

Obec Homole u Panny vydává obecně závaznou vyhlášku č. 19 / 1997 o z. 42-26/9-2005
o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Homole u Panny.

Obec Homole u Panny.

Starosta obce Homole u Panny v souladu s ustanovením §29 odst.2 a 3 zákona č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením §36 odst.1 písm.n/, §44 odst.2d, §45 písm.l, §24 odst.1 a §16 odst.2 až 5 zákona ČNR č.367/1990 Sb. o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů

vydává

**obecně závaznou vyhlášku o závazných částech
územního plánu sídelního útvaru obce**

Homole u Panny

Č Á S T P R V N Í Ú V O D N Í U S T A N O V E N Í

článek 1 *Účel vyhlášky*

1. Obecně závazná vyhláška (dále jen "vyhláška") vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru obce Homole u Panny, schváleného Obecním zastupitelstvem obce Homole u Panny dne 3.dubna 1997.
2. Vyhláška stanoví závazné regulativy pro funkční a prostorové uspořádání území, zásady uspořádání dopravy, technické infrastruktury, územního systému ekologické stability a vymezuje veřejně prospěšné stavby.

článek 2

Rozsah platnosti

1. Vyhláška platí pro správní území obce Homole u Panny, vymezeného částmi obce Babiny II., Bláhov, Byňov, Doubravice, Haslice, Homole u Panny, Lhota pod Pannou, Nová Ves u Pláně a Suletice, umístěnými na pěti katastrálních územích Babiny II., Bláhov, Homole u Panny, Lhota pod Pannou a Suletice.
2. Vyhláška se vydává na dobu neurčitou. Návrhový horizont územního plánu sídelního útvaru (dále jen "ÚPnSÚ") obce Homole u Panny je rok 2010.
3. Nedílnou součástí vyhlášky je grafická část územního plánu, která obsahuje soubor výkresů v mapových podkladech v měřítku 1:10.000 a 1:2.000, se zákresem podmínek uspořádání a využití řešených území, doplněných textovou částí.

4. Schválenou závaznou částí územně plánovací dokumentace se řídí rozhodování územně a věcně příslušných orgánů veřejné správy při územním a stavebním řízení, popřípadě při správních řízeních souvisejících, nestanoví-li zvláštní předpisy, jimiž se zakládá vznik, změna nebo zánik práv a povinností fyzických a právnických osob jinak.

článek 3

Vymezení pojmů

1. Závazné regulativy jsou :
 - a/ zásady pro uspořádání území
 - b/ limity využití území, kterými se stanoví hodnoty využití území
2. Urbanizované území tvoří :
 - a/ smíšené území malých sídel
 - b/ produkční (výrobní) území
 - c/ sportovní plochy a rekreace
 - d/ území veřejných prostorů
3. Neurbanizované území
 - a/ plochy zemědělského půdního fondu
 - b/ plochy lesního půdního fondu
 - c/ plochy veřejné zeleně
 - d/ vodní plochy a toky
 - e/ pozemky mimo zastavěné území obce
4. Veřejně prospěšné stavby
5. Územní systémy ekologické stability (dále jen "ÚSES")

Č Á S T D R U H Á

ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚPnSÚ

článek 4

Závazné regulativy

1. Respektovat sídelní útvar obce Homole u Panny jako jedno z význačných venkovských osídlení v CHKO České středohoří v jižní části okresu.
2. Urbanizované plochy tvoří zastavěné plochy a plochy územním plánem určené k zastavění. Hranice urbanizovaného území, v ÚPnSÚ klasifikována jako návrh současně zastavěného území obce (dále jen "SZÚO"), nemůže být pojmuta jako SZÚO bez souhlasu orgánů hájících zájem ochrany ZPF.

Sestává z ploch stávajících a rozvojových. Nové rozvojové plochy budou začleněny do současně zastavěného území obce teprve na základě vyda-

ného územního rozhodnutí pro každou jednotlivou stavbu, řešenou v rámci územního plánu.

S ohledem na předpokládaný rozvoj obce, který je třeba usměrňovat, schválilo zastupitelstvo obce tuto hranici urbanizovaného území jako **závaznou část územního plánu**, bez dořešení vlastnických vztahů.

Předmětem regulace může být :

- funkční využití území (pozemky a objekty je možno využívat jen pro funkce, které jsou v plánu funkčního využití území určeny jako dominantní nebo vhodné,
- intenzita využití území (koeficient zastavěnosti pozemku, podlažnosti, obestavěného prostoru, event.stanovení výšky a počtu podlaží),
- umístění objektu (regulační čáry),
- druh zástavby (izolovaný dům, řadový dům a pod.),
- zastřešení objektu,
- architektonické řešení ve vztahu k historickému charakteru okolní zástavby nebo přírodnímu prostoru,
- materiálové řešení,
- termíny a způsob realizace.

