

ÚZEMNÍ STUDIE HROBČICE Hr Z10

čistopis

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Ing. arch. Kateřina Kurešová

31/10/2025

Záznam o účinnosti

Pořizovatel:	Městský úřad Bílina Odbor dopravy, životního prostředí a stavebního úřadu, Úřad územního plánování, Břežanská 50/4, 418 01 Bílina, detašované pracoviště Seifertova 1, 418 01 Bílina
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Eva Schwarzová, úředník splňující kvalifikační požadavky dle § 44 stavebního zákona
Datum schválení možnosti využití území studie:	5. 1. 2026
Otisk úředního razítka:	Podpis:

1 Identifikační údaje**Zadavatel:**

Josef Hora

Razice 87, 418 04 Hrobčice

Pořizovatel:

Městský úřad Bílina

Odbor dopravy, životního prostředí a stavebního úřadu, Úřad územního plánování,
Břežanská 50/4, 418 01 Bílina,
detašované pracoviště Seifertova 1, 418 01 Bílina

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Eva Schwarzová, pracovnice Úřadu územního plánování

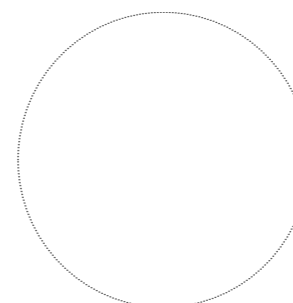
Zodpovědná projektantka:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

Kettnerova 2055/14, 155 00 Praha 5

IČ: 71843647

Autorizovaná architektka ČKA č. 04 019 v oboru územní plánování

**Autorky:**

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

Ing. arch. Kateřina Kurešová

Dopravní a technická infrastruktura (spolupráce):

Ing. Jiří Sovina, Ph.D., autorizovaný městský inženýr ČKAIT pro obor městské inženýrství

Datum:

10/2025

Obsah

Textová část

1	Identifikační údaje	3
	Obsah	4
2	Základní údaje o území, vymezení řešeného území, údaje o použitých podkladech	5
2.1	Základní údaje o území a vymezení řešeného území	5
2.2	Seznam pozemků uvnitř řešeného území	5
2.3	Údaje o použitých podkladech	5
3	Zhodnocení současného stavu využívání území včetně fotodokumentace	5
3.1	Současné využití území	5
3.2	Současná prostorová struktura území	5
3.3	Fotodokumentace současného stavu	6
3.4	Limity využití a hodnoty území	6
3.5	Širší vztahy	7
4	Urbanistické a architektonické řešení s odůvodněním navrženého řešení, včetně vymezení vnitřní uliční struktury a návrhu na nové dělení a scelování pozemků.	7
4.1	Základní koncepce uspořádání plochy	7
4.2	Urbanistické řešení	7
4.3	Návrh na dělení a scelování pozemků	8
5	Stanovení podmínek pro využití vymezených pozemků	8
5.1	Podmínky pro využití pozemků veřejného prostranství	8
5.2	Podmínky pro využití pozemků rodinných domů v blocích	8
5.2	Podmínky pro využití zahrad s umožněním veřejného pěšího průchodu	9
6	Stanovení podmínek prostorové regulace a architektonického řešení staveb na vymezených pozemcích	9
6.1	Podmínky prostorové regulace pozemku veřejného prostranství	9
6.2	Podmínky prostorové regulace pozemků rodinných domů v blocích	9
6.3	Podmínky prostorové regulace pozemků zahrad s umožněním veřejného pěšího průchodu	11
7	Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury – včetně stanovení podmínek pro její umístění	11
7.1	Dopravní řešení	11
7.2	Technická a zelená infrastruktura	11
8	Návrh řešení veřejných prostranství a veřejné zeleně	12
9	Komplexní odůvodnění navrženého řešení	13
10	Vyhodnocení souladu s ÚPD a se zákonnými předpisy	13
10.1	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací	13
10.2	Vyhodnocení souladu se zákonnými předpisy.	14
11	Vyhodnocení se stanovisky a připomínkami dotčených orgánů, vlastníků technické infrastruktury a vlastníků jednotlivých pozemků	14
12	Vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele	14
13	Závěr a doporučení dalšího postupu	17

Grafická část

S.1	Výkres současného stavu	1:2 000
N.1	Hlavní výkres	1:1 000
N.2	Výkres prostorové regulace	1:1 000
N.3	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1:1 000
N.4	Výkres širších vztahů	1:5 000
N.5	Nadhledové perspektivy – štítová orientace domů	1:1 000
N.6	Nadhledové perspektivy – okapová orientace domů	1:1 000

2 Základní údaje o území, vymezení řešeného území, údaje o použitých podkladech

2.1 Základní údaje o území a vymezení řešeného území

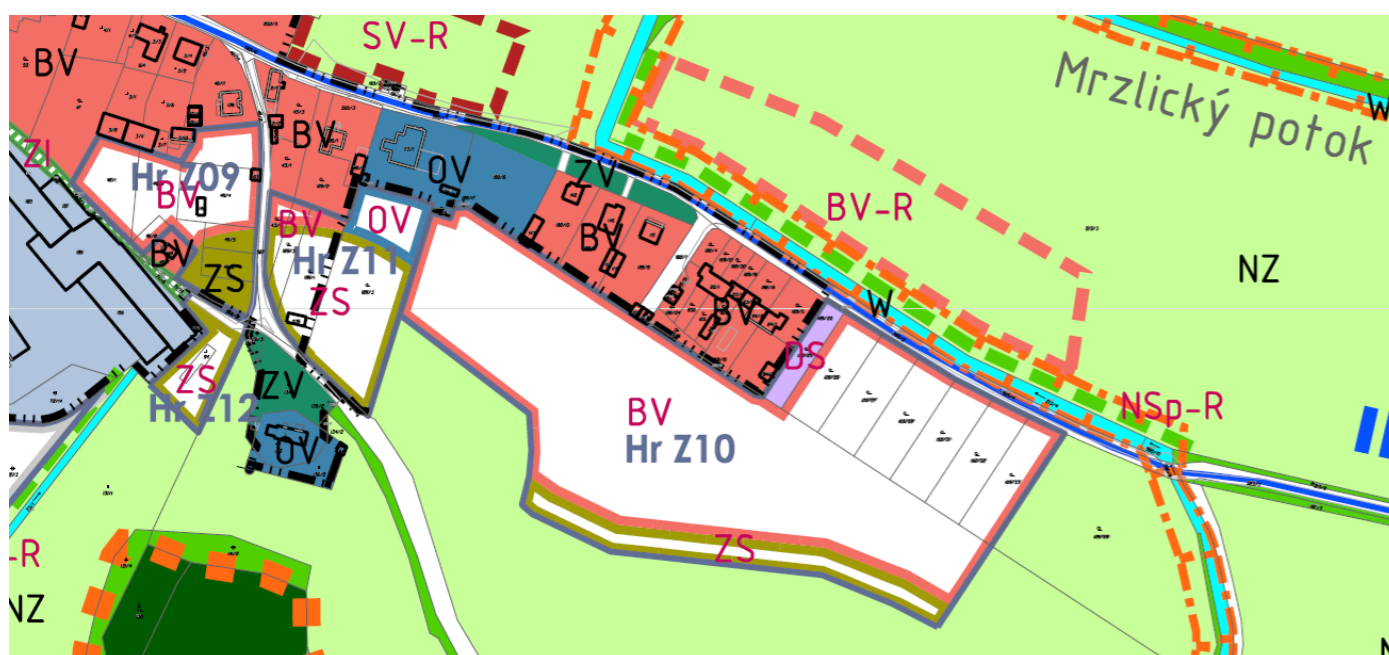
Územní plán Hrobčice stanovuje pro plochy Hr Z10, Hr Z11 a R01 (územní rezerva) pořízení územní studie „ÚS 1 – Územní studie Hrobčice východ“ jako podklad pro rozhodování v území.

V souladu se Zadáním Územní studie Hrobčice Hr Z10 (únor 2025) je územní studie zpracována pouze v rozsahu zastavitelné plochy Hr Z10. Plochy Hr Z11 a R01 nejsou předmětem řešení.

Řešené území má výměru 38 075 m². Vymezení řešeného území je zakresleno na následujících obrázcích:



Obr. 1: Vymezení řešeného území na podkladu ortofoto a katastrální mapy (zdroj: ortofotomapa, ČÚZK, 2025)



Obr. 2: Vymezení plochy Hr Z10 v platném Územním plánu Hrobčice

Dle platného Územního plánu Hrobčice je plocha Hr Z10 určena k převažující části k bydlení v rodinných domech venkovských (BV), jižní okraj je pak vymezen pro poměrně úzký pás zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)

a ve vazbě na silnici III/2576 je vymezena plocha dopravní infrastruktury (DS) pro hlavní dopravní přístup do plochy Hr Z10.

