



# HABARTICE

## Ú Z E M N Í P L Á N

NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

### PRÁVNÍ STAV PO ZMĚNĚ Č.1

NÁZEV ČÁSTI DÍLA

### T E X T O V Á Č Á S T

**OZNAČENÍ Č. ZAKÁZKY**  
**ČÁSTI DÍLA ZHOTOVITELE**

**T** 003/2017  
OBJEDNATEL  
000/0000

**D A T U M**

12/2017

**M Ě Ř Í T K O**

1:5000

**Z H O T O V I T E L**

**S A U L**  
SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC

**VEDOUCÍ PROJEKTANT**

ING. ARCH. J. PLAŠIL

**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT**

ING. O. LUBOJACKÝ

**A U T O R I Z A C E**

**O B J E D N A T E L**

OBEC HABARTICE  
HABARTICE 191  
463 73 HABARTICE

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní plán Habartice
Stupeň:	Právní stav po Změně č.1
Fáze:	
Pořizovatel:	Městský úřad Frýdlant Odbor stavebního úřadu a životního prostředí náměstí T. G. Masaryka 37 464 01 Frýdlant
Objednatel:	Obec Habartice Habartice 191 463 73 Habartice
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. Liberec U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	03/2017
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	12/2017

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant, urbanismus	Ing. Oldřich Lubojacký
Demografie, občanské vybavení	Ing. arch. Jiří Plašil
Hospodářská základna, rekreace	Ing. Oldřich Lubojacký
Doprava a dopravní zařízení	Ing. Ladislav Křenek
Vodní hospodářství, ochrana před povodněmi	Ing. Leoš Slavík
Energetika, informační systémy	Ing. Josef Koblle
Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody	Ing. Jan Hromek
ÚSES, půdní fond, životní prostředí	
Grafické práce	Romana Svobodová

<b>OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI</b>		
<b>kapitola</b>		<b>strana</b>
a	Vymezení zastavěného území	3
b	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c	Urbanistická koncepce	5
d	Koncepce veřejné infrastruktury	12
e	Koncepce uspořádání krajiny	15
f	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání	17
g	Vymezení VPS a VPO, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	26
h	Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	27
i	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření	27
j	Údaje o počtu listů a výkresů ÚP Habartice	27

<b>OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI</b>		
<b>číslo</b>	<b>název výkresu</b>	<b>měřítko</b>
1	Výkres základního členění území	1 : 5000
2	Hlavní výkres	1 : 5000
3	Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000

## 1. TEXTOVÁ ČÁST

### a) Vymezení zastavěného území.

Zastavěné území se vymezuje k datu 10. 3. 2017. Zastavěné území je v dokumentaci ÚP vymezeno ve výkresech:

- 1 výkres základního členění území
- 2 hlavní výkres

### b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

#### b1) Zásady celkové koncepce rozvoje obce.

##### \* Koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje příhraniční obce v situaci schengenského prostoru EU s vazbou na polské město Zawidów spočívající zejména na strategii rozvojového území ve středu Habartic s vymezením plochy pro občanské vybavení a jako plochy smíšené polyfunkční s bydlením. Vymezení území státní hranicí ovlivňuje výběr ploch zastavitelného území v prostoru velké proluky západně prodejny potravin v blízkosti centra, dnes rozdělující západní a východní část Habartic. Při jižním okraji Habartic se navrhuje plochy dopravního vybavení s umístěním čerpací stanice PH.

Koncepce rozvoje obce zahrnuje plochy změn formou návrhu zastavitelných ploch a řešení nezastavitelných ploch krajiny.

- Návrh na rozšíření centra v poloze naproti obecnímu úřadu a za samoobsluhou. Vymezení ploch veřejných prostranství v atraktivních polohách sídelní struktury Habartic a na návsí v části území obce Háj.
- Jižně od řadových domů, popřípadě dle poptávky v budoucnu i za samoobsluhou návrh bytových domů. S vazbou na zastavěná území návrh rodinných domů, ploch smíšených obytných, s vazbou na centrum městské formy zástavby, v rozptýlené okrajové zástavbě návrh zástavby venkovské, polyfunkční s bydlením.
- Návrh na rozšíření hřbitova. Návrh ploch výroby a skladování formou dnes nevyužitých pozemků a objektů při severním okraji sídla a nových zastavitelných ploch při jižním okraji Habartic.
- Návrh vodní nádrže s vazbou na bývalé koupaliště jako opatření pro snižování ohrožení území povodněmi a zadržení vody v krajině. Podél cestní sítě doplňování alejí.

##### \* Dopravní a technická infrastruktura

U dopravní infrastruktury se sleduje formou územní rezervy návrh silnice I/13, přeložené západním směrem od stávající trasy. Návrh dílčích úseků místních a účelových komunikací. V poloze centra a při západním okraji Habartic s vazbou na navrhované zastavitelné plochy návrh místních komunikací. Při obratišti autobusu a v polohách mimo zastavěná území zajišťující dopravní propustnost krajiny návrh dílčích úseků účelových komunikací. Návrh parkovišť jako součást veřejných prostranství, dále samostatné vymezení parkovišť u fotbalového hřiště, hasičské zbrojnice a hřbitova, návrh řadových garáží při stávající komunikaci u řadových domů. Při jižním okraji Habartic návrh čerpací stanice PH.

V technické infrastruktuře je zásadní návrh splaškové kanalizace s umístěním ČOV při SZ okraji Habartic nebo s využitím ČOV ve městě Zawidów. Návrh vodovodu v zastavitelných plochách a včetně území Háj. V centru Habartic s vazbou na zastavitelné plochy návrh nové trafostanice.

**b2) Hlavní cíle rozvoje.****\* Cíle rozvoje obce**

Další vývoj území s vazbou na vývoj trvalého obyvatelstva a dalších uživatelů území, polohu sídla při státní hranici a její vlastní atraktivitu pro obyvatele a návštěvníky.

Návrh vhodných zastavitelných ploch s vazbou na návrh urbanistické koncepce, spočívající na vymezení ploch v poloze centra Habartic a v dalších plochách s vazbou na zastavěná území sídelní struktury.

**\* Dopravní a technická infrastruktura**

Návrh komunikací s cílem zajištění dopravní obslužnosti zastavěných území, navrhovaných zastavitelných ploch a dopravní propustnosti dílčích území krajiny.

Řešení splaškové kanalizace v Habarticích, návrh dalších druhů technické infrastruktury s vazbou na zastavěná území a lokalizace navrhovaných zastavitelných ploch.

**b3) Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot.****\* Památková ochrana**

Na území obce respektovat nemovité kulturní památky zapsané do Ústředního seznamu nemovitých a movitých kulturních památek.

Respektovat území s vyšší pravděpodobností výskytu archeologických nálezů ÚAN II. zejména s důrazem na záchranný archeologický průzkum v dostatečném předstihu před plánovanou výstavbou.

**\* Ochrana a rozvoj hodnot území obce**

Hodnoty stavebně architektonické. Ochrana objektů místního významu ze strany obce – kupř. objekty tělocvičny, školy, Zámecký dvůr.

