



ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU HABROVANY

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Pořizovatel Územního plánu Habrovany (dále jen „ÚP Habrovany“):

Obecní úřad Habrovany

Habrovany 48, 400 02 Ústí nad Labem

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. arch. Zdeňka Tábořská

pověřená výkonem územně plánovacích činností podle §24 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb.,
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), uzavřením smlouvy.

Projektant:

Ing. arch. Jitka Fikarová

č. autorizace ČKA: 00810

Kojetice 56

400 02 Ústí nad Labem

Orgán příslušný k vydání ÚP Habrovany:

Zastupitelstvo obce Habrovany

Určený zastupitel:

Ing. Jana Bouchoucha Lésková – starostka obce

Řešené území:

Správní území obce Habrovany (k.ú. Habrovany)

Termín: leden 2021

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU HABROVANY (dále jen „ÚP Habrovany“)

1.1 Přípravné práce

O pořízení ÚP Habrovany rozhodlo Zastupitelstvo obce Habrovany usnesením ze dne 12. 6. 2017.

Usnesením Zastupitelstva obce Habrovany ze dne 20. 12. 2017 bylo schváleno uzavření smlouvy o výkonu územně plánovacích činností pro pořízení územního plánu s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky – Ing. arch. Zdeňkou Tábořskou.

Usnesením Zastupitelstva obce Habrovany ze dne 20. 3. 2018 byl schválen projektant územního plánu – Ing. arch. Jitka Fikarová.

Usnesením ze dne 29. 11. 2019 zvolilo zastupitelstvo určeným zastupitelem pro územní plánování Janu Bouchoucha Léskovou, starostku obce.

1.2 Územně plánovací podklady

Jako územně plánovací podklady pro pořízení ÚP Habrovany byly použity Územně analytické podklady ORP Ústí nad Labem, Územně analytické podklady Ústeckého kraje, Územní studie krajiny ORP Ústí nad Labem, Úplná dokumentace návrhu pozemkových úprav (Ing. Jindřich Jíra, 1/2015) a dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení „Obec Habrovany – Splašková kanalizace a ČOV (DN-Servis, Ing. Pavel Mrzena, 12/2006). Dále byly jako podklad pro zadání a návrh územního plánu projektantem zpracovány doplňující Průzkumy a rozborů (05/2019).

Vydaná povolení na stavbu splaškové kanalizace:

- Územní rozhodnutí, které vydal MÚ Trmice, odbor výstavby, dopravy a životního prostředí čj. 1473/18/So ze dne 3. 4. 2018, v právní moci 5. 5. 2018.
- Stavební povolení a Povolení k nakládání s povrchovými vodami k vypouštění odpadních vod do vod povrchových za účelem likvidace splaškových odpadních vod prostřednictvím centrální ČOV pro 250 EO, čj. MMUL/OŽP/VHO/253668/2018/FraZ/I-586, ze dne 7. 2. 2019.)

1.3 Mapové podklady

ÚP Habrovany je zpracován na podkladu digitální katastrální mapy aktualizované k únoru 2020.

1.4 Zadání ÚP Habrovany

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání, který byl projednán podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh zadání byl zaslán jednotlivě krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím a veřejnosti byl doručen veřejnou vyhláškou. Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu, vyjádření dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, jako příslušný orgán ochrany přírody uplatnila k návrhu zadání stanovisko ze dne 16. 10. 2019 čj. SR/2130/UL/2019-2, ve kterém

konstatovala, že lze vyloučit významný vliv, ať již samostatně či ve spolupůsobení s jinými známými záměry či koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad uplatnil k návrhu zadání stanovisko ze dne 25. 10. 2019 č.j. KUUK/147083/2019/ZPZ, ve kterém konstatoval, že Územní plán Habrovany je třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí, protože návrh zadání nevylučuje v územním plánu vymezení ploch pro umístění záměrů, které mohou způsobit výrazně negativní zásah do životního prostředí, ovlivnění krajinného rázu, ekologické stability území a udržitelného rozvoje území a zároveň lze předpokládat, že rozsah prověřovaných ploch může ovlivnit urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny.

Na základě těchto stanovisek byl v zadání uveden požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Územního plánu Habrovany na udržitelný rozvoj území v rozsahu kapitoly A. - Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona a kapitol C., D., E., F. - Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Zároveň však bylo v zadání uvedeno, že od vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude možné upustit, pokud se v průběhu zpracování návrhu územního plánu prokáže, že návrh územního plánu neobsahuje žádné záměry, které by mohly mít negativní vliv na životní prostředí a po potvrzení této skutečnosti stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako orgánu příslušného podle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Upravený návrh zadání byl podle § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu obce Habrovany ke schválení, které schválilo Zadání Územního plánu Habrovany usnesením ze dne 29. 11. 2019.

1.5 Návrh ÚP Habrovany

Podle § 50 odst. 1 stavebního zákona byl na základě schváleného zadání zpracován návrh Územního plánu Habrovany (02/2020) pro společné projednání. V průběhu zpracování návrhu územního plánu, poté, co bylo zřejmé, že návrh nebude obsahovat záměry, které by mohly mít negativní vliv na životní prostředí, byl příslušný úřad požádán o vydání stanoviska, zda je nutné navrženou koncepci vyhodnotit z hlediska vlivů na životní prostředí. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad vydal své stanovisko ze dne 18. února 2020, č.j. KUUK/032158/2020/ZPZ, ve kterém konstatoval, že Územní plán Habrovany není nutné posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí. Vzhledem k této skutečnosti a dále vzhledem k tomu, že dle výše uvedeného stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, nebylo vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj zpracováno.

Návrh územního plánu byl projednán podle § 50 odst. 2 stavebního zákona s krajským úřadem, dotčenými orgány a sousedními obcemi. V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím 15 dnů předem oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu územního plánu. Zároveň byly vyzvány k uplatnění svých stanovisek a připomínek do 30 dnů ode dne konání společného jednání. Krajskému úřadu byl zároveň předán návrh územního plánu pro posouzení podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Společné jednání o návrhu se konalo 8. 4. 2020 na Obecním úřadu v Habrovanech.

Podle § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil pořizovatel návrh územního plánu veřejnou vyhláškou, do 30 dnů ode dne oznámení mohl každý uplatnit k návrhu písemné připomínky.

Podle § 23a stavebního zákona byli o zahájení projednávání návrhu Územního plánu Habrovany vyrozuměni jednotlivě oprávnění investoři, kteří mohli jako každý ve stanovené lhůtě uplatnit připomínky.

Ze strany dotčených orgánů byla k návrhu územního plánu uplatněna stanoviska, která byla respektována, popř. následně projednávána, konzultována a dohadována a do návrhu územního plánu před veřejným projednáním dle výsledku zapracována. Rozpory řešeny nebyly.

Sousední obce neuplatnily připomínky.

Ze strany veřejnosti nebyly uplatněny připomínky.

Připomínku uplatnil jeden oprávněný investor.

Po uplynutí lhůt k uplatnění stanovisek a připomínek podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona pořizovatel podle § 50 odst. 7 stavebního zákona zaslal Krajskému úřadu Ústeckého kraje, jako nadřízenému orgánu územního plánování, podklady (uplatněná stanoviska a připomínky) pro vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy v území, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad vydal své stanovisko č.j. KUUK/097618/2020 ze dne 17. 6. 2020, ve kterém konstatoval zjištění dílčích nedostatků. Tyto nedostatky byly odstraněny a krajský úřad jejich odstranění potvrdil ve stanovisku č.j. KUUK/115906/2020 ze dne 21. 7. 2020.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podle § 51 stavebního zákona vyhodnotili výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistili úpravu návrhu.

O upraveném a posouzeném návrhu územního plánu (06/2020) pak bylo možné zahájit řízení o návrhu s veřejným projednáním podle § 52 stavebního zákona.

Upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly podle § 52 odst. 1 stavebního zákona doručeny veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání byly dále jednotlivě přizvány dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Veřejné projednání se konalo dne 1. 10. 2020 v zasedací místnosti Obecního úřadu v Habrovanech. O průběhu veřejného projednání byl podle § 22 odst. 2 stavebního zákona veden záznam (na veřejné projednání se kromě pořizovatele, projektantky a starostky obce nikdo nedostavil). Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. V této zákonné lhůtě byla uplatněna 1 námitka oprávněného investora, připomínky uplatněny nebyly. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve stejné lhůtě uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50 stavebního zákona). Všechna uplatněná stanoviska byla souhlasná, popř. souhlasná s podmínkami. Vyplýval z nich pouze požadavek na dílčí formální upřesnění návrhu a odůvodnění. Z tohoto důvodu se nejednalo o podstatné úpravy návrhu. Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své připomínky také sousední obce, žádná však toto právo neuplatnila.

Podle § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání a vypracovali návrh na rozhodnutí o námitce a návrh na vyhodnocení připomínky uplatněné podle § 50 odst. 3 stavebního zákona. Návrhy byly doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k nim uplatnily stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení. Ve stanovené lhůtě byla k těmto návrhům uplatněna stanoviska některých dotčených orgánů, všechna byla kladná. U těch dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, se má podle § 53 odst. 1 za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Krajský úřad jako nadřízený orgán vydal dne 11. 11. 2020 stanovisko č.j.: KUUK/165287/2020, ve kterém konstatoval, že s návrhem na rozhodnutí o námitce a vyhodnocením připomínky lze souhlasit, protože nevyvolává změny řešení, které by měnily zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vazby, soulad PÚR ČR a ZÚR ÚK.

Pořizovatel přezkoumal návrh podle § 53 odst. 4 stavebního zákona, doplnil odůvodnění o náležitosti vyplývající z výsledků projednání návrhu a zajistil úpravu návrhu územního plánu vyplývající z projednání. Vzhledem k tomu, že se jednalo pouze o nepodstatné úpravy územního plánu, nemuselo být opakováno veřejné projednání.

Poté byl návrh Územního plánu Habrovany (12/2020) s jeho odůvodněním předložen v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu obce Habrovany, které územní plán, jako orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona vydává v samostatné působnosti formou opatření obecné povahy po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

2. VYHODNOCENÍ ÚP HABROVANY S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

2.1.1 Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu Habrovany s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 a 5.

Vyhodnocení je provedeno pro kapitoly Politiky územního rozvoje ČR, kde se zásady a požadavky z nich vyplývající týkají řešeného území Obce Habrovany:

Kapitola 2 - Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, především:

- odst.(14) – ÚP Habrovany svým střídýmým řešením chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Navržená řešení (zejména urbanistická koncepce a kompozice a koncepce uspořádání krajiny) zachovávají ráz jedinečné urbanistické struktury území drobného venkovského sídla, jeho struktury a jedinečné kulturní krajiny, s cílem zachovat a posílit identitu území, jeho historie a tradice.
- odst.(16) Při stanovování způsobu využití území je dána přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledňovány také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- odst. (17) ÚP Habrovany vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí vymezením zastavitelných ploch pro zemědělskou výrobu.
- odst. (19) – Vymezením plochy přestavby P4 a navrácení části ploch v lokalitě brownfieldu po velkokapacitním zemědělském areálu do ploch přírodních (K1 a K2) je splněn požadavek vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv.brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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 úsporné 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.
- odst. (20) – ÚP Habrovany nevymezuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Jsou respektovány veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu a jsou vytvořeny územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování

rozmanitosti venkovské krajiny. ÚP vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny i podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- odst. (20a) Územní podmínky pro migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka jsou v ÚP Habrovany zajištěny jednak vymezením lokálního systému ÚSES, a to včetně průchodu biokoridoru zastavěným územím, jednak navrženou obnovou cestní sítě v krajině. Vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zástavbu a dotvářejí kompaktní tvar sídla, aniž by docházelo k nežádoucímu srůstání Habrovan s okolními sídly.

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

- odst. (23) ÚP Habrovany vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, a to především s ohledem na prostupnost krajiny. Stávající cestní síť je posílena obnovou zaniklých cest z obce do volné krajiny. ÚP Habrovany nenavrhuje stavby dopravní a technické infrastruktury, které by narušovaly prostupnost krajiny. Navržené plochy změn v krajině nezvyšují rozsah fragmentace krajiny.

- odst. (24) Dopravní dostupnost Habrovan je zajištěna po stávajících silnicích III. třídy, které jsou v území stabilizované. K dostupnosti sídla výrazně přispěla realizace dálnice D8 a nedaleké křižovatky Řehlovice, umožňující rychlé dopravní spojení směrem na Prahu, Teplice i Ústí nad Labem. Úsek D8 v řešeném území je realizován včetně související ochranné a izolační zeleně a nevykazuje závady ve smyslu hygienických limitů v oblasti emisí ani hluku. ÚP Habrovany posiluje územím procházející turistickou a cyklistickou trasu Žim – Milbohov – Ústí nad Labem a navazuje na ní plochy pro drobné rekreační aktivity.

- odst. (25) Požadavek vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod je v ÚP Habrovany naplněn obnovou vypuštěného rybníka na Záhořském potoce a revitalizací rybníka v obci na Radejčinském potoce. Obě vodní plochy mají kromě krajinotvorné funkce i funkci retenční a pomáhají k zajištění ochrany územní ploch pro umísťování staveb před povodněmi a k řízeným rozlivům povodní. Dobré podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území jsou dále posíleny zachováním přirozených toků obou protékajících vodotečí včetně nezastavitelných břehových partií. K akumulaci vod v krajině přispívají drobné meandry potoků.

- odst. (29) Plochy bydlení, rekreace a vybavenosti jsou v řešené vesnici dostupné místními komunikacemi, které vytvářejí systém veřejných prostranství a zajišťují mobilitu v území. ÚP Habrovany doplňuje síť pěších cest a navrhuje podél nich liniovou zeleň v obci i v krajině.

- odst. (30) Úroveň technické infrastruktury je posílena zejména celkovým návrhem likvidace odpadních vod. Územní plán navrhuje celkový systém nové splaškové kanalizace a jejich svedení do čistírny odpadních vod pro obec Habrovany. Návrh je koncipován tak, aby splňoval požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- odst. (31) 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 vytváří možnost umísťování solárních panelů pro výrobu elektrické energie na střechách větších objektů, zejména v areálech zemědělské výroby.

Kapitola 3 - Rozvojové oblasti a rozvojové osy:

- Území obce Habrovany je součástí rozvojové oblasti „**OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem**“. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je existující poloha na I. tranzitním železničním koridoru a na dálnici D8. ÚP Habrovany řeší uspořádání krajiny mezi Ústím nad Labem a Teplicemi jako kvalitní společně využívaný prostor, propojující obě města.

ÚP Habrovany je v souladu s aPÚR.

2.1.2 Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou **Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje**, ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3, které nabyly účinnosti dne 6. 8. 2020 (dále jen **aZÚR ÚK**).

aZÚR stanovily priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (krajské priority), které doplňují a konkretizují republikové priority, stanovené aPÚR.

Vyhodnocení je provedeno pro kapitoly aZÚR ÚK, kde se zásady a požadavky z nich vyplývající týkají řešeného území obce Habrovany:

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

Základní priority:

(1) ÚP Habrovany vytváří předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: hospodářským rozvojem, životním prostředím a sociální soudržností obyvatel a respektovat limity rozvoje, které by mohly přesahovat meze únosnosti území, způsobovat jeho poškození nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Životní prostředí:

(3) ÚP Habrovany vymezuje plochy změn v zastavěném území a v krajině s cílem ozdravení a zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídla. Pro rozvoj bydlení jsou vymezeny dlouhodobě původní územně plánovací dokumentací sledované plochy, jejichž zástavba je podmíněna realizací připravovaného systému likvidace splaškových vod. Transformace ekonomické základny, v tomto případě postupná obnova drobného chovu pasoucího se dobytka, je posílena návrhem zastavitelných ploch pro zemědělství, resp. pro rozvoj stávajících rodinných farem, orientovaných na ekologický chov skotu. Pro rozvoj chybějící občanské vybavenosti je navržena plocha přestavby původního zemědělského areálu (P4). Ve volné krajině je navržena řada změn, zejména se jedná o obnovu rybníka na Záhořském potoce (K10), návrh převodu ploch, vykazujících charakter lesa do PUPFL (K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9) a revitalizaci části zbořeniště zemědělského areálu na zeleň přírodního charakteru (K2). Pro rekreaci obyvatel je navržena oddychová plocha (K11), jsou vymezeny k obnově zaniklé pěší cesty (WD1) a je navržena liniová zeleň podél komunikace a pěších cest (L1, L2, L3, L4, L5, L6).

(4) ÚP Habrovany cílí na nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (ruderalizovaná půda, znečištěné toky, zničené rybníky) a na odstranění staré ekologické zátěže po devastovaném velkokapacitním areálu živočišné výroby. Zlepšení

stavu složek životního prostředí je považováno za prvořadý veřejný zájem.

(5) ÚP Habrovany chrání nezastupitelné přírodní hodnoty řešeného území a je zpracován v souladu s Plánem péče o CHKO České středohoří. Do ÚP Habrovany je zpracován ÚSES, v krajině jsou navrženy plochy změn (K1-13), směřující k ochraně a posílení obecně chráněných přírodních prvků v území.

(6) K revitalizaci jsou navrženy vodní toky i vodní nádrže na nich. Ke zlepšení kvality vody v tocích dojde výstavbou splaškové kanalizace.

Hospodářský rozvoj:

(8) ÚP Habrovany vytváří územně plánovací podmínky pro posílení a transformaci ekonomické struktury v obci, orientované zejména na živočišnou výrobu.

(11) ÚP Habrovany vymezuje nové funkční využití na revitalizovaných plochách devastovaného zemědělského areálu typu brownfield.

(14) Zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd jsou minimalizovány, jsou podpořena ozdravná opatření vymezením ÚSES a převedením ploch stávající vzrostlé zeleně do ploch PUFL.

(15) Území náleží do rozvojové oblasti „OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem“. Vývoj obce je územním plánem posílen návrhem zastavitelných ploch a ploch přestavby s důrazem na rozvoj občanské vybavenosti (plocha přestavby P4 může sloužit i okolním navazujícím územím). Hospodářský rozvoj je navržen v souladu s tradiční drobnou živočišnou výrobou v podobě rozvoje menších rodinných farem.

Dopravní a technická infrastruktura:

(19) ÚP Habrovany zohledňuje stav v území po realizaci stavby dálnice D8.