V ploše Hr Z10 je dle Územního plánu Hrobčice přípustné umístění max. 20 rodinných domů.

V návaznosti na plochu Hr Z10 se nachází plocha změn Hr Z11 členěná na návrh občanského vybavení (OV) ve vazbě na stávající areál mateřské školy a zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS) rovněž přiléhající k mateřské škole jakožto herní zahrada. Na severní straně silnice III/2576 je navržena plocha územní rezervy pro bydlení (BV).

2.2 Seznam pozemků uvnitř řešeného území

Řešené území zahrnuje následující pozemky, všechny v katastrálním území Hrobčice (k.ú. 648167):

Číslo parcely	Druh pozemku/způsob využití
188/14	orná půda
188/25	zahrada
188/26	zahrada
188/27	zahrada
188/29	zahrada
188/31	zahrada
188/32	zahrada
188/33	zahrada

2.3 Údaje o použitých podkladech

Při zpracování územní studie byly použity následující podklady:

- Digitální katastrální mapa (ČÚZK) – stav ke květnu 2025
- Územní plán Hrobčice – účinný od 28. 3. 2022
- Územně analytické podklady SO ORP Bílina – 6. úplná aktualizace, rok 2024
- Ortofotomapa (ČÚZK) – letecké snímky z roku 2024
- Vlastní fyzický terénní průzkum – březen 2025

3 Zhodnocení současného stavu využívání území včetně fotodokumentace

S1 – Výkres současného stavu

3.1 Současné využití území

Plocha Hr Z10 se nachází na jihovýchodním okraji zastavěného území jádrového sídla obce Hrobčice. V současné době je převažující část plochy Hr Z10 vymezená v rozsahu pozemků orné půdy a je intenzivně oraná, pozemky podél silnice jsou pozemky zahrad, z nichž dvě jsou oplocené a využívány jako soukromé zahrady, připravené na výstavbu rodinných domů. Plocha ze severu sousedí s pozemky rodinných domů a ze západu pak s pozemkem mateřské školy. Podél severovýchodní strany plochy Hr Z10 prochází silnice III/2576 a koryto potoka Syčivka. Směrem na jih od plochy Hr Z10 pokračuje orané pole, a to až k okraji Hrobčického lesa.

3.2 Současná prostorová struktura území

Plocha Hr Z10 je v současné době zcela nezastavěná, ale přímo navazuje ze severu a severozápadu na existující zástavbu, tvořenou třemi izolovanými domy, dvěma rodinnými dvojdomy a budovou mateřské školy. Jihozápadně od plochy se pak nachází dominantní stavba kostela sv. Havla.

Celá plocha Hr Z10 leží na severním úpatí vrchu Horka (403 m n. m.) a je mírně svažité ve směru na sever.

3.3 Fotodokumentace současného stavu



Obr. 3: Pohled z centrální části řešeného území směrem na východ přes oplocené pozemky soukromých zahrad. (Foto Veronika Šindlerová, 2025)



Obr. 4: Pohled z centrální části řešeného území směrem na západ na zadní části oplocených zahrad rodinných domů (Foto Veronika Šindlerová, 2025)

Přístup do řešené plochy je v současnosti umožněn **pouze ze severní strany** přes pozemek č. parc. 188/25, z přílehlé silnice III/2576. Potenciální napojení přes pozemek č. parc. 188/7 ve stávající zástavbě je blokováno stojícími garážemi. Zcela schází další možnost (alespoň pěšího) přístupu skrze stávající zástavbu, např. přes obecní pozemek č. parc. 188/6 u mateřské školy.



Obr. 5: Průhled od silnice přes pozemek č. parc. 188/25 směrem na jih k lesu. (Foto Veronika Šindlerová, 2025)

Plocha Hr Z10 je **poměrně svažitá se sklonem směrem k severu**. Z horní (jižní) části území se otevírají atraktivní **dálkové výhledy do krajiny** – na Radovesickou výsypku, masiv Krušných hor a také na výrazný vrch Bořeň.



Obr. 6: Panoramatický snímek – pohled z jihu na sever na řešenou plochu a v pozadí na těleso Radovesické výsypky. Vlevo stávající zástavba rodinných domů a mateřské školy. (Foto Veronika Šindlerová, 2025)

Jihozápadně se v blízkosti území nachází **kostel sv. Havla**, který je se svým pohřebištěm kulturní památkou a tvoří výraznou pohledovou dominantu zejména při pohledu ze silnice III/2576. Dalším významným pohledovým prvkem je průhled ze silnice III/2576 na cestu po okraji Hrobčického lesa s totemem, který je součástí **naučné stezky skřítky Hrobčíka** vedoucí okolo celého území.



Obr. 7: Panoramatický snímek – pohled ze severovýchodu ze silnice III/2576 na řešenou plochu, vlevo Hrobčický les, v pozadí dominantu kostela sv. Havla a na horizontu vrch Bořeň. (Foto Veronika Šindlerová, 2025)

3.4 Limity využití a hodnoty území

Celá řešená plocha leží **ve III. zóně CHKO České středohoří**. Celá plocha je součástí zemědělského půdního fondu, avšak nacházejí se na ní pouze méně kvalitní zemědělské půdy IV. třídy ochrany.

Po východním a severním okraji plochy protéká vodní tok Syčivka, podél něhož je v ÚP Hrobčice vymezen lokální biokoridor. Řešená plocha Hr Z10 je však vymezená na svahu nad potokem a nezasahuje tedy do údolní nivy potoka. Jižně od řešené plochy, mezi hranicí řešené plochy a lesem, prochází hranice biotopu vybraných zvláště chráněných druhů savců.

Po severním okraji plochy Hr Z10 jsou **vedeny inženýrské sítě**, jedná se o podzemní vedení nízkého napětí, vodovod a splaškovou kanalizaci. Nadzemní vedení vysokého napětí prochází západně od řešené plochy. Přes území neprochází žádné další inženýrské sítě.

3.5 Širší vztahy

N4 – Výkres širších vztahů

Zastavitelná plocha Hr Z10 částečně vyplňuje klín **mezi stávající zástavbou na jihovýchodním okraji obce a okrajem Hrobčického lesa** na jihu. Plocha je ze severu omezena zástavbou rodinných domů ze 70. let 20. století a řadových rodinných domů z konce 50. let 20. století. Severní hranici rovněž definuje silnice III/2576, která odděluje řešenou plochu od navržené plochy územní rezervy R01, vymezené pro další výhledový rozvoj rodinného bydlení. Z východu a jihu obklopuje plochu Hr Z10 blok oraného pole. Pole lemující řešenou plochu z jihu jí odděluje od polní cesty a okraje Hrobčického lesa.

Přístupnost území je výrazně omezena stávajícím uspořádáním zástavby, veřejných prostranství a majetkoprávními vztahy. **Přístup pro pěší i automobily** je možný pouze ze silnice III/2576 přes pozemek č. parc. 188/25. Pěší přístupy ze stávající zástavby k lesu jsou formou vyšlapaných cest na poli nebo oklikou po stávající uliční síti. **Plošná veřejná prostranství** se v této části obce vyskytují pouze ve formě rozšířené travnaté plochy před rodinnými domy a travnaté plochy u kostela.

Z hlediska občanského vybavení se v hraniční skutečné pěší docházkové vzdálenosti plochy Hr Z10 (600-800 m) nachází **obchod se smíšeným zbožím, autobusová zastávka, centrum obce s návší a sportovní areál**. V přímém sousedství s řešené plochy je areál **mateřské školy**.

Poloha řešené plochy a svažité terén nabízí dálkové výhledy do krajiny severně od obce, a to zejména na vrchy Zaječí kopec a Syslík a přes Radovesickou výsypku na vrch Kloč. Směrem na jih k lesu terén stoupá. Při pohledu na území ze severu se nabízí výhled na vrch Horka a kostel sv. Havla jakožto významnou kulturní památku a pohledovou dominantu.

Část obce Hrobčice leží na okraji CHKO České středohoří. Konkrétně řešené území se nachází ve III. zóně CHKO a území severněji už spadají do IV. Zóny CHKO. Tyto zóny umožňují rozvoj sídelních struktur za podmínky respektování krajinného rázu.

4 Urbanistické a architektonické řešení s odůvodněním navrženého řešení, včetně vymezení vnitřní uliční struktury a návrhu na nové dělení a scelování pozemků.