Hodnoty urbanistické. Zachování kvality blokového uspořádání zástavby rodinných domů při západním okraji Habartic a prostorové struktury sídla Háj v okolí návsi. Respektování funkčního uspořádání dílčích území s charakteristickou zástavbou realizovanou v příslušných časových obdobích, začleňování nových staveb do území ve vztahu ke stávající zástavbě.

Hodnoty krajinné. Vymezení ploch vysokého náletu na nelesní půdě, alejí a doprovodné zeleně podél komunikací a vodních toků. Ochrana krajinných hodnot, krajinného rázu údolních poloh vodotečí, dílčí členění krajiny cestní sítí, zachování, rekonstrukce a nová výsadba rozptýlené zeleně, zejména alejí, zachování zeleně na starých zbořeništích, dělení velkých celků orné půdy, zatravňování svažitéjších pozemků ohrožených erozí. Posilování ekologické stability zemědělské krajiny.

**c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.****c1) Návrh urbanistické koncepce.**

(návrh plošného a prostorového uspořádání území)

**\* Postavení sídla ve struktuře osídlení**

V území Frýdlantska v rámci struktury osídlení Habartice neplní nadmístní funkce. V širších vazbách se projevuje spádovost ze sousedních obcí do zdejší školy, mateřské školy a pošty. Důležité pro atraktivitu sídla je sousedství s Polskem a vazby s městem Zawidów z pohledu cestovního ruchu.

**\* Základní plošné a prostorové uspořádání**

Těžištěm osídlení je zástavba Habartic a jeho centra s možnostmi rozvoje podél silnice I/13 i navrhované přeložky. Hlavní rozvojová plocha se navrhuje do území západně za samoobsluhou, dále převážně v západní a v jižní části Habartic i v dílčí části území obce Háj.

Funkční uspořádání je určeno dosavadním vývojem a je respektováno při funkčním využití navrhovaných zastavitelných ploch.

**\* Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází z požadavku na stabilizaci ploch, návrh ploch změn a územních rezerv. Zahrnuje prostorové a funkční uspořádání zástavby a okolní krajiny, ve funkčním uspořádání území zahrnuje funkční a provozní vztahy, v prostorovém uspořádání určení podlažnosti a intenzity zástavby. Zastavitelné plochy se navrhují mimo území volné krajiny.

Pravidelné uspořádání zástavby do bloků a podél komunikací převládá v Habarticích. Venkovská nepravidelná zástavba s prostorem návsi v Háji.

**c2) Vymezení zastavitelných ploch.**

Při vymezení zastavitelných ploch se vychází ze stabilizovaných ploch v zastavěném území, s rozlišením funkčního členění dle vyhl. č. 501/2006 Sb. Zastavitelné plochy se navrhují převážně shodného využití s vazbou na okolní plochy, vymezující dílčí zóny a přehlednou strukturu sídla s minimalizací případných střetů a negativních vzájemných vlivů činností v území.

Územní plán navrhuje v území obce jako plochy změn plochy zastavitelné a plochy přestavby:

plochy bydlení v bytových domech: Z1,

plochy bydlení v rodinných domech: Z2, Z3, Z5 – Z25, v lokalitách Z17 a Z18 s možností využití i pro bydlení v bytových domech,

plocha zástavby městské - polyfunkční s bydlením: Z26, P4

plochy zástavby venkovské – polyfunkční s bydlením: Z27 – Z31, Z54, P2, P3

plocha občanského vybavení – komerční zařízení: Z32

plocha pro rozšíření hřbitova: Z33,

plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení: Z61 a Z62,

plochy veřejných prostranství: Z34, Z35,

plochy dopravní infrastruktury Z37, Z39 – Z52,

plochy technické infrastruktury: Z53 a Z63,

plochy výroby a skladů: Z55 - Z57, P1

plocha Z58 a Z59 pro stavbu hráze

**Tab. č. 1****Vymezení zastavitelných ploch**

funkční členění	označení ploch
<b>plochy změn (Z1 –Z63)</b>	
BYDLENÍ v bytových domech BYDLENÍ v rodinných domech	Z1 (možnost Z17, Z18) Z2, Z3, Z5 – Z25
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ zástavba městská, polyfunkční s bydlením zástavba venkovská, polyfunkční s bydlením	Z26 Z27– Z31, Z54
OBCĀNSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení hřbitov tělovýchovná a sportovní zařízení	Z32 (možnost Z26) Z33 Z61, Z62
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	Z34 – Z35
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA místní komunikace úcelové komunikace parkoviště garáže ČSPH	Z37, Z39, Z40 Z41 – Z46 Z47 – Z49 Z50 Z51, Z52
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA ČOV vysílač	Z53 Z63
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ výroba a sklady	Z55 – Z57
PLOCHY VODNÍ hráz pozn. vodní plocha - plocha nezastavitelná	Z58, Z59 N1

V přehledu je uvedeno označení ploch, druhy ploch s rozdílným způsobem využití, jejich lokalizace, charakteristika a údaje dopravní a technické infrastruktury.

S vazbou na řešení US obce z r. 1997 lze u lokalit Z17 a Z18 připustit i řešení funkčního využití bydlení v bytových domech. (Navazující podmínky pro využití ploch v kap. f2) G 05 – BYDLENÍ v bytových domech).

Dle požadavků na umístění marketu v minulosti lze využít plochy Z26 a Z32. U lokality Z26 se umožňuje forma i dílčích objektů občanského vybavení s integrací s bydlením v poloze prodloužení stávajícího centra podél stávající silnice I/13 (podrobněji viz kapitola f2).

Veřejná prostranství zahrnují pozemky již v sídelní struktuře vymezené a dále pozemky navrhované, viz údaje kapitoly d4).

S vazbou na řešení US obce z r. 1997 a zák. č. 138/1997 Sb. o pozemních komunikacích v pl. zn. vymezení místních a úcelových komunikací, (s využitím pasportu MK pro území obce z r. 1999).

**\* Plochy změn****plocha změny Z1**

funkční využití: bydlení v bytových domech

lokalizace: u řadových domů, příp. v lokalitách Z17, Z18

charakteristika: návrh zástavby bytového domu ve vymezené ploše pozemku místní komunikací, cestou a stávajícími řadovými domy, za samoobsluhou s odstupem od trasy navrhované silnice I/13

dopravní a technická infrastruktura: dopravní napojení z místní komunikace, parkoviště součástí plochy, technické vybavení – likvidace odpadních vod, stávající vodovod, elektrorozvody

**plochy změn Z2, Z3, Z5 – Z8**

funkční využití: bydlení v rodinných domech

lokalizace: jih Habartic podél místní komunikace, v území východně silnice I/13 v jižní části Habartic

charakteristika: vymezení ploch při místní komunikaci s vazbou na zastavěná území, volné plochy, proluky; při umísťování staveb na těchto plochách bude v rámci územních řízení nutné měřením hluku prokázat dodržování hygienických limitů hluku, podmínky pro využití ploch viz kap. f2) GF 08 – BYDLENÍ v rodinných domech

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost z místní komunikace, stávající vodovod, elektrorozvody, do doby vybudování ČOV individuální likvidace splaškových vod

**plochy změn Z9 – Z12**

funkční využití: bydlení v rodinných domech

lokalizace: v prolukách zastavěného území v západní části Habartic mezi marketem a školou, mimo údolní části ploch

charakteristika: plochy s vazbou na zastavěná území, doplnění stávající zástavby

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost ze stávajících komunikací, vedení technické infrastruktury v dopravních prostorech komunikací, stávající vodovod, elektrorozvody, do doby vybudování ČOV individuální likvidace splaškových vod