(19a) ÚP Habrovany vytváří podmínky pro zmírnění negativních vlivů tranzitní dopravy, plochy pro bydlení jsou v ÚP vymezeny v dostatečném odstupu od dálnice D8 a podél dálnice je vymezena ochranná a izolační zeleň.

(29) Regulativy územního plánu vylučují výstavbu velkých větrných elektráren. Jako drobné obnovitelné energetické zdroje jsou doporučeny solární panely na střechách větších objektů zemědělských areálů a objektů výroby.

(31) ÚP Habrovany vytváří předpoklady pro realizaci systému odvádění a čištění odpadních vod.

(34) Urbanistické utváření obce je územním plánem usměrňováno ve smyslu kompaktnosti zástavby venkovské obce se zřetelem na zachování jedinečnosti a prostorové oddělitelnosti sídla. Partnerství mezi urbánními oblastmi a venkovskou oblastí Habrovan v tomto případě posiluje navržená občanská vybavenost (plocha přestavby P4), která může do území přivést nové aktivity přesahující současný význam obce.

Sídelní soustava a rekreace:

(37) ÚP Habrovany podporuje rozvoj cestovního ruchu a rekreace v řešeném území zejména obnovou a revitalizací cestní sítě v krajině. Na hlavní turistické ose, procházející obcí Habrovany je navržena oddychová plocha (K11) pro rekreaci obyvatel Habrovan a pro hru dětí. Potenciál pro aktivity spojené s rekreací představuje plocha přestavby pro specifické občanské a sociální vybavení severně nad obcí (P4).

(38) ÚP Habrovany zohledňuje turistickou trasu z Milešova přes Milešovku, do Bílky, Žimu, Habrovan a dále přes Milbohov do Ústí nad Labem (červené značení). Trasa prochází obcí a v územním plánu jsou podél ní navrženy plochy pro rekreaci (K11) a pro vybavenost (P4). ÚP Habrovany rovněž zohledňuje evidovanou cyklistickou trasu č. 3009, která prochází územím po silnici III/25832. Jako lokální cyklistická trasa pro horská kola je značena nebezpečná cesta z Habrovan do Suché.

Sociální soudržnost obyvatel:

(40) ÚP Habrovany přispívá k vytváření pracovních příležitostí v obci vymezením zastavitelných ploch pro zemědělskou a drobnou výrobu.

(41) Přírodní hodnoty obce Habrovany jsou podpořeny revitalizací vodních nádrží na protékajících vodotečích (Radejčinský a Záhořský potok) a navrženými plochami změn v krajině. Regulativy prostorového uspořádání směřují k zachování venkovského charakteru obce s rozvolněnou zástavbou.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami:

(44) ÚP Habrovany respektuje limity, vyplývající pro území obce Habrovany ze zájmového území armády ČR - ochranného pásma komunikačního vedení, kterým je dotčena severovýchodní část otevřené krajiny nad obcí. Vymezení OP komunikačního vedení je zakresleno v Koordinačním výkrese.

(45a) V ÚP Habrovany jsou navržena opatření na tocích Radejčinského a Záhořského potoka. K zadržení vody v krajině přispějí úpravy obou toků, jejich celková revitalizace, navržená revitalizace vodní nádrže na Radejčinském potoce v Habrovanech a obnova vypuštěného rybníka na Záhořském potoce. Zadržování a vsakování dešťových vod v místě jejich spadu je zajištěno také podmínkami pro likvidaci dešťových vod.

(46) Pro zvýšení ochrany území před povodněmi a zvýšení retenčních schopností území je navržena obnova zaniklé vodní plochy na Záhořském potoce.

Kap. 2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM VÝZNAMEM PŘESAHOJÍ ÚZEMÍ OBCÍ (NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OSY).

Obec Habrovany je součástí v aZÚR ÚK vymezené rozvojové oblasti republikového významu:

OB6 – Rozvojová oblast Ústí nad Labem.

Obce Habrovany se týkají tyto stanovené úkoly plánování a usměrňování rozvoje území:

(1) ÚP Habrovany naplňuje požadavek podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány.

(2) Obec Habrovany je součástí krajinného zázemí městských aglomerací Ústí nad Labem a Teplic. V prostoru na jih od silnice I/13 je cílem vytvářet pro obě města společně využívanou, propojující polyfunkční krajinu zahrnující příměstskou rekreační oblast, obsahující rekultivaci a revitalizaci prostoru bývalého lomu Chabařovice.

Dopravní obchvatový systém na východním okraji Teplic ani výhledový záměr koridoru vysokorychlostní železniční trati (VRT) se obce Habrovany netýkají.

(4) ÚP Habrovany navrhuje revitalizaci zbořeniště bývalého velkokapacitního zemědělského areálu severně nad obcí. Tato plocha typu brownfield je navržena k celkové revitalizaci. Částečně jsou plochy navraceny do ZPF nebo převedeny do ploch krajinné zeleně, část je navržena jako plocha přestavby (P4) pro specifické občanské vybavení.

(7) ÚP Habrovany svým celkovým řešením včetně vymezených ploch změn v krajině kultivuje přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti uvnitř hranice Českého středohoří.

Kap. 3. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Obec Habrovany není součástí specifických oblastí vymezených v PÚR ČR ani dalších oblastí nadmístního významu.

Kap. 4. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV, U PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV STANOVENÍ VYUŽITÍ, KTERÉ MÁ BÝT PROVĚŘENO.

ZÚR ÚK nevymezují na území k.ú. Habrovany plochy a koridory republikového a nadmístního významu ani biocentra ani biokoridory nadregionálního nebo regionálního ÚSES.

Kap. 5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

(196) Celé území obce Habrovany spadá do velkoplošného chráněného území – CHKO České středohoří. Většina území spadá do IV. zóny ochrany CHKO, pouze malá část na severu k.ú. Habrovany při hranicích s k.ú. Suchá u Stebna a Stadice spadá do III. stupně ochrany CHKO. ÚP Habrovany respektuje podmínky ochrany krajiny a přírody, které vyplývají z plánu péče o CHKO České středohoří a klade důraz na zachování přírodních hodnot krajinného zázemí obce vymezením ploch změn v krajině, vymezením liniové zeleně a prvků lokálního ÚSES včetně interakčních prvků. ÚP Habrovany je zpracován v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny a v souladu s požadavky CHKO.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny s max. ohledem na zábory ZPF.

(197) Ochrana, kultivace a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí obce je prvořadým záměrem ÚP Habrovany, který stanovuje limity pro využití zastavitelných ploch i ploch v otevřené krajině. K revitalizaci vodních toků přispěje realizace navrženého systému likvidace splaškových vod (VPS WT1) a obnova vodních nádrží (VPS WT2).

ÚP Habrovany upřesňuje skladebné prvky ÚSES, a to včetně interakčních prvků ÚSES.

Rozvoj obce je navržen s ohledem na minimalizaci záboru zemědělských půd. (ÚP Habrovany v podstatě přebírá zastavitelné plochy z původní územně plánovací dokumentace, částečně omezuje jejich zástavbu a nad rámec takto již dříve vymezených ploch vymezuje pouze plochy pro rozvoj drobných živočišných farem, které jsou pro hospodaření v obci nezbytné.) K ochraně proti erozním účinkům vody a větru přispěje výsadba navržené liniové zeleně, prostupnost území je posílena obnovou polních cest. Dlouhodobě nevyužívané zbořiště bývalého zemědělského areálu je navrženo k celkové revitalizaci a k novým účelům.

(198) Obec Habrovany je spádovou obcí měst Trmice, Ústí nad Labem i Teplice. Pro své účely je plně zásobena a vybavena technickou infrastrukturou. Dopravně je vázána na dálnici D8 v prostoru MÚK Řehlovice, které rovněž umožňuje snadné dopravní spojení na Prahu a Drážďany.

(199) ÚP Habrovany splňuje stanovené úkoly územního plánování: navrhuje revitalizaci devastovaného zemědělského areálu typu brownfield a limituje rozvoj příměstské rekreace v chatových osadách.

(200) ÚP Habrovany vymezuje veřejná prostranství obce, vyhlídkové body a krajinný ráz dotváří zejména návrhem liniové zeleně podél silnice, cest a vodotečí.

Území archeologického zájmu je uvedeno jako limit využití území.

Kap. 6. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

Na základě členění vytvořeného v gesci MŽP ČR „Typologie české krajiny“ (2005), příslušnosti k velkoplošným zvláště chráněným územím a se zohledněním charakteristických rysů specifických krajin je obec Habrovany začleněna do **KC CHKO České středohoří - Milešovské a Verneřické středohoří (5a)**

Pro tento krajinný celek je stanoveno:

Charakteristika stavu krajiny:

- krajina výrazných zalesněných vrcholů (kuželů, kup) a hlubokých údolí se zachovalými fragmenty přirozeného lesa, se souvislejšími plochami bezlesí, 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:

- krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot,

- krajina venkovská se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky.

ÚP Habrovany naplňuje dílčí kroky cílových kvalit krajiny (odvozené z plánu péče CHKO):

a) je založen na ochraně 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),

b) na území obce Habrovany navrhuje plochy pro ekologicky zaměřené lesní hospodářství převodem stávajících ploch charakteru lesa do PUPFL a vytváří předpoklady pro extenzivní zemědělství, zejména ekologických chovů skotu. Plochy změn v krajině podporují hodnoty krajinného rázu a posílení biologické diverzity,

c) urbanistické řešení zastavěných a zastavitelných ploch je zaměřeno na stabilizaci obyvatelstva v Habrovanech, podporuje cestovní ruch, turistiku a rekreaci návrhem ploch K11 a P4, posiluje výrobní funkce, zejména tradiční formy zemědělství a je v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny,

e) záměry ÚP Habrovany jsou navrženy s ohledem na potřebu uchování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních. Z důvodu nutnosti zajištění individuálního posuzování všech záměrů, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, nejsou podmínky ochrany krajinného rázu s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty a na území obce bude ochrana krajinného rázu zajištěna postupem podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

Kap. 7. VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT
ZÚR ÚK nevymezují na území obce žádné VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Kap. 8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘIHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM OBNOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY

(235) ZÚR ÚK stanoví na území obce Habrovany požadavek na koordinaci v rámci rozvojové oblasti OB6 a krajinného celku (5a). Vyhodnocení souladu viz výše.

ÚP Habrovany je v souladu s aZÚR.

2.2 Soulad ÚP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP Habrovany vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území vymezením přiměřeného rozsahu ploch přestavby a zastavitelných ploch pro rezidenční i ekonomický rozvoj obce v závislosti na velikosti a významu obce a její poloze v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Návrh územního plánu představuje stanovenými koncepcemi – koncepcí rozvoje obce, urbanistickou koncepcí, koncepcí uspořádání krajiny a koncepcí dopravní a technické infrastruktury komplexní řešení účelového a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů.

ÚP Habrovany zohledňuje stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a snaží se je rozvíjet. Chrání krajinu, ve které respektuje přírodní hodnoty v území a zohledňuje stav některých ploch a navrhuje jejich převod do PUPFL, navrhuje revitalizaci vodních toků a ploch, navrhuje k obnově cestní síť a vymezuje nové prvky liniové zeleně. Vyloučením staveb, zařízení a opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona, s výjimkou těch, které jsou v kapitole „F.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové uspořádání“ výslovně uvedeny jako „Přípustné využití“ zajišťuje ochranu nezastavěného území. Pro rozvoj zástavby obce využívá zastavěné území a plochy na něj navazující.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy s rozdílným funkčním využitím zohledňuje intimní charakter venkovské obce s rozvolněnou zástavbou a chrání její architektonické a urbanistické hodnoty.

2.3 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán Habrovany splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

ÚP Habrovany je zpracován a pořízen v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona (viz výše).

ÚP Habrovany splňuje požadavky na obsah a strukturu územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Při projednávání jednotlivých fází ÚP Habrovany bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy (viz kapitolu 1. Odůvodnění).

V souladu s § 158 stavebního zákona je zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 2 a s § 24 odst. 1 stavebního zákona je pořizovatelem Obecní úřad Habrovany, který zajistil výkon územně plánovacích činností na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovacích činností, kladené na úředníky obecních úřadů ustanovením § 24 odst. 2 stavebního zákona.

2.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů dle územně analytických podkladů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Stanoviska krajského úřadu a vyjádření dotčených orgánů uplatněná k návrhu zadání byla do zadání, schváleného Zastupitelstvem obce Habrovany zpracována.

ÚP respektuje limity využití území, vymezené na území obce v územně analytických podkladech:

- Chráněná krajinná oblast České středohoří, IV., a částečně III. zóna ochrany CHKO.
- Novověké jádro obce je vedeno jako archeologické naleziště.

Ochranná pásma:

- OP dálnice D8 a silnic III. třídy mimo zastavěné území obce.
- OP nadzemního elektrického vedení VVN 220 a 110 kV a VN 35.
- OP přivaděče pitné vody DN 700 a místních vodovodních řadů.
- OP dálkových sdělovacích kabelů a místních rozvodů telefonní sítě.
- OP radioreléové trasy.
- OP lesa 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa.
- OP komunikačního vedení armády ČR – výstavba do 200 m nad terénem.

Prvky ÚSES na lokální úrovni, upřesněné a vymezené v souladu s okresním generalem ÚSES.

Stanoviska krajského úřadu a vyjádření dotčených orgánů uplatněná k návrhu zadání podle § 47 stavebního zákona byla do zadání, schváleného Zastupitelstvem obce Habrovany zpracována. Požadavky z nich vyplývající byly do návrhu územního plánu k projednání podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona (společné jednání, písemné projednání s veřejností) zpracovány.

Do upraveného a posouzeného návrhu územního plánu k řízení o návrhu s veřejným projednáním podle § 52 stavebního zákona byly zpracovány požadavky uplatněné ve stanoviscích krajského úřadu a dotčených orgánů v rámci projednání návrhu územního plánu podle § 50 stavebního zákona, popř. výsledky jejich následného dohodovacího procesu.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu byla do návrhu územního plánu předloženého Zastupitelstvu obce Habrovany zpracována. Jednalo se již pouze o nepodstatné formální úpravy návrhu a doplnění odůvodnění územního plánu.

K návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek byla doručena stanoviska dotčených orgánů kladná.

3. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

3.1 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Na základě stanovisek příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody (podrobněji viz kapitolu 1.4 a 1.5 tohoto odůvodnění), není požadováno vyhodnocení vlivů Územního plánu Habrovany na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Z tohoto důvodu nebylo zpracováno ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

3.2 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení vlivů ÚP Habrovany na udržitelný rozvoj území není požadováno, nebude vydáno stanovisko příslušného úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

3.3 Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno

Vyhodnocení vlivů ÚP Habrovany na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, proto nebude vydáno stanovisko příslušného úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU HABROVANY

4.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Plochy a koridory nadmístního významu jsou v řešeném území stabilizovány a územním plánem zohledněny.

ÚP Habrovany zohledňuje stávající prvky dopravní a technické infrastruktury, procházející územím obce (dálnice D8, silnice III. třídy, nadzemní elektrické vedení VN 110 a 220 kV). Rovněž zohledňuje situování obce uvnitř Chráněné krajinné oblasti České středohoří.

Liniové prvky dopravní a technické infrastruktury jsou v řešeném území stabilizované včetně realizované stavby dálnice D8 a MÚK Řehlovice a územním plánem Habrovany jsou respektovány, resp. nedochází k jejich úpravě ani změně.

V ÚP Habrovany nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy ani plochy změn v krajině přesahující do sousedních obcí.

Jedinou oblastí, týkající se širších vztahů je koordinace vymezení prvků ÚSES, tak aby byla zajištěna návaznost skladebných prvků na území jednotlivých obcí.

Jako výchozí a základní podklad pro vymezení lokálních prvků je použit Okresní generel ÚSES (RNDr. Friedrich), ze kterého vychází i vymezení těchto prvků v sousedních obcích. Adekvátně k OG ÚSES byl zohledněn i ÚSES, vymezený v Kompletních pozemkových úpravách Habrovany.

Lokální prvky ÚSES jsou v řešeném území upřesněny do aktuální katastrální mapy a na hranicích obce koordinovány s jejich vymezením v územních plánech sousedních obcí:

- Obec Řehlovice - v současné době je pořizován nový Územní plán Řehlovice, k 17. 6. 2020 je zpracován upravený návrh po veřejném projednání. Z Habrovan do území obce Řehlovice přesahují, nebo jsou vedeny po společných hranicích a jsou v obou ÚP zkoordinovány lokální biokoridory LBK 693, LBK 694, LBK700 a LBK 717.
- Obec Žim má ke dni 25. 2. 2020 vydané Úplné znění ÚP Žim po změně č.1. Z Habrovan je veden po společných hranicích a je v obou ÚP zkoordinován lokální biokoridor LBK 695.
- Obec Stebno má platný ÚPSÚ z roku 1995, v listopadu 2016 rozhodlo Zastupitelstvo obce Stebno o pořízení nového územního plánu. Z toho vyplývá, že v novém ÚP Stebna bude muset zpracovatel zkoordinovat vymezení ÚSES s novými územními plány sousedních obcí.

Vymezení liniových prvků dopravní a technické infrastruktury a ÚSES je součástí hlavního výkresu ÚP.

4.2 Výčet záležitostí nadmístního významu (§43 odst. (1) stavebního zákona, s odůvodněním potřeby jejich vymezení)

ÚP Habrovany nevymezuje záležitosti nadmístního významu přesahující hranice obce.

4.3 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

ÚP zohledňuje požadavky Zadání ÚP Habrovany, zpracované oprávněnou úřední osobou pořizovatele, Ing. arch. Zdeňkou Táorskou v září 2019 a schválené Zastupitelstvem obce Habrovany usnesením č. 2 ze dne 29. 11. 2019.

Vyhodnocení splnění požadavků zadání dle jednotlivých kapitol:

1. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

ÚP Habrovany vytváří předpoklady a stanovuje podmínky pro všestranný a vyvážený rozvoj obce. Změnu charakteru obce a jejího vztahu k sídelní struktuře může vytvářet pouze navržená plocha přestavby na zbořeništi bývalého velkokapacitního areálu živočišné výroby (P4), vymezená pro „specifické občanské a sociální vybavení“, která do území jinak stabilizované venkovské obce vnese novou funkci a umožní požadované posílení občanské a rekreační vybavenosti, která v obci chybí.