N1 – Hlavní výkres

4.1 Základní koncepce uspořádání plochy

Základní koncepce uspořádání plochy Hr Z10 sleduje hlavní cíl, kterým je zajištění racionální a efektivní dopravní obsluhy plochy a zajištění optimální veřejné pěší prostupnosti plochy, s vazbou sítě veřejných prostranství v rámci plochy na navazující volnou krajinu. Návrh uspořádání plochy Hr Z10 tak klade důraz na logické a přehledné uspořádání veřejných prostranství a jejich snadné propojení s okolní zástavbou i volnou krajinou.

Jádrum navržené zástavby v ploše Hr Z10 je centrální parkové veřejné prostranství, utvářející pomyslnou „vstupní bránu“ do řešeného území a zároveň centrální parčík dané obytné enklávy, sloužící jako komunitní prostor setkávání obyvatel. Z centrálního parčíku se větví páteřní ulice souběžná se silnicí III/2576, obestavěná z obou stran rodinnými domy. S ohledem na protáhlý tvar řešené plochy je to prakticky jediné možné racionální řešení uliční sítě. Navíc páteřní ulice je vedena téměř po rovině „po vrstevnici“ a jsou tak zajištěné odpovídající technické parametry komunikací a zároveň vhodné podmínky pro vedení inženýrských sítí.

Aby byl eliminován uzavřený charakter zástavby, je navrženo několik veřejných pěších průchodů jak z centrálního parkového veřejného prostranství, tak z páteřní ulice, do navazující volné krajiny.

4.2 Urbanistické řešení

Navržená urbanistická struktura je předurčena několika zásadními urbanistickými prvky. Především je to **jediné možné dopravní napojení ze silnice III/2576** v severní části plochy, které ovlivňuje celkové uspořádání sítě veřejných prostranství. Z napojovacího místa, vymezeného v ÚP Hrobčice jako plocha dopravní infrastruktury (DS), je kolmo k silnici vedena obslužná komunikace směrem na jih, do těžiště plochy. Tato **páteřní osa** směřuje do těžiště plochy Hr Z10, které je artikulované navrženým **parkovým veřejným prostranstvím**, s možností umístění dětského hřiště či posezení pod stromy. Poloha tohoto centrálního parkového veřejného prostranství byla zvolena tak, aby bylo dostupné pro všechny obyvatele řešeného území i okolní zástavby. Z přístupové komunikace a prostoru veřejného prostranství je zachován nezastavěný průhled směrem do volné krajiny – k Hrobčickému lesu a k totemu na naučné stezce skřítky Hrobčíka.

Na příjezdovou komunikaci pak navazuje páteřní ulice, která je vedená prakticky po vrstevnici a umožňuje tak dopravní napojení a dopravní obsluhu celé délky plochy Hr Z10 a zároveň umožňuje racionální oboustranné obestavění zástavbou. Na obou stranách je tato páteřní ulice zakončená slepě obratištěm, protože s ohledem na tvar plochy Hr Z10 a s ohledem na stávající uliční síť není možné napojení navržené ulice na žádnou okolní stávající ulici. Je přitom navrženo obestavění ulice rodinnými domy. V nejširší části plochy je pak navrženo malé „hnízdo“ rodinných domů obslužených krátkou slepou ulicí vybíhající z páteřní ulice.

Urbanistické řešení **respektuje konfiguraci terénu i stávající parcelaci** v severovýchodní části plochy. Pozemky ležící v severovýchodní části plochy jsou obsluženy přímo ze silnice III/2576. Obslužení pozemků uvnitř řešené plochy je zajištěno pomocí páteřní ulice. Ta je v severozápadní části navržena jako oboustranně obestavěná. Ve východní části je navržena pouze pro jednostranné obestavění s obsluhou pozemků ze severu.

Dalším významným vlivem je **vymezení plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)** v územním plánu, ve které je omezena výška stavebních objektů na 0,5 metru a jejich výměra není započítána do minimální plochy pro pozemek určený k výstavbě rodinného domu (min. 1 000 m²).

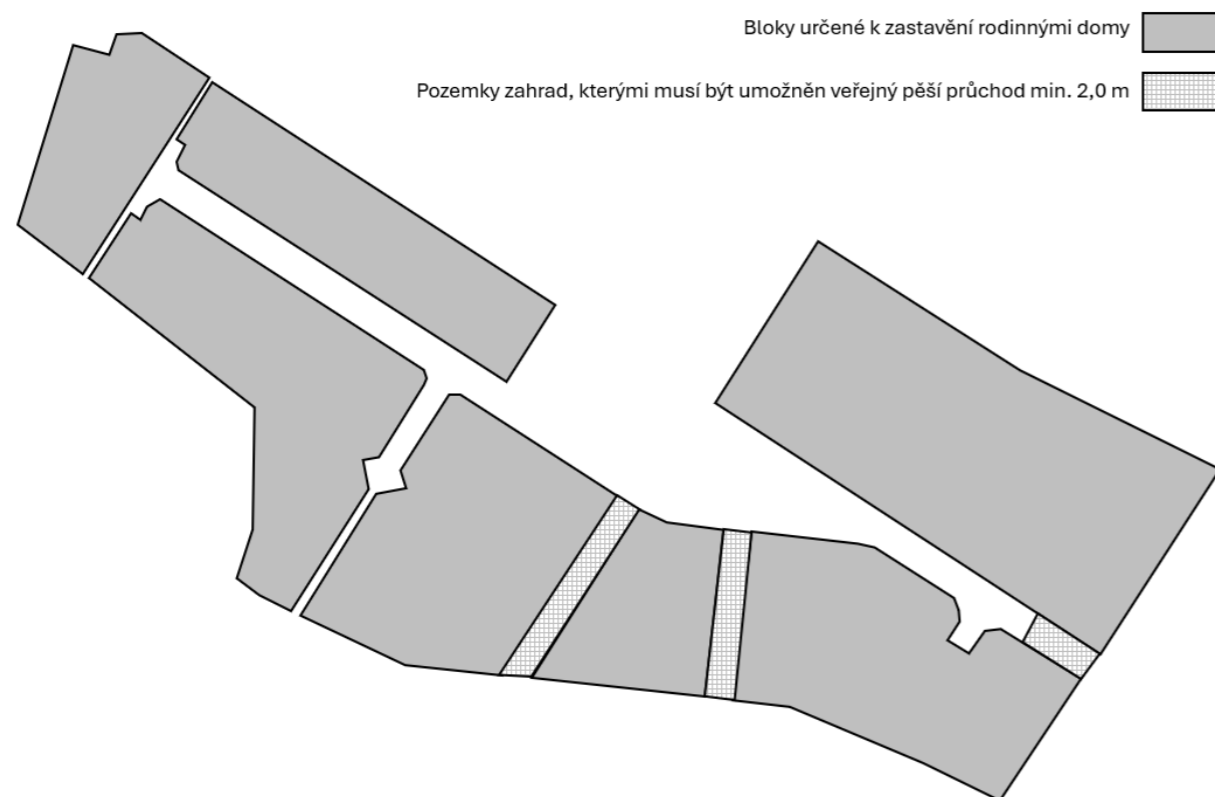
Slepé ulice v západní části řešeného území jsou zakončeny **pěším průchodem** mezi ploty soukromých zahrad. Další dva pěší průchody mezi ploty zahrad jsou pak navrženy z centrálního parkového veřejného prostranství. Pěší průchody zajišťují napojení na okolní volnou krajinu a zajišťují, aby se z řešené plochy nestala neprostupná uzavřená a tedy prostorově i sociálně izolovaná enkláva.



Obr. 8: Schéma uspořádání veřejných prostranství (oranžově přístupová osa, červeně páteřní ulice, žlutě vedlejší ulice, zeleně pěší průchody do krajiny)

4.3 Návrh na dělení a scelování pozemků

V rámci řešené plochy Hr Z10 je vymezen **pozemek veřejného prostranství** tvořený uliční sítí, parkovým veřejným prostranstvím v těžišti plochy a všemi veřejnými pěšími průchody. Zbývá část řešené plochy, která není pozemkem veřejného prostranství, je tvořena **bloky určenými k zastavění rodinnými domy** a dále **obytnými či rekreačními zahradami**. Mezi pozemky 10 a 11, 11 a 12, 14 a 15 jsou vymezené 8 m, resp. 10 m široké pásy zahrad, které do budoucna umožní případné prodloužení uliční sítě, aby například bylo umožněno pokračování rozvoje zástavby rodinných domů v této části obce a navázání ulicemi na uliční síť v ploše Hr Z10. Tyto pozemky musí umožnit veřejný pěší průchod do navazující volné krajiny, a současně mohou být částečně připojené k sousedícím pozemkům rodinných domů, mohou být oplocené a mohou být využité jakou součástí obytných zahrad. Musí však být zachována veřejná pěší prostupnost v šířce min. 2,0 m .