Pro úroveň územního plánu sídelního útvaru přichází v úvahu ve většině případů pouze regulace funkčního využití území, i když v některých je možno tuto regulaci přiměřeně stanovenými podmínkami rozšířit. Záleží to však na velikosti řešeného území a podrobnosti řešení.

3. Neurbanizované území. Jde o ostatní plochy mimo urbanizované území obce. Jako směrná část územního plánu je vypracován územní generel krajiny. Jeho návrhová část řeší budoucí využití území a revitalizaci dnes značně poškozené krajiny.

Jako **závazná část** územního plánu je v tomto územním generelu krajiny zkoordinováno řešení krajiny se závazným řešením územních systémů ekologické stability (dále jen "ÚSES").

Jednotlivé prvky ÚSES jsou součástí veřejně prospěšných staveb, pozemky dotčené prvky ÚSES jsou chráněny ve smyslu zákona č.17/1992 Sb. o životním prostředí.

článek 5

Funkční uspořádání

1. Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho využití a zejména účel umístěvaných a povolovaných staveb, včetně jejich stavebních změn a změn v jejich užívání.

Stavby a jiná opatření, které funkčnímu vymezení území neodpovídají, nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny.

Funkční využití území a ploch je vymezeno na základním výkrese urbanistické situace schváleného územního plánu.

2. Smišené území malých sídel
funkční využití - obecné podmínky

dominantní

- rodinné bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a s možným chovem drobného zvířectva,
- hospodářská zařízení zemědělské výroby,
- zařízení nerušící výroby a služeb,

vhodné

- provozy pro sběr a zpracování zemědělských produktů,
- obchody, veřejné stravování, zařízení školská, sociální, zdravotní, kulturní, správní, služby a drobné podnikání (živnostenské provozovny) bez negativních vlivů na sousední pozemky,
- odstavná stání a parkoviště sloužící potřebě funkčního využití území,
- nezbytné plochy technické vybavenosti,
- příslušné komunikace,
- zeleň liniová a plošná,

nepřípustné

- bytové domy,
- zahrádkářské a rekreační chaty,
- hromadné zahrádky,
- všechny druhy činnosti, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují sousední pozemky,
- zařízení průmyslové výroby,

poznámka : hromadné zahrádky a rekreační domky (chaty) jsou výjimečně přípustné pouze v lokalitě (osadě) Liškov,

doplňující ustanovení

- jakákoliv hospodářská činnost musí být ekologicky nezávadná,
- PHO nesmí překračovat hranice vlastního pozemku,
- pachová zóna nesmí zasahovat obytnou zástavbu.

3. Produkční území slouží pro umístování zemědělských výrobních činností, zemědělských a výrobních služeb, obchodních činností a technické vybavenosti.

4. Sportovní plochy a rekreace slouží pro umístování sportovních a rekreačních zařízení a jejich zázemí.

5. Území veřejných prostorů jsou území volně přístupná, která v sobě obsahují komunikace, cyklistické stezky, veřejnou doprovodnou zeleň, vodní plochy a pod.
6. Plochy veřejně prospěšných staveb jsou plochy pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby podle popisu v technické zprávě a se zakreslením na samostatném výkrese.
7. V neurbanizovaném území nesmí být umístovány a povolovány novostavby s výjimkou staveb pozemních komunikací a liniových staveb technického vybavení, objekty zemědělské prvovýroby, meliorací zemědělské a lesní půdy a úprav vodních toků. Tato území se dělí podle funkčních kritérií na zemědělskou půdu, lesní půdu, plochy veřejné zeleně na nelesních pozemcích, vodní plochy a toky, a ostatní pozemky mimo zastavěné území obce.

článek 6

Prostorové uspořádání

Řešené území navazuje jihovýchodním směrem na území města Ústí nad Labem. Leží v atraktivní krajině s vysokou krajinářsko estetickou hodnotou, v centrální části chráněné krajinné oblasti České středohoří (dále jen "CHKO").