**plochy změn Z13 – Z16**

funkční využití: bydlení v rodinných domech

lokalizace: západní okraj Habartic

charakteristika: s vazbou na zastavěná území pokračování bloků zástavby, v blocích postupná vymezení stavebních pozemků bez zbytkových ploch

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost z navrhovaných komunikací, vedení technické infrastruktury v dopravních prostorech komunikací, vodovod, elektrorozvody, do doby vybudování ČOV individuální likvidace splaškových vod

**plochy změn Z17, Z18**

funkční využití: bydlení v rodinných domech (v bytových domech)

lokalizace: za samoobsluhou

charakteristika: vymezení západní části území pro využití bydlení v rodinných domech, (možnost využití bytových domů)

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost z navrhovaných komunikací, vedení technické infrastruktury v dopravních prostorech komunikací



**plocha změny Z19, Z20**

funkční využití: bydlení v rodinných domech

lokalizace: východní okraj Habartic

charakteristika: vymezení ploch proluk při zastavěných územích pro zástavbu

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost ze stávajících komunikací, napojení na technickou infrastrukturu

**plochy změn Z21 – Z25**

funkční využití: bydlení v rodinných domech

lokalizace: Háj

charakteristika: návrh zástavby s vazbou na zastavěná území, doplnění struktury zástavby s ústředním prostorem návsi

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost ze stávajících komunikací, stávající elektrorozvody, do doby vybudování vodovodu domovní studny, individuální likvidace splaškových vod

**plocha změny Z26**

funkční využití: plochy smíšené obytné, zástavba městská (občanské vybavení)

lokalizace: naproti obecnímu úřadu

charakteristika: rozšíření centra jižním směrem podél silnice I/13, zástavba polyfunkční s bydlením, zastoupení zařízení občanského vybavení, vazba na navrhované veřejné prostranství, (možnost využití občanského vybavení...market); při umístění bydlení na ploše bude v rámci územních řízení nutné měření hluku prokázat dodržování hygienických limitů hluku, podmínky pro využití ploch viz kap. f2) GF 06 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ zástavba městská, polyfunkční s bydlením

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost ze silnice I/13, napojení na technickou infrastrukturu

**plochy změn Z27, Z28**

funkční využití: plochy smíšené obytné, zástavba venkovská

lokalizace: východní okraj Habartic

charakteristika: návrh zástavby s vazbou na zastavěná území, v rozptýlené skupině domů, zástavba polyfunkční s bydlením, možnost doplňující výroby, zemědělské činnosti

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost dílčích pozemků z komunikací, stávající elektrorozvody, domovní studny, individuální likvidace splaškových vod

**plochy změn Z29 – Z31**

funkční využití: plochy smíšené obytné, zástavba venkovská

lokalizace: Háj

charakteristika: návrh zástavby s vazbou na zastavěná území, zástavba polyfunkční s bydlením, možnost doplňující výroby, zemědělské činnosti

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost dílčích pozemků z komunikací, stávající elektrorozvody

**plocha změny Z54**

funkční využití: plochy smíšené obytné, zástavba venkovská

lokalizace: východní okraj Habartic

charakteristika: návrh zástavby s vazbou na zastavěná území u bývalé odchovny mladého skotu, zástavba polyfunkční s bydlením, možnost doplňující výroby, služeb, zemědělské činnosti

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost z místních komunikací, využití stávající a navržené technické infrastruktury

**plocha změny Z32**

funkční využití: občanské vybavení komerční zařízení

lokalizace: za samoobsluhou

charakteristika: návrh zastavitelné plochy pro zařízení občanského vybavení, možnost umístění objektů hal s doplňujícími plochami parkovišť, vazba na navrhované veřejné prostranství

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost z navrhovaných komunikací, vedení technické infrastruktury v dopravních prostorech komunikací

**plocha změny Z33**

funkční využití: občanské vybavení - hřbitov

lokalizace: severně stávajícího hřbitova

charakteristika: rozšíření hřbitova v prostorové vazbě na stávající hřbitov, vazba na stávající veřejné prostranství s pomníkem I. svět. války a navrhované parkoviště

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost ze stávající komunikace

**plochy změn Z61, Z62**

funkční využití: občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

lokalizace: po obou stranách stávajícího fotbalového hřiště

charakteristika: rozšíření ploch v prostorové vazbě na stávající areál fotbalového hřiště

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost ze stávající komunikace

**plochy změn Z34 – Z35**

funkční využití: veřejná prostranství

lokalizace: naproti obecnímu úřadu, za samoobsluhou

charakteristika: vymezení veřejných prostranství s vazbou na centrum, součástí veřejných prostranství parkoviště, chodníky, zpevněné plochy, veřejná zeleň

dopravní a technická infrastruktura: dopravní přístupnost ze stávajících komunikací

**plochy změn Z37, Z39**

funkční využití: místní komunikace

lokalizace: za samoobsluhou

charakteristika: návrh místních komunikací v prostoru za samoobsluhou, Z 37 – návrh propojující komunikace se západní částí Habartic, Z 39 – vymezení místních komunikací a dopravní obslužnosti ploch pro bydlení

**plocha změny Z40**

funkční využití: místní komunikace

lokalizace: západní okraj Habartic

charakteristika: návrh místních komunikací vymežujících jednotlivé plochy ploch změn bydlení, u navrhovaných ploch pokračování blokového uspořádání stávající zástavby

**plocha změny Z41**

funkční využití: účelová komunikace

lokalizace: u otočky autobusu

charakteristika: návrh účelové komunikace zajišťující dopravní přístupnost ke stávajícím pozemkům rodinných domů a k zahradě

**plochy změn Z42, Z43**

funkční využití: účelová komunikace

lokalizace: jižní okraj Habartic

charakteristika: návrh doplnění dílčích úseků stávající účelové komunikace včetně mostku přes potok ve směru do Černous

**plochy změn Z44-Z46**

funkční využití: účelová komunikace

lokalizace: východní okraj Habartic, Háj

charakteristika: návrh účelových komunikací za účelem dopravní prostupnosti dílčích území, Z44 – území v sousedství bývalých kravínů, Z45 – území při východním okraji Habartic, Z46 – území při Kočičím potoce

**plochy změn Z47 – Z49**

funkční využití: parkoviště

lokalizace: u hřiště, u hasičské zbrojnice, u hřbitova

charakteristika: návrh samostatných parkovišť, která nejsou součástí vymezených veřejných prostranství, Z47 – parkoviště u hřiště, Z48 – u hasičské zbrojnice, Z49 – u hřbitova

**plocha změny Z50**

funkční využití: řadová garáž

lokalizace: u řadových domů

charakteristika: návrh objektu řadových garáží při stávající místní komunikaci v sousedství řadových domů

**plochy změn Z51, Z52**

funkční využití: dopravní vybavení, ČSPH

lokalizace: jižní okraj Habartic

charakteristika: návrh ploch při silnici I/13 pro dopravní vybavení, požadavky na umístění čerpací stanice PH