Obr. 9: Schéma bloků určených k zastavění a zahrad umožňujících veřejný pěší průchod.

V rámci bloků je vymezeno celkem **20 pozemků určených k umístění rodinných domů**. Dle podmínek využití a prostorového uspořádání ploch bydlení v rodinných domech venkovských (BV), stanovených v platném ÚP Hrobčice, je v rámci plochy Hr Z10 připuštěno umístění maximálně 20 rodinných domů izolovaných (vyloučeny jsou řadové domy, dvojdomy či trojdomy). Přitom současně platí, že výměra každého pozemku rodinného domu musí být větší než 1 000 m². Velikost nově vymezených pozemků rodinných domů se pohybuje v rozmezí 1 035 až 2 124 m², průměrná výměra činí 1 287 m²:

č. pozemku	výměra (m ²)	č. pozemku	výměra (m ²)	č. pozemku	výměra (m ²)	č. pozemku	výměra (m ²)
1	2 125	6	1 223	11	1 270*	16	1 332
2	1 074	7	1 093*	12	1 183*	17	1 324
3	1 107	8	1 101*	13	1 073*	18	1 322
4	1 128	9	1 089	14	1 035*	19	1 329
5	2 061	10	1 211*	15	1 339	20	1 343

* Výměra pozemků č. 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 je uvedena pouze v rozsahu plochy BV dle platného ÚP Hrobčice, tedy bez částí pozemků, které přesahují do plochy ZS dle platného ÚP Hrobčice. Výměra částí pozemků rodinných domů přesahujících do plochy ZS nesmí být dle platného ÚP Hrobčice započítána do minimální výměry pozemků rodinných domů 1 000 m².

Pozemky 15, 16, 17, 18, 19 a 20 jsou již v katastru nemovitostí oddělené a jejich vymezení je tak do této územní studie převzaté beze změny.

Pozemky 1 a 5 jsou navrženy s možností budoucího rozdělení vždy na dva menší pozemky, při současném zachování minimální požadované výměry 1 000 m² a návaznosti na přístupovou komunikaci. Celková možná kapacita zástavby plochy Hr Z10 je tak 22 rodinných domů. Ostatní pozemky rodinných domů (s výjimkou 1 a 5) nelze dále dělit na menší pozemky rodinných domů. Žádné pozemky nelze ani vzájemně slučovat.

V návaznosti na pozemky 7, 8, 10, 11, 12, 13 a 14 je (v rámci pruhu plochy ZS vymezené v ÚP Hrobčice) dále vymezeno **7 pozemků pro soukromé zahrady v ploše ZS**. Tyto zahrady mají omezení na umístění staveb o max. výšce 0,5 metru a nejsou samostatně přístupné. Předpokládá se jejich připojení k navazujícím pozemkům rodinných domů. Velikost těchto zahrad se pohybuje mezi 294 a 718 m², průměrná výměra činí 470 m².

5 Stanovení podmínek pro využití vymezených pozemků

N1 – Hlavní výkres

5.1 Podmínky pro využití pozemků veřejného prostranství

Pozemek veřejného prostranství musí být celý veřejně přístupný, přičemž veřejná přístupnost nesmí být v žádné části pozemku veřejného prostranství znemožněna, s výjimkou případného nízkého bezpečnostního oplocení dětského hřiště do výšky max. 1,0 metru, anebo například oplocení po obvodu sportovního hřiště. Případné oplocení hřiště nesmí omezit veřejnou průchodnost veřejného prostranství a musí být trvale veřejně přístupné.

V rámci výkresu N1 je navrženo využití pozemku veřejného prostranství, a to pro tyto dílčí způsoby využití:

- místní obslužná komunikace s omezením rychlosti na 30 km/h (zóna 30) anebo obytná zóna
- park, včetně části parku s možností umístění herních prvků
- veřejné pěší průchody.

V rámci pozemku veřejného prostranství je přípustné umísťování liniových vedení a nezbytných zařízení technické infrastruktury sloužících pro uspokojení potřeby řešené plochy. Výjimkou je přípustnost vedení páteřních vodovodních řadů v pásu veřejného prostranství podél pozemků č. 15 až 20.

5.2 Podmínky pro využití pozemků rodinných domů v blocích

Pozemky č. 1 až 20 v blocích jsou určeny výhradně pro **umístění rodinných domů**. Na každém pozemku je přípustné umístění pouze jedné hlavní stavby rodinného domu, přičemž **minimálně 50 % hrubé podlažní plochy hlavní stavby musí být určeno k bydlení**. V přízemí anebo v suterénu hlavní stavby je přípustné nebytové využití **pro maloobchod, stravování či drobné nerušící služby slučitelné s bydlením**, v rozsahu odpovídajícím maximálně běžnému bytu (typicky kadeřnický salón, masérský salón, umělecký či řemeslný ateliér, malá kavárna či bistro, prodejna s pultovým prodejem atp.).

V rámci pozemků rodinných domů je přípustné kromě vedlejších staveb umísťovat **doprovodné stavby doplňkové k funkci bydlení** a sloužící ke každodenní rekreaci obyvatel hlavní stavby a sloužící k péči o zahradu, konkrétně pak (zpřesnění dle výčtu přípustných doprovodných staveb v plochách BV uvedeného v ÚP Hrobčice):

- zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží
- skleníky do 40 m² a do 5 m výšky
- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky: altány, pergoly, přístřešky pro auta, TKO a kůlny (sklad nářadí a výpěstků)
- 1 stavba pro podnikatelskou činnost do 25 m², 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m
- bazény do rozměru 40 m², terasy
- dětská hřiště, ohniště a zpevněné plochy atd.

- doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství pro samozásobitelství.

Nepřipouští se umístění mobilheimů.

POZOR: V rámci pozemků č. 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 v rozsahu plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) vymezené v platném ÚP Hrobčice, se nepřipouští umístění žádných staveb vyšších než 0,5 m!

5.2 Podmínky pro využití zahrad s umožněním veřejného pěšího průchodu


Pozemky zahrad s umožněním veřejného pěšího průchodu je připuštěné využívat výhradně jako obytné či rekreační zahrady a pro malé domácí hospodářství pro samozásobitelství. Na těchto pozemcích lze umístit pouze:

- skleníky do 40 m² a do 5 m výšky
- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky: altány, pergoly, přístřešky a kůlny (sklad nářadí a výpěstků)
- dětská hřiště, ohniště a zpevněné plochy
- doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství pro samozásobitelství do 3 m výšky
- průhledné oplocení do výšky 1,6 m.

Žádné využití zahrad s umožněním veřejného pěšího průchodu nesmí do budoucna znemožnit či zásadně ztížit (například nákladnými demolicemi) možnost umístění veřejného prostranství ulice v celé ploše daného pozemku.

6 Stanovení podmínek prostorové regulace a architektonického řešení staveb na vymezených pozemcích

(hmotové řešení zástavby, stanovení principů regulace zástavby, vymezení základních stavebních čar, odstupy staveb, výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků, návrh typů staveb a tvary a sklony střech).

 N2 – Výkres prostorové regulace

 N5 – Nadhledové perspektivy – štítová orientace domů

 N6 – Nadhledové perspektivy – okapová orientace domů

Podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb na pozemcích vycházejí z **prostorové regulace stanovené pro plochu Hr Z10 v Územním plánu Hrobčice** a jsou upřesněné dle **zásad pro výstavbu na území CHKO České středohoří** vydaných Správou CHKO České středohoří formou letáku. Tento dokument je obecným informativním materiálem, který slouží jako vodítko při navrhování stavebních záměrů na území CHKO: <https://www.hrobvice.cz/obcan/aktuality/chcete-stavet-v-chranene-krajinne-oblasti-ceskeho-stredohori-803cs.html>.

Pro účely prostorové regulace se stanovují tyto pojmy:

Zeleň na rostlém terénu: nezpevněná plocha pozemku umožňující růst veškeré vegetace, včetně dřevinné a umožňující přímé vsakování srážkové vody do půdy a geologického podloží.

Zastavěnost nadzemními stavbami: podíl součtu zastavěných ploch všech staveb na pozemku a celkové výměry pozemku.

Původní terén: rostlý terén před terénními úpravami za účelem výstavby.

6.1 Podmínky prostorové regulace pozemku veřejného prostranství

Pozemek veřejného prostranství je primárně určen k umístění staveb na terénu (zejména komunikace a vegetační plochy) a v zásadě je žádoucí zachovat ho de facto prostý nadzemních staveb. V rámci pozemku veřejného prostranství je připuštěno umísťovat výhradně stavby drobné architektury, konkrétně:

- přístřešky, altány či pergoly pro krytí před povětrností či sluncem o max. jednom nadzemním podlaží, do 15 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky
- dětská hřiště či univerzální hřiště pro mládež, ohniště a zpevněné plochy
- průhledné oplocení do výšky max. 1,0 m.