Mlivem koncentračních tendencí ve vývoji osídlení v minulých desetiletích, které podporovaly rozvoj pouze omezeného počtu významných středisek osídlení, došlo na druhé straně ve venkovském prostoru k výraznému úbytku trvale bydlících. Řešené území obce Homole u Panny se stále podstatněji měnilo v rekreační zázemí města Ústí nad Labem a docházelo k postupné změně poměru funkcí, která toto osídlení původně plnilo. Současné měnící se politicko ekonomické prostředí má za následek zastavení tohoto extenzivního rozvoje území a vytváří tak podmínky pro obnovování kdysi poměrně velké samostatnosti a soběstačnosti obce.

článek 7

Uspořádání dopravy

1. Zájmové území obce neleží v dopravně exponovaném prostoru a ani ve výhledu se nepředpokládá, že by výrazně stoupla potřeba jak tranzitní, tak i cílové či zdrojové dopravy. Obec bude nadále obsluhována silnicemi kategorie III. třídy.
2. Nejvýznamnější dopravní osou je silnice třetí třídy č.III/25847, vedená z Ústí n.L. přes Velké Březno ve směru Řetouň, Rýdeč a Pohořany. Její trasa je v území v současnosti stabilizována a v návrhové etapě územního plánu nedozná žádných podstatných směrových ani výškových úprav. Tah vzájemně spojuje silnici č.II/261 a č.I/15.
3. Druhou významnou trasou je silnice třetí třídy č.III/26023. Je vedena z Haslice přes Homoli i do Lhoty pod Pannou, kde se napojuje na silnici č.III/25847 směřující do Velkého Března.

4. Nejblížejšími nadřazenými trasami vnější silniční síť zůstávají silnice č.II/261, vedená údolím řeky Labe ve směru od Litoměřic přes Ústí n.L. do Malého Března. Zde se napojuje na další silnici II.třídy č.II/260, směřující na Úštěk.
5. Skupina místních komunikací je zastoupena soustavou obslužných MK, zpřístupňujících objekty bydlení, vybavenost, výrobní provozovny, objekty rekreace a pod.
6. V krajině jsou doplněny hospodářské komunikace.

článek 8

Uspořádání a limity technického vybavení

1. Zásobování pitnou vodou.

V roce 1991 byly v Homoli na místní rozvod vody napojeny již dříve realizované studny, situované u Homolského potoka nad obcí. Zároveň s připojením vlastních zdrojů byl vybudován vodojem 100 m³ pouze pro Homoli.

Zdroje mají rezervu pro zajištění rozvoje obce.

Ostatní sídelní lokality Doubravice, Bláhov, Nová Ves u Pláně, jsou zásobovány pitnou vodou skupinovým vodovodem ze zdroje Doubravice. Nutná je rekonstrukce části zásobního řadu do Nové Vsi.

Ve Lhotě p.P. je místní vodovod, jehož zdroje jsou vrt a jímky se zářezy. Vodojem o obsahu 30 m³ nemá zásobu pro odběr v případě požáru.

V části lokality Byňov je místní vodovod, vodojem má obsah 8 m³. Vodojem nemá zásobu vody pro odběr v případě požáru. V části je zásobování vodou pouze z domovních studní.

Zásobování pitnou vodou v Suleticích je z místního vodovodu. Zdroj má kapacitní rezervu.

Vlastní zdroj má místní vodovod zemědělského areálu v lokalitě Babiny II., který zásobuje i část objektů v lokalitě.

2. Zásobování provozní a požární vodou.

Požární nádrž v Homoli je v dobrém stavu, vyžaduje pouze běžnou údržbu. Nádrž v Doubravici se navrhuje pročistit. Zdrojem vody nádrže v Nové Vsi je pouze dešťová voda. Situaci zlepší jednoduché usměrnění přítoku do nádrže.

Dále je navržen rybníček v Byňově na p.p.č.579 a rybníček u silnice nad obcí. Zde je nutná oprava náhonu a vybudování napouštěcího objektu. K obnově je rovněž navržena devastovaná požární nádrž ve Lhotě pod Pannou.

Funkční požární nádrže ve všech sídelních lokalitách jsou nutné především s ohledem na skutečnost, že veřejné vodovody nemají odpovídající stálé akumulace, potřebné pro hašení požáru a vodní zdroje mají menší kapacitu než je nezbytné množství požární vody.

3. Odkanalizování a čištění odpadních vod.

V části obce Homole je vybudována splašková kanalizace a mechanicko-biologická ČOV.

Ve všech ostatních sídelních lokalitách řešeného území jsou odpadní vody zachycovány v žumpách, nebo jsou svedeny do septiků. S ohledem na velikost sídel a na fakt, že podstatná část objektů je využívána pro individuální rekreaci, budování soustavných kanalizací a ČOV se nenavrhuje.