**plocha změny Z53**

funkční využití: ČOV

lokalizace: severní okraj Habartic

charakteristika: návrh na umístění ČOV

**plocha změny Z63**

funkční využití: technická infrastruktura

lokalizace: západní okraj Habartic

charakteristika: návrh na umístění vysílače telefonního operátora

**plocha změny Z55**

funkční využití: výroba a sklady

lokalizace: u hranic

charakteristika: návrh využití upravené plochy zboženiště pro stavební činnost

**plochy změn Z56, Z57**

funkční využití: výroba a sklady

lokalizace: jižní okraj Habartic

charakteristika: návrh využití ploch při silnici I/13 pro výrobu a sklady, s možností využití výrobních a opravárenských služeb

**plocha změny Z58 – Z59, N1**

funkční využití: hráz, vodní plocha

lokalizace: u bývalého koupaliště

charakteristika: návrh na zřízení vodní plochy na Račím potoce nad bývalým koupalištěm

**c3) Vymezení ploch přestavby.**

Vymezení ploch přestavby:

P1 areál objektu „Liaz“ – asanace, demoliční přestavba, využití výroba a sklady,

Dle údajů kap. g3) návrh na ponechání plochy pro shodné využití výroba a sklady.

P2 bývalý zemědělský areál, přestavba na bydlení smíšené s podnikatelskými aktivitami

P3 areál bývalé odchovny mladého skotu, přestavba na bydlení smíšené s podnikatelskými aktivitami

P4 bývalé zařízení občanského vybavení, přestavba, nové využití: plochy smíšené obytné - zástavba městská, polyfunkční s bydlením

**c4) Vymezení systému sídelní zeleně.**

Systém sídelní zeleně zajišťuje návaznost zeleně veřejných prostranství, jednotlivých stromů a alejí v zastavěných územích s prolínáním zeleně do nezastavěného území (krajinné zeleně).

**\* Vymezení sídelní zeleně**

zeleň veřejných prostranství (veřejná zeleň)

zeleň ploch občanského vybavení (součást ploch – tělocvična, škola, mateřská škola) zahrady (součást ploch bydlení v rodinných domech nebo nezahrnutých do ploch bydlení jako samostatně vymezené v ÚP)

**\* Návrh zapojení zeleně do systému komunikací a pěších tras**

Doplňování stávajících alejí a nově navrhované aleje stromů.

d) **Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístování.**

d1) **Dopravní infrastruktura.**

Plochy dopravy se vymezují k zajištění dopravní přístupnosti, zahrnují i pozemky jako součást komunikací (náspy, zářezy, chodníky...).

**Tab. 1**

**Návrh komunikací**

lokality	umístění	
Z37	MK	propoj se západní částí Habartic
Z39	MK	za samoobsluhou
Z40	MK	západní okraj Habartic
Z41	ÚK	u otočky autobusu
Z42, Z43	ÚK	jižní okraj Habartic
Z44, Z45	UK	východní okraj Habartic
Z46	ÚK	podél Kočičího potoka

MK místní komunikace

ÚK účelové komunikace

Návrh místních komunikací se zajištěním dopravní přístupnosti k jednotlivým blokům zastavitelných ploch.

\* **Dopravní vybavení**

**Tab. 2**

**Návrh dopravního vybavení**

lokality	umístění
Z47 – Z49	parkoviště u fotbalového hřiště, u hasičské zbrojnice a u hřbitova
Z50	řadové garáže u řadových domů
Z51, Z52	čerpací stanice PH, služby pro motoristy

Parkoviště se vymezují i jako součást veřejných prostranství. Objekt čerpací stanice PH se umísťuje na okraj sídla.

d2) **Technická infrastruktura.**

**Vodní hospodářství**

Při řešení se vycházelo z Plánu rozvoje a kanalizací LK.

\* **Zásobování pitnou vodou**

Zásobování Habartic pitnou vodou ze skupinového vodovodu Pertoltice, návrh rozšíření vodovodu v zastavitelných plochách. V Háji zásobování z domovních studní, návrh vodovodu s napojením na vodovod v Habarticích.

\* **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

V Habarticích návrh kanalizace s návrhem umístění ČOV při SZ okraji Habartic nebo s čištěním ve stávající ČOV města Zawidów v Polsku. Návrh kanalizace s využitím 2 úseků stávající kanalizace východně silnice I/13, návrh kanalizace pro území západně silnice I/13. Podmínkou při řešení kanalizace je koncepce odkanalizování celého území Habartic. V Háji a u rozptýlené zástavby v Habarticích návrh individuální likvidace splaškových vod v bezodtokových jímkách nebo v malých domovních čistírnách.

## Energetika a spoje

### \* Elektrická energie

Území je elektrickou energií zásobováno z rozvodny RZ 110/22 kV Frýdlant – Větrov, venkovními vedeními a stožárovými trafostanicemi.

V návaznosti na požadavky na připojení nových odběrných míst zvyšovat kapacitu stávajících trafostanic VN/NN.

Realizovat výstavbu nové trafostanice TN1 včetně připojovacího vedení, její polohu a trasu připojovacího vedení VN upřesňovat na základě podrobného výpočtu zatížení sítě.

### \* Spoje

Telekomunikace. Telefonizované místo obce Habartice a části obce Háj obsluhované z Frýdlantu (obce s rozšířenou působností). DOK prochází do digitální ústředny umístěné na pozemku u č.p. 147. Stávající základnová stanice T - mobile s umístěním při jižním okraji Habartic. Vymezuje se plocha Z63 pro umístění základnové stanice telefonního operátora při západním okraji Habartic.

Radiokomunikace. Televizní vysílání z televizního vysílače Ještěd a z převaděče Frýdlant, polský TV převaděč v okolí města Zawidów. Rozhlasové vysílání z vysílačů umístěných na radiokomunikačních střediscích RKS.

### **d3) Občanské vybavení.**

V území se vymezují plochy občanského vybavení s rozdílným způsobem využití.

#### \* Vymezení ploch občanského vybavení

GF 20.1 občanské vybavení, veřejná infrastruktura

GF 20.4 občanské vybavení, komerční zařízení malá a střední (zařízení nezahrnuta do veřejné infrastruktury)

GF 10 občanské vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení

GF 19 občanské vybavení, hřbitov

Návrh zastavitelné plochy pro občanské vybavení Z32 za samoobsluhou. V lokalitě Z26 jako plochy smíšené obytné s využitím občanského vybavení, s možností využití pouze pro občanské vybavení. V lokalitě Z33 návrh na rozšíření hřbitova, v lokalitách Z61 a Z62 návrh na rozšíření ploch po obou stranách fotbalového hřiště.

### **d4) Veřejná prostranství.**

Vymezení veřejných prostranství zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu, s prostory přístupných každému bez omezení v území obce.

#### \* Vymezení ploch veřejných prostranství

Stabilizované plochy (GF 21.4):

- GF 21.4 - 1 u staré celnice
- GF 21.4 - 2 u otočky autobusu
- GF 21.4 - 3 před marketem
- GF 21.4 - 4 u „Liazu“
- GF 21.4 - 5 u tělocvičny
- GF 21.4 - 6 u hřbitova
- GF 21.4 - 7 náves Háj

Návrhové plochy (GF 21.4):

- plocha Z34 před obecním úřadem
- plocha Z35 za samoobsluhou

Veřejná prostranství se vymezují na pozemcích, které jsou situovány v atraktivních plochách, s dostupností v sídelní struktuře, s vyhovujícím zajištěním podmínek pro jejich užívání.