ÚP Habrovany v rámci zlepšení kvality bydlení vymezuje plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně, obsahuje celkové řešení likvidace splaškových vod (dosud vypouštěných do vodotečí) a navrhuje nové zastavitelné plochy „smíšené venkovské“, které umožňují rozvoj bydlení i drobné občanské vybavenosti každodenní potřeby obyvatel.

Ve sféře výrobní a podnikatelské vymezuje zejména nové zastavitelné plochy pro „zemědělskou výrobu“, navazující na stávající rodinné farmy, orientované na ekologickou živočišnou výrobu. Rovněž drobné zastavitelné plochy pro „drobnou výrobu a služby“ buď navazují na stávající provozovnu, nebo jsou podloženy konkrétním záměrem v obci.

Požadavek na využití potenciálu pro sport a rekreaci je naplněn „oddechovou plochou“ v krajině severně nad obcí.

Plochy přestavby a zastavitelné plochy jsou převážně převzaty z původní platné územně plánovací dokumentace obce.

Urbanistické koncepce zohledňuje kulturní, civilizační a přírodní hodnoty území:

- **Dopravní a technická infrastruktura** je respektována.
- **Požární ochrana:** zásobování požární vodou je zajištěno dostatečnou kapacitou rozvodů pitné vody. Zároveň je možné pro požární ochranu využití vodní nádrží na Radejčinském potoce a dále navrženou vodní nádrž na Záhořském potoce.
- **Ochrana před povodněmi:** na drobných tocích v území - Radejčinský a Záhořský potok není vyhlášeno záplavové území ani aktivní zóna záplav. Jedná se o drobné vodoteče, které se spíše potýkají s nedostatkem vody.
- **Ochrana veřejného zdraví:** během projednání zadání nebyly vzneseny žádné požadavky na uplatnění podmínek ve smyslu požadavky zákona č. 258/200Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení nejsou vystaveny nepříznivým účinkům hluku z dopravy. ÚP Habrovany nenavrhne plochy nebo opatření, které by představovaly potenciální zdroj znečištění
- **Obrana ČR:** jev 082 – koridor RR spoje je územním plánem respektován.

Hodnoty přírodní jsou ÚP Habrovany respektovány a návrhem změn v krajině, vymezením

ÚSES a požadavkem na revitalizaci toků a vodních ploch posilovány.

- **Ochrana přírody a krajiny:** všechny plochy a objekty ochrany přírody (tj. prvky všeobecné ochrany přírody dle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění) jsou respektovány.
- **Ochrana zemědělského půdního fondu:** územní plán je zpracován v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) dle § 4 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF je součástí tohoto odůvodnění územního plánu, viz kapitola 5.
- **Ochrana lesního půdního fondu:** územní plán je řešen v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění. ÚP Habrovany navrhuje plochy změn v krajině s převodem stávajících ploch vzrostlé zeleně do ploch PUPFL.

2. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ÚP Habrovany vymezuje zastavěné území obce, plochy stabilizované, plochy přestavby, zastavitelné plochy a plochy změn v krajině.

Návrh zastavitelných ploch a ploch přestavby v max. možné míře splňuje požadavky obce, vlastníků pozemků a dalších fyzických osob, které byly podkladem pro zadání územního plánu. Pouze v případech, kdy byly pro zástavbu požadovány plochy požívající ochrany dle zvláštních předpisů (ochrana ZPF, ÚSES, ochranné pásmo lesa) byla dána přednost veřejnému zájmu.

Velká pozornost je dána budoucímu využití devastované plochy po bývalém zemědělském areálu, kde část plochy je navracena do ZPF, část pro krajinou zeleň a pouze část je ponechána jako plocha přestavby pro občanskou vybavenost.

Urbanistická koncepce člení území obce na plochy podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (plochy s rozdílným způsobem využití) a podle jejich významu s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Návrh rozvojových ploch (plochy přestavby a zastavitelné plochy) odpovídá předpokládanému navýšení počtu stálých obyvatel na 250 – 260 obyv. a rovněž odpovídá kapacitě stávající a navržené technické infrastruktury.

3. VEŘEJNÁ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Dopravní i technická infrastruktura je v území stabilizovaná. Stávající rozvody technické infrastruktury jsou dostatečné pro stávající i navrhované plochy zástavby.

ÚP vymezuje pro obec Habrovany nový systém likvidace splaškových vod, a to na základě schválené dokumentace ke stavebnímu povolení. Systém odkanalizování je založený na vybudování splaškové kanalizace s lokální ČOV Habrovany.

Hlavní veřejné prostranství ve vesnici je vymezeno.

4. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny ÚP Habrovany je založena na vyváženém souladu funkcí přírodních a funkcí urbanizovaného území. Podporuje ochranu přírodních hodnot a zachování a posílení ekologické stability území.

Prvky ÚSES jsou vymezeny.

Řešení koncepce uspořádání krajiny celkově zlepšuje stav krajiny, její prostupnost a dotváří krajinu vymezením nových prvků zeleně plošných i liniových.

Velká pozornost je věnována vodě v krajině. Obnova rybníka na Záhořském potoce je vedena jako veřejně prospěšná stavba.

Do územního plánu je zapracován Plán společných zařízení Komplexních pozemkových úprav v k.ú. Habrovany.

5. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ PRO ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE OBCE Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE A Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Požadavky vyplývající z „Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5“, ze „Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění 1., 2. a 3. Aktualizace ZÚR“ a z územně analytických podkladů jsou předmětem kapitoly 2 odůvodnění ÚP Habrovany.

4.4 Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je dáno správní působností Obecního úřadu Habrovany. Území o celkové rozloze 282 ha je tvořeno katastrálním územím Habrovany, kód č. 636 398.

Obec Habrovany správně spadá pod obec s rozšířenou působností Ústí nad Labem.

Hranice obce jsou vymezeny hranicemi se sousedními k.ú.:

ze severu: Stadice, Suchá u Stebna,

z východu: Radejčín,

z jihu: Žim,

ze západu: Řehlovice.

Počet obyvatel k 01/2020 činí 198 osob.

Pro obec Habrovany je sídlem stavebního i matričního úřadu město Trmice a sídlem finančního úřadu město Ústí nad Labem.

4.5 Vymezení zastavěného území

Územní plán ve své grafické části vymezuje zastavěné území obce k datu 15.1.2020.

Plocha zastavěného území činí 16,45 ha.

Plochy zastavěného území v % z celkové rozlohy:

k.ú. 636398 Habrovany u Řehlovic:

rozloha katastru 282,1557 ha

plocha zastavěného území 16,45 ha

procento zastavění 5,83 %

Do zastavěného území je započtena i část devastované plochy, resp. zbořeniště bývalého velkokapacitního areálu živočišné výroby severně nad obcí, která je navržena k celkové obnově s cílovým využitím pro specifickou občanskou vybavenost sociální a rekreační. Dále jsou do zastavěného území zahrnuty plochy individuální rekreace (chaty podél Záhořského potoka) a zahrádková osada podél komunikace na východním okraji obce, kde se nachází zástavba.

4.6 Vyhodnocení ÚP Habrovany s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Celé území obce Habrovany spadá do velkoplošného chráněného území – CHKO České středohoří. Většina území spadá do IV. zóny ochrany CHKO, pouze malá část na severu k.ú. Habrovany při hranicích s k.ú. Suchá u Stebna a Stadice spadá do III. stupně ochrany CHKO.

ÚP Habrovany chrání a rozvíjí osobité znaky krajiny kolem malého venkovského sídla Habrovan, představující střídání trvalých pastvin a polí se zalesněnými plochami a bohatou liniovou zelení podél protékajících vodotečí.

Za přírodní fenomén obce je považováno její umístění na soutoku dvou vodotečí – potoky Radejčinský a Záhořský, které jsou obklopeny krajinou zelení a lesními pozemky. K obnově je jako veřejně prospěšná stavba vymezen rybník na Záhořském potoce, oba toky je třeba celkově revitalizovat. Předpokládá se posílení rekreační turistiky v krajinném zázemí Habrovan. Navržené změny v krajině jsou předmětem kap. „E Koncepce uspořádání krajiny.“

Na území Habrovany nejsou ve státním seznamu nemovitých památek zapsány žádné objekty. Novověké jádro obce je vedeno jako archeologické naleziště. Na veřejném prostranství obce, které protíná Radejčinský potok v hlubokém korytě, stojí kaple Panny Marie u čp. 1.

Jako kulturní hodnota území je respektována původní zástavba hospodářských usedlostí a venkovských stavení, vytvářejících prostorové kompozice a veřejná prostranství. Nová zástavba uvnitř zastavěného území i na rozvojových plochách je ve smyslu ochrany těchto hodnot regulována. Příslušné regulativy jsou stanoveny v kap. „F.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové uspořádání“.

4.7 Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využitím

Stávající urbanistická koncepce obce je sledována v Průzkumech a rozborech, které byly podkladem pro zadání územního plánu a kde jsou popsány silné a slabé stránky řešeného území a jeho potenciál:

Silné stránky řešeného území:

- Zástavba vnitřní obytné části obce Habrovany je zachována v původní půdorysné i hmotové podobě.
- Územím procházející vodní toky potoků Radejčinský a Záhořský, na kterých jsou evidovány dvě menší vodní plochy. Břehové porosty vodotečí a lesní porosty po hranicích katastru vytváří hodnotné přírodní zázemí obce.
- Situování malé obce uprostřed lesů a polí vytváří intimní, klidné prostředí pro bydlení a drobnou zemědělskou činnost.
- Zemědělské areály, orientované na ekologický chov pasoucího se dobytka jsou zdrojem pracovních míst přímo v obci a pokrývají potenciál stávajících ploch zemědělské půdy.
- Situování obce v blízkosti dálniční křižovatky na D8 vytváří podmínky snadné dopravní dostupnosti na trase Praha – Drážďany.
- Dostupnost nedaleké kulturní památky pomníku Přemysla Oráče a rozlehlého jezera Milada skýtá možnosti každodenní rekreace.

Slabé stránky řešeného území:

- Absence občanské vybavenosti a nutnost vyjížděky za základní vybaveností do Trmic nebo do Ústí nad Labem.
- Devastované plochy po nefunkčním obřím zemědělském areálu na severním okraji Habrovan - rozlehlá lokalita typu brownfield (včetně černé skládky). Dlouhodobé blokování revitalizace plochy bývalými majiteli areálu. Exekuce.
- Obec nemá vybudovaný kanalizační systém pro odvádění a likvidaci splaškových vod.
- Potoky Radejčinský a Záhořský nemají stanoveny hranice stoletých záplav (Q100) a aktivní zóny záplav. Potoky vyžadují revitalizaci toků.
- Obec není napojena na zemní plyn.
- Pěší komunikace uvnitř obce jsou přerušeny ploty soukromých pozemků. Chybí pěší cesta z Habrovan do Radejčína.
- Rybník uvnitř zástavby obce je zarostlý a neudržovaný, rybník v JZ části KÚ na Záhořském potoce je zrušen, hráz rybníka je záměrně odbagrována. Soukromé vlastnictví pozemků ztěžuje dohodu o obnově a revitalizaci rybníka a jeho okolí.
- Nadzemní elektrické rozvody a jejich ochranná pásma vytváří plošné bariéry rozvoje obce.
- Hluková zátěž z dálnice D8, zejména v chatové oblasti v JZ části katastru.

Potenciál a příležitosti:

- Rozlehlé plochy devastovaného zemědělského areálu využít pro novou činnost v oblasti občanského vybavení, případně pro nové podnikatelské aktivity v souladu s charakterem malé klidné obce.
- Snadná dostupnost větších měst po D8 skýtá možnost bydlení s dojížděním za prací do Ústí nad Labem nebo do Prahy.
- Rozvíjející se zemědělská činnost, orientovaná na ekologické chovy skotu vytváří předpoklady pro další ekonomický rozvoj, např. postupným budováním souvisejících činností.

Prioritami urbanistické koncepce ÚP Habrovany je stabilizace významu obce v systému osídlení a vytvoření podmínek pro celkovou kultivaci území. K tomu směřuje posílení rezidenčních ploch a zapojení obce do systému příměstské rekreace kraje. Návrh ÚP vychází z těchto základních principů rozvoje obce:

- Zástavbu obce doplnit přednostně uvnitř zastavěného území, novými zastavitelnými plochami dotvořit kompaktnost sídla.
- Zachovat a dotvářet zelený pás podél Radejčinského potoka, obnovit vypuštěný rybník na Záhořském potoce a rybník na Radejčinském potoce celkově revitalizovat.
- Stávající veřejná prostranství a plochy pro sídelní zeleň (ZS) jsou považovány za plochy nezastavitelné.
- Rozvoj výroby je orientován především na ekologické chovy skotu. Podporovat drobné rodinné farmy.
- Pro plochy devastovaného areálu socialistického velkostatku hledat nové využití pro občanskou a sociální vybavenost. Část ploch po celkové revitalizaci navrátit do otevřené krajiny.
- Rozvoj chatových a zahrádkářských osad není žádoucí.
- Návrhové období územního plánu se předpokládá do roku 2030.

Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

ÚP vymezuje v zastavěném území a ve volné krajině plochy a koridory stabilizované a plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině). Plochy jsou členěny podle svého využití na „plochy s rozdílným způsobem využití“, případně na plochy vymezené podle zvláštních předpisů. Pro jednotlivé plochy s rozdílným funkčním využitím jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, hlavního, případně přípustného nebo nepřípustného využití a základní podmínky ochrany krajinného rázu (výšková regulace, zastavitelnost, min. procento zeleně apod.). S ohledem na vysoké hodnoty krajinného rázu území v chráněné krajinné oblasti České středohoří považuje Agentura ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO České středohoří, celé správní území Habrovan za oblast, ve které pro ochranu identifikovaných hodnot krajinného rázu nepostačují základní podmínky ochrany krajinného rázu dle kap. I odst. 1 písm. f) Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění. Podmínky ochrany krajinného rázu z tohoto důvodu nejsou s orgánem ochrany přírody dle § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, dohodnuty a ochrana krajinného rázu bude zajištěna podle § 12 odst. 2 zákona. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v souladu s Metodickým pokynem Ministerstva pro místní rozvoj ČR, „Standard vybraných částí územního plánu, verze 24. 10. 2019“ (dále jen „metodický pokyn MMR ČR“). Vymezené plochy vycházejí z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V metodickém pokynu MMR ČR jsou doplněny zejména o plochy zeleně, které vyhláška č. 500/2006 Sb. neobsahuje.

Funkční využití je značeno indexy a v grafické části územního plánu příslušným barevným odstínem a plošným vyjádřením. Podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorového uspořádání jsou stanoveny v kapitole „F.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové uspořádání“. ÚP Habrovany vymezuje:

Plochy v zastavěném území, plochy přestavby, zastavitelné plochy a koridory a sídelní a ochrannou zeleň:

- **BH** - bydlení hromadné v bytových domech (§ 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **SV** - plochy smíšené obytné venkovské (§ 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **OV** - občanské vybavení veřejné (§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **OS** - občanské vybavení – sport (§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **OX** specifické občanské vybavení (§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., specifické občanské vybavení je stanoveno na základě potřeby zajištění vhodných typů vybavenosti do specifiky položené lochy přestavby).
- **PP** - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (§ 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **VZ** - výroba zemědělská (§ 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **VD** - drobná výroba a služby (§ 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **RI** - rekreace individuální – chaty (§ 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **ZS** - zeleň sídelní (definice plochy je vytvořena nad rámec vyhlášky 501/2006 Sb. a je převzata z metodického pokynu MMR ČR).
- **ZZ** - zeleň – zahrady a sady (definice plochy je vytvořena nad rámec vyhlášky 501/2006 Sb. a je převzata z metodického pokynu MMR ČR).
- **ZO** - zeleň ochranná a izolační (definice plochy je vytvořena nad rámec vyhlášky 501/2006 Sb. a je převzata z metodického pokynu MMR ČR).

- **T** - technická infrastruktura (TR – transformační stanice, ČOV – čistírna odpadních vod, VDJ vodojem, zařízení pro obsluhu dálnice D8), (§ 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Plochy dopravní infrastruktury:

- **DS.1** - pro umístění dálnice (§ 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **DS.2** - pro umístění silnice III. třídy (§ 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Plochy dopravní infrastruktury DS jsou diferencovány odlišně pro umístění dálnice a silnic III. třídy. S ohledem na rozdílný charakter těchto dopravních staveb, zejména míry jejich dopadu na krajinu (dálnice představuje podstatně výraznější bariéru) jsou tyto plochy označeny číselným indexem DS.1 a DS.2 a vztahují se k nim rozdílné podmínky využití.

Plochy v nezastavěném území, plochy změn v krajině:

- **RZ** rekreace – zahrádková osada (§ 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **RO** - rekreace – oddechové plochy (§ 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **ZP** - zeleň přírodního charakteru (definice plochy je vytvořena nad rámec vyhlášky 501/2006 Sb. a je v ÚP Habrovany stanovena za účelem zajištění územních podmínek pro vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev, která dosud nepožívala zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkci plochy přírodní plnila).
- **WT** - vodní plochy a toky (§ 13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **AP** - plochy zemědělské - pole (§ 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **AL** - plochy zemědělské – louky a pastviny (§ 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **NL** - plochy lesní - PUPFL (§1 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).
- **ZO** - zeleň ochranná a izolační (definice plochy je vytvořena nad rámec vyhlášky 501/2006 Sb. a je převzata z metodického pokynu MMR ČR).
- **ZZ.1** - zeleň – zahrady a sady (definice plochy je vytvořena nad rámec vyhlášky 501/2006 Sb. a je převzata z metodického pokynu MMR ČR).
- **ZO.1** - zeleň ochranná a izolační (definice plochy je vytvořena nad rámec vyhlášky 501/2006 Sb. a je převzata z metodického pokynu MMR ČR).

Plochy ZZ (zahrady a sady) a ZO (zeleň ochranná a izolační) jsou vymezeny uvnitř zastavěného území i v nezastavěném území. S ohledem na rozdílný charakter ploch, vyplývající z jejich polohy vně nebo uvnitř SZÚ, jsou tyto plochy v nezastavěném území označeny číselným indexem ZZ.1 a ZO.1 a vztahují se k nim rozdílné podmínky využití.

Překryvné plochy vymezené plochy podle zvláštních předpisů:

ÚSES - plochy přírodní.

Vymezené plochy s rozdílným funkčním využitím jsou v hlavním výkrese grafické části územního plánu barevně vyjádřeny v souladu s metodickým pokynem MMR ČR ze dne 24. 10. 2019.

