOVÁ ČÁST

Změna územního plánu je vypracována v rozsahu měněných částí.

Je vypracována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce, které v souladu s § 55a odst. 2 písm. c). zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, schválilo obsah této změny.

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. **Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020) a č. 4 (2021)

Změna územního plánu je v souladu s následujícími republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Ochrana hodnot území je úkolem plněným koncepčně územním plánem. Tato péče o hodnoty se projevuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách regulativy u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a ostatně uvážlivým vymezováním nových zastavitelných ploch. Obdobná péče se projevuje i v krajině, včetně vymezení ÚSES. Změna územního plánu řeší jen dílčí problematiku týkající se jen ploch přesně definovaných v zadání, které jsou v požadovaném rozsahu do návrhu změny územního plánu zaneseny.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Krajinu, tedy nezastavěné území, řeší komplexně územní plán. Poté byly vypracovány komplexní pozemkové úpravy, jež se staly podkladem pro úpravy v katastru nemovitostí. Změnou územního plánu se tato koncepce nemění, nicméně se zasahuje do zemědělských půd návrhem nových zastavitelných ploch, které zastupitelstvo obce schválilo k zapracování do územního plánu.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Historicky (terén, způsob hospodaření atd.) jsou v obci některé lokality „odtržené“ od hlavního zastavěného území. Nicméně nelze je považovat ve smyslu této priority za lokality s rizikem sociální segregace a s ní spojených negativních jevů. Vymezením zastavitelných ploch se území spíše zahušťuje, propojuje a osamocené lokality se nevytvářejí.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Přesně tento pohled a také postup pořízení splňuje územní plán, zatímco změnou se mění jen dílčí části územního plánu. Tyto změny jsou pochopitelně vyvolány potřebou obyvatel a uživatelů území obce.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Tato prioritní cíl spíše na nadřazené koncepční dokumenty pokrývající větší území, než jakým je území jedné obce. Změna územního plánu řeší jen část problematiky zahrnuté v celku územního plánu a nemá tyto přesahy do vyšších a komplexnějších náhledů či dokumentů.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Obec neleží v hospodářsky problémovém regionu. Přesto je problematika pracovních příležitostí touto změnou také řešena. Umísťuje se zemědělská farma, která zpracovává místní produkty z navazujících zemědělských ploch. Jde ovšem jen o malý příspěvek ke stavu pracovních příležitostí v místě.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Tato republiková prioritní nemá souvislost se změnou ÚP, která neřeší rozvoj sídelní struktury, resp. neřeší její nadřazené vztahy.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP neřeší plochy brownfields. Nicméně se stará o hospodárné využívání zastavěného území, tak aby obec zůstala co nejlépe v kompaktním, tedy úsporném tvaru, v uspořádání, které je úsporné z hlediska nároků na veřejný rozpočet.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Charakter krajiny principiálně samozřejmě ovlivní každá nová zastavitelná plocha, tak tomu jistě bude i s plochami nově vymezenými touto změnou. Nejvýznamnějším zásahem do krajiny a jejího rázu ale bude trasa nadřazené silniční komunikace. Její návrh prošel všemi možnými stupni ověřování, je zpracován do ZÚR ÚK a územní plán obce jej už jen přebírá, resp. touto změnou se do územního plánu zapracovává. Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou v podstatě vázány na údolní polohu podél silnice, potoka, železnice a rozsáhlé krajinné partie ve vyvýšených pozicích zůstávají intaktní.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou

vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Změnou ÚP se podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny ovlivňují, a to návrhem trasy pro silnici I/13 (koridor převzat ze ZÚR). Řešit tuto problematiku musí projektová dokumentace stavby.

(21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Problematika formulovaná v této prioritě se změnou územního plánu neřeší, koncepce krajiny, včetně ploch se zvýšeným podílem zeleně (plochy smíšené nezastavěného území), je řešena územním plánem jako takovým. Dolní Habartice nejsou součástí regionu negativně ovlivněného lidskou činností.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Dolní Habartice nejsou obcí zaměřenou na cestovní ruch. Ten je spíše doprovodnou aktivitou, zejména pokud jde o pohyb pěších a cyklistů krajinou (turistika, cykloturistika). Vypracované komplexní pozemkové úpravy (plán společných zařízení) vytvořily v nezastavěném území síť účelových komunikací, které mohou současně sloužit pro pohyb turistů krajinou.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Dostupnost území je vcelku dobrá, nadřazená dopravní síť je ve velmi příhodné vzdálenosti (silnice I/13, II/262, železniční trať). Změnou se do územního plánu zapracovávají dva koridory převzaté ze ZÚR ÚK (PK4 a Z1). Zejména koridorem pro silnici I. třídy jsou ovšem dotčeny mnohé parametry a územní podmínky na území obce.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Viz předchozí prioritá. Všechny navrhované zastavitelné plochy mají dobrou dopravní přístupnost.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich

překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Změna ÚP nenavrhuje nové plochy, které by nadměrně zhoršovaly imisní poměry v území (koncentrovaná výrobní činnost apod.).

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změna ÚP primárně neřeší problematiku rizik přírodních katastrof. Krajina obce je ovšem poměrně pestrá, fragmentovaná mimolesní zelení, obsahující i vodní plochy a navíc řešená komplexními pozemkovými úpravami, dá se tedy předpokládat dobré hospodaření se srážkovou vodou. Hospodaření s vodou v zastavěném území a zastavitelných plochách je dáno regulativy ve využití jednotlivých ploch a ostatně také legislativou určující nutný podíl ploch umožňujících vsakování.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Územím obce protéká menší vodní tok Bystrá, která má vymezena záplavová území. Zastavitelné plochy se v nich změnou nevymezují.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Podmínky pro vytvoření výkonné dopravní sítě stanovují zásady územního rozvoje – územní plán z nich, prostřednictvím této změny, přebírá vymezení dvou koridorů, silničního a železničního, v jejichž rámci by mělo dojít k výstavbě, resp. vylepšení stávajících dopravních prvků. Priorita více cílí na dopravní vztahy v rámci širšího území, nikoli tak na problematiku jednotlivých obcí.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Tento komplexní pohled na další rozvoj území v dlouhodobém horizontu je aplikován v územním plánu a změnou ÚP se přiměřeně modifikuje. Veřejná prostranství jsou přirozenou součástí zastavě-

ného území a většina nově vymezovaných zastavitelných ploch na ně navazuje, nenárokuje si vymezování dalších ploch veřejných prostranství.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Změnou ÚP se nezasahuje do návaznosti různých druhů dopravy, tyto vazby se odehrávají na vyšší územní úrovni, mimo území obce. Pěší a cyklistický pohyb krajinou je umožněn především trasami účelových cest.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Koncepce systémů technické infrastruktury je obsažena v územním plánu, změna ÚP se zabývá jen doplněním technické infrastruktury v oblasti nakládání s odpady.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Návrhem ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se změna ÚP nezabývá.

Aktualizací č. 4 byla vymezena nová specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Náleží do ní mj. všechny obce v ORP Děčín.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Třebaže kolem 60 % tvoří rozlohu obce zemědělská půda, jde o krajinu poměrně členitou, protkanou cestami, rozdělenou na menší pole, louky zahrady a také s velkým zastoupením krajinné zeleně – remízy, meze, doprovodná zeleň okolo komunikací a vodních toků a další plochy zeleně nelesní. Krajina sama tak vykazuje dobré podmínky pro přirozený vodní režim.

Územní plán stabilizuje všechnu lesní a mimolesní zeleň v krajině a doplňuje ji návrhem systému ekologické stability. Změnou územního plánu se ÚSES jen mírně modifikuje.

Současně byly pro katastr Dolních Habartic provedeny komplexní pozemkové úpravy, které se jistě vodním režimem z principu věci zaobírají a vybrané části jsou zpracovány i do změny územního plánu: jednak mírná úprava trasování skladebných součástí ÚSES, jednak návrh vodohospodářského opatření.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Změnou územního plánu se vymezují dva vodní prvky – v jednom případě jde o vodní tůň, kterou navrhují komplexní pozemkové úpravy (zde vymezena jako plocha Z19) a která je vymezena i jako veřejně prospěšná stavba. Ve druhém případě jde o stávající vodní plochy navržené jako veřejně prospěšná stavba, aby byly umožněny žádoucí úpravy.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Koncepčně je nakládání se srážkovými vodami v územním plánu řešeno, resp. v mnohém je dáno přímo legislativou. Změnou se regulativy upravují ve smyslu požadavku hospodaření se srážkovou vodou na samotných stavebních pozemcích.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Viz komentář k bodu a).

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Obec je napojena na skupinový vodovod Benešov nad Ploučnicí – Dolní Habartice. Změnou územního plánu se do této koncepce nezasahuje.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie krajiny není podkladem pro tuto změnu územního plánu.

Změna č. 1 územního plánu Dolních Habartic je v souladu s politikou územního rozvoje ve znění jejich aktualizací č. 1–5.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) jsou pro obec Dolní Habartice nadřazenou územně plánovací dokumentací. Nabyly účinnosti 20. 10. 2011, prošly aktualizacemi č. 1 (2017), č. 2 (2020), a č. 3 (2019) a č. 4 (2023).

1/ ZÚR ÚK stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR tyto **priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.**

Základní priority

(1) Vytvářet nástroje územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

V této první prioritě je kladen důraz na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. V rozboru udržitelného rozvoje jsou Dolní Habartice negativně hodnoceny v pilíři životního prostředí (nedostatek vodních ploch, málo zemědělské půdy aj.). Ostatní pilíře jsou hodnoceny pozitivně. Změna územního plánu přináší příspěvky zejm. do pilíře sociální soudržnosti (bydlení) a do hospodářského (návrh farmy). Dále se v oblasti životního prostředí přebírají některé výsledky komplexních pozemkových úprav. Komplexní řešení všech tří pilířů je pak vyhrazeno územnímu plánu jako takovému.

(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Změna územního plánu nenavrhuje žádnou novou funkci, činnost, která by překračovala meze únosnosti území a poškozovala je.

Životní prostředí

(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).

Předmětem změny územního plánu nejsou záměry, které by markantně vylepšovaly (ale ani nezhoršují) životní prostředí. Přestože pilíř životního prostředí je hodnocen negativně, tak krajina je poměrně vyvážená, území obce není zatíženo imisemi ani starými ekologickými zátěžemi, také zastavěné území je prorostlé zelení, a tak změna ÚP nemá potřebu zásahů do této oblasti.

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Dolní Habartice nenáleží do oblastí, kde je potřeba reagovat na aktivity probíhající v minulosti a jejichž dědictvím je poškození životního prostředí.

(5) Nástroje územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Území Dolních Habartic je začleněno do CHKO České středohoří. Jiná zvláště chráněná území se zde nevyskytují. Systém ekologické stability je v územním plánu zapracován a z hlediska migrace

živočichů se zde nenachází žádné kritické místo (dokud nebude realizována nová silniční trasa, která je zatím v ÚP umístěna jen jako koridor). Změnou ÚP se nenavrhuje žádný záměr, který by narušoval ochranu zmíněných přírodních hodnot.