#### **d5) Civilní ochrana**

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní  
území není ohroženo zvláštní povodní
- b) zóna havarijního plánování  
v území nejsou zastoupeny druhy činností vyžadující potřebu vymezení zóny havarijního plánování
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události  
v případě vzniku mimořádné události vyžadující ukrytí v mírové době budou využity přirozené ochranné vlastnosti staveb a prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek, v období válečného stavu se pro ukrytí obyvatelstva budou připravovat improvizované úkryty
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování  
dle Havarijního plánu Libereckého kraje se dlouhodobá evakuace obyvatelstva plánuje provádět pouze ze záplavových území ohrožených přirozenými nebo zvláštními povodněmi, evakuační plány jsou součástí povodňového plánu obce, přijímací střediska jsou plánována v tělocvičně, hasičské zbrojnici, ZŠ a MŠ v č.p. 213
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci  
využití budovy obecního úřadu a tělocvičny
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelná území obce  
využití areálu bývalé „Textilany“
- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události  
využití areálu bývalých dvou kravínů
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území  
nebezpečné látky nejsou v území obce skladovány
- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií  
dle Plánu vodovodů a kanalizací Libereckého kraje z r. 2004 nouzové zásobování pitnou vodou zajistit dovozem cisternami ze zdrojů pro úpravnu vody Frýdlant a ze zdroje Lázně Libverda; doplnit potřebu balenou vodou, nouzové zásobování elektrickou energií řešit dle provozního řádu správce sítě.

#### **d6) Požární ochrana**

- a) Jako zdroj vody pro hašení využít hydranty osazené na veřejných vodovodních řadech, pokud to bude technicky možné a pokud budou vyhovovat svými parametry (dimenze potrubí, hydrostatický tlak aj.) a svým umístěním vzhledem k zástavbě. Dále využívat přírodní i umělé vodní plochy a toky s vyhovujícími parametry jako jsou např. jejich objem, průtok, dostupnost požární technikou a vzdálenost od zástavby.
- b) Pozemní komunikace navrhovat a realizovat tak, aby umožňovaly zásah těžkou mobilní požární technikou.

e) **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a pod.**

e1) **Koncepce uspořádání krajiny.**

Péče o krajinu a zachování jejího charakteristického rázu se týká vymezení nezastavitelných ploch, selekce lučních ploch, zalesňování, péče o vysoký nálet na nelesní půdě.

\* **Uspořádání krajiny**

- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině v rámci nezastavěného území a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, údaje viz kap. f)
- využití morfologie terénu údolních ploch Kočičího a Račího potoka pro travní porosty a doprovodnou zeleň vodotečí

e2) **Územní systém ekologické stability.**

Vymezuje se územní systém ekologické stability (dále též ÚSES, systém) tvořený biocentry a biokoridory regionálního a místního biogeografického významu:

- systémem **regionálního biogeografického významu:**  
částí biocentra **RC1279**,
- systémem **místního biogeografického významu:**  
biocentry: BC17, BC18, BC19, BC20, BC21, BC22,  
biokoridory: BK18/19, BK19/20, BK20/21, BK21/26, BK21/26/22, BK3/22

ÚSES je vymezen ve výkresu č.2 Hlavní výkres.

Do biocentra BC19 se zahrnuje v celém rozsahu navržená vodní plocha N1 na Račím potoce.

V prvcích ÚSES se vylučují činnosti a umístování staveb včetně oplocení, které by mohly vést k trvalému ochuzení druhové bohatosti, ke snížení ekologické stability, narušení funkce či vytvoření migračních bariér. Výjimku tvoří nezbytná liniová vedení technické a dopravní infrastruktury, případně drobný mobiliář sloužící k rekreačnímu využití krajiny (např. naučné tabule, lavičky aj.), nezbytné oplocení z důvodu ochrany zařízení technické infrastruktury (např. PHO vodních zdrojů, čerpací stanice aj.), dočasné oplocenky na PUPFL.

e3) **Prostupnost krajiny.**

Návrh koncepce systému komunikací v krajině se zřetelem na zachování cest dle historického vývoje. S odkazem na údaje kap. d1) návrh účelových komunikací, lokality Z42, Z43 jih Habartic, Z44, Z45 východ Habartic a Z46 Háj při Kočičím potoce.

e4) **Vymezení ploch pro protierozní opatření.**

Plochy pro protierozní opatření se v územním plánu nevymezují.



**e5) Opatření před povodněmi a záplavami.**

U vodního toku Kočičího potoka není vyhlášeno záplavové území.

V rámci snižování ohrožení území povodněmi a záplavami realizovat adekvátní opatření:

- odlehčovací průleh O1 při východním okraji Habartic pro ochranu obytné zástavby, v příhraničním území zásahy do toku podmíněny souhlasem Stálé česko - polské hraniční komise,
- retenční nádrž N1 na Račím potoce a plochu smíšenou nezastavěného území – vysokých náletů na nelesní půdě N2 v místě bývalého koupaliště,
- terénní průlehy v nezastavěném území pro zachycení a zpomalení odtoku vod z polí směrem k zástavbě (jako součást ploch zemědělských, lesních a smíšených nezastavěného území).

**e6) Koncepce rekreačního využívání krajiny.**

K rekreačnímu využití se navrhuje část území obce Háj a údolní poloha Račího potoka s návrhem vodní plochy.

V území obce jsou vymezeny cyklotrasy a turisticky značené trasy.

Cyklotrasa – č. 3006: Filipovka, Černousy, Habartice, Bulovka, Liberec .....

Turisticky značená trasa – zelená:

Habartice hraniční přechod, Černousy, Dubový rybník,  
Višňová.....

f) **Stanovení podmínek pro využití ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.**

Vymezení zastavitelných ploch s vazbou na zastavěná území s cílem dotváření funkční a prostorové struktury zástavby. Sídlu se bude obnovovat a rozvíjet jako funkčně a prostorově ucelený útvar.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití s cílem vytvořit podmínky přiměřené pro vykonávání činností v území, s omezením jejich vzájemných negativních vlivů. Nejvyšší nároky na kvalitu se požaduje zabezpečit v obytném prostředí.

Prostorové oddělování ploch s rozdílným způsobem využití v případech, kdy negativní vlivy nelze odstranit technologickými nebo stavebními opatřeními.

Stanovení podmínek využívání území, které nezhoršují kvalitu prostředí a hodnoty území.