Stanovuje se povinnost výsadby stromořadí v rozsahu dle výkresu N2, přičemž stromořadí musí být tvořena stromy s korunami průměru 8-10 m a osová vzdálenost stromů musí být minimálně 6,0 m a nejvýše 10,0 m.

6.2 Podmínky prostorové regulace pozemků rodinných domů v blocích

Umístění staveb na pozemcích rodinných domů

Umístění hlavních staveb na pozemcích rodinných domů

Obecným cílem regulace umístění hlavních staveb na pozemcích je usměrnit všechny hlavní stavby rodinných domů směrem k veřejnému prostranství a zachovat zadní části pozemků, odvrácené od veřejného prostranství, pro nezastavěné zahrady. Zvláště důležité je to u pozemků 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 a 14, kde je žádoucí ponechat co nejhlubší pás zahrad podél styku pozemků s navazující volnou krajinou, aby byla nová zástavba v ploše Hr Z10 při pohledu z krajiny co nejvíce potlačena lemem vzrostlých stromů na zadních partiích zahrad.

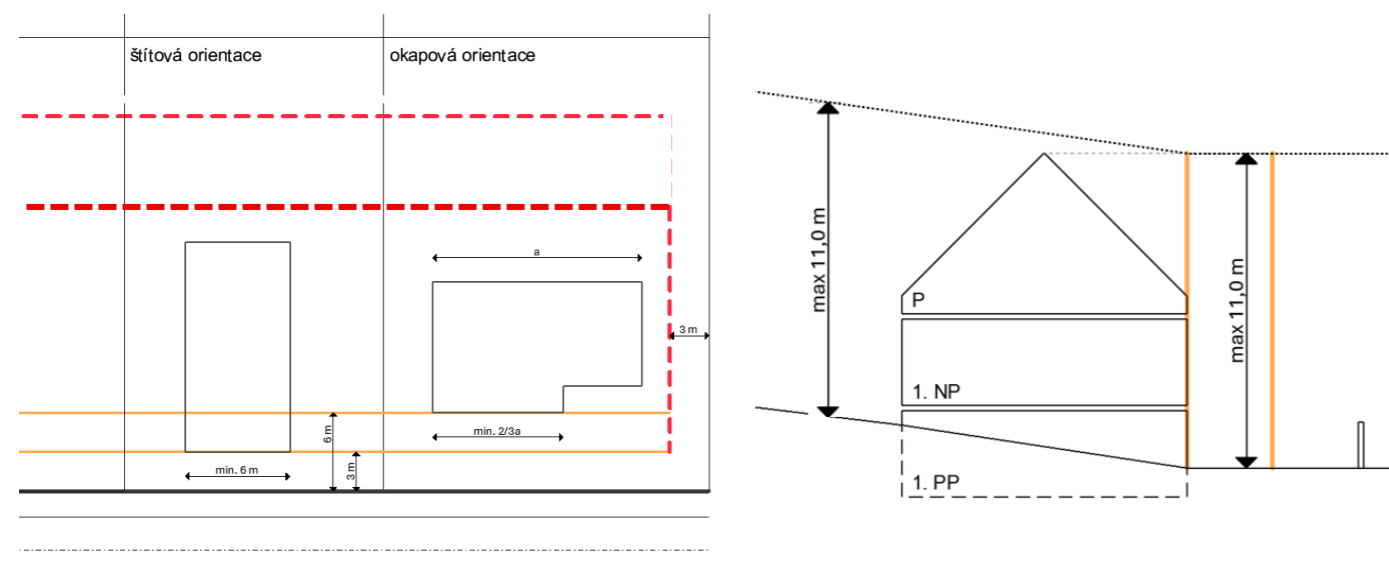
Pro pozemky č. 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 se stanoví povinnost pravidelného uspořádání hlavních staveb na pozemcích, podél jednotné **závazné stavební čáry Z1**, pro níž jsou stanoveny následující požadavky:

- hlavní stavby jsou svým průčelím orientovány vždy směrem do ulice, přičemž uliční průčelí hlavní stavby leží na stavební čáře a půdorys hmoty hlavní stavby je uspořádán kolmo ke stavební čáře
- stavební čára je v případě pozemků č. 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 a 14 vzdálena v rozmezí 3,0 až 6,0 m od uliční čáry, takže uliční průčelí hlavní stavby může být od uliční čáry vzdálena libovolně v tomto rozmezí
- stavební čára je v případě pozemků č. 15, 16, 17, 18, 19 a 20 vedena rovnoběžně s uliční čarou podél pozemků č. 20, 19 a 18, a to v rozmezí 6,0 až 9,0 m od tohoto úseku uliční čáry; v rámci pozemků č. 17, 16 a 15 se pak vzdálenost závazné stavební čáry Z1 od uliční čáry těchto pozemků zvětšuje, přičemž na pozemku č. 15 je vzdálenost stavební čáry v rozmezí 14,5 až 17,5 m; uliční průčelí hlavní stavby může být umístěno libovolně mezi oběma závaznými stavebními čarami Z1 vzdálenými vzájemně 3,0 m
- v případě pozemků č. 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 a 14 je přípustný okapová i štítová orientace hlavní stavby, přičemž uliční průčelí musí stát na stavební čáře Z1
 - v případě okapové orientace minimálně v délce 2/3 délky uličního průčelí
 - v případě štítové orientace minimálně v délce 6,0 m
- v případě pozemků č. 15, 16, 17, 18, 19 a 20 (vzhledem k jejich malé šířce) je povinná štítová orientace průčelí, přičemž uliční průčelí musí stát na stavební čáře Z1 minimálně v délce 6,0 m
- uliční průčelí nesmí stavební čáru Z1 směrem do ulice předstoupit, s výjimkou říms, okenních arkýřů, konstrukcí balkonů či stříšek vstupů a zvětví, avšak ne více než 2,0 m před stavební čáru Z1
- mezi stavební čarou Z1 a uliční čarou nelze umísťovat žádné další nadzemní stavby kromě hlavní stavby.

Pro pozemky č. 1, 7, a 8 se vymezuje pouze část pozemku, v rámci níž musí být hlavní stavba umístěna, přičemž orientace půdorysu hmoty hlavní stavby není určená a může být jak okapová, tak štítová. Cílem je ve všech případech usměrnit umístění hlavní stavby rodinného domu směrem k veřejnému prostranství a ponechat nezastavitelnou vždy zadní část pozemku odvrácenou od veřejného prostranství.

Pro všechny pozemky č. 1 až 20 se vymezují **nepřekročitelné stavební čáry N1**, které v kombinaci se závaznými stavebními čarami Z1 definují vždy část pozemku rodinného domu určenou pro umístění hlavní stavby. Pro nepřekročitelnou stavební čáru N1 jsou stanoveny následující požadavky:

- průčelí hlavní stavby nesmí překročit stavební čáru N1 směrem ven, s výjimkou říms, okenních arkýřů, konstrukcí balkonů či stříšek vstupů a závětrů, avšak ne více než 2,0 m před stavební čáru N1
- od stavební čáry N1 může průčelí hlavní stavby libovolně ustoupit.



Obr. 10: Schéma umístění hlavních staveb rodinných domů na pozemku (vlevo) a principu výškové regulace hlavních staveb (vpravo).

Umístění vedlejších staveb na pozemcích rodinných domů

Vedlejší stavby smí být na pozemku rodinného domu umístěné kdekoli mimo část pozemku mezi uliční čarou a stavební čarou Z1 či N1. Důvodem je, aby směrem do veřejného prostranství nebyly mezi hlavní stavbou a oplocením pozemku umístěné žádné vedlejší stavby, které by mohly narušit vnímání hmoty hlavní stavby.

Tvar půdorysu staveb na pozemcích rodinných domů

Tvar půdorysu hlavních staveb na pozemcích rodinných domů

Hlavní stavby rodinných domů musí mít podélný obdélný půdorys s poměrem stran min. 1:2.

Půdorys hlavních staveb může být rozvinutý do tvaru písmene L či T, avšak stále musí být zachován obdélný/protáhlý charakter hmoty hlavní stavby.

Garáž musí být stavební součástí stavby, nesmí být samostatně stojící vedlejší stavbou.

Tvar půdorysu vedlejších staveb na pozemcích rodinných domů

Nestanoví se žádné požadavky.