4.8 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

ÚP Habrovany vymezuje zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. ÚP navrhuje plochy přestavby a zastavitelné plochy s tímto využitím:

Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	celkem 3,33 ha
Plochy výroby a drobných služeb (VD)	celkem 0,30 ha
Plochy výroby zemědělské (VZ)	celkem 1,25 ha
Plochy občanské vybavenosti – specifické občanské vybavení	celkem 2,48 ha

Téměř všechny navržené plochy změn jsou obsaženy v původní územně plánovací dokumentaci obce, tj. v ÚPSÚ Habrovany a změnách č. 1 až 5 ÚPSÚ. Nad rámec takto již dříve vymezených ploch jsou novým ÚP Habrovany vymezeny plochy pro rozvoj zemědělských areálů na SV okraji obce (Z9 a Z1). Tyto plochy slouží k alespoň částečné obnově živočišné výroby, která byla v území dlouhodobě utlumena. Vzhledem k tomu, že obnova bývalého velkokapacitního kravína severně nad obcí se jeví jako zcela nevhodná z hlediska jeho umístění, jsou nové plochy pro tuto funkci vymezeny tak, aby co nejméně narušovaly organizaci zemědělského půdního fondu, dotvářely urbanistickou strukturu obce odpovídajícím měřítkem a pokud možno navazovaly na stávající rodinné farmy.

Další drobné plochy, vymezené nad rámec stávající ÚPD, představují plochy uvnitř zastavěného území (P3), v prolukách (Z2) a na ploše, která je sice v KN vedena jako trvalý travní porost, ve skutečnosti se však jedná o manipulační plochu (Z4).

Zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území obce a jsou v dosahu potřebné technické infrastruktury.

Pro plochy v zastavěném území, plochy přestavby a zastavitelné plochy platí společná ustanovení:

- Odkanalizování řešit oddílnou kanalizací. Srážkové vody budou v max. míře likvidovány na soukromých pozemcích, pouze vody s komunikací a zpevněných ploch odvádět samostatně dešťovou kanalizací.
- Odvádění splaškových vod koordinovat s celkovým systémem navrženého odkanalizování obce do ČOV Habrovany.
- Zastavitelnost ploch přestavby a zastavitelných ploch je vybudováním systému likvidace splaškových vod do ČOV Habrovany podmíněna. U stávající zástavby lze pouze ve výjimečných případech akceptovat dočasně a za dalších podmínek Povodí Ohře, s. p. domovní nebo tzv. skupinové čistírny odpadních vod s předpokladem jejich budoucího napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV. V úvahu nepřipadají septiky a žumpy.
- Zástavba některých ploch přestavby a zastavitelných ploch podléhá specifické regulaci, a to na základě jejich konkrétního umístění ve struktuře obce. Specifické podmínky vyplývají jednak z umístění ploch v návaznosti na biokoridory, z polohy na kraji zástavby (měkký přechod do krajiny), z umístění v blízkosti hranice lesa nebo v pohledově exponované lokalitě. V tomto smyslu je zároveň v max. možné míře respektováno a zapracováno stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, regionálního pracoviště CHKO České středohoří k zadání územního plánu. Specifické požadavky jsou stanoveny pro plochy P3, Z1, Z3, Z5, Z6, Z7, P4, Z9, Z10 a Z8 a jsou uvedeny v kapitole F.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové uspořádání ÚP Habrovany.

ÚP vymezuje tyto **plochy přestavby**:

označení	využití	etapa	podmínka	plocha (ha)	Popis navrženého funkčního využití	lokalita	v ÚPSÚ
P1	SV	1		0,45	plochy smíšené obytné venkovské	Habrovany	ano
P2	SV	1		0,09	plochy smíšené obytné venkovské	Habrovany	ano, změna č.3

P3	SV	1		0,38	plochy smíšené obytné venkovské v centru obce, vjezd přes p. p. č. 97 a 71/1	Habrovany	ne
P4	OX	1	US3	2,48	specifické občanské a sociální vybavení, revitalizované plochy bývalého statku	Habrovany	ano

(US - zastavění plochy je podmíněno zpracovanou územní studií)

Rekapitulace ploch přestavby:

celkem: 3,40 ha, z toho: plochy SV: 0,92 ha
plochy OX: 2,48 ha

ÚP vymezuje tyto **zastavitelné plochy**:

označení	využití	etapa	podmínka	plocha (ha)	Popis navrženého funkčního využití	lokalita	v ÚPSÚ
Z1	SV	1		0,85	plochy smíšené obytné venkovské na S okraji zástavby obce	Habrovany	ano
Z2	SV	1		0,13	plochy smíšené obytné venkovské v proluce	Habrovany	ne
Z3	SV	1	US2	0,64	plochy smíšené obytné venkovské na Z okraji zástavby obce	Habrovany	ano, změna č.2
Z4	VD	1		0,10	drobná výroba a služby	Habrovany	ne
Z5	SV	1		0,12	plochy smíšené obytné venkovské	Habrovany	ano, změna č. 3
Z6	SV	1		0,37	plochy smíšené obytné venkovské na J okraji zástavby obce	Habrovany	ano
Z7	SV	1		0,30	plochy smíšené obytné venkovské na V okraji zástavby obce, vjezd přes p.p.č. 391/11 a 1586	Habrovany	ano
Z8	VD	1		0,20	drobná výroba a služby	Habrovany	ano
Z9	VZ	1		0,28	výroba zemědělská v návaznosti na stávající statek	Habrovany	ne
Z10	VZ	1		0,97	výroba zemědělská na SV okraji zástavby obce, rozvoj stávající výroby	Habrovany	ne

(US - zastavění plochy je podmíněno zpracovanou územní studií)

Rekapitulace zastavitelných ploch:

celkem: 3,96 ha, z toho: plochy SV 2,41 ha
plochy VD 0,30 ha
plochy VZ 1,25 ha

Pokud vymezená zastavitelná plocha nebo plocha přestavby vyžaduje upřesnit podmínky jejího zastavění, jsou tyto specifické podmínky pro konkrétní plochu uvedeny v kapitole F ÚP Habrovany „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání.....“.

Specifické podmínky využití jsou stanoveny zejména pro **plochu přestavby P4 (OX)** pro specifickou občanskou vybavenost sociální a rekreační. Využitím plochy je míněno např.

zařízení pro seniory, speciální školské zařízení, zdravotní zařízení zaměřené na rekonvalescenci a rehabilitaci včetně hipoterapie, zařízení pro rekreaci a turistiku, jízdárna a jezdecký klub apod., včetně zařízení souvisejících s funkcí hlavní. Zástavba plochy je podmíněna zpracováním územní studie, která funkční využití upřesní.

Odůvodnění upřesnění podmínek zastavění u některých zastavitelných ploch:

Plochy smíšené obytné venkovské:

- **Plocha přestavby P3** může být dopravně obsluhována pouze přes stávající soukromé pozemky p.č. 97 a 71/1 v k.ú. Habrovany. Důvodem jsou výškové poměry v terénu (silnice v zářezu).
- **Zastavitelná plocha Z1** - výstavba rodinných domů je regulována pouze do poloviny plochy bližší ke komunikaci, kdy vzdálenost stavby od komunikace bude max. do 10 m. Druhá polovina plochy, navazující na otevřenou krajinu, bude vymezena jako zahrada. Upřesnění vyplývá z požadavků Správy CHKO České středohoří uplatněných k návrhu zadání ÚP Habrovany a zajišťuje postupný přechod zástavby do krajiny.
- **Zastavitelná plocha Z3** - výstavba rodinných domů bude umístěna do poloviny plochy bližší k zástavbě. Součástí plochy je nová přístupová komunikace vedená při hranici se zastavěným územím (při SV hranici plochy) a propojená na stávající místní komunikace. Druhá polovina plochy, navazující na otevřenou krajinu, bude vymezena jako zahrada. Upřesnění vyplývá z požadavků stanoviska Správy CHKO České středohoří uplatněných k návrhu zadání ÚP Habrovany a zajišťuje postupný přechod zástavby do krajiny. Zástavba plochy je podmíněna zpracováním územní studie, protože je nezbytné v podrobnějším měřítku vymezit přístupovou komunikaci a navazující plochy pro výstavbu.
- **Zastavitelná plocha Z5** - uspořádání plochy musí respektovat biokoridor LBK 695, procházející podél Záhořského potoka. Prostor dotčený biokoridorem nesmí být zastavěn, oplocení směrem k potoku musí být umístěné min. 6m od břehové čáry potoka a musí umožňovat průchod drobným živočichům. Ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa není přípustné umísťování jakýchkoliv staveb vyjma oplocení a nezbytné technické a dopravní infrastruktury. Upřesnění týkající se ochrany potoka a biokoridoru vyplývá z nutnosti zajištění průchodnosti biokoridoru okolo Záhořského potoka a z požadavku stanoviska Správy CHKO České středohoří k návrhu ÚP Habrovany č.j. SR/2130/UL/2019-5 ze dne 6. 5. 2020 ke společnému jednání o návrhu. Upřesnění podmínek využití týkající se ochrany sousedních lesních pozemků vyplývá z požadavku orgánu státní správy lesa (Magistrát města Ústí nad Labem, odbor životního prostředí, stanovisko ke společnému jednání o návrhu č.j. MMUL/OŽP/OP/106255/2020/PerM ze dne 11. 5. 2020 a výsledek následné konzultace ze dne 21. 5. 2020)
- **Zastavitelná plocha Z6** – ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa není přípustné umísťování jakýchkoliv staveb vyjma oplocení a nezbytné technické a dopravní infrastruktury. Stanovení podmínky využití pro tuto plochu týkající se ochrany sousedních lesních pozemků vyplývá z požadavku orgánu státní správy lesa (Magistrát města Ústí nad Labem, odbor životního prostředí, stanovisko ke společnému jednání o návrhu č.j. MMUL/OŽP/OP/106255/2020/PerM ze dne 11. 5. 2020 a výsledek následné konzultace ze dne 21. 5. 2020).
- **Zastavitelná plocha Z7** - dopravní napojení plochy řešit za silnice přes p.p.č. 391/11 a 1586. Dopravní napojení je řešeno v souladu s tím, jak je majitelem užíváno, tj. přístupem ze silnice III/255828 prolukou v zástavbě a mostkem přes potok. Mostek

přes Radejčinský potok musí umožňovat průtok přívalových vod. Uspořádání plochy musí respektovat biokoridor LBK 695 podél Radejčinského potoka. Prostor dotčený biokoridorem nesmí být zastavěn, oplocení směrem k potoku musí umožňovat průchod drobným živočichům. S ohledem na umístění plochy na okraji zástavby (sousedí s otevřenou krajinou) je výšková hladina zástavby limitována do 1,5 NP a zastavitelnost pozemků maximálně 25 %. Upřesnění uspořádání plochy respektuje polohu u Radejčinského potoka a LBK 695 a zohledňuje požadavky stanoviska Správy CHKO České středohoří k návrhu ÚP Habrovany pro společné jednání č.j. SR/2130/UL/2019-5 ze dne 6. 5. 2020.

Plochy zemědělské výroby:

- **Zastavitelná plocha Z9** - uspořádání plochy musí respektovat biokoridor LBK 695 podél Radejčinského potoka. Prostor dotčený biokoridorem nesmí být zastavěn, oplocení směrem k potoku musí umožňovat průchod drobným živočichům. Upřesnění uspořádání plochy respektuje polohu u Radejčinského potoka a LBK 695 a zohledňuje požadavek ze stanoviska Správy CHKO České středohoří k návrhu ÚP Habrovany pro společné jednání č.j. SR/2130/UL/2019-5 ze dne 6. 5. 2020.
- **Zastavitelná plocha Z10** – součástí plochy zemědělského areálu bude ochranná vzrostlá zeleň po jeho obvodu směrem do krajiny, a to v šíři min. 4,5m. K výsadbě lze použít místně tradiční ovocné stromy. Upřesnění uspořádání vychází z polohy zastavitelné plochy na okraji zástavby (přechod zemědělského areálu směrem do krajiny je tvořen ochranou zelení) a zohledňuje požadavky stanoviska Správy CHKO České středohoří k návrhu ÚP Habrovany pro společné jednání č.j. SR/2130/UL/2019-5 ze dne 6. 5. 2020.

Plochy drobné výroby a služeb:

- **Zastavitelná plocha Z8** – součástí plochy areálu bude ochranná vzrostlá zeleň po jeho obvodu směrem do krajiny, a to v šíři min. 4,5m. K výsadbě lze použít místně tradiční ovocné stromy. Upřesnění uspořádání vychází z polohy zastavitelné plochy na okraji zástavby (přechod zemědělského areálu směrem do krajiny je tvořen ochranou zelení) a zohledňuje požadavky stanoviska Správy CHKO České středohoří k návrhu ÚP Habrovany pro společné jednání č.j. SR/2130/UL/2019-5 ze dne 6. 5. 2020.

4.9 Odůvodnění koncepce systému sídelní zeleně

ÚP Habrovany vymezuje v zastavěném území stávající a navrženou sídelní zeleň (označené indexem ZS) a zeleň ochranou a izolační (označené indexem ZO). Jako sídelní zeleň jsou vymezeny plochy zeleně veřejně přístupné, zeleň ochranná a izolační je součástí hospodářských areálů a má funkci pohledovou (přechod zástavby do krajiny) nebo izolační (odclonění výrobních areálů od obytné zástavby). Sídelní zeleň v Habrovanech představují parkově upravené plochy kolem bytových domů, jejichž součástí je i realizovaná sportovní plocha nebo zeleň kolem Radejčinského potoka a vodní nádrže v obci, která vyžaduje celkovou revitalizaci. Výsadba izolační a ochranné zeleně je požadována po obvodech stávajících i navržených zemědělských areálů, zejména po obvodu zastavitelných ploch Z8 a Z10. Součástí systému veřejné zeleně je také liniová zeleň podél komunikací, cest a vodoteče. Významnou složku zeleně obce tvoří zeleň soukromá, zahrady a sady (označené indexem ZZ).

4.10 Odůvodnění koncepce veřejné, dopravní a technické infrastruktury

Veřejná a technická infrastruktura v obce je stabilizována a vesměs kapacitně dostatečná pro stávající i navrhovanou zástavbu Habrovan. V obci není k dispozici zemní plyn, hlavní energetickou základnou je elektrická energie.

Obec dosud nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci. ÚP Habrovany vymezuje systém likvidace splaškových vod v souladu s vydanou projektovou dokumentací ke stavebnímu povolení.

4.10.1 Nakládání s odpady

Na území obce Habrovany není provozována skládka TKO. Černá skládka na plochách zdevastovaného zemědělského areálu je ukončena, částečně likvidována, z části plochy podléhají samovolnému působení přírody. Konečná likvidace je součástí celkové revitalizace a následného využití území pro plochu přestavby P4 a plochy změn v krajině K1 a K2.

Obec nemá zpracovanou Obecně závaznou vyhláškou o nakládání s komunálním a stavebním odpadem na území obce Habrovany. Svoz odpadu je zajištěn dodavatelsky, je prováděn v pravidelných intervalech včetně bioodpadu. 2x do roka je realizován svoz velkokapacitního a nebezpečného odpadu. Svoz odpadu zajišťuje obec smluvně s firmou Marius Pedersen, a.s., která zajišťuje pro obec veškeré služby v odpadovém hospodářství. Obyvatelé za svoz odpadu neplatí žádné poplatky. Odpad je odvážen na skládku v Modlanech, nebezpečné složky odpadu jsou odváženy na skládku NO Dekonta Ústí n.L. Zemědělské areály likvidují odpad ze svých provozů individuálně na základě vlastních plánů odpadového hospodářství částečně v místě na vlastních pozemcích, částečně odvozem.

Odpady z navržené čistírny odpadních vod umístěné uvnitř obce budou představovat jednak zachycené tuhé látky (shrabky), které budou odváženy v rámci svozu komunálního odpadu, jednak tuhé kaly, které budou částečně využity místně v zemědělství, případně odváženy pomocí Feka vozu.

4.10.2 Doprava

Silniční doprava: Nejvýznamnějším dopravním prvkem v řešeném území je **dálnice D8** (Praha – Drážďany), která prochází západním okrajem k.ú. Habrovany. Obec je vázána na mimoúrovňovou křižovatku dálnice (MÚK Řehlovice) se čtyřpruhovým dálničním přivaděčem silnice I/63 Nové Dvory, který má přímou vazbu na město Teplice.

MÚK Řehlovice je od centra Habrovan vzdálena cca 2 km a umožňuje rychlé spojení obce ve směru sever-jih (Praha - Drážďany) i ve směru západním (Teplice).

Historicky je obec dopravně vázána na prostor měst Ústí nad Labem, Řehlovice a Trmice. Výstavbou dálnice se dopravní vztahy výrazně změnily a zrychlily možnou vyjížděku za prací i vybaveností z Habrovan do širokého okolí včetně Prahy a SRN.

Kromě D8 jsou na území obce zastoupeny pouze silnice kategorie III. třídy, které jsou po úpravách, souvisejících s realizací příslušného úseku D8, v území stabilizovány a již se nepředpokládají žádné směrové úpravy jejich tras:

Hlavní dopravní osou Habrovan je průtah **silnice III/25832** (Řehlovice – Radejčín), který prochází zástavbou obce a podél kterého se postupně rozvíjí nová zástavba. Silnice je dálniční křižovatkou MÚK Řehlovice napojena na přivaděč I/63 a na dálnici D8.

Severním okrajem k.ú. Habrovany prochází **silnice III/25833** Hliňany, Řehlovice - Suchá, Stebno.

Základní kategorie silnic třetí třídy je S 7,5/50-60, šířka vozovky je v rozmezí 5-6 m. Dopravní zatížení na silnicích třetí třídy není příliš intenzivní a je charakterizováno převažujícím podílem místní dopravy.

Místní komunikační síť dotváří komplexní systém dopravy obce i celého řešeného prostoru. Komunikace uvnitř zástavby obce jsou zpevněné živičné. Ostatní místní komunikace na periferii a na vstupech do volné krajiny mají prašný povrch a jsou zpevněny šterkem nebo mají přírodní hlinitý povrch.

Místní komunikace v Habrovanech jsou vázány na průtah silnice III/25832. Mají charakter obslužných tras přístupového typu, spadající do kategorie zastoupené funkční skupinou „C“. Zajišťují detailní napojení objektů bydlení a vybavenosti na uliční systém. Jejich šířkové poměry jsou variabilní a jsou většinou limitovány stávající zástavbou.