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

Priorita se Dolních Habartic netýká.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Priorita se Dolních Habartic netýká.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

Plochy obytné a plochy výrobní nejsou na území obce v kontaktu, výjimkou je areál na území Horních Habartic, který se dotýká malé části zástavby obce Dolních Habartic. Nejde o tak koncentrované negativní vlivy, že by znemožňovaly bydlení, resp. podstatně zhoršovaly jeho pohodu. Horší je a nadále bude vliv dopravy – v současném stavu průtah silnice zastavěným územím obce a v budoucnu trasa nadřazené komunikace, která projde územím obce poměrně drsným způsobem.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

Jde o problematiku, kterou každá obec řeší svou vyhláškou, smlouvami s příslušnými firmami atd. Kontejnery na tříděný odpad jsou rozmístěny po obci a obec disponuje i plochami pro třídění a sběr (sběrný dvůr).

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

Transformace ekonomické struktury se změnou územního plánu neřeší. Příspěvkem změny ÚP k hospodářskému pilíři je návrh plochy pro agrofarmu.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Rozvoj palivoenergetického komplexu na území kraje se Dolních Habartic netýká.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Těžba nerostných surovin na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje.

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

Touto změnou územního plánu se neřeší revitalizace brownfieldů, ostatně žádný není na území obce v datech ÚAP zaznamenán.

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

Touto změnou územního plánu se neřeší rozvoj průmyslových zón.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Problematika se obce netýká.

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

Zastavěné území obce je historicky situováno v údolní poloze potoka, v nivní poloze s dobrými zemědělskými půdami. Proto i některé nově vymezované zastavitelné plochy na zastavěném území navazují, a leží tak i na kvalitních půdách. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a PUPFL je zpracováno v samostatné kapitole č. 14.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Dolní Habartice nejsou součástí žádné v ZÚR vymezené rozvojové oblasti.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Dolní Habartice jsou součástí rozvojové osy nadmístního významu NOS2. Komentář je uveden dále podle příslušné části ZÚR.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.

Dolní Habartice nejsou součástí žádné v ZÚR vymezené specifické oblasti.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Úkoly plynoucí z této priority nejsou řešeny ve změně ÚP, ostatně úkol cílí na větší území (kraj), případně na vyhodnocení obsažené v ÚAP celého ORP. Dolní Habartice nepatří k problémovým částem kraje.

Dopravní a technická infrastruktura

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

Územím obce prochází koridor pro stavbu přeložky silnice I/13. Je obsažen jako územní rezerva v územním plánu a nově se touto změnou vymezuje jako koridor dopravní infrastruktury.

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

V případě Dolních Habartic (i dalších okolních obcí) je postup vlastně opačný: do uzavřené urbanistické struktury obcí se „vlamuje“ nová trasa silnice I. třídy. Jistě bude představovat velký zásah do organismu vsi, třebaže jako taková určitě prošla posouzením vlivů a dalšími evaluačními postupy.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

Dostupnost krajského města bude silně posílena novou trasou silnice I/13, která bude mít východně od Benešova nad Ploučnicí (tedy v kontaktu s územím Dolních Habartic) sjezd/nájezd. Také optimalizace železniční trati přispěje k lepší dostupnosti Děčína, resp. pak i krajského města.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).

Priorita se Dolních Habartic netýká.

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

Dolních Habartic se týká jmenovaná vazba Děčínsko–Liberecko, která je naplňována především prostřednictvím nové trasy silnice I/13 vymezené jako koridor v ZÚR ÚK a zpřesněné v územním plánu skrz tuto jeho změnu.

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

Dolní Habartice neleží v příhraniční oblasti, priorita se jich netýká.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

Priorita se Dolních Habartic netýká.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Priorita se Dolních Habartic netýká.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

Priorita se Dolních Habartic netýká.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Priorita se Dolních Habartic netýká.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Priorita se Dolních Habartic netýká.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

Obnovitelné elektrické zdroje nejsou předmětem této změny územního plánu.

(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Problematika není předmětem řešení této změny ÚP, Dolních Habartic se netýká.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Problematika čištění odpadních vod není předmětem této změny ÚP.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Problematiku spojů a telekomunikací změna územního plánu neřeší.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kriteria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Změna ÚP se dopravní a technickou infrastrukturou zabývá jen ve smyslu přenesení požadavků ze ZÚR do ÚP a zapracování vybraných výsledků komplexních pozemkových úprav do územního plánu.

Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Změna ÚP řeší jen dílčí problematiku bez dopadu na rozvoj sídelní soustavy, vazbu mezi sídly atd.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

Na území Dolních Habartic nejsou tak rozsáhlé a funkčně a časově provázané záměry, aby pro ně bylo třeba určovat etapizaci. Ta není použita v územním plánu ani v jeho změně.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

Priorita se Dolních Habartic netýká, neleží v příhraničním prostoru.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Priorita se Dolních Habartic netýká.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Změna územního plánu neřeší primárně problematiku cestovního ruchu a rekreace.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

Změna územního plánu sítí turistických a cyklistických tras neřeší.

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

Priorita se Dolních Habartic netýká.

Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Problematikou rozvoje lidských zdrojů se změna ÚP nezabývá.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Dolní Habartice nenáleží k obcím, v nichž by jmenované problémy byly aktuální.

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Změnou územního plánu se územní podmínky v ochraně hodnot významně nemění.

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

Jde o problematiku, kterou tato změna územního plánu neřeší.

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Tento přístup je spíše potřebný z hlediska projednávání požadavků a záměrů na úrovni obce. Samotné pořízení územního plánu a jeho změny má pak standardizované postupy podle stavebního zákona, jejichž součástí je pochopitelně také účast veřejnosti.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Tyto zájmy nebyly v zadání formulovány, nejsou předmětem změny č. 1 územního plánu.

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

Změnou územního plánu se do koncepce, stanovené v územním plánu, nezasahuje, žádná opatření se nenavrhuje.

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Bylo už komentováno výše – viz příslušná republiková priorita.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Změna územního plánu v záplavovém území nevymezuje nové zastavitelné plochy.

Pokrytí území kraje územními plány

(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

Úkol je plněn, obec má územní plán a pořizuje jeho změnu č. 1.

2/ ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy).

Dolní Habartice jsou začleněny do rozvojové osy nadmístního významu NOS2 Ústí nad Labem – Děčín – Česká Kamenice (Velká Bukovina). V podstatě jde o vazbu mezi krajskými městy Ústí nad Labem a Libercem. Nejdůležitější města na této ose kvůli nové metodice vymezení rozvojových os a oblastí z této osy vypadla a jakoby ji tvoří malé vsi typu Dolních Habartic.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.

Dolní Habartice mají dávno svůj územní plán, který se modifikuje touto změnou.

(2) Řešit územní podmínky pro přestavbu silnice I/13 v úseku Děčín – MÚK D8 Knínice.

Dolních Habartic se netýká, neleží na trase Děčín–Knínice.

(3) Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.

Je to kompatibilní s několika dalšími celorepublikovými i krajskými prioritami. Jde o prioritní úkol přístupu k řešení jakékoli obce, který byl aplikován i v územním plánu Dolních Habartic. Změna se snaží do něj nijak významně nezasahovat.

3/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezují další specifické oblasti nadmístního významu.*

Dolní Habartice nejsou začleněny do žádné specifické oblasti.

4/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezují plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv.*

V kapitole 4.1.1. Silniční doprava je v ZÚR (čl. 63) vymezen koridor přeložky silnice I/13, úsek Děčín–Benešov nad Ploučnicí–hranice Ústeckého kraje. Koridor je sledován jako VPS – PK4 (šířka koridoru 100 m). Koridor je ro územního plánu touto změnou zpracován

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

(1) V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit koridor PK3 v úseku Knínice (D8) – Martiněves – hranice města Děčín v ÚPD dotčených obcí. Při zpřesnění a vymezení koridoru v ÚPD obcí respektovat požadavky ochrany obytné funkce dotčených sídel a zájmy ochrany přírody a krajiny.

Dolních Habartic se uvedený úsek trati netýká.

(2) V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit koridor PK4 v úseku Děčín – Benešov nad Ploučnicí – hranice ÚK v ÚPD dotčených obcí. Při zpřesnění a vymezení koridoru v ÚPD obcí respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.

Koridor je dán studií (Ing. Koloušek, Valbek Liberec), jejíž vymezení koridoru odpovídá tomu vymezenému v ZÚR ÚK. Takto je i přejet do územního plánu Dolních Habartic.

(3) Při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy koridoru do lesních porostů, CHKO České Středohoří, ÚSES a ochranných pásem vodních zdrojů.

Koridor je už přesně dán, studie obsahuje zpřesněný průběh trasy silnice. Územní plán už tento koridor nemodifikuje.

(4) Při zpřesňování koridoru respektovat protipovodňová opatření na řece Ploučnici a minimalizovat střety se sesuvnými územími.

Tok řeky Ploučnice se netýká Dolních Habartic (těmi protéká říčka Bystrá). Sesuvná území jsou podkladem pro studii trasy silnice (Valbek), kde jsou i zohledněna.

(5) Vytvořit územní podmínky pro minimalizaci zásahů do vodoteče, při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy do území archeologického zájmu, při zpřesňování koridoru rovněž minimalizovat zásahy do dobývacích prostorů.

Tyto požadavky jsou už podružné, když je – sice v úrovni studie – celá trasa komunikace vyprojektoována s ohledem na všechny tyto (i další) jmenované limity.

V kapitole 4.2.2. Železniční doprava nadmístního významu ZÚR ÚK (čl. 130) vymezují koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratěmi č. 081 Děčín, východ – Benešov nad Ploučnicí – Rybníště – Rumburk a č. 089 Rybníště – Varnsdorf – hranice ČR/SRN, které jsou navrhovány k optimalizaci na rychlost min. 80 km/hod a k dílčímu zkapacitnění. Koridor je sledován jako VPS – Z1. Šířka koridoru je stanovena 120 m. Touto změnou ÚP je koridor zpřesněn na pozemky dráhy – ostatně určitá optimalizace trati už na území Dolních Habartic v minulých letech proběhla.

[131] Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

(1) V součinnosti s dotčenými orgány spolupracovat na přeshraniční koordinaci a provázanosti záměru s německou stranou.

Dolní Habartice nemají přímý kontakt se státní hranicí, úkol se jich netýká.

(2) V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor konvenční železnice Děčín, východ – Benešov nad Ploučnicí – Rybníště – Rumburk a Rybníště – Varnsdorf – hranice ČR/SRN.

Koridor ze ZÚR je zpřesněn a přejet do územního plánu. Neumísťují se do něj žádné nové záměry. Je vymezen v souladu se ZÚR jako VPS.

5 / ZÚR ÚK upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

Přírodní hodnoty jsou na území obce reprezentovány především začleněním celého území obce do CHKO České středohoří. Hodnoty jsou územním plánem chráněny, zejm. v souladu s úkolem č. 1 a 9.

Civilizační hodnoty z pohledu ZÚR zde reprezentuje především samotné sídlo v hierarchii osídlení a ve vazbě na vymezené rozvojové oblasti či osy. Tyto hodnoty jsou chráněny zejm. s ohledem na úkol č. 12 a č. 22.

Prvořadou kulturní hodnotou jsou v obci nemovitě kulturní památky: dům č. p. 20 a dřevěný kříž. Územní plán vytváří územní podpínky pro jejich ochranu. Změnou ÚP, která řeší jen konkrétní dílčí problematiku, se nezasahuje negativně do jmenovaných hodnot.