Zastavěnost pozemků rodinných domů:

Zastavěnost všemi nadzemními stavbami na pozemku se stanovuje na max. 25 % výměry pozemku.

Zpevněné plochy pozemku nad rámec zastavěných ploch nadzemními stavbami nepřesáhnou 10 % výměry pozemku.

Podíl zeleně na rostlém terénu se stanovuje na minimálně 65 % výměry pozemku.

Výška a zastřešení staveb

Výška a zastřešení hlavních staveb na pozemcích rodinných domů

Hlavní stavby rodinných domů budou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví pod šikmou střechou a maximálně jedno podzemní podlaží.

Maximální výška hlavní stavby se stanoví na maximálně 11,0 metrů od úrovně původního terénu.

Hlavní stavby budou nad minimálně 60 m² půdorysu zastřešeny šikmou sedlovou střechou se sklonem 35 až 45°. Hmotově podružné části hlavní stavby (garáž, vstup, veranda atp.) mohou být zastřešeny i plochou či pultovou střechou s mírným sklonem.



Obr. 11: Příklady vhodných hmotových řešení rodinných domů odpovídajících stanovené prostorové regulaci.

Na střechách hlavních staveb je přípustné umísťování vikýřů, avšak pouze za předpokladu, že budou hmotově podružné a jejich plocha nebude větší, než 1/3 plochy kolmého pohledu na danou rovinu sedlové střechy.

Na střechách hlavních staveb je přípustné umísťování fotovoltaických panelů.

Výška a zastřešení vedlejších staveb na pozemcích rodinných domů

Vedlejší stavby budou mít vždy maximálně jedno nadzemní podlaží. Podkroví ani podzemní podlaží se nepřipouští.

Maximální výška vedlejších staveb se stanoví na maximálně 5,0 metrů od úrovně původního terénu.

Zastřešení vedlejších staveb je možné formou šikmé sedlové, pultové či ploché střechy. Maximální sklon šikmé střechy je stanoven na 45°.

Na pozemcích č. 7, 8, 10, 11, 12, 13 a 14, v části vymezené ve výkrese N1 Hlavní výkres jako „plocha zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) dle ÚP Hrobčice“ se stanoví maximální výška všech nadzemních staveb maximálně 0,5 m od úrovně původního terénu.

Na střechách vedlejších staveb je přípustné umístování fotovoltaických panelů.

Oplocení pozemků rodinných domů:

Oplocení pozemků rodinných domů musí z minimálně 60 % transparentní a celková výška musí být max. 1,6 m.

Na styku s pozemkem veřejného prostranství smí mít oplocení sokl/podezdívku s výškou max. 0,4 m.


6.3 Podmínky prostorové regulace pozemků zahrad s umožněním veřejného pěšího průchodu

Na těchto pozemcích lze umístit pouze tyto nadzemní stavby:

- skleníky do 40 m² a do 5 m výšky
- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky: altány, pergoly, přístřešky a kůlny (sklad nářadí a výpěstků)
- dětská hřiště, ohniště a zpevněné plochy
- doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství pro samozásobitelství do 3 m výšky
- průhledné oplocení do výšky 1,6 m.

Stanoví se **podíl zeleně na rostlém terénu** (tj. nezastavěná a nezpevněná plocha umožňující růst vegetace a vsakování srážkové vody) z příslušného pozemku zahrady s umožněním veřejného pěšího průchodu **min. 85 %**.

7 Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury – včetně stanovení podmínek pro její umístění

 N3 – Výkres dopravní a technické infrastruktury

7.1 Dopravní řešení

Dopravní napojení řešené plochy

Řešená plocha Hr Z10 má v širších vztazích zajištěno dobré dopravní napojení přes střed obce Hrobčice na silnici II/257 vedoucí z Bíliny směr Louny (po silnici I/28). Vlastní řešená plocha je napojitelná přímo za silnice III/2576 vedoucí z Hrobčic do Mrzlic.

Dopravní napojení řešené plochy pro automobilovou dopravu je navrženo místní obslužnou komunikací anebo obytnou zónou na pozemku č. parc. 188/25, vedenou kolmo k silnici III/2576 a která je na silnici napojená stykovou křižovatkou. S ohledem na rovný úsek silnice III/2576 a odstoupení zástavby podél silnice o 20 m od okraje vozovky, jsou zde bezproblémově splněné rozhledové poměry.

Koncepce dopravní obsluhy řešené plochy

Územní studie vymezuje celkem 20 pozemků pro rodinné domy. Z toho 6 pozemků bude dopravně napojeno vjezdy ze silnice III/2576, která spojuje Hrobčice s Mrzlicemi. Půjde o pokračování stejného uspořádání, jako v navazující současné souvislé zástavbě podél této silnice, kde převládá jednostranná zástavba až téměř do

středu obce. Na opačné straně komunikace protéká potok Syčivka a za ním navazují oraná půda. V zastavěné části obce je na průjezdním úseku této silnice rychlost omezena na 30 km/h. Po dokončení alespoň dvou rodinných domů z výše uvedených pěti, bude žádoucí posunout dopravní značení na nově vzniklý začátek obce. Vjezdy na pozemky rodinných domů budou dlouhé, protože musí překonat nezastavěný pás s uloženými inženýrskými sítěmi. Podél silnice je v souběhu s pozemky č. 15 až 20 navrženo vedení chodníku od současného konce zástavby obce až po poslední vstup na pozemek č. 15.

Další část řešeného území, kde bude dopravně napojeno dalších 14 pozemků pro rodinné domy, bude neprůjezdnou oblastí řešenou jako zóna 30 anebo jako obytná zóna v souladu s *TP 132 Zásady zklidňování dopravy na pozemních komunikacích v obcích*. V zóně 30 ani v obytné zóně nejsou vyznačovány přechody pro chodce a parkovací stání na veřejných prostranstvích jsou vyznačena jen změnou povrchu. Vjezd a výjezd ze zóny 30 či obytné zóny bude vyznačen dlouhým zpomalovacím prahem, který bude nasvětlen dvěma svítidly veřejného osvětlení. Za vjezdem do zóny bude pokračovat směrem do svahu komunikace s dvoupruhovou vozovkou o šířce 5,50 m s jednostranným chodníkem. Minimální šířka chodníku bude 1,50 m, vzdálenost zvýšené obruby mezi chodníkem a komunikací bude 2,00 m od hranice pozemků pro rodinné domy. Tímto uspořádáním budou zajištěny podmínky pro rozhled ve vjezdech a bude umožněno zřizování plotů s podezdívkami bez zásahu do provedeného chodníku.

Tato komunikace se po cca 90 metrech rozvětví na dvě větve vedoucí severozápadním a jihovýchodním směrem přibližně po vrstevnici (mírně klesající od křižovatky na obě strany).

Severozápadní větev bude ve stejném šířkovém uspořádání – vozovka 5,50 m a chodník min. 1,50 m, s obrubou 2,00 m od hranice napojovaných pozemků. Bude ukončena úvratovým obratištěm ve tvaru kladiva v rozměrech umožňujících otáčení vozidel pro svoz komunálního odpadu a vozidel Hasičského záchranného sboru. Délka této větve bude cca 175 m. Z ní odbočuje do svahu krátká větev (35 m) pro napojení dvou pozemků pro rodinné domy s komunikačním prostorem pro společný pohyb chodců i vozidel o šířce 4,00 m, který pro daný účel plně postačí.

Jihovýchodní větev o délce cca 120 m dopravně napojuje pouze čtyři pozemky pro rodinné domy. Je proto navržena za nájezdem do výše popsané křižovatky, kde je prostor pro vyhýbání vozidel, s komunikačním prostorem pro společný pohyb chodců i vozidel o šířce 4,00 m. Ukončena je úvratovým obratištěm ve tvaru T, opět v parametrech umožňujících otáčení vozidel HZS a svozu komunálního odpadu. Nájezd na komunikační prostor bude vytvořen nájezdovým prahem do úrovně chodníku, který se na povrch v této úrovni napojí.

Parametry komunikací jsou navrženy tak, aby umožňovaly dostatečně komfortní užívání v podmínkách zóny 30 či obytné zóny a přitom nedocházelo ke zbytečnému zpevnování ploch a zvyšování povrchového odtoku.

Ačkoliv je pro motorová vozidla lokalita neprůjezdná, není neprostupná pro chodce. Má navržena veřejně přístupná propojení do volné krajiny v rámci parkově upravených ploch.

Doprava v klidu

Na veřejných komunikacích jsou navržena parkovací stání určená pro návštěvníky, v kapacitě dle Přílohy č. 1 k vyhlášce č. 146/2024 Sb. Jde však pouze o příklad možného řešení, které se může v projektové dokumentaci odlišovat.