V ÚP je navržena nová obslužná komunikace pro zastavitelnou plochu Z3. Komunikace je vedena podél stávající zástavby po SV okraji plochy Z3. Komunikace bude v ideálním případě zokruhována a napojena na stávající síť ve dvou bodech.

Plocha přestavby P3 a zastavitelná plocha Z7 budou dopravně napojeny na silnici III/25828 po soukromých pozemcích. Plocha P3 přes pozemkové parcely 97 a 71/1, plocha Z7 přes p.č. 391/11, mostek přes Radejčínský potok a p.č. 1586.

Pro obsluhu plochy přestavby P4 bude upravena stávající komunikace s prašným povrchem. Úpravy nepředstavují plošný zábor ZPF.

Železniční doprava: Územím obce Habrovany neprochází žádná železniční trať. Nejbližší spojení zajišťuje trať č.131 Ústí nad Labem – Bílina. Nejbližší zastávka je ve Stadicích.

Trať je dvoukolejná a elektrifikovaná.

Účelové komunikace a pěší trasy: Pro obec mají účelové a pěší komunikace značný význam. Slouží jednak pro obsluhu zemědělské půdy zemědělskou technikou, ale také pro rekreační a turistické využití.

Pro zemědělské účely mají význam především cesty vedené z obce na sever do Suché a na silnici III/25833.

Pro rekreační účely je významné přemostění dálnice D8, umožňující propojení obce na Žim. Je to evidovaná turistická trasa z Milešova přes Milešovku do Bílky, Žimu, Habrovan a dále přes Milbohov do Ústí nad Labem (červené značení).

Původní pěší cesty uvnitř obce a ve směru na Radejčín jsou v některých případech zrušeny v důsledku privatizace pozemků. Jedná se zejména o pěší propojení v centru obce kolem vodní nádrže přes zemědělský areál a o uzavření původně veřejné cesty do areálu bývalého kravína. Nefunkční je cesta kolem bývalého statku severně nad obcí z Habrovan do Radejčína.

ÚP Habrovany některé původní pěší a obslužné cesty ve volné krajině vymezuje k obnově. Cesty slouží kromě obsluhy zemědělské půdy technikou i pohybu pěších a cyklistů:

C1 – obnova zarostlé cesty nad zbořištěm zemědělského areálu ve směru na Radejčín (veřejně prospěšná stavba WD1).

C2 – obnova vedlejších polních a lesních cest krajině na východním okraji k.ú. Habrovany.

C3 – obnova vedlejší polní cesty v krajině severně nad obcí Habrovany.

C4 – obnova vedlejší polní cesty k remízku.

Cyklistické trasy: Územím obce Habrovany prochází od severu po silnici III/25832 a následně přes mostní objekt přes dálnici na Žim evidovaná cyklistická trasa č. 3009.

Jako lokální cyklistická trasa pro horská kola je značena nebezpečná cesta z Habrovan do Suché.

Klidová doprava

Pro odstavování vozidel je v Habrovanech k dispozici parking v prostoru u bytových domů (17 parkovacích stání) a parking za budovou obecního úřadu (cca 9 parkovacích stání).

Většina nemovitostí je vybavena individuálními garážemi, zemědělské areály mají vlastní plochy pro odstavování vozidel a zemědělské techniky.

Vozidla mohou být odstavena na volném terénu, tyto odstavné a parkovací plochy jsou vzájemně zastupitelné.

Hromadná doprava: Hromadná doprava osob je zajištěna autobusovou linkou provozovanou KÚ ÚK (Ústí n. Labem – Dubice), cca 10 spojů denně.

4.10.3 Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou:

Řešené území je zásobováno pitnou vodou vodovodním přivaděčem DN700 z úpravny vody Žernoseky.

V obci je vodovod z roku 1980. Z čerpací stanice Radejčín je veden samostatný výtlak pro Habrovany DN 160 do vodojemu Habrovany 250 m³ na kótách 270,0/273,3 m n.m. Vodojem je situován mimo území obce na hranici k.ú. Habrovany a Radejčín.

Z vodojemu jsou vedeny zásobní řady pro obec. Základní systém vodovodu z roku 1980 je doplněný v 90-tých letech min. století. Vodovod byl budován s kapacitou včetně potřeb pro bývalý velkokapacitní zemědělský areál (720 ks skotu), který zanikl a o jeho obnově se neuvažuje.

ÚP Habrovany navrhuje celkem 3,33 ha nových ploch pro bydlení. Jedná se o plochy smíšené obytné venkovské, kde na základě prostorové regulace je možné předpokládat max. 5-6 rodinných domů na 1 ha navrhované plochy. Odborný odhad předpokládá, že navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby představují nárůst počtu obyvatel obce o cca 75 obyvatel (viz kapitola 4.14.3 Odborný odhad kapacity navržených ploch pro bydlení).

Lze předpokládat, že v obci bude pokračovat mírný plynulý nárůst počtu obyvatel, se skokovým nárůstem počtu obyvatel se nepočítá. ÚP Habrovany počítá s nárůstem obyvatel z nynějších cca 217 obyvatel na 250 – 270 obyvatel v r. 2030. Tento předpoklad nepřesahuje rozvoj obce předpokládaný dle původního ÚPSÚ Habrovany z roku 2000 ve znění jeho následujících změn č. 1 – 5.

Potřeba vody pro Habrovany je stanovena výpočtovou metodou pro maximální počet obyvatel 300. Za předpokladu specifické potřeby vody 100 litrů na osobu a den pro bydlení a 20 litrů na osobu a den pro základní vybavenost obce bude průměrná denní potřeba vody ve výši $Q_p = 36 \text{ m}^3/\text{den}$. Při denní nerovnoměrnosti vyjádřené koeficientem 1,5 (pro sídla do 1000 obyvatel) to bude maximálně $Q_m = 54 \text{ m}^3/\text{den}$. Toto množství vody pokryje přivaděč skupinového vodovodu i akumulace vodojemu ve výši více než 100 %.

Kapacita vodojemu i vodovodní síť umožňuje rozvoj obce bez nutnosti nových zásadních opatření v oblasti zásobování pitnou vodou.

Systém pokrývá potřeby obce včetně potřeby požární vody.

Zástavba musí respektovat ochranné pásmo procházejícího přivaděče DN 700.

Užitkový vodovod není v obci k dispozici.

Koncepce likvidace a čištění odpadních vod:

Splašková kanalizace: Obec nemá vybudovanou kanalizaci. Dílčí stoka podél komunikace v obci má funkci dešťové stoky. Likvidace splaškových vod je řešena individuálně. Řada objektů je bez čištění odkanalizována vlastními odpady do potoka nebo do dešťové stoky. V ostatních případech jsou vybaveny žumpami nebo septiky. Tento systém je do budoucna neúnosný.

Zástavba na navržených zastavitelných plochách a plochách přestavby je podmíněna realizací funkčního odkanalizování ploch na veřejnou kanalizaci a ČOV Habrovany.

Územní plán zahrnuje celkový návrh odkanalizování obce, založený na vybudování nové splaškové kanalizace s lokální čistírnou odpadních vod ČOV Habrovany. Pro výstavbu splaškové kanalizace včetně ČOV je vydáno stavební povolení. Návrh zahrnuje gravitační a tlakové splaškové řady s ukončením na podzemní čistírnu odpadních vod, umístěné v centru obce při levém břehu Radejčinského potoka.

Do ÚP Habrovany je zpracován návrh řešení dle dokumentace pro stavební povolení. ČOV Habrovany je navržena jako podzemní nádrž, umístěná pod úrovní terénu. Jedná se o ČOV aerobního typu se dvěma paralelními linkami. Každá linka obsahuje SBR reaktor s předřazenou kalovou a retenční nádrží. Před linkami bude umístěna separační nádrž hrubých nečistot. Pro odtok vyčištěné vody do vodoteče bude použita separační nádrž hrubých nečistot.

Předpokládá se max. zatížení od 250 EO po dokončení celkové výstavby v obci.

Realizací dojde k odstranění odkanalizování jednotlivých objektů bez čištění přímo do potoka nebo do dešťové stoky. Systém likvidace splaškových vod je vymezen jako veřejně prospěšná stavba WT1. Při realizaci stavby ČOV je třeba zachovat dva významné vzrostlé stromy na předmětném veřejném prostranství.

Splaškové odpadní vody budou v souladu s čl. 4.2.1 ČSN 75 6101, tj. pouze odpadní vody obsahující splašky z kuchyní, koupelen, WC, prádelen. Průmyslové vody se neuvažují. Zemědělské areály likvidují splaškové vody vlastními prostředky na základě vlastních projektů odpadového hospodářství.

Pro plochu přestavby P4 bude likvidace splaškových vod řešena samostatně na základě upřesnění funkčního využití.

Dle stanoviska odboru životního prostředí Magistrátu města Ústí nad Labem k návrhu ÚP pro společné jednání č.j. MMUL/OŽP/OP/106255/2020/PerM ze dne 11. 5. 2020 lze u stávající zástavby akceptovat pouze ve výjimečných případech dočasně a za dalších podmínek Povodí Ohře, s.p. domovní nebo tzv. skupinové čistírny odpadních vod s předpokladem jejich budoucího napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV. V úvahu nepřípadají septiky a žumpy. Stanovisko vychází vedle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje též z platného Národního plánu povodí Labe a Plánu dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe, ze kterých vyplývají požadavky na čištění odpadních vod a odkanalizování komunálních zdrojů odpadních vod.

Dešťová kanalizace: Kanalizace bude řešena jako oddílný systém. Dešťové vody budou likvidovány v rámci soukromých pozemků a areálů. Dešťové vody s komunikací a zpevněných ploch budou svedeny do stávající dešťové stoky podél komunikace.

Součástí systému likvidace dešťových vod je zasakování dešťových vod na místě dopadu srážek do zatravněných ploch a ploch s propustnými povrchy, budování malých průlehů a zasakovacích terénních prohlubní. Až přebytečné dešťové vody, které se nepodaří řešit

lokálně, budou směřovány do dešťové kanalizace.

Pro zemědělské areály je povinností větší objemy dešťových vod akumulovat pro jiné využití.

4.10.4 Energetika, energetická zařízení

Zásobování elektrickou energií: Řešeným územím jsou vedeny nadzemní trasy velmi vysokého napětí VVN 110 a 220 kV. Tato vedení územím pouze prochází (ochranné pásmo vedení VVN je 15 m od krajního vodiče v trase na obě strany).

Obec Habrovany je zásobena elektřinou distribučním vedením 35 kV z rozvodny Koštov. Provozovatelem distribučních sítí VN je ČEZ Distribuce a.s. Děčín. Tato vedení jsou hlavními napájecí elektrické energie pro odběratele všech kategorií v území. Vedení vysokého napětí 35kV (ochranné pásmo 10 m od krajního vodiče v trase na obě strany) je vesměs vybudováno jako volné, na stožárových podpěrách betonových a příhradových, pouze přívod do TS2 je od stožáru u dálnice D8 veden kabelem v zemi (kabelové vedení VN v zemi má ochranné pásmo 1 m na každou stranu od krajního kabelu v zemi).

V Habrovanech jsou pro obec vybudovány 2 zděné distribuční a uživatelské transformační stanice (35/0,4kV):

TS 1 – Habrovany obec

TS 2 – Habrovany chaty (vybudováno v posledních letech, TS dosud není uvedena v ÚAP)

Ochranné pásmo transformačních stanic kompaktních a zděných je 2 metry.

Rozvody NN jsou uvnitř zástavby obce většinou v zemi kabelové, částečně je podél silnice a do areálu kravína zachováno nadzemní vedení. Rozvody NN jsou mezi oběma TS zokruhovány.

Pro plochy přestavby a zastavitelné plochy se předpokládá napojení na stávající TS obce, které budou v případě potřeby výkonově posíleny.

Pro plochu přestavby P4 je nutné vybudovat samostatnou novou transformační stanici, resp. obnovit bývalou TS statek.

Nutno respektovat energetický koridor procházejících vedení VVN.

Zásobování plynem: Územím obce Habrovany neprochází žádné vedení plynovodů. Obec není na rozvody plynu napojena.

Zásobování teplem: Pro vytápění a ohřev vody je částečně využívána elektrická energie. Ostatní objekty jsou vytápěny lokálně. Pro vytápění lze využít LTO nebo lokální vytápění splňující požadavky na ekologické spalování dřeva a uhlí, tepelná čerpadla nebo solární systémy. S výstavbou centrálních tepelných zdrojů na bázi spalování tuhých paliv se nepočítá.

4.10.5 Spoje a spojová zařízení

Kabely sdělovací techniky: Územím obce vedou podél silnice III/25832 dálkové kabely sdělovací techniky. Kabelové rozvody místní přístupové sítě jsou na dálkový kabel napojeny v prostoru křižovatky v obci. Na veřejném prostranství u Radečinského potoka je umístěna telefonní budka.

Ochranné pásmo dálkového podzemního komunikačního vedení činí podle zákona 127/2005 o elektronických komunikacích 1,5 m po obou stranách krajního vedení.

Plochy přestavby a zastavitelné plochy budou na stávající systém napojeny.

Radioreléové trasy: Nad územím katastru obce prochází 4 radioreléové trasy společnosti T-Mobile. Jejich průběh je vyznačen v grafické části.

Krajina v severovýchodní části k.ú. Habrovany leží uvnitř ochranného pásma komunikačních spojů Ministerstva obrany a armády ČR.

Horizontální ochranné pásmo rádiového směrového spoje - radioreléové trasy stanovuje provozovatel podle skutečné výšky nad terénem.

4.11 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch změn, územní systém ekologické stability

Území obce Habrovany leží celé v CHKO České středohoří. Většina území spadá do IV. zóny ochrany CHKO, pouze malá část na severu k.ú. Habrovany při hranicích s k.ú. Suchá u Stebna a Stadice spadá do III. stupně ochrany CHKO.

V území není vyhlášena žádná evropsky významná lokalita, ptačí oblast, nespadá do soustavy Natura 2000. Není zde evidována přírodní rezervace, vyhlášený památný strom, ani vyhlášené významné krajinné prvky ani přírodní památky.

Krajina kolem Habrovan je v žalostném stavu, který je důsledkem v minulosti dlouhodobé stagnace zemědělské výroby s důsledkem zarůstání ploch v krajině náletovými křovinami a stromy. V současnosti tvoří neplodná půda 5,2% z celého rozsahu k.ú. Habrovany. Přitom zemědělství představuje tradiční a hlavní složku ekonomického potenciálu území Habrovan a v současné době se opět rozvíjí. ÚP Habrovany podporuje rozvoj drobných živočišných farem v obci, které jsou založeny na ekologickém chovu masného skotu a navrhuje pro tento účel zastavitelné plochy Z9 a Z10.

Další neblahou záležitostí v krajině je stav protékajících vodotečí. Stav vody v potocích odpovídá skutečnosti, že obec nemá splaškovou kanalizaci, důsledkem suchých let jí ubývá a je čerpána pro potřeby závlahy. Na Radejčínském potoce je v centru zástavby Habrovan menší vodní plocha. Rybníček, jeho břehové partie a okolní zeleň nevykazují známky údržby. Vodní plocha na Zálužském potoce je vypuštěna a hráz zničena. Obě vodní plochy mají přitom pro krajinu nejen význam pohledový, ale také plní významnou funkci retence vody v krajině, případně představují ochranu před záplavami. Územním plánem jsou navrženy k revitalizaci a obnově jako veřejně prospěšná opatření a veřejně prospěšná stavba (hráz a úprava dna na Záhořském potoce).

Územní plán Habrovany se uspořádáním krajiny zabývá s cílem využít její potenciál pro zemědělství, ale zároveň posílit její význam pro rekreaci. Z krajinotvorného hlediska je území zemědělské krajiny posíleno liniovou vegetací zejména podél potoků Radejčínského a Záhořského a podél cest v krajině, zejména podél hlavních účelových komunikací severně nad obcí.

Územní plán uplatňuje ve volné krajině požadavek na vyloučení staveb, zařízení a opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona, s výjimkou těch, které jsou výslovně uvedeny jako „Přípustné využití“ v podmínkách využití jednotlivých ploch s rozdílným funkčním využitím pro plochy v nezastavěném území a plochy změn v krajině v kapitole „F.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové uspořádání“ výrokové části ÚP Habrovany.

U všech staveb, uvedených jako přípustné, platí následně požadavky, vyplývající z jejich umístění v Chráněné krajinné oblasti České středohoří, t.j. nesmí poškodit ochranu přírody a krajiny včetně prostupnosti krajiny, nesmí být umístěny v pohledově exponovaných

polohách a nelze je prokazatelně umístit v zastavěném či zastavitelném území.

4.11.1 ÚP vymezuje tyto plochy změn v krajině:

označení	využití	etapa	podmínka	plocha (ha)	popis navržené plochy	lokality	v ÚPSÚ
K1	AL	1		1,41	plochy zemědělské - louky a pastviny	Habrovany	ne
K2	ZP	1		2,06	zeleň přírodního charakteru	Habrovany	ne
K3	NL	1		0,47	plocha lesní	Habrovany	ne
K4	NL	1		0,18	plocha lesní	Habrovany	ne
K5	NL	1		2,13	plocha lesní	Habrovany	ne
K6	NL	1		9,48	plocha lesní	Habrovany	ne
K7	NL	1		5,72	plocha lesní	Habrovany	ne
K8	NL	1		0,83	plocha lesní	Habrovany	ne
K9	NL	1		0,17	plocha lesní	Habrovany	ne
K10	WT	1		0,51	vodní plocha	Habrovany	ne
K11	RO	1		0,43	rekreace - oddechové plochy	Habrovany	ano - sběrný dvůr
K12	ZP	1	LBK	0,04	zeleň přírodního charakteru	Habrovany	ne
K13	ZP	1		0,03	zeleň přírodního charakteru	Habrovany	ne
K14	ZP	1		0,43	zeleň přírodního charakteru	Habrovany	ano
K15	ZP	1		0,62	zeleň přírodního charakteru	Habrovany	ano
K16	RZ	1		0,71	plocha rekreace - zahrádková osada	Habrovany	ne

Rekapitulace ploch změn v krajině:

celkem : **25,22 ha**, z toho:

plochy AL	1,41 ha
plochy ZP	3,18 ha
plochy NL	18,98 ha
plochy WT	0,51 ha
plochy RO	0,43 ha
plochy RZ	0,71 ha

ÚP Habrovany vymezuje v krajině tyto plochy změn s cílem posílit funkci ekologickou, krajinnou a rekreační:

- **Plochy K3** (0,47 ha, NL), **K4** (0,18 ha, NL), **K5** (2,13 ha, NL), **K6** (9,48 ha, NL), **K7** (5,72 ha, NL), **K8** (0,83 ha, NL) a **K9** (0,18 ha, NL): tyto plochy jsou vymezeny pro převod pozemků do pozemků lesa (PUFL) a představují největší podíl vymezených ploch změn v krajině. Jedná se o plochy, které svou vegetací již charakter lesa mají a cílem ÚP Habrovany je tuto vzrostlou zeleň v území zachovat a nadále chránit a obhospodařovat jako lesy.
- **Plocha K1** (1,41 ha, AL): jedná se o návrat části zbořeniště zemědělského areálu do ZPF. Plocha má již dnes charakter travního porostu.
- **Plocha K2** (2,06 ha, ZP): jde o další část revitalizovaného zbořeniště, resp. jeho

severní část, která je zarostlá náletovými dřevinami a keři. Zeleň přírodního charakteru bude zároveň vytvářet zelený rámec nad navrženou plochou přestavby P4.