6 / V části *stanovení cílových kvalit krajiny* jsou Dolní Habartice začleněny do krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a) charakterizovaného jako krajina výrazných zalesněných vrcholů (kuželů, kup) a hlubokých údolí (průlomové údolí Labe – Porta Bohemica) se zachovalými fragmenty přirozeného lesa, se souvislejšími plochami bezlesí zejména na jihu a jihovýchodě (skalnaté srázy, „bílé stráně“), s vyváženým zastoupením lesních porostů, zemědělských pozemků (tradice ovocnářství, vinařství) a převážně malých sídel s koncentrovanou zástavbou významných urbanistických i architektonických hodnot.

Cílové kvality krajiny jsou: krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot, krajina venkovská se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky.

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny (odvozené z plánu péče CHKO) jsou:

a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast),

Územní plán respektuje začlenění území do CHKO, jehož správa je i nejvyšším arbitrem při posouzení přijatelnosti záměrů zpracovávaných do územního plánu.

- b) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity,

Způsoby hospodaření na zemědělské a lesní půdě nemůže řešit územní plán.

- c) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,

Stabilizace obyvatel je možná jen rozvojem ploch pro bydlení – a k tomu změna ÚP přispívá návrhem nových zastavitelných ploch.

- d) zamezit otvírce nových lokalit těžby nerostných surovin (zejména se jedná o čediče, znělce, štěrkopísky),

Dolních Habartic se netýká.

- e) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.

Všechny záměry změny ÚP jsou ve vazbě na stávající zastavěné území, nezasahují výrazně do krajiny a nemají negativní vliv na krajinný ráz.

- f) koordinovat rozvoj krajiny s dosažením cílových parametrů Labské vodní cesty mezinárodního významu.

Území Dolních Habartic nemá kontakt s labskou vodní cestou.

7 / V kapitole *vymezení VPS, VPO a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit* jsou pro Dolní Habartice stanoveny úkoly:

- a) vymezit koridor PK4 úsek Děčín –Benešov nad Ploučnicí – hranice ÚK s označením I/13, s šířkou 100 m pro stavbu dopravní infrastruktury.
- b) vymezit koridor Z1 tratě č. 081 Děčín, východe –Benečov nad Ploučnicí –Rybniště – Rumburk a č. 089 Rybniště – Varnsdorf – hranice ČR/SERN pro optimalizaci a zkapacitnění železniční tratě, pro stavbu dopravní infrastruktury. Koridor má šíři 120 m.

Oba koridory jsou zpracovány prostřednictvím změny ÚP do územního plánu.

8 / V kapitole *stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí* se jen rekapituluje v členění podle obcí, která ustanovení ZÚR ÚK se té které obce týkají. Ty, které se Dolních Habartic týkají, byly uvedeny výše.

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Dolních Habartic je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány stavebním zákonem v § 18 a 19 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty výše).

Změna č. 1 územního plánu řeší jen dílčí problematiku, a tak se neuplatní všechny cíle a úkoly.

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce, a tedy i všemi funkcemi, které se na něm nacházejí a nacházet mohou (jsou navrhovány). Řeší tak vyváženost vztahu územních podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tato změna činí jen dílčí úpravy dokumentace a do koncepcí stanovených územním plánem nezasahuje.

Jde zde o dva základní cíle. První se zabývá výstavbou a územní plánování je nástrojem vytvářejícím předpoklady pro výstavbu. V tomto ohledu územní plán úkol naplňuje, neboť vymezuje zastavitelné plochy, určené pro výstavbu především obytných staveb.

Úkol druhý pak sleduje péči o vyváženost podmínek ve všech třech pilířích. Dolní Habartice mají podle rozboru udržitelného rozvoje deficit v pilíři životního prostředí, což je ovšem poněkud diskutabilní – záporné body například jsou deklarovány nízkým podílem území zahrnutého do chráněných oblastí přirozené akumulace vod, případně malou výměrou zemědělské půdy (?). Vše, co mohlo být pro krajinu učiněno v měřítku a podrobnostech větší, než může územní plán, učinily aktuálně komplexní pozemkové úpravy. V zadání změny ÚP nejsou požadavky na korigování tohoto pilíře. Pilíře sociální a hospodářský jsou v RURÚ hodnoceny pozitivně a změna ÚP je navíc dále pozitivně rozvíjí.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelového využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna ÚP je projevem a součástí setrvalé územně plánovací činnosti zabývajících se územím obce. Soulad veřejných a soukromých zájmů a rozvojový potenciál obce si sledují především orgány obce samé a výstupem jejich rozvah je potom zadání změny územního plánu, která má zajistit průmět záměrů do území.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Tato změna ÚP jako součást setrvalé územně plánovací činnosti na území obce koordinuje jednotlivé záměry ve prospěch celku, s respektem k veřejně prospěšným zájmům, jak vyjádřilo i zastupitelstvo obce schválením zadání pro tuto změnu územního plánu.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného

území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana těchto hodnot je promítnuta do územního plánu (především prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a určením podmínek využití i prostorového uspořádání a také jako limity ve využití území). Změna ÚP provádí dílčí úpravy s respektem k těmto podmínkám ochrany hodnot území. K záborům půdního fondu nicméně dochází a jejich vyhodnocení je uvedeno dále v odůvodnění.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území jsou stanoveny územním plánem, změna ÚP je neměnná.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Institut nezastavitelného pozemku se týká jen území obce, která nemá vydaný územní plán.

§ 19 stavebního zákona

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty jsou podkladem pro zpracování ÚPD a byly využity i v této změně ÚP.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Koncepcí rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena územním plánem a změna územního plánu, zabývající se jen dílčí problematikou, do ní nezasahuje, respektuje ji, případně ji rozvíjí.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změna ÚP, byť v tomto konkrétním případě ve zkráceném postupu pořizování změny, prochází obdobnými etapami jako celý územní plán. Podléhá projednání, schvaluje ji zastupitelstvo obce atd., tedy jsou prováděny úkony, které prověřují změny v území ze všech možných aspektů.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

Změna č. 1 ÚP tuto problematiku řeší jen částečně, navazující na ustanovení zakotvená už v územním plánu. Ovšem ani územní plán samotný nemůže v úplnosti splnit tento úkol a musí spolehnout na podrobnější dokumentaci (zejména regulační plán). Zde jsou na základě požadavku zadání aplikovány

regulace v podrobnosti regulačního plánu ve verbální rovině pro některé plochy s rozdílným způsobem využití. Nelze totiž podrobnosti regulačního plánu aplikovat generálně na celé území obce, tak jako regulační plán se obvykle zabývá jen určitou zastavitelnou plochou, nikoli všemi včetně zastavěného území.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Změna č. 1 ÚP navazuje na stávající platný územní plán a zabývá se jen některými změnami v území. Umístění a uspořádání staveb územní plán neurčuje, pracuje s plochami.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace není obsažena v územním plánu ani není předmětem řešení této změny.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

Úkol je v nezastavěném území řešen prostřednictvím § 18 odst. 5 stavebního zákona. Také v zastavěném území mohou všechny nezbytné prvky technické infrastruktury být umístovány ve všech plochách. V současné době jde často o jevy nepředvídatelné, na něž se obec těžko připravuje. Územní plán neobsahuje žádné prvky, které by toto nebezpečí zvyšovaly nebo přímo vytvářely.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Změna ÚP nenavrhuje žádná opatření pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, není to jejím úkolem, rozsah ploch pro ekonomické činnosti je v obci minimální a změna návrhem agrofarmy také přispívá k tématu jen minimálně. Problematiku malá obec, většinou závislá na vyjíždě za prací, nemůže příliš úspěšně řešit na svém vlastním území.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Změna ÚP obnovu a rozvoj sídelní struktury neřeší a plochy pro kvalitní bydlení jen upravuje v souladu s územním plánem a se schváleným zadáním. Pro rozvoj cestovního ruchu vytváří plochy pro dopravní infrastrukturu.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č. 1 ÚP řeší jen několik ploch. Mohou (resp. jistě budou) vyvolávat požadavky na veřejný rozpočet. Ale to je rozhodnutí a úvaha obce a jejích představitelů a územní plán „jen“ vytváří podmínky, aby jejich rozhodnutí, dojde-li k němu, bylo realizovatelné.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny č. 1 územního plánu.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Změna č. 1 ÚP se problematikou nezabývá.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Pro zadání změny č. 1 územního plánu nebyla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Nebyla tudíž ani navržena žádná kompenzační opatření.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změna územního plánu nenavrhuje a nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení ÚPD (i následných při aplikaci ÚPD v praxi), tak aby výsledek směřoval k žádoucímu cíli. Bylo splněno i v tomto územním plánu, resp. jeho změně.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, tedy v rámci celkového vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, nebylo dotčeným orgánem požadováno.

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Změna č. 1 územního plánu neobsahuje žádný záměr na změnu v území, který by měl podstatný vliv na tyto specifikované hodnoty v území. Na území obce je památkově chráněn jen jeden roubený podstávkový dům a dřevěný kříž. Za urbanistickou hodnotu lze považovat komplikovaný systém zástavby podél potoka v údolní poloze a osamocené nemovitosti vysunuté do okolních svahů.

Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavek na ochranu nezastavěného území koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše. Změna č. 1 ÚP se snaží jen v odůvodněných případech zasahovat do nezastavěného území a minimalizovat tyto zásahy jen na potřebnou míru.

Změna č. 1 územního plánu splňuje cíle a úkoly územního plánování podle požadavků stavebního zákona, je s nimi v souladu.

3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 1 územního plánu je pořizována v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, pořizování změny územního plánu, tak také její obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je zajištěn především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů při veřejném projednání (zkrácený postup pořizování změny územního plánu). Je doloženo pořizovatelem zde, případně v kapitolách 16.–18.

Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (jev 119, [jev č. 082a – koridor RR směrů](#)).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Nebylo dotčeným orgánem požadováno.

6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

1. U kapitol A2–A6 a A8 se upravují jejich názvy tak, aby odpovídaly aktuální legislativě, konkrétně příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
2. V kapitole A1. Vymezení zastavěného území se uvádí datum, k němuž se změnou zastavěného území reviduje a všechny ostatní texty se jako nadbytečné vypouštějí.
3. V kapitole A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se vypouštějí dvě poslední věty. Odkaz na další dokumenty, které procházejí různými úpravami a aktualizacemi, je redundantní – je platný jen v době vydání územně plánovací dokumentace (a může ztratit platnost) a jde spíše o součást odůvodnění, jak je územní plán v souladu s jinými dokumentacemi.
4. V kapitole A3. Urbanistická koncepce (...) se do části 3.b vkládá nová plocha s rozdílným způsobem využití „Plochy výroby a skladování – zemědělské VSz“. Děje se tak kvůli záměru/požadavku na změnu č. 22. Agrofarma má přece jen jiné využití, než aby na ni byla aplikována obecnější plocha VS. Dále se vkládá nová plocha „Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady Tlo“. Ta je aplikována pro jednu stavovou plochu v centru obce.

5. V kapitole A3. Urbanistická koncepce (...) se v části 3.c upravuje tabulka zastavitelných ploch tak, že se vypouští sloupec „etapa výstavby“, neboť etapizace není územním plánem určena, jde tedy o nadbytečný údaj.

Upravují se některé zastavitelné plochy vymezené v územním plánu:

Z1 / Úprava plochy vyplývá z požadavku majitele na zástavbu pozemku p. č. 351/4 (který už je zahrnut v zastavěném území v ploše bydlení B) a možnost využití na západě souvisejících pozemků, které jsou už v jižní části součástí rozvojové lokality Z1, a tak se přidává jen poměrně malá část v severní části. Rozšíření lokality je z urbanistického hlediska akceptovatelné a vhodné pro lepší využití stávajících pozemků. S ohledem na požadovanou minimální velikost parcely se zde upravuje kapacita plochy Z1 na jeden rodinný dům.