**Rozlišení ploch podle zastavitelnosti**

**zastavěné plochy** (pojem územního plánu) - plochy vymezené v ÚP Habartice jako stabilizovaná součást legálně realizované stavební struktury obce uvnitř nebo vně zastavěného území - soubor převážně zastavěných stavebních pozemků, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití a uspořádání území tohoto ÚP,

**zastavitelné plochy** (pojem stavebního zákona) - plochy navržené v ÚP Habartice ke změně využití území nezastavěných ploch uvnitř nebo vně zastavěného území, na nichž ÚP umožňuje zastavění podle podmínek pro využití a uspořádání území,

**plochy přestavby** (pojem územního plánu) - plochy navržené v ÚP Habartice ke změně využití zastavěných ploch uvnitř zastavěného území, na nichž ÚP umožňuje zastavění podle podmínek pro využití a uspořádání území,

**nezastavěné plochy** (pojem územního plánu) - plochy vymezené v ÚP Habartice jako stabilizovaná součást zastavěného nebo nezastavěného území - soubor převážně nezastavěných pozemků, které neumožňují zastavění s výjimkou staveb a zařízení, která slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy a nelze je odůvodněně umístit na plochách zastavěných resp. zastavitelných, umožňují využívání podle podmínek pro využití a uspořádání území tohoto ÚP,

**nezastavitelné plochy** (pojem územního plánu) - plochy navržené v ÚP Habartice ke změně využití území zastavěných i nezastavěných ploch vně zastavěného území, na nichž ÚP neumožňuje zastavění s výjimkou staveb a zařízení, která slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy a nelze je odůvodněně umístit na plochách zastavěných resp. zastavitelných, umožňují využívání podle podmínek pro využití a uspořádání území tohoto ÚP.

**f1) Plochy s rozdílným způsobem využití a s jiným způsobem využití.****\* Plochy s rozdílným způsobem využití**

(podrobnější členění ploch §4 - §19 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

GF 05	<u>plochy bydlení</u>	v bytových domech
GF 08	<u>plochy bydlení</u>	v rodinných domech
	<u>plochy smíšené obytné</u>	
GF 06		zástavba městská, polyfunkční s bydlením
GF 26		zástavba venkovská, polyfunkční s bydlením
GF 20.1	<u>plochy občanského vybavení</u>	veřejná infrastruktura školství
GF 20.5	<u>plochy občanského vybavení</u>	veřejná infrastruktura ostatní
GF 20.4	<u>plochy občanského vybavení</u>	komerční zařízení
GF 10	<u>plochy občanského vybavení</u>	tělovýchovná a sportovní zařízení
GF 19	<u>plochy občanského vybavení</u>	hřbitov
GF 21.4	<u>plochy veřejných prostranství</u>	
GF 18	<u>plochy dopravní infrastruktury</u>	dopravní plochy
GF 21	<u>plochy dopravní infrastruktury</u>	dopravní vybavenost
GF 22	<u>plochy technické infrastruktury</u>	
GF 04	<u>plochy výroby a skladování</u>	výroba a sklady
GF 17	<u>plochy vodní a vodohospodářské</u>	vodní plochy a toky
GF 13	<u>plochy zemědělské</u>	orná půda
GF 15.1	<u>plochy zemědělské</u>	TTP
GF 16.1	<u>plochy lesní</u> - PUPFL	
GF 16.2	<u>plochy smíšené nezastavěného území</u>	vysoký nálet na nelesní půdě
GF 14	<u>plochy smíšené nezastavěného území</u>	plochy zahrad a sadů

**\* Plochy s jiným způsobem využití**

(plochy dle §3, odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

GF 12	<u>krajinná zeleň</u> - aleje, doprovodná zeleň
-------	-------------------------------------------------

Kódy ploch odpovídají katalogu jevů JDM (jednoduchého datového modelu) ÚP (územního plánu) jako součást GIS (geografického informačního systému) G4 Libereckého kraje v územním plánování, kódy jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace.

**f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání.**

Při vymezení pozemků a umístování staveb na nich požadavky na nezhoršení kvality prostředí a hodnoty území, s požadavky na umožnění využití pozemků pro daný účel s dopravním napojením, s možností vyřešení odstavných a parkovacích stání, nakládání s odpady a odpadními vodami, řešení dešťových vod,

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**  
 podrobnější členění ploch §4 - §19 vyhl. č. 501/2006 Sb.

**PLOCHY ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY PŘESTAVBY**

**GF 05 - BYDLENÍ v bytových domech**

- \* Hlavní využití - bydlení v bytových domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí s příznivým mikroklimatem pro její uživatele
- \* Přípustné využití - bytové domy  
- komunikace, pěší chodníky  
- plochy zeleně s prvky mobiliáře pro relaxaci  
- dětské hřiště
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování  
- stavby a činnosti s negativními účinky na životní prostředí
- \* Podmíněné využití - maloobchodní a nevýrobní služby, , nezbytné dopravní a technické vybavení, odstavné a parkovací plochy jako součást ploch
- \* Podmínky prostorového uspořádání - podlažnost do 3 nadzemních podlaží

**GF 08 - BYDLENÍ v rodinných domech**

- \* Hlavní využití - bydlení v rodinných domech, ve stavbách rodinné rekreace
- \* Přípustné využití - rodinné domy a stavby rodinné rekreace, při umístování staveb na plochách označených jako lokality Z2, Z3, Z5 – Z8 bude v rámci územních řízení nutné měřením hluku prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech a v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb  
- odstavná stání, garáže a doplňující stavby, stavby pro podnikatelskou činnost
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování  
- stavby a činnosti s negativními účinky na životní prostředí
- \* Podmíněné využití - zařízení souvisejícího občanského vybavení  
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, parkoviště pro osobní automobily, garáže jako součást ploch
- \* Podmínky prostorového uspořádání - domy přízemní 1NP s možností podsklepení s podkrovím, domy 2 NP s podkrovím s vazbou na sousední domy, koeficient míry využití pozemku KZP = 0,20 (KZP - koeficient zastavění pozemku)  
- hlavní objekty, doplňující stavby garáží, kolen, přednost sdružených objektů se stavbou hlavní, přístupnost zastavitelných ploch na veřejně přístupné komunikace

**GF 06 - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ zástavba městská, polyfunkční s bydlením**

- \* Hlavní využití - bydlení a občanské vybavení s charakterem různorodosti využití
- \* Přípustné využití - bytové domy  
- bydlení s občanským vybavením  
- vzájemně se doplňující, podmiňující a nekolidující činnosti, bez stanovení převažujícího účelu využití  
- činnosti, které minimalizují vzájemné negativní vlivy, případně i opatřeními stavební povahy – optická a zvuková izolace  
- při umístění bydlení na ploše označené jako lokalita Z26 bude v rámci územních řízení nutné měřením hluku prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech a v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování  
- nepřipouští se stavby, činnosti a jiná opatření, která mohou způsobit znečištění životního prostředí a narušit kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení
- \* Podmíněné využití - zařízení služeb, které provozem ani obsluhou neovlivní okolí  
- v případě potřeby možnost realizace marketu dle minulých záměrů  
- nezbytné dopravní a technické vybavení
- \* Podmínky prostorového uspořádání  
- objekty max. 2 nadzemní podl. s podkrovím

**GF 26 - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ zástavba venkovská, polyfunkční s bydlením**

- \* Hlavní využití - bydlení a výroba se službami s charakterem různorodosti využití
- \* Přípustné využití - bydlení s využitím občanského vybavení služeb, dále s nerušící výrobou, zemědělskou výrobou (např. rodinné farmy)  
- vzájemně se doplňující, podmiňující a nekolidující činnosti, bez stanovení převažujícího účelu využití  
- stavby, činnosti, opatření, které minimalizují vzájemné potenciální negativní vlivy, – např. ochrana pohledová, před hlukem, emisemi,
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím  
nepřipouští se stavby, činnosti a jiná opatření, která mohou způsobit znečištění životního prostředí a narušit kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení
- \* Podmíněné využití - nezbytné dopravní a technické vybavení
- \* Podmínky prostorového uspořádání  
- objekty max. 2 nadzemní podl. s podkrovím

