

ÚZEMNÍ PLÁN
SÍDELNÍHO ÚTVARU

HROBČICE

Změna č.2

výrok

AI. TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH DOKUMENTACE

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

HROBČICE

1	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 2 880
2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 2 880

RAZICE

9	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 2 880
10	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 2 880

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

a)	Vymezení zastavěného území	5
b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
b.1	Zásady celkové koncepce rozvoje území í.....	5
b.2	Koncepce rozvoje obce	5
b.3	Ochrana a rozvoj hodnot území	5
b.3.1.	Architektonické hodnoty	5
b.3.2.	Přírodní hodnoty	6
c)	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
c.1.	Požadavky na vymezení ploch	6
c.2.	Vymezení zastavitelných ploch	6
d)	Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění	6
d.1)	Dopravní infrastruktura.....	6
d.2)	Technická infrastruktura	7
d.2.1)	Energetika	7
d.2.2)	Zásobování pitnou vodou.....	7
d.2.3)	Zásobování požární vodou.....	7
d.2.4)	Odkanalizování.....	7
e)	Koncepce uspořádání krajiny , včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.....	7
e.1)	Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch.....	7
e.2)	Územní systém ekologické stability	8
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	8
f.1.)	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	8
1.	Plochy s rozdílným způsobem využití	8
g)	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	9
h)	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	10
i)	Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověřeni změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení do dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	10
j)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	10

Údaje o objednateli:

Obec Hrobčice
zastoupená starostkou Janou Syslovou
Hrobčice 41
417 57 Hrobčice
tel:/ fax: 417 828 015 / 417 828 015
e-mail: starostka@hrobvice.cz
IČO: 00266345
Bankovní spojení:

smlouva č. : 11 / 2006**Pořizovatel:**

Pověřený úřad s rozšířenou pravomocí:

Městský úřad Bílina
Úřad územního plánování
Břežánská 50/4
418 31 Bílina
tel.: 417 810 811, fax: 417 810 881
E-mail: pevna@bilina.cz

Údaje o zpracovateli

Autor:

Ing. arch. Hana Vrchlavská
autorizovaná architektka ČKA 00650
IČO: 148 274 17
439 14 Smolnice 4,
e-mail: hvrchlavska@volny.cz

Spoluautor:

Ing. arch. Alena Fárková
autorizovaná architektka ČKA 00839
IČO: 148 250 74
438 01 Žatec, Šafaříkova 2537
e-mail: afarkova@seznam.cz

1. ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU HROBČICE

ZMĚNA Č.2

(zpracovaná v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu)

a) Vymezení zastavěného území

ÚPSÚ změna č.2 zahrnuje území částí obcí ve správním území obce Hrobčice, a to **Hrobčice, Razice**.

Hranice zastavěného území (ZÚ) k 1. 2. 2010 a zastavitelné plochy, které jej rozšiřují jsou součástí výkresové dokumentace územního plánu (ÚP) a výkresů odůvodnění ÚP.

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

b.1 Zásady celkové koncepce rozvoje území vychází z „Politiky územního rozvoje České republiky 2008“ (PUR ČR 2008). Nadále stabilizovat území v souladu s k dlouhodobými rozvojovými plány Ústeckého kraje a okresu Teplice, chránit hodnoty v území i krajiny. Vytvořit podmínky ke stabilizaci a rozvoji bydlení.

Z hlediska širších vztahů bude zachována vazba na dopravní infrastrukturu, a to dopravu autobusovou, technickou infrastrukturu a nadregionální a regionální systém ekologické stability.

b.2 Koncepce rozvoje obce se zabývá návrhem ploch pro výrobu a skladování v obci Hrobčice, kde se jedná o rozšíření ploch pro průmysl lehký. Tyto plochy navazují na stávající plochy pro výrobu a skladování při komunikaci II. třídy.

V obci Razice je navržena plocha pro rekreaci individuální, která navazuje na stávající plochu pro stejné využití.

b.3 Ochrana a rozvoj hodnot území

Návrh územního plánu zachovává všechny hodnoty území, jak urbanistické a architektonické tak přírodní

b.3.1. Architektonické hodnoty

Architektonické hodnoty jsou především památkově chráněné objekty a areály. Evidované nemovité památky v území nejsou změnou dotčeny.