Z2 / Plocha Z2 je už zčásti zastavěna, případně využita jako zahrady pro stávající nemovitosti. Proto je tato její část převedena do ploch stavových a zastavitelná plocha se tedy zmenšila plochou i počtem eventuálních nových domů (ze 6 na 3 RD).

Z4 / Plocha je v severní části už využita, zastavěna. Zastavitelná plocha se tedy zmenšuje a je určena už jen pro jeden rodinný dům.

Z6 / Plocha je už zčásti využita a tato část převedena do ploch stavových. Zastavitelná plocha je zmenšena a využitelná pro menší počet rodinných domů.

Z7 / Zastavitelná plocha je jednak z části už využita (převedeno do stavového bydlení) a zčásti se na základě požadavku zadání zvětšuje. Upravuje se tedy tvar i rozloha.

Vkládají se nové zastavitelné plochy:

Jde o plochy Z11 až ~~Z24~~Z22, které se vymezují na základě zadání změny územního plánu (viz dále kapitola 11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP). Z nich je ~~11~~8 ploch určených pro bydlení (B) a 3 mají funkce jiné (PV, VSz, W).

Dále se upravuje celková rozloha zastavitelných ploch na 9,2 ha.

Aktualizuje se také výčet pozemků, jichž se vymezené plochy týkají. Jde ale o údaj nadbytečný, legislativou není vyžadovaný a v průběhu platnosti územního plánu může ztrácet aktuálnost (tak jako k tomu došlo nyní, kdy byl v důsledku pozemkových úprav zcela pozměněn katastr nemovitostí). Také se aktualizují limity v území, které se týkají jednotlivých zastavitelných ploch.

6. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury (...) se v části 4.b Technická infrastruktura v oddílu Vodního hospodářství se upřesňuje ve stavebních pozemcích musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami (řešeno v § 20 odst. 5 písm. c) v novele vyhlášky č. 501/2006 provedené vyhláškou č. 360/2021 Sb.).
7. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury (...) se v části 4.c Dopravní infrastruktura v odstavci o nadřazených pozemních komunikacích přidává, resp. mění postavení koridoru pro novou trasu silnice I/13, který původně byl jen územní rezervou, nyní je vymezen v souladu se ZÚR jako koridor pro umístění stavby dopravní infrastruktury. Je označen PK4, shodně s krajskou dokumentací, nejsou navrhovány konkrétní stavební objekty. Aktuálně je zpracováváno hodnocení EIA. Dále se určují podmínky pro využití koridoru, jsou zde vyjmenovány všechny plochy, přes něž překryvný koridor přechází, a pro každou určeno upřesnění podmínek využití. Principem je na jednu stranu nekomplikovat budoucí realizaci silnice a současně umožnit poměrně normální fungování i v tomto mezidobí. Nejkomplikovanější situace je asi v lochách bydlení, nad nimiž silnice přejde na estakádě (výstavba sloupů). Tam se zakazuje výstavba nových hlavních budov (tj. zejm.

rodinných domů) a na ostatní stavby je nutno pohlížet jako na stavby dočasné – tyto menší stavby jistě nebude problém v případě potřeby vykoupit a odstranit.

8. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury (...) se v části 4.c Dopravní infrastruktura v odstavci Železniční doprava doplňuje v souladu se ZÚR vymezení zpřesněného koridoru Z1 určeného pro optimalizaci a zkapacitnění stávající železniční tratě. Současně se stanovují podmínky využití koridoru, které odkazují na podmínky využití plochy DZ, do žádných jiných ploch koridor nezasaahuje.
9. V kapitole A5. Koncepce uspořádání krajiny (...) se v části 5.b Územní systém ekologické stability v odstavci Nadregionální a regionální ÚSES vypouští úvodní text odkazující na použité podklady – jde o zastaralou informaci z dob, kdy ještě nebyly vydány ZÚR ÚK. Také se vypouští poslední věta/odstavec, kde se uvádí, v jakých výkresech jsou ÚSES zobrazeny – jednak to určuje legislativa, jednak se tu odkazuje na výkresy odůvodnění, které je touto změnou de facto passé.
10. V kapitole A5. Koncepce uspořádání krajiny (...) se v části 5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření uvádí na správnou míru údaj, že říčka Bystrá má vyhlášeno záplavové území, a to včetně aktivní zóny. Je součástí ÚAP. Bylo vyhlášeno v roce 2006, po uskutečnění veřejného projednání územního plánu. Existence záplavového území byla na jiných místech ÚP uvedena, zde to bylo opomenuto.
11. V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se v jejím úvodu vkládá nový text uvádějící, že podmínky ochrany krajinného rázu byly s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty, a to pro plochy bydlení B, pro něž jsou stanoveny prvky regulačního plánu. Dále se pak na základě stanoviska AOPK (v reakci na novelu stavebního zákona) vkládá text, jímž se podle § 18 odst. 5 stavebního zákona vylučuje v nezastavěném území umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, a to kvůli veřejnému zájmu ochrany přírody a krajiny.
12. V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se u ploch bydlení B vypouštějí texty týkající se prostorové regulace a vkládají se texty nové, které reflektují požadavek zadání, aby byly stanoveny prvky regulačního plánu v plochách bydlení. Jsou určeny takové regulativy, které reflektují a zachovávají ráz vesnice (velikostí parcel a jejich intenzitou využití počínaje a materiály, barevností budov a stylem plotů konče).
13. Do kapitoly A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se za plochy VS vkládá nová plocha s rozdílným způsobem využití VSz, která je klonem ploch VS s upřesněním funkce pro agrofarmu, jejíž umístění zadání požaduje.
14. V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se u ploch veřejných prostranství PV do hlavního využití přidává tento text: „, včetně účelových cest“. Změnou jsou do územního plánu zapracovány účelové (polní a lesní) cesty tak, jak to vyplynulo z komplexních pozemkových úprav, resp. z plánu společných zařízení. Tyto cesty je optimální v územním plánu deklarovat jako plochy veřejných prostranství (s odkazem na analogii v zastavěném území). Stavební zákon se ale v definici veřejných prostranství odkazuje na zákon o obcích, který má ovšem spíše na mysli právě zastavěné území (náměstí, ulice, tržiště, chodníky atd.), a proto se definice zpřesňuje přidáním dalšího typu komunikačního prostoru.

15. V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se u ploch zemědělských NZ do přípustného využití přidává tento text: „Zařízení a opatření k protierozní ochraně půdy, vodohospodářská opatření.“ Jde o reakci na zpracované komplexní pozemkové úpravy, které navrhují větší podrobnosti, než může vstřebat a graficky vyjádřit územní plán. Zároveň zadání změny požaduje zpracování KPÚ do ÚP (resp. zajištění souladu), proto alespoň slovně jsou zařízení a opatření k protierozní ochraně půdy uvedena (třebaže jejich uplatnění lze považovat za samozřejmé, i bez explicitního jmenování).
16. V kapitole A6. Stanovení podmínek pro využití ploch (...) se u ploch zemědělských NZ přidává do názvu plochy slovo „zahrady“, které zde bylo opomenuto. Dále se zpřesňují prostorové regulativy pro plochy Z17 a Z20b, a to na základě stanoviska dotčeného orgánu.
17. V kapitole A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se v části 7.a, týkající se VPS, provádějí úpravy:
1. z nadpisu se vypouští závorka odkazující na definici VPS ve stavebním zákoně, což je zbytečné a s novým stavebním zákonem bude odkaz vadný;
 2. ponechává se jen první věta, která vymezuje VPS s označením WD1 a WD2, ostatní text se škrte – parcelní čísla jsou v souladu s legislativou uvedena až v následující kapitole, týkající se předkupního práva;
 3. změnou se vymezují nové VPS:
Koridor **WD3** pro VPS dopravní infrastruktury je do územního plánu začleněn na základě požadavku vyplývajícího z nadřazené ÚPD, tedy ze ZÚR Ústeckého kraje (Z1).
Koridor **WD4** pro VPS dopravní infrastruktury je do územního plánu začleněn na základě požadavku vyplývajícího z nadřazené ÚPD, tedy ze ZÚR Ústeckého kraje (PK4).
Veřejně prospěšná stavba **WT1** se do územního plánu zpracovává na základě požadavku společnosti Lesy ČR, schváleného zastupitelstvem obce. Veřejně prospěšná stavba **WT2** je zpracována na základě zadání a požadavku plynoucího z komplexních pozemkových úprav.
18. V kapitole A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se v části 7.b provádějí tyto úpravy:
1. z nadpisu se vypouští závorka odkazující na definici VPS ve stavební zákoně, což je zbytečné a s novým stavebním zákonem bude odkaz vadný;
 2. u jednotlivých VPO vymezených pro založení prvků ÚSES se opravuje výčet dotčených pozemků (což je u vyvlastňování údaje nepožadovaný legislativou, ale je to tak v ÚP uvedeno), tak aby byl v souladu s katastrem nemovitostí změněném po komplexních pozemkových úpravách.
19. V kapitole A8, týkající se předkupního práva, se doplňují aktualizovaná čísla pozemků dle KN a také se určuje v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, a to ve prospěch obce. Dále se vypouští subkapitola 8.b, která jako VPO vymezovala prvky ÚSES, pro něž podle aktuální legislativy už nelze předkupní právo zřizovat.
20. Kapitola A9, týkající se architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, se vypouští, neboť žádné takové stavby se nevymezují a kapitola je dle obsahu územního plánu textem fakultativním. Současně se vkládá nová kapitola A9, která odpovídá požadovanému obsahu územního plánu podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se ovšem nezpracovávalo, a proto nebyla ani určena kompenzační opatření.

21. Kapitola A10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části se vypouští, neboť kapitola se podle novely vyhlášky nahrazuje prostým údajem v závěru textové části. Neboli obsah kapitoly zůstává uveden.

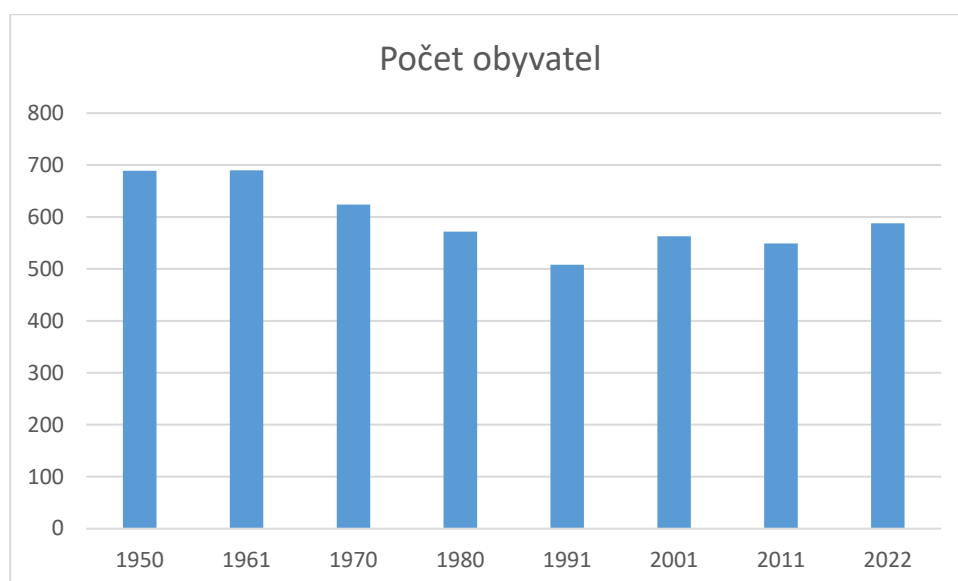
Dále se provádějí úpravy ve výkresech, které nemají průmět v textové části (obvykle vymezení některých ploch v krajině v závislosti na nové digitální mapě nebo úprava trasy biokoridorů v reakci na řešení souvisejících ploch). Důvody úprav jsou uvedeny přímo ve výrokové části změny ÚP.