- **Plocha K10** (0,51 ha, WT): jde o celkovou obnovu vypuštěného rybníka na Záhořském potoce včetně opravy protržené hráze. Záměr je veden jako veřejně prospěšná stavba WT2 a veřejně prospěšné opatření VK/VR1.
- **Plocha K11** (0,43 ha, RO): rekreační oddechová plocha je záměrem obce Habrovany a má sloužit jejím obyvatelům (předpokládá se využití plochy jako trvale udržovaný zátěžový trávník s prvky pro hru dětí, vybavený lavičkou a odpadkovým košem a dosadba přestárých v místě tradičních ovocných stromů). Vzhledem k jejímu umístění podél významné turistické trasy může mít plocha význam i pro posílení celkového rekreačního potenciálu obce.
- **Plocha K12** (0,39 ha, ZP): část pozemku p.č. 1575 u Radejčinského potoka, která je součástí lokálního biokoridoru musí podle požadavku Správy CHKO České středohoří zůstat bez oplocení. Plocha je součástí veřejně prospěšného opatření VU1 „LBK 695 Radejčinský potok u Habrovan“. Z toho důvodu není součástí zastavitelné plochy Z9 pro zemědělskou výrobu, ale je ponechána vně zastavěného území. Zároveň je dle vyjádření KÚ ÚK, odboru životního prostředí k návrhu ÚP Habrovany pro společné jednání, č.j. KUUK/052595/2020 požadováno, aby v území nezůstávaly neobhospodařovatelné části zemědělského půdního fondu. Z uvedených důvodů je plocha vymezena v souladu s funkcí biokoridoru jako zeleň přírodního charakteru.
- **Plocha K13** (0,33 ha, ZP): jedná se plochu mezi zastavitelnou plochou Z7 a Radejčinským potokem, kde je na základě požadavku Správy CHKO požadováno vymezit interakční prvek ÚSES „IP704 – liniová zeleň podél potoka“. Tato liniová zeleň navazuje na LBK 695. Pozemek je zemědělsky neobhospodařovatelný, proto je na základě vyjádření KÚ ÚK, odboru životního prostředí k návrhu ÚP Habrovany pro společné jednání, č.j. KUUK/052595/2020 v návrhu ÚP Habrovany vymezen jako zeleň přírodní.
- **Plochy K14** (0,43 ha, ZP), **K15** (0,62 ha, ZP): tyto plochy jsou v KN vedeny jako ZPF – trvalý travní porost, jsou však porostlé vzrostlou zelení a křovinami a zemědělsky nejsou obhospodařované. Již v předchozí územně plánovací dokumentaci jsou vedeny jako plochy krajinné zeleně. Tato stávající zeleň je chráněna dle Zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a rovněž Plánem péče o CHKO České středohoří. Na základě požadavku KÚ ÚK, odboru životního prostředí jsou v návrhu ÚP Habrovany vymezeny jako plochy změn v krajině. Jedná se o legalizaci stávajícího stavu.
- **Plocha K16** (0,71 ha, RZ): plocha je v současné době užívána jako zahrádková osada, přestože v KN je vedena jako ZPF – trvalý travní porost. Na základě vyjádření KÚ ÚK, odboru životního prostředí k návrhu ÚP Habrovany pro společné jednání, č.j. KUUK/052595/2020 je požadováno tuto plochu vymezit jako změnu v krajině a zároveň vyhodnotit předpokládaný zábor ZPF. Jedná se o legalizaci současného stavu v území.

4.11.2 ÚP Habrovany vymezuje v krajině novou liniovou zeleň, a to zejména podél silniční a cestní sítě:

- L1** – dosadba aleje podél cesty z Habrovan na sever na silnici III/25833,
- L2** – dosadba aleje podél cesty z Habrovan do Suché u Stebna,
- L3** – dosadba aleje podél cesty z Habrovan na Žim,
- L4** – alej podél silnice III/25832 v úseku z Habrovan do Radejčína,
- L5** – alej podél silnice III/25828 v úseku z Habrovan na hranici katastru,
- L6** – nová alej podél cesty v polích severně od obce.

4.11.3 Územní systém ekologické stability (ÚSES):

V řešeném území jsou dle „Okresního generelu ÚSES“ (RNDr. Friedrich) vymezeny prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a z Úplné dokumentace návrhu pozemkových úprav pro k.ú. Habrovany (leden 2016, Ing. Jindřich Jíra). Účelem systému ÚSES je funkční propojenost krajinných prvků zajišťujících průchodnost území pro místní biotypy a organismy a jejich druhovou a genetickou diverzitu. Zároveň mají význam pro zadržování vody v krajině i pro ochranu území před povodněmi.

ÚSES se vymezuje do tří úrovní. Prvky nadregionální a regionální úrovně ÚSES se v území nevyskytují. V řešeném území jsou vymezeny pouze místní skladebné části ÚSES. (Severně od Habrovan leží významné regionální biocentrum 1315 „Stadické srázy, Široký kámen“, které však do řešeného území nezasahuje.)

Jednotlivé skladebné prvky ÚSES jsou v ÚP Habrovany upřesněny do katastrální mapy. Nefunkční části biokoridorů jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. Nejvýznamnější biokoridor v řešeném území představuje LBK 695. Je to tok a břehové partie Radejčinského potoka a Záhořského potoka. Břehovou vegetaci je nutno respektovat a tam, kde jsou břehy bez vegetace, je vhodné směřovat k jejich ozelenění. Veškeré zásahy do toku a břehů musí být prováděny přírodě blízkým způsobem.

Jednotlivé prvky lokálního ÚSES jsou zkoordinovány s jejich vymezením v platné a rozpracované ÚPD sousedních obcí:

- Obec Řehlovice - v současné době je pořizován nový Územní plán Řehlovice, k 17.6.2020 je zpracován upravený návrh po veřejném projednání. Z Habrovan do území obce Řehlovice přesahují, nebo jsou vedeny po společných hranicích a jsou v obou ÚP zkoordinovány lokální biokoridory LBK 693, LBK 694, LBK 700 a LBK 717.
- Obec Žim má zpracované ke dni 25.2.2020 vydané Úplné znění ÚP Žim po změně č.1. Z Habrovan je veden po společných hranicích a je v obou ÚP zkoordinován lokální biokoridor LBK 695.
- Obec Stebno má platný ÚPSÚ z roku 1995, v listopadu 2016 rozhodlo Zastupitelstvo obce Stebno o pořízení nového územního plánu. Z toho vyplývá, že v novém ÚP Stebna bude muset zpracovatel zkoordinovat vymezení ÚSES s novými územními plány sousedních obcí.

Návrh opatření a požadovaný cílový stav biocenter a biokoridorů je popsán v tabulkové části Okresního generelu. Příslušné tabulky jsou předmětem Přílohy č.1 tohoto odůvodnění.

Na základě požadavku ze stanoviska CHKO České středohoří k návrhu ÚP Habrovany pro společné jednání jsou do hlavního výkresu a výrokové části ÚP vymezeny i drobné interakční prvky ÚSES. Jedná se jednak o IP vymezené OG ÚSES a upravené do katastrální mapy (IP555 – V Remízku a IP704 – Radejčinský potok), jednak o dva IP vymezené v Komplexních pozemkových úpravách Habrovany (IP2 – mez s náletem dřevin, plocha totožná se změnou v krajině K3 a IP3 – remíz v bloku orné půdy, plocha totožná se změnou v krajině K4). Jako interakční prvky jsou vedeny lokality vyhodnocené jako významné biotypy nezařazené do sítě prvků ÚSES.

4.11.4 Prostupnost krajiny:

ÚP Habrovany zohledňuje dokumentaci „KoPÚ Habrovany u Řehlovic“ - návrh pozemkových úprav, zpracovatel Ing. Jindřich Jíra, leden 2015.

V souladu s návrhem pozemkových úprav jsou v ÚP Habrovany vymezeny k obnově

původní účelové hospodářské komunikace a polní cesty. Vymezení účelových komunikací a cest je vedeno v souladu s aktuální katastrální mapou, kde je jejich stopa zachována. Obnova původní cestní sítě vede k lepší průchodnosti krajiny, a to jak pro zemědělskou techniku, tak pro zprůchodnění území pro rekreaci a turistiku.

4.11.5 Rekreace:

ÚP Habrovany zachovává, ale nerozšiřuje stávající plochy individuální rekreace pro rodinnou rekreaci v chatových osadách (RI) ani v zahrádkářské osadě (RZ). Rozvoj stávajících chatových osad podél Záhořského potoka není žádoucí. Změna pozemků lesů na jiné využití je nepřipustná.

Ke každodenní rekreaci obyvatel přispěje zprůchodnění krajiny obnovenými cestami a oddechová plocha K11 s odpočívadly a dětským hřištěm, vymezená jako změna v krajině. Potenciál pro posílení rekreační funkce obsahuje plocha přestavby P4, situovaná na významné turistické cestě, jejíž součástí může být kromě jiných funkcí i rekreační vybavenost.

4.11.6 Ochrana před povodněmi, opatření k retenci vody v území:

Pro vodní toky na území obce není stanoveno záplavové území.

U zastavitelných ploch Z5, Z7 a Z9, které jsou navrženy v bezprostřední blízkosti vodních toků Radejčinský potok a Záhořský potok, bude dle připomínky Povodí Ohře s.p. uplatněné v rámci projednání návrhu ÚP Habrovany, zřejmě nutné konkrétní záměry doplnit o hydrotechnické výpočty zpracované metodou nerovnoměrného proudění, kterými bude prokázáno, že se předmětná území nenacházejí v území, které by bylo možné na základě parametrů proudění charakterizovat jako aktivní zóny záplavových území, a že výstavbou objektů a souvisejících staveb nedojde ke zhoršení odtokových poměrů v území. V rámci ÚP Habrovany jsou navržena opatření přispívající k zadržení vody v krajině, např.: celková revitalizace obou vodních toků Radejčinského a Záhořského potoka, revitalizace vodní nádrže na Radejčinském potoce v Habrovanech, celková obnova vypuštěného rybníka na Záhořském potoce. (Navíc podél obou potoků jsou vymezeny lokální biokoridory a plochy dotčené ÚSES nesmí být zastavěny.)

4.12 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv, vymezení ploch, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování

ÚP Habrovany nevymezuje plochy územních rezerv.

Plochy podmíněné územní studií:

Zpracování územní studie a její zanesení do evidence územně plánovací činnosti jako podmínka pro rozhodování o změnách v území platí pro zastavitelné plochy Z3 (US2) a pro plochu přestavby P4 (US3).

Důvody pro požadovanou územní studii US2 plynou ze specifické regulace předmětných ploch, která zohledňuje jejich umístění v konkrétní lokalitě. Jedná se o plochy, navržené územním plánem v okrajové poloze zástavby, jejichž zástavba je podmíněna realizací nové

obslužné komunikace. Podrobnost územního plánu nemůže svým měřítkem obsáhnout podrobnosti zastavovacího plánu, kterým je třeba novou komunikaci vymezit v min. šířce 8m, stanovit uliční a stavební čáru a vymezit prostor pro umístění staveb. Zpracování územní studie je požadováno za účelem prokázání splnění podmínek územního plánu pro předmětnou plochu Z3.

V případě plochy přestavby P4 je územní studie požadována za účelem upřesnění záměru (příslušné specifické občanské vybavenosti) a následné promítnutí záměru navrženou zástavbou. Tato studie musí zároveň řešit dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu plochy P4.

4.13 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací

ÚP Habrovany nevymezuje plochy pro asanace. Rovněž nevymezuje nové stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

4.13.1 Odůvodnění veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou vymezeny:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| a) stavby dopravní infrastruktury | označení WD |
| b) stavby technické infrastruktury | označení WT |
- **VPS WD1** – Obnova cesty C1. Důvodem vymezení veřejně prospěšné stavby je požadavek obce na obnovení pěšího spojení z Habrovan na Radejčín mimo silnici s motorovým provozem. Bývalá cesta je zarostlá a vyžaduje celkovou obnovu.
 - **VPS WT1** – Splašková kanalizace a čistírna odpadních vod. Obec dosud nemá splaškovou kanalizaci, splašky ze zástavby jsou vypouštěna do vodotečí často bez předčištění. Realizace systému gravitační a tlakové kanalizace pro odvedení splašků a výstavba centrální čistírny odpadních vod dle zpracované dokumentace pro SP je jednoznačně veřejným zájmem.
 - **VPS WT2** – Hráz a rybník na Záhořském potoce. Obnova bývalého rybníka vyžaduje celkové stavební úpravy k obnovení hráze, která je uměle protržena. Veřejným zájmem je kromě funkce krajiny rovněž význam vodní plochy pro retenci vody.

Jako veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou vymezena:

- | | |
|--|-------------|
| a) opatření ke snižování ohrožení povodněmi | označení VK |
| b) opatření ke zvyšování retenčních schopností území | označení VR |
| c) opatření k založení prvků územního systému ekologické stability | označení VU |
- **VPO VK/VR1** – Obnova rybníka na Záhořském potoce. V návaznosti na VPS WT2 je třeba zajistit celková opatření pro obnovení a revitalizaci nejen rybníka, ale i břehových porostů včetně výsadeb vzrostlé zeleně.
 - **VPO VK/VR2** – Revitalizace rybníka na Radejčinském potoce. Opatření k vyčištění a celkové revitalizaci rybníky včetně břehových porostů a související zeleně uvnitř obce.
 - **VPO VU1** – LBK 695, „Radejčinský potok .u Habrovan“. Důvodem vymezení VPO je zajistit funkčnost biokoridoru uvnitř zástavby Habrovan. Za tím účelem je třeba asanovat a ozelenit k vodoteči přilehlé plochy.

- **VPO VU2** – LBK 693, „Červený vrch“. Důvodem vymezení VPO je zajistit funkčnost biokoridoru.

4.13.2 Odůvodnění veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo obce Habrovany:

Jako veřejně prospěšná stavba s předkupním právem obce je vymezena stavba hráze a celkové úpravy terénu pro obnovení rybníka na Záhořském potoce – WT 2. Předkupní právo je zřizováno pro Obec Habrovany, IČ: 00832201.

Důvodem předkupního práva obce je dlouhodobá nemožnost obce ovlivnit neblahý stav vypuštěného rybníka, který v krajině obce plní důležitou veřejně prospěšnou funkci krajinnotvornou i vodohospodářskou.

4.14 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

4.14.1 Demografická prognóza vývoje obyvatel a její dopad na potřeby zastavitelných ploch:

Vývoj počtu obyvatel dle údajů Českého statistického úřadu:

Rok	Počet obyvatel	Rok	Počet obyvatel
1971	139	2000	190
1975	141	2010	224
1980	118	2017	221
1992	176	2019	217

Po stagnaci, resp. úbytku obyvatel Habrovan v 80-tých letech min. století je po r. 1989 patrný trvalý vzestupný trend. Lze předpokládat, že tento mírný nárůst počtu obyvatel bude pokračovat, nicméně s ohledem na intimní, zemědělsky orientovaný charakter obce se s výrazným, skokovým nárůstem počtu obyvatel nepočítá.

V návrhovém období územního plánu lze uvažovat o navýšení na 250–270 stálých obyvatel Habrovan.

4.14.2 Rozsah navržených ploch přestavby a zastavitelných ploch určených pro bydlení v ÚP Habrovany:

Pro účely bydlení navrženy plochy smíšené obytné venkovské (SV) v rozsahu:

Plochy přestavby:	0,92 ha
Zastavitelné plochy:	2,41 ha
celkem:	3,33 ha

4.14.3 Odborný odhad kapacity navržených ploch pro bydlení

Pro odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení vychází návrh ÚP z potřeb plochy pro příslušnou jednotku, tj. v případě drobného venkovského sídla pro rodinný dům nebo usedlost, a to včetně souvisejících veřejných prostranství, ploch pro dopravní a technickou

obsahu a ploch pro související plochy zeleně. Tento ukazatel je dále upraven v souvislosti s charakterem rozvolněné zástavby obce (viz Podmínky prostorového uspořádání) a specifickou regulací zastavitelných ploch Z1 a Z3, kde jedna polovina plochy směrem do krajiny je požadována stanoviskem CHKO jako nezastavitelná zahrada.

Na základě výše uvedených podmínek zástavby výpočet vychází z předpokladu cca 5 – 8 rodinných domů/ha. Obložnost rodinných domů nebo usedlostí je předpokládána 2 – 5 obyv./RD)

Hustota obyvatel se tedy může pohybovat v rozmezí 10–40 obyv./ha. Pro výpočet je odborným odhadem vzata hodnota 22,5 obyv./ha.

Výpočet:

3,33 ha x 22,5 obyv. = **74,9 obyv.**

V ÚP Habrovany vymezené plochy přestavby a zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské představují kapacitu pro cca 75 nových obyvatel. Z výpočtu je zřejmé, že vymezené rozvojové plochy pokrývají a mírně převyšují předpokládaný nárůst obyvatel na 250 – 270 obyvatel v r. 2030.

Závěr

Přestože návrh ploch přestavby a zastavitelných ploch pro bydlení v ÚP Habrovany nepřesahuje rozsah těchto ploch vymezených v původním ÚPSÚ a jeho změnách, je zřejmé, že vymezené rozvojové plochy smíšené venkovské svou kapacitou pokryjí požadavky na rozvoj obce v návrhovém období a vytváří dostatečnou rezervu pro případné výkyvy ve vývoji.