Zástavba na nově navrhovaných plochách bude respektovat a vycházet z venkovské architektury místně charakteristické. Tento požadavek je splněn v navržených podmínkách prostorového uspořádání ploch (viz kap. f.1)

b.3.2. Přírodní hodnoty

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot zůstává nezměněna.

ÚP změna č.2 chrání přírodní hodnoty v území a respektuje ÚSES, který v území probíhá.

V rámci změny nenavrhuje místní ÚSES.

Kromě ÚSES jde o tyto hodnoty:

CHKO České středohoří

- v této oblasti se nachází Červený Újezd, Hrobčice, Chouč, Mirošovice, Mrzlice, Mukov, Razice, Tvrdín

NPR Bořeň

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Plošné a prostorové uspořádání území navržené schváleným ÚPNSÚ Hrobčice zůstává nezměněno

c.1. Požadavky na vymezení ploch

ÚPnSÚ změna č.2 navrhuje:

- nové plochy pro výrobu a skladování . lehká výroba v obci Hrobčice
- rozšíření stávající plochy pro individuální rekreaci v Razicích

c.2. Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy - Z

Hrobčice

2Z1 – plocha je umístěna v západní části obce při komunikaci II. třídy ve směru Bílina – Kozly. Plocha navazuje na stávající výrobu skladování v severní části.

Plocha má funkční zařazení výroba a skladování, výroba lehká - VL.

2Z2 – plocha je umístěna v západní části obce, mezi stávajícími plochami pro výrobu, při komunikaci II. třídy ve směru Bílina – Kozly.

Plocha má funkční zařazení výroba a skladování, výroba lehká - VL.

Razice

2Z1 – navržená plocha ve východní části navazuje na stávající plochu využívanou pro rekreaci. Plocha má funkční zařazení rekreace individuální - RI.

d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění

d.1) Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Koncepce silniční dopravy není změnou řešena.

Místní a ostatní komunikace

Navržené rozvojové plochy v Hrobčicích a Razicích se nacházejí při stávajících komunikacích, které umožňují jejich napojení.

d.2) Technická infrastruktura

Celková koncepce v jednotlivých druzích technické infrastruktury včetně zařízení pro ukládání a zneškodňování odpadu navržená v ÚPNSÚ Hrobčice zůstává nezměněna.

d.2.1) Energetika

Energetika a spoje

Hrobčice, Razice – navržené plochy jsou napojeny na stávající energetické rozvody.

d.2.2) Zásobování pitnou vodou

Hrobčice, Razice jsou připojeny na stávající vodovodní řád..

d.2.3) Zásobování požární vodou

Změna č.2 zachovává koncepci zásobování požární vodou z ÚPnSÚ Hrobčice.

V rámci navrhovaného výrobního areálu v Hrobčicích bude zajištěno dostatečné množství požární vody.

d.2.4) Odkanalizování

Hrobčice – navržená plocha je přípojkou připojena ke kanalizačnímu řádu, který byl navržen v ÚPnSÚ Hrobčice. Splaškové vody jsou dle ÚPnSÚ odváděny do ČOV v Bílině.

Razice – splaškové vody budou připojeny do navržené KČOV (kořenové čistírny odpadních vod).

e) Koncepce uspořádání krajiny , včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch

Koncepce uspořádání krajiny je koordinace vztahů a ochrany hodnot, zejména přírodních v nezastavěném území.

Plochy změny č.2 ÚP obce **Hrobčice** navazují na zastavěné území obce. Realizací nedojde k nevhodnému rozšíření výstavby do volné krajiny.

Plocha v obci **Razice**, při dodržení prostorových podmínek, svým charakterem negativně neovlivní okolní krajinu .

Změna č.2 ÚP navržená v obcích **Hrobčice**, **Razice** se týká rozvojových ploch, pro které jsou prostorové podmínky pro zástavbu stanoveny v kap.f. Tyto podmínky jsou navrženy s ohledem na ochranu krajiny a jejích hodnot v území.

V území je nutno chránit zeleň a podíl zeleně zvyšovat, a to realizací systému ekologické stability, výsadbou zeleně ochranné podél areálu výroby a ozeleněním ploch stromovou a keřovou zelení uvnitř areálu výroby. Zeleň doplnit i v území pro individuální rekreaci zejména doprovodnou zelení podél komunikace ve veřejném prostranství.

e.2) Územní systém ekologické stability

Návrh systému ÚSES je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR vydané 5. října 2011 s nabytím právní moci dne 20. října 2011.ÚK

ÚSES

Návrh respektuje místní ÚSES z ÚPnSÚ Hrobčice

- f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)**

f.1.) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změna č. 2 navrhuje nové zastavitelné plochy v katastrálním území obcí Hrobčice, Razice.