GF 20 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura - GF 20.1 školství

- GF 20.5 ostatní

- \* Hlavní využití - veřejná infrastruktura
- \* Přípustné využití - samostatné vymezení ploch zejména pro školství, kulturu, řízení a správu
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- \* Podmíněné využití - nezbytné dopravní a technické vybavení  
- odstavování vozidel na přístupovém místě
- \* Podmínky prostorového uspořádání  
- koeficient míry využití pozemku KZP = 0,35

GF 20.4 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení

- \* Hlavní využití - komerční zařízení se specifickým charakterem druhů vybavení s požadavky na umístění v území s vazbou na dopravní dostupnost
- \* Přípustné využití - samostatné vymezení ploch pro obchod, stravování a obslužné činnosti ... market, integrované prodejny, tržiště
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (bydlení, výroba)
- \* Podmíněné využití - odstavování vozidel na přístupovém místě
- \* Podmínky prostorového uspořádání  
- objekty max. 2 nadzemní podl. s podkrovím  
- koeficient míry využití pozemku KZP = 0,35

GF 10 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení

- \* Hlavní využití - tělovýchovná a sportovní zařízení
- \* Přípustné využití - otevřená sportoviště, hřiště  
- objekty sociálního vybavení  
- nezbytné technické vybavení
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- \* Podmíněné využití - nezbytné dopravní a technické vybavení, odstavování vozidel na přístupovém místě
- \* Podmínky prostorového uspořádání  
- objekty max. 2 nadzemní podlaží

GF 19 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitov

- \* Hlavní využití - hřbitov
- \* Přípustné využití - hroby s nezbytným vybavením v kultivovaném prostředí  
- skupiny hrobů a urnový háj s nezbytnými objekty údržby a vybavenosti
- \* Nepřípustné využití - objekty a činnosti sloužící jinému využití s důsledky narušování hlavní funkce
- \* Podmíněné využití - nezbytné dopravní a technické vybavení, odstavování vozidel na přístupovém místě

GF 21.4 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- \* Hlavní využití - veřejná prostranství se samostatným vymezením ploch na veřejně přístupných pozemcích
- \* Přípustné využití - prostory veřejně přístupných pozemků přístupných každému bez omezení, sloužících k obecnému užívání  
- chodníky, zpevněné plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy  
- související pozemky dopravní a technické infrastruktury
- \* Nepřípustné využití - jiná než hlavní a přípustná využití

- \* Podmíněné využití - parkoviště osobních vozů,  
- obslužné funkce (např. stravování, stánkový prodej, zábavní aktivity, výstavnictví aj.)

#### GF 18 - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA dopravní plochy

- \* Hlavní využití - dopravní plochy  
- GF 18.1 silnice I. tř.  
- GF 18.3 silnice III. tř.  
- GF 18.4 místní komunikace  
- GF 18.5 účelové komunikace
- \* Přípustné využití - pozemní komunikace zahrnující silnice, místní a účelové komunikace
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- \* Podmíněné využití - ochrana stávajících cest a nové cesty zajišťujících průchodnost krajiny  
- informační zařízení – stavby pro řízení provozu

#### GF 18 - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA dopravní vybavenost

- \* Hlavní využití - dopravní vybavenost  
- GF 21.1 parkoviště, GF 21.2 garáže, GF 21.3 ČSPH
- \* Přípustné využití - samostatně vymezené plochy parkovišť, garáží, čerpací stanice PH, autoslužeb
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- \* Podmíněné využití - obslužné funkce (např. stravování, obchodní prodej, komerční služby)

#### GF 22 - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- \* Hlavní využití - plochy technické infrastruktury se samostatným vymezením
- \* Přípustné využití - účelové objekty a zařízení technické infrastruktury  
- komunikace, zpevněné plochy
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- \* Podmíněné využití - správa a servisní činnosti

#### GF 04 - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ výroba a sklady

- \* Hlavní využití - výroba a sklady se samostatným vymezením se zabráněním negativních vlivů výrobních a skladovacích činností na obytné prostředí
- \* Přípustné využití - výroba a sklady, výrobní a opravárenské služby s malou zátěží (  
- zařízení pro administrativu a provoz  
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, parkoviště na vyhrazeném pozemku, garáže
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím  
- stavby a činnosti s negativními vlivy na obytné prostředí
- \* Podmíněné využití - zařízení pro správce (např. byt, kancelář)  
- ubytovny zaměstnanců, obslužné funkce (např. obchodní prodej, stravování, věda výzkum, komerční služby)

## PLOCHY NEZASTAVĚNÉ, NEZASTAVITELNÉ PLOCHY

V plochách vodních a vodohospodářských (GF 17), zemědělských (GF 13, GF 15.1), lesních (GF 16.1), smíšených nezastavěného území (GF 16.2, GF 14) se v souladu s jejich charakterem podmíněně připouští pouze stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. terénní průlehy, zasakovací pásy aj.), snižování ohrožení území hlukem, exhalacemi, erozí (např. protihlukové zdi, zelené pásy, přehrážky aj.). Podmínkou je prokázání přiměřenosti dopadů těchto staveb, zařízení a jiných opatření ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek jejich významu v širším území, potenciálního narušení kvality prostředí, dopadů vyvolaných ve smyslu hygienických a jiných předpisů. Dále je podmínkou, že je nelze odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách, jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště, nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny, nebude narušena ekologická funkce krajiny a budou splněny stanovené další specifické podmínky (např. omezení pro podružné stavby).

Podmíněně se v těchto plochách připouští cyklistické a pěší stezky, drobný mobiliář pro rekreační využití (např. lavičky informační tabule aj.), vodní plochy do 2000m<sup>2</sup>.

V těchto plochách je nepřipustné využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost příslušné plochy. Dále se nepřipouští mobilní domy, odstavené dopravní prostředky (např. automobily, vagony, kontejnery, maringotky aj.) a oplocení mimo oplocení speciálních kultur (intenzivní sady a zahrady) a dočasných oplocenek, ohradníků.

Pro potřeby ÚP Habartice se stanovuje, že podružná stavba je stavba o výšce max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci. V nezastavěném území musí jednotlivé podružné stavby od sebe být vzdáleny min. 100 m.