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

Obyvatelstvo a počet domů

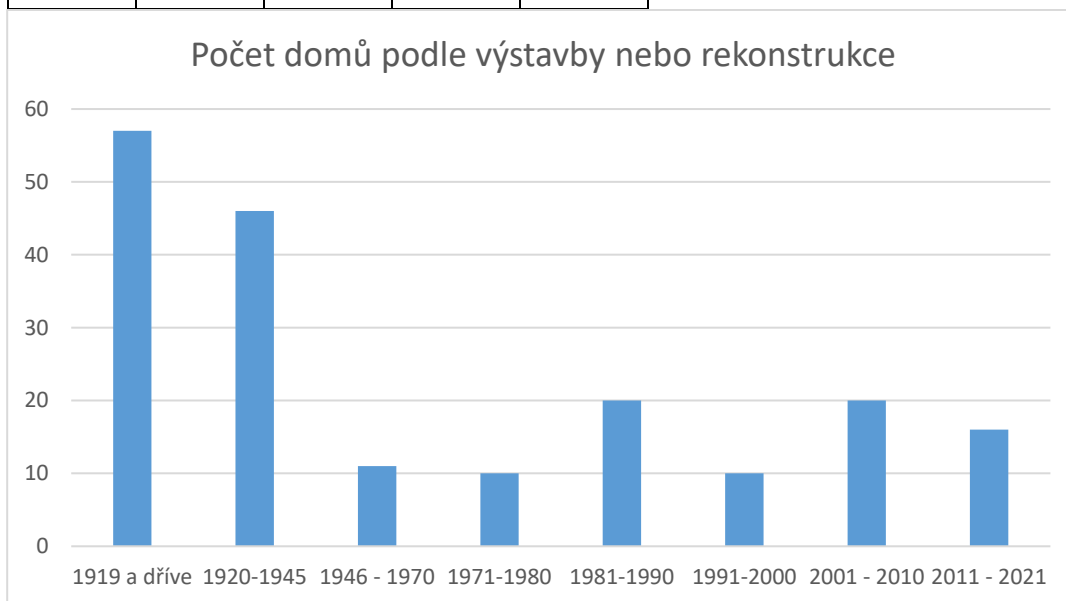
Druhá světová válka, přínáležitost obce k Sudetům a poválečný odsun německého obyvatelstva (Ottův slovník naučný na konci 19. století uvádí pouze německé obyvatelstvo) silně postihly život v Dolních Habartících. Odrazem byl i počet obyvatel, který v r. 1930 byl 1186 osob a který do r. 1950 poklesl na 58 % původního stavu. Nicméně v poválečné době až dodnes všechny cenzy vykazují velice vyrovnaný počet obyvatel pohybující se kolem 600 osob. V roce 1991 došlo k poklesu na 508 obyvatel, ale v dalších desetiletích opět dochází k nárůstu. Aktuálně je to 588 obyvatel k 1. 1. 2022.

Navzdory rostoucímu počtu obyvatel ovšem populace Dolních Habartic stárne. Index stáří (tj. poměr populace ve věku 65+ ku populaci dětské 0-14 let násobený stem) měl v roce 2011 hodnotu 82, o deset let později pak 113. Podíl dětí na celkové populaci se přitom mírně zvýšil (z 15 na 17 %), ale podíl seniorů se zvětšil mnohem výrazněji (z 12 na 19 %). Důvody jsou v rovině spekulací – někteří bývalí chalupáři se v důchodovém věku stávají trvalými obyvateli, přestěhovávají se senioři pro něž Dolní Habartice znamenají dobrý kompromis (venkov vs. město) apod.



Pokud jde o *počet domů*, ten se od roku 1991 stabilně zvyšuje, průměrně o 18 domů za desetiletí. Data jsou patrná z tabulky a také z grafu, v němž je zachycen počet domů podle roku výstavby, případně rekonstrukce (na výraznou rekonstrukci jistě jsou kandidáti – viz velký podíl předválečné výstavby). V počtu obyvatel vs. domů se pochopitelně odráží celostátní trend ke zmenšování domácností, přibývá dokonce domácností jednotlivců. Zde je to patrné v obložnosti domů (v roce 1961 na jeden dům připadalo 4,1 obyvatel, nyní už po dvě desetiletí je stabilizována hodnota 2,9 obyvatel na dům).

rok	1991	2001	2011	2021
domy	152	169	190	205



Dílčí závěr: Je třeba podpořit stabilizaci obyvatel v obci, případně i mírný nárůst jejich počtu. A trendy poslední doby s tím korespondují. Teprve určitý počet obyvatel dokáže udržet úroveň veřejné (ale i komerční) vybavenosti obce. Podporovat je proto potřeba především bydlení pro mladé rodiny s dětmi, které také mohou vylepšit racionální nakládání s domovním fondem (zvýšení obložnosti domů).

Územní plán

Územní plán z roku 2009 navrhl 9 lokalit/zastavitelných ploch pro bydlení. Z toho většina ploch (šest) je situována v zastavěném území. Celková kapacita ploch se odhadovala na cca 30 domů (max 33). Část kapacity byla už zužitkována, 12 domů bylo realizováno a touto změnou územního plánu se plošně upravují de facto všechny zastavitelné plochy. Zbývají tedy plochy pro max. 20 domů. Většinou jde o lokality malé, určené pro 1–4 domy.

Největší z lokalit (Z6) by mohla pojmout až 7 rodinných domů. Na rozdíl od lokalit menších, které jsou většinou v těsném kontaktu s místní komunikací, a tedy relativně snadno realizovatelné, vyžaduje tato lokalita podmiňující investice do dopravní a technické infrastruktury a je tedy pro soukromého investora/majitele těžko realizovatelná. Obdobně i lokalita Z9 je problémová z hlediska dopravního přístupu (nemá přímou vazbu na místní komunikaci). Nemají tedy rozhodně všechny navržené zastavitelné plochy srovnatelné podmínky pro své využití.

Dílčí závěr: Územní plán obsahuje plochy pro cca 20 rodinných domů, reálně, relativně snadno využitelných ploch je pro cca 12 rodinných domů.

Změna územního plánu

Především je nutné zmínit zcela odlišný postup při vymezování zastavitelných ploch. V *územním plánu* se tvoří celková koncepce obce, hledají se disponibilní plochy především v zastavěném území, prakticky se neberou v úvahu majetkové vztahy, vytváří se „nabídka“ pro rozvoj obce v delším časovém horizontu. *Změna územního plánu* je založena na konkrétních požadavcích majitelů, kteří změnu územního plánu iniciují (chtějí vbrzku zahájit stavbu) a také se na jejím pořízení obvykle finančně podílejí.

Původní návrh změny územního plánu obsahoval pro veřejné projednání obsahoval 11 zastavitelných ploch pro až 35 rodinných domů. V návrhu se vymykaly především lokality Z23 a Z24, které svou velikostí (kolem 20 rodinných domů) směřovaly ke komerční developerské výstavbě. Tyto největší lokality a také lokalita Z17 byly na základě stanovisek dotčených orgánů z návrhu vyjmuty.

Změna územního plánu tedy finálně obsahuje 9 lokalit/zastavitelných ploch, které mohou pojmout přibližně 14 rodinných domů. V podstatě jde o reciproční doplnění za lokality, které už byly v minulé dekádě realizovány a z územního plánu vyjmuty, resp. převedeny do ploch stabilizovaných.

Závěr

S ohledem na celkový počet obytných staveb v obci (cca 213 dle katastru nemovitostí), na výstavbu v posledních dekádách (cca 18 domů za desetiletí), na horizont územního plánu (určuje dlouhodobou koncepci rozvoje, není prováděcím projektem pro dva tři domy) je příbytek zastavitelných ploch pro 14 rodinných domů opodstatněný.

V této úvaze je také nutné zohlednit umístění Dolních Habartic v sídelní soustavě (výborná dostupnost větších měst Benešova nad Ploučnicí a České Kamenice i okresního města Děčína), vč. chystaného vylepšení dostupnosti těchto měst (po výstavbě nové trasy silnice I/13 a po optimalizaci železničního koridoru), dobré krajinné zázemí atd. Územní podmínky Dolních Habartic umožňují tento rozvojový potenciál, vyjádřený ve změně územního plánu a ve vymezení zastavitelných ploch, považovat za opodstatněný.

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů v území

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územním plánem nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Tyto záležitosti jsou územním plánem převzaty, upraveny a zpřesněny či respektovány (viz dokumentace ÚP).

Touto změnou ÚP jsou provedeny úpravy územního plánu, které nemají vliv na využívání území z hlediska širších územních vztahů v území.

11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny

Obsah změny č.1 Územního plánu Dolní Habartice schválený Zastupitelstvem obce Dolní Habartice v souladu s § 55a odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění:

Aktualizace zastavěného území.

Zastavěné území je aktualizováno k datu 28. 9. 2021.

Řešení cílů, úkolů a priorit vyplývajících z platné Politiky územního rozvoje (PÚR ČR), které se vztahují k území obce Dolní Habartice.

Je uvedeno v kapitole 1.

Řešení cílů, úkolů a priorit vyplývajících z platných Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), které se vztahují k území obce Dolní Habartice.

Je uvedeno v kapitole 1.

Prověření požadavků vyplývajících z aktualizovaných územně analytických podkladů.

Data z územně analytických podkladů jsou zapracována do změny ÚP, resp. do úplného znění ÚP po této změně (koordinační výkres). Údaje z rozboru udržitelného rozvoje jsou použity při zpracování změny.

Prověření veřejně prospěšných opatření a veřejně prospěšných staveb vymezených v Územním plánu Dolní Habartice.

Kapitoly týkající se VPS, VPO atd. byly zrevidovány a upraveny.

Prověření aktuálnosti návrhových ploch bydlení (úpravy ploch v souvislosti s novostavbami rodinných domů) vymezených v Územním plánu Dolní Habartice.

Byla provedena revize ploch a došlo k úpravě ploch Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, Z7. Viz výrok v kapitole A3.c a příslušné části odůvodnění.

Prověření zejména těchto nových návrhových ploch pro bydlení.