4. Zásobování plynem.

V řešeném území není žádné sídlo navrženo k plynofikaci.

5. Zásobování elektrickou energií.

Řešené území je zásobováno elektrickou energií ze systému 22kV.

V Homoli byla vybudována další trafostanice, včetně přípojky VN. Jsou vytvořeny předpoklady pro elektrické vytápění, ohřev teplé užitkové vody a vaření.

Ve Lhotě p.P. a v Nové Vsi u Pl. je rekonstruována celá sekundární síť. Suletice jsou napojeny sekunderním vedením z trafostanice Babiny II.

Bláhov, Byňov, Doubravice a Haslice budou elektřinu využívat v trvale obydlených objektech vedle běžných spotřebičů také na vaření, ohřev vody a dle kapacitních možností rozvodů NN také k vytápění.

Nové nebo rekonstruované objekty, které nebudou vytápěny elektricky, musí zásadně využívat ekologických paliv.

Osady Babiny II., Liškov a Pláň, jako čistě rekreační sídla, jsou energeticky nenáročné.

6. Telekomunikace.

Všechna sídla s výjimkou Byňova jsou napojena na Homoli, Byňov potom přímo na hlavní ústřednu ve Velkém Březně.

V Homoli u Panny, ve Lhotě pod Pannou a v Nové Vsi u Pláně bude vybudována nová místní telefonní kabelová telekomunikační síť.

7. Radiokomunikace

Řešeným územím prochází radioreléová trasa I.řádu Buková hora - Milešovka. Distribuce televizního signálu je zajištěna základním televizním vysílačem Buková hora. Členitý terén neumožňuje příjem TV signálu ve vysoké kvalitě po celém území. Problém lze řešit rozvojem kabelové televize, případně výstavbou nového převaděče TV signálu.

článek 9

Ochrana přírody, krajiny a územní systémy ekologické stability

1. Řešené území je součástí chráněné krajinné oblasti České středohoří. Je zde velké množství významných lokalit s výskytem chráněných druhů rostlin a živočichů.
2. V území se nachází druhá zóna CHKO, která přechází v zónu třetí. Na území druhé zóny je zakázáno hospodařit na pozemcích mimo zastavěné území obce způsobem, vyžadující intenzivní technologie, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, ve funkci ekosystémů, a nebo nevratně poškozovat půdní povrch. Rovněž je zakázáno používat biocidy, měnit vodní režim a zavádět intenzivní chovy zvířete (obory, bažantnice a pod.).

Ve třetí zóně je hospodářská činnost limitována ohledy na uchování krajinnářských hodnot, na dochovanou strukturu sídla a krajiny. Stavební činnost je omezena jen uvnitř zastavěného území.

3. Mimolesní zeleň je chráněna na celé ploše CHKO, k jejím úpravám musí být vyjádření orgánu ochrany přírody. V maximální míře se doporučuje obnovovat malé vodní plochy, které zvýší retenční schopnost v krajině a které jsou pro přírodní prostředí nenahraditelné a jsou důležitým prvkem ekologické stability.
4. Návrh vylučuje ukládání odpadů nebo jejich likvidaci ve volné krajině. Likvidace tuhého komunálního odpadu (t.j. svoz a ukládání) je zajištěna v lokalitě Modlany a to min. do doby návrhového horizontu.
5. Zpřísněné ochraně ZPF podléhají půdy zařazené do I. a II. bonitní třídy, dále půdy na kterých jsou provedena investiční zúrodňovací opatření a plochy vyčleněné pro pěstování speciálních plodin.
6. Podle zákona č. 114/1992 Sb. se ochrana přírody a krajiny zajišťuje rovněž ochranou a vytvořením **územních systémů ekologické stability** (dále jen "**ÚSES**"), které představují účelové propojení ekologicky stabilních částí krajiny do funkčního celku s cílem :

a/ zachovat biodiverzitu přírodních systémů

b/ stabilizačně působit na okolní antropicky narušenou krajinu

V severní části zasahuje do území nadregionální biocentrum lesního komplexu na Velkém Březnem, kde je kategorie genetického lesa, z něhož vychází lokální biokoridor č. 6, propojující tuto lokalitu s biokoridorem Homolského potoka - biokoridory č. 7 a 9.

Jednotlivé prvky ÚSES : biocentra č. 5, 8, 10, 13, 16

biokoridory č. 5, 6, 7, 9, 11, 12, 15, 17

7. Plochy tvořící součásti biocenter a biokoridorů, zahrnuté do území a ploch jsou nezastavitelné.