5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

5.1 Předpokládaný zábor ZPF:

Předmětem vyhodnocení důsledků návrhu územního plánu Habrovany jsou zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině.

ÚP Habrovany navrhuje na plochách ZPF plochy s tímto využitím:

- **Plochy přestavby a zastavitelné plochy:**

Plochy smíšené obytné venkovské (SV) celkem 3,33 ha

Plochy výroby a drobných služeb (VD) celkem 0,30 ha

Plochy výroby zemědělské (VZ) celkem 1,25 ha

Předpokládaný zábor půdního fondu pro plochy přestavby činí 0,92 ha, pro zastavitelné plochy 3,96 ha. Celkem 4,88 ha zemědělských ploch.

- **Plochy změn v krajině:**

Zeleň přírodního charakteru (ZP) celkem 1,12 ha

Plochy rekreace - oddechové plochy (RO) celkem 0,43 ha

Plochy rekreace - zahrádková osada (RZ) celkem 0,71 ha

Předpokládaný zábor ZPF pro plochy změn v krajině představuje celkem 2,26 ha.

Zastavěné území:

Územní plán ve své grafické části vymezuje zastavěné území obce k datu 15.1.2020. Plocha zastavěného území v % z celkové rozlohy:

k.ú. 636398 Habrovany u Řehlovic:

rozloha katastru 282,1557 ha

plocha zastavěného území 15,69 ha

procento zastavění 5,56 %

Do zastavěného území je započtena i část devastované plochy, resp. zbořeniště bývalého velkokapacitního areálu živočišné výroby severně nad obcí. Tato plocha je navržena k celkové obnově (plochy přestavby P4) s cílovým využitím pro specifickou občanskou vybavenost sociální a rekreační. Dále jsou do zastavěného území zahrnuty plochy individuální rekreace (chaty podél Záhořského potoka). Stávající zahrádková osada podél komunikace na východním okraji obce na p.p.č. 1601, vedeném v KN jako ZPF – trvalý travní porost je vyhodnocena jako předpokládaný zábor ZFP (lokalita 19, resp. plocha změny v krajině K16).

Zbývající plochy zbořeniště zemědělského areálu jsou navrženy jako plochy změn v krajině K1 (1,41 ha) a K2 (2,06 ha), kde plocha K1 je navržena k navrácení do ZPF pro plochy zemědělské – louky a pastviny (lokalita 101) a plocha K2 je ponechána pro zeleň přírodního charakteru.

Ostatní plochy změn v krajině, navržené k zalesnění nejsou navrhovány na zemědělské půdě.

5.2 Zemědělství, údaje o zařazení zemědělské půdy do BPEJ a tříd ochrany

Výběr statistických údajů z „Pozemky KN/ZE v k.ú. Habrovany u Řehlovic“, ke dni 15. 12. 2019:

Celková rozloha k.ú.	282,15, z toho	
evidovaná orná půda	108,95 ha	38,6 %
evidovaný trvalý travní porost	55,48 ha	19,7 %

Značnou část území katastru tvoří neplodná půda 5,2% a plochy ostatní. To je důsledkem dlouhodobé devastace v minulosti neobhospodařované půdy, kdy docházelo k zarůstání ploch ZPF náletovými dřevinami. Přitom zemědělství představuje tradiční a hlavní složku ekonomického potenciálu území Habrovan.

V současné době je zastoupena rostlinná i živočišná výroba.

S ohledem na značné procento trvalých travních porostů a ploch neplodné půdy se v obci rozvíjí zejména živočišná výroba. Na území obce se nachází drobné rodinné farmy a areály živočišné výroby, orientované na ekologické chovy masného skotu.

Rodinné farmy Stolle a Lések provozují ekologické zemědělství. Počet dobytčích jednotek farem do 50 ks.

Farma Drtina provozuje stávající areál SZ nad obcí. Bývalý kravín je využíván pro ustájení koní (cca 20ks).

Další zemědělská půda v území je obhospodařovaná zemědělskými podniky s areály mimo území obce.

Údaje o bonitě půd dle půdně ekologických jednotek (BPEJ)

Řešené území je v BPEJ kódováno číslem MT4, které označuje region mírně teplý a suchý.

Chráněné půdy I. stupně ochrany se vyskytují pouze v nivě Radejčinského potoka (BPEJ 4.58.00). Menší enkláva půd II. stupně ochrany (BPEJ 4.28.01) je evidována ve svahu severně od zástavby obce. Většina půdy však spadá do III., IV. a V. stupně ochrany ZPF.

HPJ 28 – hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na bazických a neutrálních vyvřelinách a jejich tufech, středně těžké, většinou kamenité, převážně s dobrými vláhovými poměry. Tyto půdy tvoří majoritní podíl ZPF celého katastru. Vyskytují se ve sklonitostech a expozicích mírných a středních svahů s všesměrnou expozicí, se slabou a střední skeletovitostí a střední hloubkou půdního profilu.

HPJ 38 – mělké hnědé půdy na všech horninách, středně těžké až těžší, v ornici většinou středně šterkovité až kamenité, v hloubce 0,3m kamenité nebo pevná hornina, méně výsušné.

PJ 41 – svažité půdy (nad 12°) na všech horninách, středně těžké až těžké, s různou šterkovitostí a kamenitostí nebo bez nich. Vláhové poměry závislé na srážkách. Tento typ se vyskytuje ve výše položených svazích. Skeletovitost a hloubka profilu velmi proměnlivá.

HPJ 47 – oglejované půdy na svahových hlínách, středně těžké až středně skeletovité nebo slabě kamenité, náchylné k dočasnému zamokření.

HPJ 58 - fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podloží teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé.

HPJ 75 – různé hydromorfní a semihydroformní půdy v hlubších údolích, v mapově nevymezeném střídání, většinou středně těžké, slabě až středně šterkovité, s různými vláhovými poměry, ale vždy se zamokřenými místy – vhodné jen pro louky.

Údaje o uskutečněných investicích do půdy

V území jsou dle ÚAP evidované investice do půdy za účelem zvýšení úrodnosti. Odvodnění je provedeno v JZ části k.ú. Habrovany, v prostoru mezi silnicí III/25832 a dálnicí.

Odvodňované plochy jsou dotčeny lokalitou č. 4 v rozsahu 0,62 ha a lokalitou 18 v plném rozsahu plochy 0,62 ha.

5.3 Ochrana krajiny a krajinného rázu

Řešené území leží celé v CHKO České středohoří ve IV. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO. Dle ÚAP patří Habrovany do oblasti krajinného rázu Rtyňského údolí Bíliny.

Ve správním obvodu Habrovany není vyhlášena žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Dle stanoviska regionálního pracoviště správy CHKO České středohoří (č.j. SR/2130/UL/2019-2) ze dne 16.10.2019 nemá povaha navrženého řešení ani nepřímý vliv na soustavu Natura 2000, její integritu a příznivý stav předmětu ochrany.

Územní plán uplatňuje ve volné krajině požadavek na vyloučení staveb zařízení a opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona, s výjimkou těch, které slouží ke snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků.

Jako podmíněně přípustné jsou považovány stavby:

1. veřejné dopravní a technické infrastruktury,
2. stavby pro zemědělství, avšak pouze stavby dočasné, které jsou technologicky vázané na prvovýrobní využívání ploch – např. vybavení pastvin pastevními ohradníky a lehkými pastevními přístřešky pro úkryt zvířat na pastvě, dále včelnice, včelíny, stavby realizované v rámci KPÚ a stavby protierození povahy,

3. stavby pro lesnictví – lesní cesty, stavby sloužící k ochraně lesa a stavby protierozní povahy, zařízení pro myslivost, krmelce, posedy,
4. stavby pro vodní hospodářství – stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod, stavby studní, stavby protierozní ochrany a sloužící ke zlepšení vodních poměrů v místě,
5. stavby pro účely ochrany přírody a krajiny (avšak pouze takové, které slouží zajištění předmětu ochrany CHKO České středohoří),
6. zařízení pro rekreaci, pouze však aktivity nestavebního charakteru.

U všech těchto staveb platí požadavek na takové umístění, které vyloučí možnost poškození předmětů ochrany přírody a krajiny včetně prostupnosti krajiny a současně tyto stavby nebudou umístěny v pohledově exponovaných polohách a nelze je prokazatelně umístit v zastavěném či zastavitelném území. Ostatní stavby jsou vyloučeny včetně staveb pro těžbu nerostů.

Navrhované zastavitelné plochy a plochy přestavby soustřeďují zástavbu ve stávajících souvisle zastavěných částech sídla a v bezprostřední návaznosti na toto území.

Územní plán Habrovany se rovněž zabývá uspořádáním krajiny. Krajina v okolí Habrovan má rekreační potenciál, a to i při zachování zemědělství jako jejího hlavního využití.

ÚP navrhuje v krajině nové plochy a prvky krajinné zeleně, které plní funkci ekologickou, krajinnotvornou a rekreační.

V celém území jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Účelem systému ÚSES je funkční propojenost krajinných prvků zajišťujících průchodnost území pro místní biotypy a organismy a jejich druhovou a genetickou diverzitu. Zároveň mají význam pro zadržování vody v krajině i pro ochranu území před povodněmi.

Z krajinnotvorného hlediska je území zemědělské krajiny posíleno liniovou vegetací zejména podél Radejčinského a Záhořského potoka a alejí podél hlavních účelových komunikací severně nad obcí.

5.4 Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu Habrovany

Označení plochy /koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)		Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ZP	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Informace podle §3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
1	P1: SV -smíšené obytné vesnické	0,45				0,45							ÚPSÚ
2	P2: SV -smíšené obytné vesnické	0,09				0,08		0,01					změna 3
3	P3: SV -smíšené obytné vesnické	0,38				0,38							x
4	Z1: SV -smíšené obytné vesnické	0,85				0,85					ano		ÚPSÚ
5	Z2: SV -smíšené obytné vesnické	0,13				0,13							x
6	Z3: SV -smíšené obytné vesnické	0,64				0,64							změna 2
8	SV -smíšené obytné vesnické	0,12						0,12					změna 3
9	SV -smíšené obytné vesnické	0,37					0,37						ÚPSÚ
10	SV -smíšené obytné vesnické	0,3		0,3									změna 3
Σ		3,33											
7	Z4: VD - drobná výroba a služby	0,1				0,1							x
11	Z8: VD - drobná výroba a služby	0,2					0,2						ÚPSÚ
Σ		0,3											
12	Z9: VZ - výroba zemědělská	0,28		0,23		0,05							x
13	Z10: VZ - výroba zemědělská	0,97				0,97							x
Σ		1,25											
14	K12: ZP - zeleň přírodní	0,04		0,04									x
15	K13: ZP - zeleň přírodní	0,03		0,03									x
17	K14: ZP - zeleň přírodní	0,43		0,14		0,29							x
18	K15: ZP - zeleň přírodní	0,62				0,62					ano		ÚPSÚ
Σ		1,12											
16	K11: RO - rekreace, oddech. plochy	0,43				0,43							x
Σ		0,43											
19	K16: RZ - rekreace, zahr. osada	0,71				0,71							x
Σ		0,71											
ΣΣ		7,14	7,14	0,74		5,7	0,57	0,13					

5.5 Odůvodnění navrhovaného řešení

ÚP Habrovany svým návrhem zasahuje do ploch zemědělského půdního fondu (ZPF) v míře stávající územně plánovací dokumentace, kterou je „Územní plán sídelního útvaru Habrovany“ a jeho změny č. 1 až 5 (dále jen ÚPSÚ). Téměř všechny navržené plochy jsou obsaženy v původním ÚPSÚ. Lokality 8 a 9 jsou oprati návrhu ÚPSÚ částečně zmenšeny.

Nad rámec takto již dříve vymezených ploch jsou novým ÚP navrženy plochy pro rozvoj zemědělských areálů na SV okraji obce, lokality 12 a 13. Tyto plochy slouží k alespoň částečné obnově živočišné výroby, která byla v území dlouhodobě utlumena. Vzhledem k tomu, že obnova bývalého velkokapacitního kravína severně nad obcí se jeví jako zcela nevhodná z hlediska jeho umístění, je třeba hledat nové plochy pro tuto funkci tak, aby co nejméně narušovaly organizaci zemědělského půdního fondu, dotvářely urbanistickou strukturu obce odpovídajícím měřítkem a pokud možno navazovaly na stávající rodinné farmy. Lokalita č. 13 je navíc pro tyto účely již užívána.

Další drobné plochy, vymezené nad rámec stávající ÚPD představují plochy přestavby uvnitř zastavěného území (lokalita 3), v prolukách (lokalita 5) a lokalita 7, která je sice v KN vedena jako trvalý travní porost, ve skutečnosti se však jedná o manipulační plochu.

Zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území obce a jsou v dosahu potřebné technické infrastruktury.

Důvodem, proč v dřívější územně plánovací dokumentaci navržené plochy pro rozvoj bydlení nejsou dosud zastavěny je chybějící systém likvidace splaškových vod v obci.

V současné době má obec Habrovany projekt a stavební povolení na vybudování ČOV Habrovany a splaškové kanalizace a lze předpokládat, že po realizaci systému odkanalizování obce bude výstavba na navrhovaných zastavitelných plochách umožněna a bude o ní zájem. Jak vyplývá z kapitoly 4.14 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, navrhuje územní plán velmi umírněný rozvoj obce, představující v dlouhodobějším horizontu nárůst cca 75 obyvatel. Při prověřování vymezení zastavitelných ploch byly upřednostněny plochy vymezené již v původním ÚPSÚ Habrovany. A to z toho důvodu, že ani situováním rozvoje do jiných částí obce se nelze vyhnout záborům jiné zemědělské půdy (i vyšší kvality), která zastavěné území obce zcela obklopuje. Navíc by jinde vždy došlo ke střetům s dalšími přírodními hodnotami v území, např. vodními toky, přírodní zelení, lesními porosty i větším zásahům do krajinného rázu.

Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby, které představují zábor ZPF:

Plochy pro bydlení (smíšené obytné venkovské - SV):

- **Lokalita 1 (P1)** (0,45 ha): plocha přestavby P1 je převzata z původního ÚPSÚ. Jedná se o proluku uvnitř zastavěného území, v severní části částečně zastavěnou.
- **Lokalita 2 (P2)** (0,09 ha): plocha přestavby P2, drobná proluka uvnitř zastavěného území, vymezená změnou č. 3 ÚPSÚ.
- **Lokalita 3 (P3)** (0,38 ha): plocha přestavby P3. Jedná se o nově vymezenou plochu přestavby na základě požadavku vlastníka pozemku. V lokalitě je KN evidován sad, stromy se však omezeně nacházejí pouze v jeho severozápadní části, která je návrhem ponechána jako zahrada. Plocha může být dopravně obsluhována pouze přes stávající pozemky vlastníka (p.p.č. 98).

- **Lokalita 4 (Z1)** (0,85 ha): zastavitelná plocha Z1 je převzata z původního ÚPSÚ. Výstavba zde dosud nebyla realizována z důvodu absence systému odvádění a čištění splaškových vod. V současné době je vydáno stavební povolení na výstavbu centrální ČOV Habrovany a splaškovou kanalizaci.
Jedná se o největší rozvojovou plochu pro bydlení. Územním plánem je regulována výstavba rodinných domů pouze do poloviny plochy bližší ke komunikaci, kdy vzdálenost stavby od komunikace bude max. do 10 m. Druhá polovina plochy, navazující na otevřenou krajinu, bude vymezena jako nezastavitelná zahrada, tzn., že zde de facto zůstane zachována zemědělská půda, pouze jiného druhu.
- **Lokalita 5 (Z2)** (0,13 ha): nová zastavitelná plocha Z2 v proluce mezi zastavěným územím a zahrádkářkou osadou. Plocha dotváří kompaktní tvar zastavěného území obce.
- **Lokalita 6 (Z3)** (0,64 ha): zastavitelná plocha Z3 je vymezena změnou č.2 ÚPSÚ. Stejně jako u plochy Z1 nebylo započato s výstavbou z důvodu absence systému odvádění a čištění splaškových vod. V současné době je vydáno stavební povolení na výstavbu ČOV Habrovany a splaškovou kanalizaci.
Jedná se o druhou největší plochu pro rozvoj bydlení na západním okraji zástavby obce. Výstavba rodinných domů bude umístěna do poloviny plochy bližší k zástavbě. Druhá polovina plochy, navazující na otevřenou krajinu, bude vymezena jako nezastavitelná zahrada, tzn., že zde de facto zůstane zachována zemědělská půda, pouze jiného druhu. Součástí plochy je nová přístupová komunikace vedená při hranici se zastavěným územím (při SV hranici plochy) a propojená na stávající místní komunikace. Druhá polovina plochy, navazující na otevřenou krajinu, bude vymezena jako nezastavitelná zahrada. Zástavba plochy je podmíněna zpracováním územní studie.
- **Lokalita 8 (Z5)** (0,12 ha): zastavitelná plocha Z5, vymezená změnou č.3 ÚPSÚ. Rozloha plochy je návrhem ÚP zmenšená a část uvnitř ochranného pásma lesa. Uspořádání plochy musí respektovat biokoridor, procházející podél Záhořského potoka. Prostor, dotčený biokoridorem je nezastavitelný, oplocení směrem k potoku musí umožňovat průchod drobným živočichům.
- **Lokalita 9 (Z6)** (0,37 ha): zastavitelná plocha Z6 je vymezena již v ÚPSÚ. Její rozloha je návrhem ÚP zmenšená a část uvnitř ochranného pásma lesa.
- **Lokalita 10 (Z7)** (0,30 ha): zastavitelná plocha Z7 je vymezena již v ÚPSÚ. Plocha je částečně zastavěna různými kůlnami a drobnými hospodářskými objekty. Dopraní napojení plochy je možné za silnice přes p.p.č. 391/11 a 1586. Mostek přes Radejčinský potok musí umožňovat průtok přívalových vod. Jedná se o půdy I. třídy ochrany.

Plochy pro výrobu a drobné služby (VD):

- **Lokalita 7 (Z4)** (0,10 ha): nová drobná zastavitelná plocha Z4, navazující na stávající areál firmy provozující silniční nákladní motorovou dopravu vozidel nebo jízdních souprav nad 3,5 tuny. Plocha je určena pro rozvoj stávající funkce, v současnosti je využívána jako manipulační plocha.
- **Lokalita 11 (Z8)** (0,20 ha): zastavitelná plocha Z8 je vymezena v ÚPSÚ. Rozloha plochy je oproti vymezení v ÚPSÚ částečně zmenšena tak, aby vytvářela ucelený tvar se stávající zástavbou.