1. p.p.č. 322/1 v k.ú. Dolní Habartice
2. p.p.č. 1909 v k.ú. Dolní Habartice
3. p.p.č.1220 v k.ú. Dolní Habartice
4. p.p.č. 1207 v k.ú. Dolní Habartice
5. p.p.č. 1195 v k.ú. Dolní Habartice
6. p.p.č. 1212/1 v k.ú. Dolní Habartice
7. p.p.č. 1275/5 v k.ú. Dolní Habartice
8. p.p.č. 1275/4 v k.ú. Dolní Habartice
9. p.p.č. 1728/3 v k.ú. Dolní Habartice
10. p.p.č. 852, 942/1, 872/24 a 876/5 v k.ú. Dolní Habartice
11. p.p.č.239/1 v k.ú. Dolní Habartice
12. p.p.č.1202, 178 v k.ú. Dolní Habartice
13. p.p.č. 72/1, 72/3 v k.ú. Dolní Habartice
14. p.p.č. 540 v k.ú. Dolní Habartice
15. p.p.č. 538/2, 538/5, 538/1, 1824/8 v k.ú. Dolní Habartice
16. p.p.č. 536 v k.ú. Dolní Habartice
17. p.p.č. 1666/2 v k.ú. Dolní Habartice
18. Prověření možnosti vymezení vodní plochy (vodní tůň) na pozemcích p.č. 165, 1265, 172, 1268 a 1269 v k.ú. Dolní Habartice (jedná se o opatření, které je navrženo v rámci komplexních pozemkových úprav.

Specifikované požadavky byly ve změně územního plánu zohledněny takto:

1. Záměr je ve změně zpracován jako zastavitelná plocha **Z11**. Náleží k ní přístupová komunikace z katastru Františkova nad Ploučnicí (p. č. 481/4)
2. Dtto, viz požadavek č. 1. Požadavek byl v dokumentaci pro veřejné projednání zpracován do zastavitelné plochy **Z11**. Po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu byla parcela (v mezidobí sloučená s parcelou č. 1919) z návrhu vyjmuta.
3. Pozemek p. č.1220 a bývalá cesta 1219/1 jsou dnes začleněny do nového pozemku p. č. 2062. Pozemek je vymezen spolu s dalšími záměry č. 4 a 6 do plochy **Z17**, která je určena pro zahrady souvisejícího bydlení. Část pozemku zůstává vymezena jako zeleň.
4. Pozemek p. č. 1207 je aktuálně součástí pozemku 2047. Je zahrnut do plochy **Z17**, určené pro zahrady souvisejícího bydlení. Část pozemku zůstává vymezena jako zeleň.
5. Pozemek p. č. 1195 v k. ú. Dolní Habartice nese nyní číslo 2046. Je zahrnut do plochy **Z17**, která je určena pro využití jako zahrady. Část pozemku zůstává vymezena jako zeleň.
6. Pozemek č. 1212/1 je dnes součástí pozemku 2047 a je, krom části, jež už je v územním plánu vymezena jako zastavitelná plocha **Z5**, vymezen jako součást plochy **Z17**, určené pro využití jako zahrady. Část pozemku zůstává vymezena jako zeleň.
7. Pozemek č. 1275/5 (patrně též pod č. 1275/1) a pozemek č. 1275/4 (záměr č. 8) spolu ještě s pozemkem č. 1275/3 byly sloučeny do nové parcely č. 2069, která má ovšem odlišné půdorysné vymezení. Tato nová parcela, spolu ještě s pozemkem č. 2425 (komunikace v majetku obce) byla vymezena jako zastavitelná plocha **Z18**.
8. Viz záměr č. 7.
9. Pozemek 1728/3 v k. ú. Dolní Habartice jde dnes pozemek s číslem 2227. V rozsahu plochy už intenzivněji užívané (oplocení) je do územního plánu zpracována jako zastavitelná plocha **Z14**. V návaznosti na vymezení plochy **Z14** byla upravena trasa biokoridoru LBK 127.

10. Pozemky p. č. 852 (aktuálně pozemek č. 2143), 942/1 (aktuálně pozemek č. 2135), 872/24 (aktuálně pozemek č. 2126) a 876/5 (aktuálně pozemek č. 2265) nejsou územně celistvé, a proto se vymezují do tří zastavitelných ploch **Z22**, **Z23** a **Z24**. V souvislosti s vymezením ploch Z23 a Z24 a v reakci na komplexní pozemkové úpravy se mírně mění vymezení LBK 124. Plocha Z22 je ve svém využití silně limitována stávající trafostanicí a k ní přivedeným nadzemním vedením elektrické energie vysokého napětí. Po veřejném projednání byly na základě stanoviska dotčeného orgánu plochy Z23 a Z24 z územního plánu vyjmuty.
11. Předmětný záměr je už v územním plánu ve stavových plochách pro bydlení. Část předmětného pozemku se nachází v koridoru pro silnici I/13 (dle ZÚR ÚK koridor PK4), proto je možné případný rodinný dům umístit jen v severní části pozemku.
12. Pozemky č. 1202 (dnes v KN jako p. č. 2064) a č. 178 v k. ú. Dolní Habartice jsou vymezeny jako zastavitelná plocha pro bydlení s označením **Z16**. S ohledem na požadavek dotčeného orgánu, který se týká minimální velikosti stavebního pozemku (1 000 m²) se plocha na tuto výměru zvětšuje o část pozemku č. 2056 (ostatní plocha, neplodná půda) téhož majitele. Odpovídá to i využívání pozemků zřejmému z ortofotografií.
13. Předmětný záměr je už v územním plánu ve stavových plochách pro bydlení.
14. Je řešeno rozšířením plochy **Z7**.
15. Jmenovaný pozemek č. 538/2 je už součástí zastavěného území s funkcí bydlení. Pozemky č. 538/5, 538/1, 1824/8 jsou opět v konfiguraci podle nového katastru nemovitostí nově vymezené a přečíslované zahrnuté do zastavitelné plochy **Z21**.
16. Předmětný záměr je už v územním plánu ve stavových plochách pro bydlení, je nutno respektovat ochranné pásmo dráhy.
17. Změna do územního plánu zapracovává požadavek jako zastavitelnou plochu **Z13**. V důsledku vymezení plochy Z13 dochází k úpravě trasy biokoridoru LBK 127.
18. Tak jako v dalších případech došlo po pozemkových úpravách k totálnímu přečíslování pozemků v extravilánu, ostatně i ke změně jejich hranic. Návrh zakreslený v grafické součásti zadání je situovaný v aktuální parcele č. 2068. Ta je celá zahrnuta do zastavitelné plochy **Z19** určené k výstavbě předmětného záměru.

Stanovení prvků regulačního plánu v plochách bydlení.

Jde tedy o zadání poněkud povšechné (jaké prvky? v jaké podrobnosti? odůvodnění?), nicméně jsou některé u ploch bydlení B zapracovány. Nutno přiznat, že je to obtížné pojmout v podrobnosti regulačního plánu veškeré plochy bydlení. Regulační plán se totiž obvykle zpracovává pro přesně vymezené plochy, pro určitou rozvojovou lokalitu.

Úprava regulativů ploch, zejména nepřipustného využití u ploch nezastavěného území.

Nebyla vyhodnocena potřeba úpravy regulativů.

Zajištění souladu se záměry, které jsou navrženy v rámci komplexních pozemkových úprav.

Zpracovatel změny územního plánu má k dispozici Komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Dolní Habartice, a to aktualizaci plánu společných zařízení z 10/2019 (Agroplan, spol. s r. o., Ing. Z. Skřivanová, Ph.D.). Zde je podán účel a přehled navrhovaných opatření:

1. Zařízení ke zpřístupnění pozemků / Cestní síť, jíž se pozemkové úpravy zaobíraly, čítá 54 polních a lesních cest. Vesměs jsou už zaneseny v katastru nemovitostí, proto jsou už i jako plochy stavové zaneseny do územního plánu. Územní plán je na hlavní, vedlejší a doplňkové nečlení.
2. Zařízení a opatření k protierozní ochraně půdy / KPÚ se z hlediska vodní eroze zabývaly 20 plochami, na některých se opatření nenavrhují, na některých ano – jde o organizační opatření v hospodaření na půdě, spočívající ve změně osevního postupu nebo v zatravnění. Tato opatření nelze zpracovávat do územního plánu. Opatření proti větrné erozi se nenavrhují. Jako další opatření k ochraně půdy navrhuje KP čtyři záchytné příkopy – opět podrobnost pro územní plán nevhodná. Do územního plánu jsou proto zanesena jen v podobě verbálních regulativů.
3. Vodohospodářská opatření / KPÚ vymezují vodní tůň VN1 jako opatření k ochraně povrchových a podzemních vod. Tůň má ovšem i další funkce, jako prvek přispívající k akumulaci vody v krajině, jako cenný biotop posilující ekologickou diverzitu lokality. Tůň je zpracována do územního plánu jako plocha **Z19** i jako veřejně prospěšná stavba. Ostatních několik opatření (drenáže, příkopy) jsou povšechně uvedena v regulativech ploch zemědělských. Další opatření (k ochraně vodních toků, ke snížení nepříznivých účinků sucha, k závlaze či odvodnění pozemků) se nestanovují.
4. Opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí / Jde především o územní systém ekologické stability, který pozemkové úpravy přebírají z územního plánu s výjimkou LBK 127, jehož trasu upravují v souvislosti s návrhem doplňkové cesty DC46. Tuto upravenou trasu zpětně přebírá územní plán.

Dále byly doplněny zastupitelstvem obce požadavky na prověření návrhových ploch pro bydlení č. 19 až 21 a prověření návrhové plochy zemědělské č. 22.

19. p.p.č. 510/3 v k.ú. Dolní Habartice (umístění 1 rodinného domu včetně příjezdové komunikace)
20. p.p.č. 500/2 v k.ú. Dolní Habartice (umístění 1 rodinného domu včetně příjezdové komunikace)
21. p.p.č. 500/7 v k.ú. Dolní Habartice (umístění 1 rodinného domu včetně příjezdové komunikace)
22. p.p.č. 1460/6, p.p.č. 1460/23 a západní části p.p.č. 1314/3 v k.ú. Dolní Habartice – celková výměra cca 9 360 m² (umístění staveb pro agrofarmu (umístění staveb souvisejících s chovem hospodářských zvířat, se zpracováním produktů – masa, mléka z tohoto chovu, umístění staveb pro uskladnění zemědělské techniky, umístění stavby pro bydlení)

Specifikované požadavky byly ve změně územního plánu zohledněny takto:

19. Všechny tři pozemky jmenované v záměrech č. 19, 20 a 21 jsou aktuálně součástí pozemku č. p. 1953, i když jeho vymezení přesně předchozím parcelám neodpovídá. Tato parcela je tedy v souladu s požadavkem zadání vymezena jako plocha zastavitelná s označením **Z20**. Po veřejném projednání byla rozdělena na dvě části Z20a (pro bydlení B) a Z20b (pro zahrady NZz).
20. Viz záměr č. 19.
21. Viz záměr č. 19.
22. Aktuálně je pozemek v katastru nemovitostí vyznačen pod p. č. 2041. Jeho část odpovídající náskru v zadání je vymezena jako zastavitelná plocha **Z15** s funkcí VSz. Je zde připuštěna i funkce bydlení a bydlení rekreačního (penzion). Pokud jde o chov hospodářských zvířat, ten je - v souvislosti s požadavkem na zpracování vlivu na životní prostředí (SEA) – omezen kapacitou 50 DJ

(dobyčích jednotek; 1 D) = 500 kg živé váhy). Překročení kapacity by vedlo k těmto vyhodnocením (SEA, příp. EIA).

Dále se zastupitelstvo obce usnesením ZO č. 268/2021 (14. 9. 2021) rozhodlo o prověření návrhu (požadavku) Lesů ČR ze dne 5. 6. 2019 na pořízení změny územního plánu tak, aby pozemky st. p. č. 330, p. p. č. 2457 a p. p. č. 2485 v k. ú. Dolní Habartice byly zapracovány jako veřejně prospěšná stavba.