Parkování vozidel rezidentů bude v celé kapacitě zajištěno na pozemcích rodinných domů.

7.2 Technická a zelená infrastruktura

Kanalizace

Jádrové sídlo Hrobčice je odkanalizované jednotnou kanalizací na ČOV Bílina, kam jsou vody čerpány z Hrobčic čerpací stanicí V aleji. Kapacita této čerpací stanice je však vyčerpána a její rozšíření je plánované, realizaci však prozatím brání vlastnické vztahy. Do doby posílení čerpací stanice kanalizace není v současnosti přípustné rozšiřovat stávající stokovou síť v sídle Hrobčice a připojovat na ní další domy, včetně rodinných domů.

Pokud by se splašková kanalizace v budoucnu měla rozšiřovat i do řešené plochy, je třeba počítat s potřebnou kapacitou **cca 60 EO** (při průměrné obložnosti 3 obyvatele na 1 rodinný dům, což je mírně nadhodnocené a tedy

na straně bezpečné) a s nátokem splašků cca 6 904 l/den, tj. 0,26 l/s (odpovídá odhadované spotřebě pitné vody).

Jako provizorní řešení, do doby posílení čerpací stanice kanalizace, jsou navrženy domovní žumpy na vyvážení. Po zprovoznění splaškové kanalizace bude žumpy s výhodou možné využít pro akumulaci dešťové vody pro závlaku zahrad. Polohy žump a budoucích kanalizačních přípojek jsou ve výkrese N3 uvedeny pouze jako ilustrativní příklad řešení.

V řešeném území bude v souladu s územním plánem umístěná pouze splašková kanalizace, která bude uvedená do provozu po zvýšení kapacity čerpací stanice. Kanalizační řady budou gravitační, uložené pod vozovkou, pokud možno v její ose. Hlavní řad splaškové kanalizace plochy Hr Z10 bude na stávající kanalizaci obce napojen na jejím konci na okraji stávající zástavby obce. Kanalizaci v severozápadní větvi navrhované komunikace v ploše Hr Z10 není možné z terénních důvodů gravitačně napojit na řad uložený v příjezdové komunikaci, a proto se navrhuje tlakové čerpání splašků z této části řešeného území.

Nakládání s dešťovými vodami / zelená infrastruktura

V řešeném území je navrženo zasakování dešťové vody z komunikací v podzemních zásakových zařízeních řešených jako drenážní systém vybavený retenčním prostorem. Technicky půjde buď o klasické drény s akumulací v porézním zásyvu široké rýhy, nebo může jít o aplikaci plastových zásakových a akumulačních prvků propojených potrubím. Konkrétní řešení zásakových systémů bude specifikováno na základě inženýrsko-geologického průzkumu. V situaci je zakreslená poloha zásakového systému v uličním prostoru a v ploše veřejné zeleně.

Dešťové vody z komunikací budou do zásakového systému přiváděny přípojkami od klasických uličních vpustí. Zásaková zařízení budou navržena s desetiletou zabezpečeností.

Podle předběžně zjištěných geologických podmínek (z mapových podkladů) je zasakování dešťových vod reálné. Předkvarterní podloží celého území je tvořeno březenským souvrstvím (křída, svrchní coniak), které v této oblasti tvoří pískovce a vápnité jílovce; ty jsou z pravidla vrstvené a rozpukané. To je pokryto vrstvou spraší a sprašových hlín malé mocnosti a terén zřejmě ani není těmito zeminami pokryt v celé ploše. Tomu nasvědčuje výskyt půd typických pro podloží z vápnitých hornin, tj. rendzin a pararendzin. V této situaci se dá předpokládat zvyšování propustnosti podloží směrem do hloubky a také jeho určitá nesourodost. Proto je účelné navrhovat zásaková zařízení lineárního typu, aby zachytila lépe vsakující polohy.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů budou akumulovány a zasakovány na pozemcích těchto rodinných domů, doporučuje se akumulace s využitím pro zalévání zahrad.

Zásobování vodou

Vodovodní síť obce Hrobčice je napojena na vodovod města Bílina, je zásobována vodou ze zdroje Bílina II, který leží v místní části Mukov. Podél silnice do Mrzlic leží jeden z hlavních řadů vodovodní sítě a v souběhu s ním i zásobovací řad, na který je možné napojit rodinné domy. Na tento řad budou napojeny domy ležící u silnice - 6 domů, č. 15 až 20, přičemž dům na pozemku č. 20 je možné napojit i na kanalizační řad v příjezdové komunikaci do plochy Hr Z10. Ostatní rodinné domy budou napojeny na nově budované vodovodní řady v řešené ploše. Vodovodní řady budou uloženy v ulicích v souběhu se splaškovou kanalizací. Vodovodní přípojky rodinných domů budou ukončeny vodoměrnou šachtou na pozemku RD umístěnou do 2,0 m od oplocení.

Orientační výpočet spotřeby pitné vody v řešené ploše

Q_p = průměrná denní spotřeba vody [l/den]

20 RD, 70 obyvatel 36 m³/obyvatele za rok

$Q_p = (70 \times 36) / 365 \times 1000 = \mathbf{6\ 904\ l/den}$

Předpokládá se průměrná obložnost rodinného domu 3,0 obyvatele (mírně nadhodnocené a tedy na straně bezpečné).

Q_m = maximální denní potřeba vody [l/den]

$Q_m = Q_p \times K_d \quad 6904 \times 1,5 = \mathbf{10356\ l/den}$

$Q_{h,max}$ = maximální hodinová potřeba vody [l/s]

$Q_{h,max} = Q_m \times K_h / 86400 \quad 10356 \times 2,2 / 86400 = \mathbf{0,26\ l/s}$

Zásobování elektrickou energií a veřejné osvětlení

V řešeném území budou provedeny rozvody nízkého napětí 1 kV napojené na stávající vedení od trafostanice, která stojí naproti mateřské škole. Vedení budou uložena převážně v zeleni podél komunikací nebo v chodnících.

V souběhu s vedením 1 kV budou uloženy kabely veřejného osvětlení, které bude napojeno na systém veřejného osvětlení obce. V situaci vyznačené polohy svítidel jsou čistě orientační, budou upřesněny v projektové dokumentaci.

Koncepce vytápění rodinných domů

U nově budovaných rodinných domů se předpokládá nízkoenergetický, případně pasivní standard. Pro vytápění bude optimální použití tepelných čerpadel. Lokalita je vhodná pro využívání nízkopotenciálního tepla z horninového prostředí. Předpokládá se rovněž významný podíl střešní fotovoltaiky, případně tepelných solárních systémů pro ohřev vody.

Jako doplňkové zdroje se předpokládá využívání energetické biomasy, topné pelety apod., případně elektrické vytápění.

Do lokality by bylo možné zavést středotlaký plynovod s napojením v ulici u řadových domů. V uličním profilu je dost místa i pro dodatečné uložení plynovodů. Územní studie však plynofikaci nenavrhuje s ohledem na výše uvedené skutečnosti. Není potřeba zavádět do území další zdroj energie využívající fosilní paliva, pokud je spotřebu energie možné pokrýt dostatečně spolehlivými a dostatečně kapacitními obnovitelnými zdroji energie anebo elektrickou energií.

Elektronické komunikace

Předpokládá se vybavení obytné lokality sítí optických kabelů uložených v chráničkách v souběhu s trasou kabelů silové elektřiny. S ohledem na podrobnost nejsou tato zařízení obsažena v grafické části ve výkrese N3.

Nakládání s odpady

Domovní komunální odpad bude shromažďován individuálně na pozemku každého rodinného domu. Celá řešená plocha, přestože se jedná o neprůjezdnou oblast, je dopravně navržena tak, aby ke všem pozemkům rodinných domů mohl zajet automobil určený pro svoz komunálního odpadu a mohl se bezpečně otočit na konci slepých ulic.

Hnízdo s nádobami pro směsný a tříděný odpad, jehož skutečná pěší dostupnost z pozemků pro bydlení nemá dle *Standardu dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2020)* v žádném sídle překročit 150 metrů, je navrženo na dvou místech: první je navrženo u vjezdu do řešené plochy, kde je zajištěno, že svoz odpadu nevyvolá žádnou dopravní zátěž řešené plochy. Druhé hnízdo je navrženo v rámci prostoru centrálního parčíku v těžišti plochy, aby byla zajištěna přiměřená pěší dostupnost z pozemků pro bydlení v celé jižní části řešené plochy.