Plochy pro výrobu zemědělskou (VZ):

Lokality 12 a 13 slouží k obnově živočišné výroby, která byla v území dlouhodobě utlumena.

- **Lokalita 12 (Z9)** (0,28 ha): nová zastavitelná plocha Z9 pro rozvoj zemědělské výroby, navazující na stávající venkovskou usedlost. Vymezení plochy respektuje biokoridor

podél Radejčinského potoka. Podmínkou výstavby je výsadba izolační zeleně po obvodu i uvnitř plochy.

- **Lokalita 13 (Z10)** (0,97 ha): nová zastavitelná plocha Z10 pro rozvoj zemědělské výroby na SZ okraji zástavby. Na ploše je v současnosti umístěno několik hal pro ustájení dobytka a zemědělskou techniku. Nezastavěné části plochy jsou užívány jako výběhy a manipulační a odstavné plochy. Potřeba vymezení této zastavitelné plochy je z hlediska rozvoje zemědělské výroby v obci viditelná. Podmínkou další výstavby je celková kultivace areálu a výsadba izolační zeleně po obvodu i uvnitř plochy.

Plochy rekreace – oddechová plocha (RO):

- **Lokalita 14 (K11)** (0,04 ha): plocha změny v krajině je navržena ke každodenní rekreaci obyvatel v lokalitě podél cesty z Habrovan na Suchou. Plocha je pro tento účel obyvateli vnímána, v minulosti zde byly vykáceny ovocné stromy. Návrh počítá s travnatým povrchem s odpočívadly, drobnými prvky pro hru dětí a s dosadbou vzrostlé zeleně, zejména v místě obvyklých ovocných stromů (hrušně).

Plochy pro rekreaci – zahrádková osada (RZ):

- **Lokalita 16 (K16)** (0,71 ha): jedná se legalizaci stávající zahrádkářské osady na západním okraji zástavby obce podél silnice III/25832. Lokalita je dlouhodobě využívána jako rekreační zahrádky a jsou na ní umístěny drobné stavby. Vzhledem ke skutečnosti, že parcela p.č. 1601 je v KN je vedena jako trvalý travní porost, je tato lokalita vyhodnocena jako zábor ZPF. Z hlediska územního plánu se však nejedná o změnu v území.

Plochy pro zeleň přírodního charakteru (ZP):

- **Lokalita 14 (K12)** (0,04 ha): drobná plocha mezi zastavitelnou plochou pro zemědělskou výrobu Z9 a Radejčinským potokem. Tato lokalita je pro své prostorové vymezení zemědělsky neobhospodařovatelná a je v plném svém rozsahu situována uvnitř lokálního biokoridoru ÚSES č. 695 „Radejčinský potok u Habrovan“. Nad ochranou ZPF převládá funkce ekostabilizační.
- **Lokalita 15 (K13)** (0,03 ha): drobná plocha mezi zastavitelnou plochou Z7 pro plochy smíšené obytné venkovské a Radejčinským potokem. Lokalita je pro své prostorové vymezení zemědělsky neobhospodařovatelná a je dotčena interakčním prvkem ÚSES IP704, kterým je chráněn pás břehového porostu podél potoka.
- **Lokalita 17 (K14)** (0,43 ha, ZP) a **Lokalita 18 (K15)** (0,62 ha, ZP): tyto plochy jsou v KN vedeny jako ZPF – trvalý travní porost, jsou však porostlé vzrostlou zelení a křovinami a zemědělsky nejsou obhospodařované. Již v předchozí územně plánovací dokumentaci jsou vedeny jako plochy krajinné zeleně. Tato stávající zeleň je chráněna dle Zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a rovněž Plánem péče o CHKO České středohoří. Vymezení ploch jako změny v krajině představuje legalizaci stávajícího stavu.

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením:

ÚP Habrovany zohledňuje dokumentaci „KoPÚ Habrovany u Řehlovic“ - návrh pozemkových úprav, zpracovatel Ing. Jindřich Jíra, leden 2015.

V souladu s návrhem pozemkových úprav jsou v ÚP Habrovany vymezeny k obnově původní účelové hospodářské komunikace a polní cesty, označené C1, C2, C3 a C4. Vymezení účelových komunikací a cest je vedeno v souladu s aktuální katastrální mapou, kde je jejich stopa zachována. Komunikace nejsou vymezeny na pozemcích orné půdy nebo trvalých travních porostů a nepředstavují zábor ZPF. Obnova původní cestní sítě vede k lepší průchodnosti krajiny, a to jak pro zemědělskou techniku, tak pro zprůchodnění území pro rekreaci a turistiku.

Návrh zastavitelných ploch a ploch přestavby sítí účelových komunikací a cest nenarušuje.

Odůvodnění navrhovaného řešení podle § 5 odst. 1 zákona

(Informace o plochách obsažených v platné ÚPD, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany. Zdůvodnění záboru zemědělské půdy I. třídy ochrany a prokázání veřejného zájmu.)

Zemědělská půda I. třídy ochrany je v platné ÚPD dotčena lokalitou 10 (Z7) pro plochy smíšené obytné venkovské, a to v plném rozsahu plochy, tj. 0,3 ha. Plocha je vymezena již změnou č. 3 ÚPSÚ Habrovany a do ÚP Habrovany je převzata z důvodu částečného zastavění plochy.

Nově je návrhem ÚP dotčena půda I. třídy ochrany lokalitou 12 (Z9), a to v rozsahu 0,23 ha. Důvodem vymezení zastavitelné plochy Z9 pro zemědělskou výrobu je neexistence těchto rozvojových ploch na území obce a opakovaná žádost vlastníků pozemku, resp. vlastníků rodinné usedlosti, na kterou lokalita prostorově navazuje. Veřejným zájmem je v tomto případě posílení drobné zemědělské, zejména živočišné výroby v obci. Lokalita je dostupná stávající účelovou komunikací a nachází se v prostoru rozlehlých pastvin v severní části k.ú. Habrovany. Tyto zemědělské plochy dlouhodobě degradovaly a zarůstaly. Jejich spásání dobyt看em je v zájmu ochrany půdního fondu.

Částečně je půda I. třídy ochrany dotčena i lokalitou 17 (K14), a to v rozsahu 0,14 ha. Jedná se o plochy podél Radejčinského potoka, které mají charakter souvislé vzrostlé zeleně a nejsou zemědělsky obhospodařované.

Návrhem zastavitelných ploch není dotčeno ani narušeno obhospodařování půdního fondu.

6. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK

V rámci projednání návrhu Územního plánu Habrovany podle § 50 odst. 3 stavebního zákona byla uplatněna připomínka oprávněného investora:

Povodí Ohře, státní podnik, č.j. POH/13944/2020-2/032100 ze dne 26. 3. 2020

Územní plán Habrovany

K Vašemu oznámení o společném jednání o návrhu územního plánu Habrovany (dále jen návrh ÚP), které jsme obdrželi dne 20. března 2020, Vám po prostudování návrhu ÚP sdělujeme:

S návrhem ÚP v zásadě souhlasíme. Požadujeme respektovat následující připomínky:

- U ploch Z5, Z7 a Z9, které jsou navrženy v bezprostřední blízkosti vodních toků Radejčinský potok a Záhořský potok, bude nutné záměry doplnit o hydrotechnické výpočty zpracované metodou nerovnoměrného proudění, kterými bude prokázáno, že se předmětná území nenacházejí v území, které by bylo možné na základě parametrů

proudění charakterizovat jako aktivní zóny záplavových území, a že výstavbou objektů a souvisejících staveb nedojde ke zhoršení odtokových poměrů v území.

- Podél koryt vodních toků Radejčinský potok a Záhořský potok žádáme zachovat manipulační pruh v šíři 6 m pro výkon správy a údržby vodních toků.

Závěrem Vám sdělujeme, že jsme připraveni konkrétní záměry v daném území konzultovat již v předstihu tak, abychom předešli komplikacím a zdržením při přípravě a následné realizaci záměrů.

Dále v připomínce následuje popis předmětu vyjádření, návrhu územního plánu Habrovany.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce bylo vyhověno.

Pro zastavitelné plochy Z5, Z7 a Z9 navržené v blízkosti Radejčinského potoka a Záhořského potoka bylo v odůvodnění územního plánu v kapitole 4.11.6 Ochrana před povodněmi doplněno upozornění na to, že tyto záměry zřejmě bude nutné záměry doplnit o hydrotechnické výpočty zpracované metodou nerovnoměrného proudění, kterými bude prokázáno, že se předmětná území nenacházejí v území, které by bylo možné na základě parametrů proudění charakterizovat jako aktivní zóny záplavových území, a že výstavbou objektů a souvisejících staveb nedojde ke zhoršení odtokových poměrů v území.

Požadavek na zachování 6 m manipulačního pruhu podél Radejčinského a Záhořského potoka je v územním plánu rovněž splněn. Podél těchto toků jsou vymezeny lokální biokoridory, které procházejí zastavěným územím, zastavitelnými plochami i nezastavěným územím. V podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití je stanovena podmínka, že u ploch ÚSES v zastavěném území nesmí být prostor dotčeným biokoridorem zastavěn a oplocení směrem k potoku musí být umístěné min. 6 m od břehové čáry. Stejná podmínka je stanovena i pro využití zastavitelných ploch vymezených podél potoka (Z5, Z7 a Z9).

K veřejnému projednání návrhu územního plánu podle § 52 stavebního zákona již Povodí Ohře s.p. neuplatnil připomínky ani námítky.

7. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

V rámci projednání návrhu Územního plánu Habrovany podle § 52 stavebního zákona byla uplatněna námitka oprávněného investora:

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., č.j. O20690082608/UTPCUL/MD ze dne 22. 9. 2020

Vyjádření k územnímu plánu „Habrovany“ a jeho změnám

K návrhu zadání „Územního plánu Habrovany“, uvádíme, že se v zájmovém území nachází zařízení provozované společností Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. a ve vlastnictví SVS, a.s. Teplice.

Popis navrženého řešení:

Návrh změny Územního plánu Habrovany (ÚP Habrovany) konstatuje, že stávající vodovod, potažmo vodojem a zdroj vody jsou dostatečně dimenzované pro rozvoj obce bez dalších opatření v oblasti zásobování pitnou vodou, a to včetně potřeby požární vody. V Návrhu ÚP Habrovany, ani v jeho odůvodnění, ale nejsou tato tvrzení nijak kvantifikována.

Návrh ÚP Habrovany řeší odkanalizování obce vybudováním nové splaškové kanalizace a lokální obecní ČOV, na něž je již vydáno stavební povolení.

K předloženému návrhu ÚP Habrovany sdělujeme, že vodohospodářská část dokumentace postrádá u navrhovaných nových ploch, s využitím k zástavbě, potřebné kapacitní informace týkající se zejména odhadu počtu RD (obyvatel) a z toho plynoucí odhad potřeby pitné vody. S předloženým návrhem územního plánu - zásobování pitnou vodou v lokalitě k.ú. Habrovany nesouhlasíme z důvodu:

1. Nedostatečné přípravy podmínek rozvoje technické infrastruktury, konkrétně v oblasti zásobování pitnou vodou. Návrh ÚP Habrovany vodohospodářská část postrádá u navrhovaných nových ploch (určených k zástavbě) potřebné kapacitní informace týkající se zejména odhadu počtu RD (obyvatel) a z toho plynoucí odhad potřeby pitné vody.
2. Předloženou dokumentaci požadujeme přepracovat dle výše uvedených bodů. Konečné stanovisko bude vydáno po předložení přepracovaného návrhu zadání ÚP Habrovany.

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podání Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. (SčVK, a.s.) je koncipováno jako vyjádření k návrhu Územního plánu Habrovany, protože však SčVK, a.s., jako oprávněný investor podle § 52 odst. 2 stavebního zákona má právo uplatňovat námítky k návrhům územních plánů a jejich změnám, je vypořádáno jako námítka. Formulace „zadání“ ÚP Habrovany se považuje za chybu v psaní, z textu podání je zřejmé, že se vyjadřují k návrhu ÚP Habrovany, který byl projednáván při veřejném projednání.

V podání se uvádí, že se v zájmovém území ÚP Habrovany nachází zařízení provozované společností SčVK, a.s. ve vlastnictví SVS, a.s. Teplice. Jedná se o vodovodní síť zásobovanou z vodojemu Habrovany, který je umístěn na území sousední obce Radejčín.

Dále je v podání konstatováno, že odkanalizování obce je v územním plánu řešeno lokální obecní ČOV, pro kterou je již vydáno stavební povolení.

SčVK, a.s. nesouhlasí s koncepcí zásobování pitnou vodou, protože postrádají kapacitní informace o odhadu počtu RD (obyvatel) a s tím související odhad potřeby pitné vody. Tyto informace jsou však v odůvodnění územního plánu uvedeny. V kapitole 4.14 *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch* jsou tyto údaje uvedeny. Vyplývá z nich, že lze předpokládat, že bude pokračovat mírný nárůst počtu obyvatel, nicméně s ohledem na intimní, zemědělsky orientovaný charakter obce se s výrazným, skokovým nárůstem počtu obyvatel nepočítá. Je zde uveden výpočet počtu obyvatel, který vychází z předpokladu zastavitelnosti navrhovaných ploch cca 5–8 rodinných domů na 1 ha plochy a obložnosti rodinných domů nebo usedlostí 2–5 obyvatel na dům. Dále je zde uvedeno, že na základě odborného odhadu hustoty obyvatel v ÚP Habrovany vymezené plochy přestavby a zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské představují kapacitu pro cca 75 nových obyvatel. Z tohoto výpočtu je zřejmé, že vymezené rozvojové plochy předpokládají mírný nárůst obyvatel z nynějších cca 217 obyvatel na 250 – 270 obyvatel v r. 2030. Tento předpoklad nepřesahuje rozvoj obce předpokládaný dle původního ÚPSÚ Habrovany z roku 2000 ve znění jeho následujících změn č. 1 – 5. Podkladem pro zpracování koncepce zásobování vodou byly ÚAP ORP Ústí nad Labem, ze kterých nevyplývá žádný záměr na změnu dosavadní koncepce zásobování vodou v obci Habrovany. Koncepce zásobování pitnou vodou je rovněž navržena v souladu s PRVKÚK, dle kterého je zdrojem pitné vody pro obec Habrovany vodojem VDJ Habrovany, do kterého je čerpáno z čerpací stanice Radejčín. Vodovod je v celém rozsahu zástavby bez větších provozních problémů a do budoucna se uvažuje s postupnou rekonstrukcí a napojením dalších obyvatel. Z tohoto vyplývá, že koncepce zásobování pitnou vodou se ani do budoucna nemění a zůstává i nadále založena na zásobování vodou z VDJ Habrovany.

Výše uvedená východiska jsou pro srozumitelnost a pro objasnění koncepce zásobování vodou doplněna do odůvodnění koncepce zásobování pitnou vodou (kapitola 4.10.3 *Vodní hospodářství, Zásobování pitnou vodou*). Zároveň je do této kapitoly odůvodnění doplněn výpočet potřeby vody pro Habrovany, ze kterého vyplývá, že kapacita vodojemu i vodovodní sítě umožňuje rozvoj obce bez nutnosti nových zásadních opatření v oblasti zásobování pitnou vodou.

Tímto je vyhověno požadavku uvedenému pod bodem 1. vyjádření SčVK, a.s.

K územnímu plánu nejsou vyžadována stanoviska správců inženýrských sítí, ti z nich, kteří jsou oprávněnými investory, mohou k návrhu územního plánu uplatnit námitky, o kterých rozhoduje zastupitelstvo obce. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, tzn., že současná koncepce zásobování vodou se nemění, nebude v této věci požadováno „konečné“ stanovisko SčVK, a.s.

Obsah:

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU HABROVANY	
1.1 Přípravné práce	str. 1
1.2 Územně plánovací podklady	str. 1
1.3 Mapové podklady	str. 1
1.4 Zadání ÚP Habrovany	str. 1-2
1.5 Návrh ÚP Habrovany	str. 2-4
2. VYHODNOCENÍ ÚP HABROVANY S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	
2.1.1 Vyhodnocení souladu ÚP s politikou územního rozvoje ČR	str. 5-7
2.1.2 Vyhodnocení souladu ÚP s ÚPD vydanou krajem	str. 7-11
2.2 Soulad ÚP s cíli a úkoly územního plánování	str. 12
2.3 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	str. 12
2.4 Soulad s požadavky zvláštních předpisů	str. 13
3. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	
3.1 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	str. 13
3.2 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ	str. 14
3.3. Sdělení, jak bylo stanovisko KÚ podle § 30 odst. 5 SZ zohledněno	str. 14
4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ÚP HABROVANY	
4.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	str. 14
4.2 Výčet záležitostí nadmístního významu (§ 43 odst. (1) SZ)	str. 15
4.3 Vyhodnocení splnění požadavků zadání	str. 15-17
4.4 Vymezení řešeného území	str. 17
4.5 Vymezení zastavěného území	str. 17
4.6 Vyhodnocení ÚP s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území	str. 18
4.7 Odůvodnění urbanistické koncepce, vymezení ploch s rozdílným zp. využ.	str. 18-21
4.8 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	str. 21-25
4.9 Odůvodnění systému sídelní zeleně	str. 25
4.10 Odůvodnění koncepce veřejné, dopravní a technické infrastruktury	str. 26-31
4.11 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch změn, ÚSES	str. 31-35
4.12 Odůvodnění vymezení ploch podmíněných pořízení územní studií	str. 35-36
4.13 Odůvodnění vymezení VPS a VPO	str. 36-37
4.14 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	str. 37-38
5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.	
5.1 Předpokládaný zábor ZPF	str. 38-39
5.2 Zemědělství, údaje o zařazení ZPF do BPEJ a tříd ochrany	str. 39-40
5.3 Ochrana krajiny a krajinného rázu	str. 40-41
5.4 Tabulka záboru ZPF v ÚP Habrovany	str. 42
5.5 Zdůvodnění navrhovaného řešení	str. 44-46
7. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	str. 47-48

8. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

str. 48-50

Grafické přílohy:	O1 Širší vztahy	měř. 1: 25.000
	O2 Koordinační výkres	měř. 1: 5.000
	O3 Předpokládané zábory ZPF	měř. 1: 5.000