Lesy ČR požadovaly zařazení předmětného vodního díla do územního plánu jako veřejně prospěšné opatření. Z principu je takové vodní dílo ovšem stavbou (část pozemků je i jako „plocha zastavěná a nádvoří“ zanesena v katastru nemovitostí), a proto se do územního plánu zapracovává jako veřejně prospěšná stavba (dle § 2 odst. m) stavebního zákona (WT1), jde o technickou infrastrukturu, stavbu ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami; obdobně ovšem i veřejně prospěšné opatření – které je ale nestavební povahy – podle téhož § stavebního zákona slouží ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo ochraně přírodního aj. dědictví).

Dále zastupitelstvo obce rozhodlo o prověření návrhu (požadavku) na pořízení změny ÚP, již podali Jiří a Zuzana Onděčkovi a jejímž předmětem je změna využití pozemku č. 2291 v k. ú. Dolní Habartice z dosavadní plochy zemědělské (NZ) na zastavitelnou plochu bydlení (B). Souhlas s plochou vyslovila i správa CHKO.

Předmětný pozemek je ve změně ÚP přidán k zastavitelné ploše **Z13**, s níž územně souvisí.

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou územního plánu se neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Na základě požadavku formulovaného v zadání jsou prvky regulačního plánu obsaženy v regulativech ploch bydlení B. Jde o podrobnosti týkající se intenzity využití pozemků, typologie domů, hmot, materiálů, barevností, plotů apod.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno dle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

§ 3 vyhlášky odst. 2 body a) až g)

Údaje se předkládají formou tabulky podle přílohy vyhlášky – viz dále.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod h) – údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodávání zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Návrhem změny č. 1 územního plánu Dolních Habartic nejsou účelové komunikace sloužící k obhospodávání zemědělských a lesních pozemků dotčeny, naopak je změna územního plánu v krajině petriřfikuje podle plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod i) – zdůvodnění řešení, které je z hlediska zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v *nezbytném případě*. | Touto změnou územního plánu se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že byla vyhodnocena jejich nezbytnost, nemožnost uspokojit potřebu na jiných plochách (viz také kapitole č. 9 výše). Jde tedy o nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Z urbanistického hlediska je vymezení nových zastavitelných ploch logické, mají vazbu na zastavěné území, sleduje se účelné využití veřejné infrastruktury (zejména dopravní a technické) a respektuje vhodná míra zónování, tedy vztah mezi sousedními plochami s rozdílným způsobem využití. Navíc některé zastavitelné plochy jsou převzaty z předchozí ÚPD, resp. modifikovány.

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v *nezbytném případě*. | Tímto územním plánem se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že další rozvoj obce v dlouhodobějším horizontu už stávající zastavěné území neumožňuje (jak je odůvodněno v samostatné kapitole č. 10, viz výše). Některé nové lokality využívají i pozemky nezemědělské, ale takových je nedostatek a nastává tedy nezbytnost vymezení i některých ploch na půdě zemědělské. Jde tedy o nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. | Zastavitelné plochy vymezuje právě ÚP tak, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně.

A v některých případech jde o plochy zastavitelné (lokality Z1 a Z7), které vymezil předchozí územní plán, a zde jsou jen modifikovány. Jde tedy o kontinuitu v územně plánovací činnosti.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. | Je specifikem obce, jejíž zástavba je uložena při potoku a komunikaci, který jej kopíruje, že se nachází na kvalitnějších půdách v nivní poloze. A tak i asi 40 % rozlohy zastavitelných ploch je vymezeno právě na půdách s druhou třídou ochrany. Převažuje zde zájem na arondaci zastavěného území, na zachování návaznosti s ohledem na potřebnou veřejnou infrastrukturu, na rozvíjení obrazu vsi – a tedy nevymezování nových zastavitelných ploch v polohách odtržených od vsi, v komplikovaném terénu, vysoko ve svazích nad současnou zástavbou atd. Komentář k některým předmětným plochám je uveden dále.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. | Organizace ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy, nenarušují se ani hydrologické a odtokové poměry. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena. Respektive poslední zmíněné záležitosti jsou řešeny komplexními pozemkovými úpravami (zejména plánem společných zařízení) a úpravy mající vliv na vymezení hranic parcel jsou už vloženy i do katastru nemovitostí.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF, podstatná část těchto ploch pro bydlení zůstane jako zahrady v ZPF.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Návrh změny územního plánu obsahuje vymezení koridorů pro dopravní infrastrukturu (silniční PK4 i železniční Z1). Koridor železniční se týká stávající trati, která má být optimalizována pro vyšší rychlosti a přepravní kapacity. Obhospodařování zemědělského půdního fondu tak nebude nijak podstatně dotčeno oproti současnému stavu. Koridor pro novou trasu silnice I/13 naopak bude velkým zásahem do celého organismu obce, včetně zemědělského hospodaření. Trasu ale neprojektuje územní plán, ten ji víceméně povinně přebírá z jiných dokumentací. Navíc jsou pro obec zpracovány komplexní pozemkové úpravy, které s trasou počítají.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována. | Rekultivace nejsou předmětem ÚP. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF neuvažuje.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Týká se to většiny rozvojových lokalit, z nichž mnohé leží celé, některé jen z části na půdách s II. třídou ochrany. První třídy ochrany nejsou zastavitelnými plochami dotčeny. Důvod, proč zde převažuje veřejný zájem na rozvoji obce, byl už částečně uveden výše u odstavce § 4 odst. 1 b). V kapitole B2.f) je pak zdůvodněna potřeba vymezení nových zastavitelných ploch v obci, která má růstový potenciál, dobrou demografickou skladbu populace, výborný dosah do větších měst i metropole atd. Vymezování nových zastavitelných ploch, potřebných pro vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území obce (§ 18 stavebního zákona, cíle územního plánování), je ve veřejném zájmu obce (která všechny návrhy zastavitelných ploch zvážila a zastupitelstvo je k zapracování do změny doporučilo) převažujícím nad zemědělským využíváním.

Dále jsou uvedeny navržené plochy vymezené územním plánem, jichž se zábor týká, a u nich komentář, resp. odůvodnění jejich vymezení.

- *Plocha Z1:* Plocha bydlení pro rozšíření plochy navržené územním plánem. Zábory ZPF pro ni jsou na II. třídě ochrany. Jde o zcela marginální zvětšení už v územním plánu vymezené zastavitelné plochy s důsledkem na lepší využití i související plochy bydlení stavové, tedy v zastavěném území.
- *Plocha Z7:* Plocha bydlení pro nepatrné rozšíření plochy navržené územním plánem. Zábory ZPF pro ni jsou na II. třídě ochrany. Plocha Z7 byla navržena v územním plánu, je už zčásti zastavěna, současně aktualizací katastrální mapy se změnila hranice souvisejících pozemků. Požadavek jen mírně plochu zvětšuje.
- *Plocha Z11:* Plocha bydlení, navazuje na zastavěné území. Zábory ZPF pro ni jsou na III. třídě ochrany.
- *Plocha Z13:* Plocha bydlení je zčásti na plochách ostatních, zčásti na půdě II. třídy ochrany. Plochou se vyplňuje území pro bydlení, které je ze tří stran vymezeno účelovými či místními komunikacemi (tedy dopravně výborně dostupné), plocha navazuje na zastavěné území a je předurčena k rozvoji bydlení, tento zájem zde převažuje nad zemědělským hospodařením.
- *Plocha Z14:* Plocha bydlení, navazuje na zastavěné území. Zábory ZPF pro ni jsou na II. a IV. třídě ochrany. Plocha dobře vyplňuje cézuru mezi zastavěným územím a plochami zeleně, už dnes je urbanizovaná, využívaná směsí funkcí, a tak jen návrh potvrzuje její vhodné využití.
- *Plocha Z15:* Plocha výroby a skladování, určená pro zemědělství, zde konkrétně pro chov a výcvik koní; navazuje na zastavěné území. Zábory ZPF pro ni jsou na II. a III. třídě ochrany. Plocha je určena pro bohatou směs funkcí – agrofarma je z principu zařízením pro výrobu, prodej, bydlení, zázemí pro obhospodařování přilehlých polností atp. Široká škála funkcí také znamená, že plocha naplňuje přinejmenším dva pilíře udržitelného rozvoje – sociální i hospodářský. A vlastně do obce, která samozřejmě sestává i ze zemědělské půdy, přináší funkce na tuto půdu navazující.
- *Plocha Z16:* Plocha bydlení, nepodléhá záboru ZPF (ostatní a zastavěná plocha dle KN).
- *Plocha Z17:* Plocha zemědělská – zahrady v rámci zastavěného území. Zábory ZPF pro ni jsou na III. a V. třídě ochrany.
- *Plocha Z18:* Plocha bydlení v rámci zastavěného území. Zábory ZPF pro ni jsou na III. třídě ochrany.
- *Plocha Z19:* Plocha vodní a vodohospodářská, nepodléhá záboru ZPF (ostatní plocha dle KN).
- *Plocha Z20a a Z20b:* Plocha bydlení a plocha zahrad, navazují na zastavěné území. Zábory ZPF pro ni jsou na II., IV. a V. třídě ochrany. Jde o plochu bývalé cihelny, přetěženou, zarostlou náletovou zelení, rozhodně nejde o plochu se zemědělským využitím. Stávající kultura – trvalý travní porost – by spíše měla být převedena do jiného, vhodnějšího využití.
- *Plocha Z21:* Plocha bydlení, částečně uvnitř, částečně navazuje na zastavěné území. Zábory ZPF pro ni jsou na II. třídě ochrany. Plocha byla vlastně vymezena změnou katastrálních hranic – zejména se přemístila místní/účelová komunikace, která dříve touto plochou procházela. Plocha tak tvoří jakousi „výplň“ v konkávním tvaru vymezeném „novou“ komunikací a zcela přirozeně náleží k navazujícímu zastavěnému území. Jako pozemek trvalého travního porostu je ovšem přičleněna formou plochy návrhové.

- *Plocha Z22*: Plocha bydlení, navazuje na zastavěné území. Zábory ZPF pro ni jsou na III. třídě ochrany.
- *Koridor PK4*: Vyhodnocení záboru je zatím dosti orientační. Koridor je vymezen v určité šíři (100 m), která nebude celá pro stavbu využita. Stejně tak není možné vycházet jen ze šířkových parametrů budoucí komunikace I. třídy, neboť součástí stavby budou různé terénní úpravy, zářezy a násypy a další součásti stavby. Proto je pro orientační výpočet použita šířka 60 m koridoru a jsou respektovány úseky, kdy je trasa vedena přemostěním (i když i v těchto úsecích je budoucí hospodaření na ZPF sporné). Přesnější vyhodnocení bude moci poskytnout až projektová dokumentace. Koridor přetíná celé území obce a dotýká se tak spektra zemědělských půd, II. až V. třídy ochrany. Veřejný zájem je zde prioritní, je vyjádřen zahrnutím stavby i do nadřazené územně plánovací dokumentace a ve vymezení jako stavby veřejně prospěšné.
- *Koridor Z1*: Jde o optimalizaci stávající trati. Neexistuje žádná projektová dokumentace a je naprosto nejasné, jestli budou třeba nějaké další pozemky, anebo jestli se budou veškeré úpravy odehrávat na stávajících pozemcích dráhy. Ostatně určitá optimalizace trati už v nedávných letech proběhla. Proto není do vyhodnocení přepokládaných záborů tento koridor, zpřesněný na pozemky drah, zařazen.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesního půdního fondu se návrh změny č. 1 územního plánu Dolních Habartic nedotkne, nedochází k záboru lesních pozemků. Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou v grafické části upraveny podle nové katastrální mapy.