### GF 17 - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

- \* Hlavní využití - vodní plochy a toky,
- \* Přípustné využití - vodohospodářské stavby a zařízení
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- \* Podmíněné využití - chov ryb a vodních ptáků  
- technologická zařízení k využití vodní energie  
- podružné stavby pro vodní hospodářství, chov vodních hospodářských zvířat, uskladnění surovin a produktů  
- napojení vodních toků na odvodnění pozemků, na dešťovou kanalizaci

### GF 13, GF 15.1 - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - GF 13 orná půda - GF 15.1 TTP

- \* Hlavní využití - pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě - pozemky zemědělského půdního fondu
- \* Přípustné využití - vymezení ploch za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití  
- přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (zejména remízky, břehové porosty, porosty mezí a podél cest, ostatní krajinná zeleň)
- \* Nepřípustné využití - veškerá stavební činnost nesouvisející s hlavním a přípustným využitím



- \* Podmíněné využití
  - podružné stavby pro chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění surovin a produktů
  - liniové vedení tras dopravní a technické infrastruktury v souladu s koncepcí
  - drobné vodní toky a plochy, pěší a cyklistické cesty
  - oplocení intenzivních sadů a zahrad

### PLOCHY LESNÍ

#### GF 16.1 - PUPFL

- \* Hlavní využití - PUPFL
- \* Přípustné využití - vymezení ploch za účelem zajištění podmínek pro produkční využití lesa
- \* Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- \* Podmíněné využití
  - podružné stavby pro péči o lesní zvěř a dočasné uskladnění surovin a produktů
  - oplocenky
  - pozemky související dopravní a technické infrastruktury
  - drobné vodní toky a plochy, pěší a cyklistické cesty
  - lesní školky

### PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

#### GF 16.2 - VYSOKÝ NÁLET NA NELESNÍ PŮDĚ

- \* Hlavní využití - vysoký nálet na nelesní půdě
- \* Přípustné využití
  - plochy za účelem smíšeného využití nezastavěného území
  - nálet na zemědělské i nezemědělské půdě, případně s pozemky koryt vodních toků (mimo plochy vodní a vodohospodářské)
  - doplňující výsadba stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin
- \* Nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- \* Podmíněné využití
  - stavby a opatření na ochranu proti povodním a záplavám
  - drobné vodní toky a plochy, pěší a cyklistické cesty

#### GF 14 - PLOCHY ZAHRAD A SADŮ

- \* Hlavní využití - plochy zahrad a sadů, převažující vazby na plochy bydlení
- \* Přípustné využití
  - plochy za účelem smíšeného využití nezastavěného území
  - využití území bez znečištění půdy, ohrožující zdraví lidí a existenci živých organismů
- \* Nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- \* Podmíněné využití
  - podružné stavby pro chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění surovin a produktů
  - liniové vedení tras technické infrastruktury
  - oplocení

**PLOCHY S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

doplnění ploch než stanoví §4 - §19 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Vymezení ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území.

**GF 12 - KRAJINNÁ ZELEŇ**

- \* Hlavní využití - aleje, doprovodná zeleň
- \* Přípustné využití - aleje podél komunikací, doprovodná zeleň podél vodních toků a ploch  
- liniová výsadba stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin
- \* Nepřípustné využití - činnosti s důsledky nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- \* Podmíněné využití - liniová vedení tras dopravní a technické infrastruktury v souladu s koncepcí územního plánu  
- oplocení podél silnic pro zajištění bezpečnosti provozu

**f3) Základní podmínky krajinného rázu.**

Krajinným rázem je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika dílčích území, je chráněn před činností, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

**\* Podmínky v zastavěných územích a v zastavitelných plochách**

V zastavěných územích a v navrhovaných zastavitelných plochách z pohledu umístování a povolování staveb

- začleňování staveb jednotlivých objektů s vazbou na prostorové uspořádání stávající zástavby
- začleňování staveb s vazbou na prostorové uspořádání souboru objektů, umístování objektů s vazbou na možnosti pokračování zástavby

**\* Podmínky v území krajiny**

- ochrana znaků krajinného rázu se zachováním cenných vegetačních prvků, péče o krajinnou zeleň s vymezením alejí, doprovodné zeleně a vymezení vysokého náletu na nelesní půdě s cílovým stavem přirozených druhů dřevin
- zachování stop historického vývoje s vazbou na propustnost krajiny, systému cestní sítě účelových komunikací, pěších stezek
- využití a prostorové uspořádání ploch s ohledem na funkce krajiny - hospodářská, ekologická, půdochranná, vodohospodářská

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se vymezují ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (výkres 4) a v následujícím výčtu:

**g1) VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**

**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (DI)**

Z37	místní komunikace	dopravní spojka
Z39	místní komunikace	za samoobsluhou
Z40	místní komunikace	západ Habartic

Návrh místní komunikace jako dopravní spojky západní části Habartic (hřiště, tělocvičny, školy a sousedních rodinných domů) se silnicí I/13.

Návrh místních komunikací za samoobsluhou a při západním okraji Habartic podmiňujících dopravní přístupnost zastavitelných ploch navrhované zástavby.

Z41	účelová komunikace	u otočky autobusu
Z42	účelová komunikace	jih Habartic
Z43	účelová komunikace	jih Habartic
Z44	účelová komunikace	východ Habartic
Z45	účelová komunikace	východ Habartic
Z46	účelová komunikace	Háj

Návrh dílčích úseků účelových komunikací – u otočky autobusu dopravně zpřístupňující přilehlé pozemky, dále v dalších lokalitách zajišťujících dopravní propustnost dílčích území a krajiny.

Z47	parkoviště	u hřiště
Z48	parkoviště	u hasičské zbrojnice
Z49	parkoviště	u hřbitova

Návrh samostatně vymezených parkovišť u stávajících zařízení občanského vybavení.

**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (TI)**

Z53	čistírna odpadních vod	při SZ okraji Habartic
-----	------------------------	------------------------

**g2) VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**

**SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ ÚZEMÍ POVODNĚMI A ZÁPLAVAMI**

O1	liniová stavba protipovodňové ochrany - odlehčovací průleh (při východním okraji Habartic pro ochranu obytné zástavby)
O2	retenční nádrž na Račím potoce včetně souvisejících staveb a opatření (revitalizace bývalého koupaliště na nezastavěné plochy s přírodním pokryvem)

**g3) VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**

**VYVLASTNĚNÍ PLOCH PRVKŮ ÚSES REGIONÁLNÍHO VÝZNAMU**

(zpřesnění ZÚR LK)

RC1279 část	biocentrum regionálního významu
-------------	---------------------------------

**g4) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.**

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se nevymezují.

**g5) Asanace.**

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se nevymezují.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.****h1) Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo**

Z34 veřejné prostranství před obecním úřadem (p.p.č. 766/2, 746/4)

Z35 veřejné prostranství za samoobsluhou (p.p.č. 781/1)

Předkupní právo se uplatňuje ve prospěch obce Habartice.

**i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.**

Vymezení:

R1 přeložka silnice I/13

Účel budoucího využití:

Přeložka silnice I/13 západním směrem od stávající trasy, situované dnes ve volném nezastavěném území.

V rozsahu takto vymezeného koridoru se využití ploch stabilizovaných a ploch změn řídí stanovenými podmínkami a dále se omezuje o takové stavby, zařízení a jiná opatření, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost jeho budoucího využití stanoveného v územní rezervě. Umožňuje se umísťování staveb pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura.

Podmínky pro prověření:

Prověřit rozsah koridoru s ohledem na morfologii terénu a požadované výhledové parametry silnice I/13, při tom zohlednit vztahy a vazby v území.

**j) Údaje o počtu listů ÚP Habartice a počtu výkresů grafické části.**

Textová část ÚP Habartice obsahuje 27 stran A4.

Grafická část ÚP Habartice obsahuje 4 výkresy formátu 735 x 742.5 mm.