- Hrobčice 2Z1, 2Z2 v kategorii **výroba skladování, lehká výroba – VL**
- Razice 2Z1 v kategorii **rekreace individuální – RI**

Urbanizovaná území - zastavěná a zastavitelná

Tvoří plochy stabilizované, jejichž funkční a prostorové uspořádání nebude měněno, plochy rozvojové, zahrnující nezastavěné území určené k zastavění a území určené ke změně funkčního a prostorového uspořádání. Plochy jsou určeny pro stanovené druhy funkcí s vymezením přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných staveb a zařízení.

1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Typ plochy

Plochy rekreace

RI – rekreace – individuální

Plochy výroby a skladování

VL – výroba a skladování – lehký průmysl

Podmínky k ploše s rozdílným využitím

Pro všechny funkční plochy platí nepřípustné využití: pokud nesplňují podmínky hlavního využití a přípustného využití, nebo nesplňují podmínky stanovené zákonem o ÚP, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území nebo pro jeho částí. Toto nepřípustné využití je pro některé funkce ještě dále konkretizováno.

Plochy rekreace

RI – rekreace – individuální

Hlavní využití

Pozemky staveb pro individuální rekreace v urbanizovaných plochách

Přípustné využití

rekreace v rekreačních domcích v soustředěných lokalitách, objekty individuální rekreace v zahradách, produkční zahrady, veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně

Podmíněně přípustné využití

plochy pro rekreačně společenské akce, drobné stavby pro občerstvení

Podmínky prostorového uspořádání

Prostorové řešení zástavby bude vycházet a respektovat místně hodnotné vesnické stavby. V rámci plochy bude převažovat keřová a stromová zeleň místně obvyklá, plocha nebude narušovat krajinný ráz a bude jeho součástí. Směrem do volné krajiny bude součástí pozemku izolační zeleň.

Plochy výroby a skladování

VL – výroba a skladování – lehký průmysl

Hlavní využití

stavby pro lehký průmysl

Přípustné využití

pozemky staveb určené převážně pro spotřební výrobu a služby, které jsou urbanisticky i stavebně konstrukčně a provozně řešeny tak, že bez mimořádných opatření vůči okolnímu prostředí nepřekračují stanovené limity z hlediska ochrany zdraví a životního prostředí na plochách s jinou funkční náplní s územím sousedících stavby a zařízení sloužící potřebě území, zejména stavby pro komerční činnost, skladování, a příslušná dopravní a technická vybavenost. Plochy ochranné zeleně v rámci areálů a staveb.

Podmíněně přípustné využití

služební a pohotovostní byty, parkovací a odstavné plochy nákladních vozidel uvnitř areálů, čerpací stanice PHM

Nepřípustné využití

plochy pro bydlení, rekreaci, sport a pro občanskou vybavenost nekomerční

Podmínky prostorového uspořádání

Koeficient míry využitelnosti území KZP = 40% (koeficient zastavění území), výšková hladina zástavby nepřesáhne výšku tradičních hospodářských staveb v zastavěném území a hospodářských staveb ve volné krajině. Součástí ploch bude stromová a keřová zeleň, po obvodu areálů budou plochy pro izolační zeleň.

Hranice zastavěného území obce

Hranice (současně) zastavěného území obce (dále jen ZÚO) je vymezena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších ve Změně č. 2 je rozšířena o zastavitelné plochy.

- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práv

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel

V rámci změny č.2 ÚPnSÚ Hrobčice se veřejně prospěšné stavby nevyskytují.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V návrhu změny není uplatněno předkupní právo.

i) Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení do dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

V návrhu změny nejsou vymezeny plochy pro prověření územní studií nebo regulačním plánem

j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část v počtu 4 výtisků
10 stran

Grafická část v počtu 5 výtisků

Hrobčice

Základní členění území
Hlavní výkres

výkr. č.1 v měřítku 1 : 2 880
výkr. č.2 v měřítku 1 : 2 880

Razice

Základní členění území
Hlavní výkres

výkr. č.5 v měřítku 1 : 2 880
výkr. č.6 v měřítku 1 : 2 880