Katastrální území: **Dolní Habartice**

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
Z1	Bydlení (rozšíření)	0,02		0,02								
Z7	Bydlení (rozšíření)	0,09		0,09								
Z11	Bydlení	0,12			0,12							
Z13	Bydlení	0,12		0,12						ano		
Z14	Bydlení	0,15		0,13		0,02						
Z18	Bydlení	0,23			0,23							
Z20a	Bydlení	0,83		0,05		0,55	0,23					
Z21	Bydlení	0,15		0,15								
Z22	Bydlení	0,16			0,16							
Plochy bydlení celkem		1,87										
Z17	Zemědělské - zahrady	0,54			0,46		0,08					
Z20b	Zemědělské - zahrady	0,95		0,46		0,46	0,03					
Plochy zemědělské - zahrady celkem		1,49										
Z15	Výroba a skladování - zemědělství	0,40		0,37	0,03							
Plochy výroby celkem		0,40										
Koridor PK4 - přeložka I/13	Dopravní infrastruktura (pro výpočet vzhledem k rozsáhlým násypům použita šířka 60 m)	11,34		3,30	2,63	3,69	1,72			ano		
Plochy dopravní infrastruktury celkem		11,34										
ZÁBOR ZPF CELKEM		15,10		4,69	3,63	4,72	2,06					

15. Text s vyznačením změn

Srovnávací text je uveden jako příloha č. 1 k tomuto textu. Změny jsou indikovány použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený).

NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

16. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu

Zastupitelstvo obce Dolní Habartice, dále jen „ZO“ rozhodlo dne 18. 9. 2018 (usnesení č. 343/2018) o pořízení Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona (s prvky regulačního plánu), byl určen zastupitel pan Petr Petrovický (starosta obce) pro spolupráci s pořizovatelem Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice. ZO Dolní Habartice rozhodlo dne 14. 3. 2019 o obsahu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice (usnesení č. 51/2019) a dne 24. 9. 2020 rozhodlo o doplnění obsahu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice (usnesení č. 195/2020).

K obsahu (včetně jeho doplnění) Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice byla uplatněna orgánem ochrany přírody a krajiny (AOPK ČR – Správa CHKO České středohoří) stanoviska dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (stanovisko k obsahu Změny č. 1 ze dne 12. 12. 2018 pod č. j. SR/2538/UL/2018-2 a stanovisko k doplnění obsahu Změny č. 1 ze dne 12. 11. 2020 pod č. j. SR/2538/UL/2018-4). Závěr výše uvedených stanovisek je následující. U záměru lze vyloučit významný vliv, ať již samostatně, či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) a ptáčích oblastí.

Dále byla Krajským úřadem Ústeckého kraje – odbor životního prostředí a zemědělství uplatněna stanoviska dle § 10i zákona č. 100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění (stanovisko k obsahu Změny č. 1 ze dne 3. 1. 2019 pod č. j. KUUK/652/2019/ZPZ/ZPZ a stanovisko k doplnění obsahu Změny č. 1 ze dne 16. 12. 2020 pod č. j. KUUK/182817/2020). Závěr výše uvedených stanovisek je následující. Změnu č. 1 Územního plánu Dolní Habartice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Na základě výše uvedeného nebyla zpracována dokumentace Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice na udržitelný rozvoj území.

Veřejné projednání Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice se konalo dne 24. 2. 2022. K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice byl zpracovatelem Mgr. Ing. arch. Zdeňkem Černým podán odborný výklad. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice byl zveřejněn na úředních deskách Obce Dolní Habartice a Magistrátu města Děčín od 20. 1. 2022 do 3. 3. 2022.

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice uplatnily dotčené orgány stanoviska. Souhlasné stanovisko s připomínkami uplatnilo Ministerstvo obrany ČR. Požadavky Ministerstva obrany ČR byly do návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice doplněny (do textové části odůvodnění a do grafické části odůvodnění – koordinačního výkresu byl doplněn text „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.). K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice bylo Správou CHKO České středohoří vydáno nesouhlasné stanovisko. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice byl se Správou CHKO České středohoří dohodován (dohodovací jednání se konalo dne 24. 5. 2022, místní šetření dne 8. 6. 2022). Správa CHKO České středohoří s ohledem na dohodované záležitosti vydala dne 1. 11. 2022 pod č. j. SR/2538/UL/2018-9 stanovisko. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice byl ve smyslu tohoto stanoviska upraven. Jedná se o podstatné úpravy.

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice byla podána námitka oprávněného investora – Povodí Ohře, s. p. Námitce se navrhuje nevyhovět, viz kap. 17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.

První opakované veřejné projednání se konalo dne 29. 3. 2023. Zpracovatel návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý seznámil přítomné s návrhem změny. Upravený a posouzený návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice byl zveřejněn na úředních deskách Obce Dolní Habartice a Magistrátu města Děčín od 15. 2. 2023 do 5. 4. 2023.

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice uplatnily dotčené orgány stanoviska. Souhlasné stanovisko s připomínkou (ze dne 27. 3. 2023 pod č. j. 302695/2023-1322) uplatnilo Ministerstvo obrany ČR. Požadavek Ministerstva obrany ČR byl do návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice doplněn. Do textové části odůvodnění – kap. 4 Soulad s požadavky zvláštních právní předpisů byl doplněn jev pod ozn. 82a (sledovaný jev dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění). K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice bylo AOPK ČR, Správou CHKO České středohoří vydáno stanovisko (ze dne 31. 3. 2023 pod č. j. SR/2538/UL/2018-13), ve kterém byl s ohledem na novelu § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona uplatněn nesouhlas s umístováním výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území. Tento nesouhlas AOPK ČR, Správa CHKO České středohoří zdůvodňuje cit.: „V období mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním územního plánu byl schválen zákon č. 19/2023 Sb., kterým se mimo jiné novelizuje § 2 odst. 1 písm. m) bod 2 StavZ, čímž je nově umožněno umísťovat výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů jako součást veřejné technické infrastruktury mimo zastavěné území, aniž by pro tato zařízení musela být vymezena zvláštní plocha s rozdílným způsobem využití. Vzhledem k tomu, že se jedná o novou zásadní skutečnost ovlivňující využitelnost území, uplatňuje Agentura stanovisko k návrhu pro 1. opakované veřejné projednání. V souladu s § 18 odst. 5 StavZ požaduje Agentura vyloučit umístování těchto zařízení z důvodu veřejného zájmu ochrany přírodního a krajinného prostředí CHKO v souladu s posláním oblasti dle zřizovacího výnosu. Umísťování fotovoltaických nebo větrných elektráren je závažným zásahem do volné krajiny zvláště chráněného území, zejména v podmínkách pohledové exponovanosti území obce Dolní Habartice. Na území CHKO je možné umísťovat fotovoltaické panely na střeších objektů, nebo na vhodných místech v zastavěném území obcí. Výše uvedené vyplývá rovněž z Plánu péče o CHKO České středohoří 2015–2024.“ Ve stanovisku dále AOPK ČR, Správa CHKO České středohoří požaduje drobné formální úpravy v dokumentaci návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice. Požadavky AOPK ČR, Správy CHKO České středohoří byly akceptovány, dokumentace byla dle požadavků upravena. Stanoviska uplatněná ostatními dotčenými orgány jsou kladná bez připomínek. Vzhledem ke skutečnosti, že požadavek na nepřipustnost výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je podstatnou úpravou, je nutné opakovat veřejné projednání.

V rámci 1. opakovaného veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky a námitky.

17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Námitka Povodí Ohře, s. p., ze dne 26. 1. 2022 pod č. j. POH/03888/2022-2/032100

Povodí Ohře, s. p., požaduje centrální odkanalizování navržených ploch pro bydlení, odkazuje na opatření OHL207008 – Zásady čištění odpadních vod a odkanalizování komunálních zdrojů (Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe). Sděluje, že v tomto opatření je uvedeno, že využití jednotlivých žump a domovních ČOV je u soustředěné zástavby nepřipustné, a i u rozptýlené zástavby jde o dočasné řešení do vybudování odpovídajícího kanalizačního systému s centrální ČOV. Dále Povodí Ohře, s. p., sděluje: cit. „V případě, že nelze zajistit centrální odkanalizování navržených ploch pro bydlení, budou tyto plochy z návrhu územního plánu vypuštěny.“

Návrh rozhodnutí:

Námitce se navrhuje nevyhovět, tzn. v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice nebude navrhována centrální kanalizace.

Odůvodnění: Změna č. 1 Územního plánu Dolní Habartice vychází z koncepce hospodaření s odpadními vodami, která je stanovena v platném a schváleném územním plánu. Rozsáhlé návrhové plochy (plochy s umístěním 3 a více staveb hlavních), byly z návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice vyřazeny (plochy pod ozn. Z23, Z24, část plochy pod ozn. Z20). Byly ponechány návrhové plochy, které jsou převážně prolukami, plochami navazujícími na stávající zástavbu s výměrami pro umístění 1 stavby hlavní (1 rodinného domu). Pouze v případě návrhové plochy pod ozn. Z20 bude možné umístit až 3 rodinné domy. V tomto případě je možné likvidovat odpadní vody společnou čistírnou odpadních vod (tento způsob likvidace opatření OHL207008 umožňuje). Změna č.1 Územního plánu Dolní Habartice centrální systém odkanalizování přímo nenavrhuje. Platný územní plán nevyklučuje možnost umístění splaškových řadů a čistírny odpadních vod na území Dolních Habartic. Výstavbu centrální kanalizace obec v současné době neplánuje, důvodem je obtížnost řešení umístění kanalizace. Území je protkáno limity, které bude nutné respektovat. Jedná se zejména o polohu řeky a silnice, které obec protínají a konfiguraci terénu. Lze očekávat i finanční náročnost této stavby.

Povodí Ohře, s. p., sděluje, že likvidaci srážkových vod je nutné řešit v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona a dalšími předpisy (např. § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a dle TNV 75 9010 „Hospodaření s dešťovými vodami“). Uvádí, že cit. „Např. kapitola V.1.15 Souhrn opatření pro zlepšování vodních poměrů a pro ochranu ekologické stability krajiny (Npp) mj. uvádí, že lze plně uplatnit a podpořit naplňování požadavků stavebního a vodního zákona ve vztahu nakládání se srážkovými vodami na úrovni územního plánování, případně účinnými nástroji (legislativními, finančními, regulačními) podpořit vsakování srážkových vod a systémy zachycování a opětovného využívání srážkových vod ze zpevněných ploch v urbanizovaných územích s cílem zvýšit retenci vody v krajině a posílit vodní zdroje. Zvážit možnosti alternativních způsobů hospodaření s vodními zdroji, např. formou řízené umělé infiltrace.“

Návrh rozhodnutí:

Námitce se navrhuje nevyhovět, tzn. v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice nebudou navrhovány konkrétní alternativní způsoby hospodaření s vodními zdroji.

Odůvodnění: Platný územní plán nevyklučuje realizaci alternativních způsobů hospodaření s vodními zdroji.

V rámci 1. opakovaného veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námitky.

18. Vyhodnocení připomínek

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Habartice nebyly uplatněny žádné připomínky.

V rámci 1. opakovaného veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

Příloha č. 1: Srovnávací text s vyznačením změn