8 Návrh řešení veřejných prostranství a veřejné zeleně

N1 – Hlavní výkres

Uspořádání veřejných prostranství v ploše Hr Z10 vychází z omezené možnosti dopravního napojení území, pěších vazeb, které propojují území jak s okolní krajinou, tak s centrální částí obce Hrobčice, morfologie terénu a již navržené parcelace v severovýchodní části území. Navržený systém veřejných prostranství je přitom zásadně determinován dopravním řešením, protože součástí páteřních veřejných prostranství jsou komunikace určené pro dopravní obsluhu řešené plochy pro automobilovou dopravu.

Základní strukturu uliční sítě tvoří **hlavní přístupová ulice** navazující na silnici III/2576 v severní části území. Tato ulice prochází mezi stávající a navrženou zástavbou v severní části území. Tato ulice ústí do těžiště řešené plochy, kde se větví na páteřní ulici navrženou západovýchodním směrem souběžně se silnicí III/2576.

V nejšířší části řešeného území obsluhuje pozemky pro rodinné domy slepá ulice zakončená tzv. hnízdem.

V těžišti řešené plochy, na křížení přístupové a páteřní ulice, je navrženo **centrální parkové veřejné prostranství**, které má plnit funkci prostoru pro každodenní rekreaci a setkávání komunity místních obyvatel. Parkové veřejné prostranství je navrženo ze dvou menších ploch, a je tak umožněno určené každé z obou ploch pro jiný účel. Ve větší z obou dílčích ploch se předpokládá umístění herních prvků pro děti či univerzálního hřiště pro mládež. Cílem návrhu parkového veřejného prostranství je mimo jiné také zlepšit mikroklima a retenční schopnost celé řešené plochy, a to návrhem primárně nezpevněných ploch s vysokým podílem stromů a případně další dřevinné vegetace. Parkové plochy je možné využít rovněž pro zasakování srážkové vody z části navržené uliční sítě.

Parkové veřejné prostranství je v neposlední řadě navrženo z důvodu splnění požadavku zajistit podmínky pěší dostupnosti dostatečně velkých parkových veřejných prostranství z ploch bydlení, a to v souladu s ustanoveními § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., podle kterých se mají pro plochy bydlení větší než 20 000 m² vymezit **na každých 20 000 m² návrhové plochy bydlení** s touto návrhovou plochou **související plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této navrhované plochy**, přičemž se do této výměry nezapočítávají pozemní komunikace. Zastavitelná plocha Hr Z10 má výměru 38 075 m², související veřejné prostranství (bez započítání pozemních komunikací), má mít podle § 15 vyhlášky výměru min. 1 904 m². Parkové plochy vymezené v Hr Z10 mají výměru 1 356 + 864 m², tedy 2 200 m². Je ale třeba brát v úvahu, že v parkových plochách mohou být pěší cesty, které mohou tvořit třeba 5 % z parkové plochy. Předpoklad tedy je, že skutečné parková plocha bez započítání pozemních komunikací by měla být cca 2 100 m², což s mírnou rezervou odpovídá požadavku § 15 vyhlášky.

A dále jsou tyto plochy parkových veřejných prostranství vymezené v souladu s metodikou MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2020)*, podle níž mají být ze všech ploch bydlení dostupné plochy veřejné parkové zeleně o výměře cca 0,5 - 1 ha, a to v maximální skutečné pěší docházkové vzdálenosti 300 m. I tento metodický požadavek je vymezením parkových veřejných prostranství v těžišti řešené plochy splněn, protože jeho skutečná pěší dostupnost ze všech navržených pozemků rodinných domů je max. 150 metrů.

Podél hlavní přístupové ulice, jakož i po obvodu navrženého parkového veřejného prostranství je navržena povinná výsadba **stromořadí**, a to se stromy s korunou 8–10 metrů ve vzdálenosti výsadby 6–10 metrů.

Aby byl eliminován uzavřený charakter zástavby v řešené ploše, je navrženo několik **veřejných pěších průchodů** jak z centrálního parkového veřejného prostranství, tak z páteřní ulice, do navazující volné krajiny. V jihozápadní části území je mezi soukromými zahradami vytvořen rovněž pěší průstup umožňující pěší propojení ke kostelu sv. Havla.

Pozemky soukromých zahrad v jihovýchodní části území jsou vázány povinností zachovat **veřejné pěší prostupy** v šířce alespoň 2 metry. Tyto průchody zajišťují fyzickou i vizuální vazbu na okolní zemědělskou krajinu, záhumní cestu a okraj lesa.

9 Komplexní odůvodnění navrženého řešení

Odůvodnění navrženého řešení je vždy obsaženo přímo v textu jednotlivých kapitol 4, 5, 6, 7, 8 a 9. Zde je doplněno souhrnné stručné komplexní zdůvodnění navrženého řešení jako celku:

Návrh zástavby plochy Hr Z10 navazuje na strukturu stabilizované zástavby jádrového sídla Hrobčice. Protože navrhovaná zástavba doplňuje okraj zástavby obce, je navrhovaná **zástavba výhradně izolovaných rodinných domů** na poměrně velkých zahradách (což odpovídá regulaci ÚP Hrobčice, která v ploše Hr Z10 požaduje minimální velikost pozemku rodinného domu 1 000 m²). Rodinné domy jsou navíc regulovány výhradně jako přízemní s využitelným pod šikmou sedlovou střechou. Důvodem je, aby zástavba rodinných domů do budoucna vytvořila plynulý přechod mezi volnou zemědělsky využívanou krajinou a zástavbou sídla Hrobčice a po vzrůstu stromů na zahradách se zástavba „topila“ ve vegetaci zahrad. Zadní partie pozemků rodinných domů v jižní řadě jsou regulovány tak, aby domy musely stát co nejbližší páteřní ulice a naopak směrem na jih, do volné

krajiny okolo Hrobčického lesa zůstaly nezastavěné s dominancí vzrostlé vegetace. Tomu odpovídá i pás zahrad, který je v ÚP Hrobčice vymezený jako plocha ZS s prakticky vyloučením umístování jakýchkoli nadzemních staveb (omezení výšky nadzemních staveb na výšku max. 0,5 m prakticky vylučuje jakoukoli zástavbu).

Hmotové řešení hlavních staveb rodinných domů je regulováno plně v souladu s ÚP Hrobčice a zásadami pro výstavbu na území CHKO České středohoří. Je stanoven požadavek na protáhlé hmoty hlavních staveb s proporcí min. 1:2 a na povinné zastřešení hlavních hmot hlavních staveb šikmými sedlovými střechami se sklonem 35 až 45°. Umístění hlavních staveb je regulováno podél jednotné stavební čáry (s výjimkou několika pozemků v koncových partiích okolo „hnízd“ obratišť), z důvodu aby byla zástavba hlavních staveb rodinných domů souladná a uspořádaná podél veřejných prostranství.

Co se **orientace hmot hlavních staveb** na pozemcích týká, je navrženo flexibilně a umožňuje jak orientaci podélné osy hlavních hmot po vrstevnici (okapová orientace) i kolmo k vrstevnicím (štitová orientace). Výjimkou jsou pozemky č. 15 až 20, které jsou již vymezené v katastru nemovitostí a jsou vymezené poměrně úzké a umístění hlavních staveb souběžně s uliční čarou je tu nevhodné.

Návrh **systému ulic** a spolu s tím dopravní obslužnosti nenabízí příliš mnoho možností. Tvar plochy Hr Z10 předurčuje základní kostru ulic. Přístup do řešené plochy je výhradně přes plochu DS v rámci pozemku č. parc. 188/25. Podélný tvar plochy předurčuje návrh páteřní ulice vedené v podélné ose plochy, souběžně se silnicí III/2576. V západní části je plocha Hr Z10 širší, proto je zde navrženo oboustranné obestavení ulice a dokonce jedno malé „hnízdo“ obslužené odbočnou krátkou slepou uličkou. Na východní straně se řešená plocha zužuje a je zde proto navrženo (byť ne příliš efektivní) jednostranné obestavení.

Z důvodu zajištění **pěší prostupnosti** celé řešené plochy, aby bylo eliminováno riziko vzniku neprostupné prostorově izolované enklávy, je navrženo několik pěších průchodů mezi ploty soukromých zahrad, které umožňují na několika místech přístup ze zástavby do navazující volné krajiny.

V těžišti plochy je navrženo **centrální parkové veřejné prostranství**, a to z důvodu zajištění komunitního prostoru pro každodenní rekreaci a setkávání místních obyvatel, a také z důvodu naplní požadavku § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

10 Vyhodnocení souladu s ÚPD a se zákonnými předpisy

10.1 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací

Zadání Územní studie Hrobčice Hr Z10 bylo zpracováno pořizovatelem, Městským úřadem Bílina v únoru 2025 (dále jen „zadání“).

Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Z Územního rozvojového plánu ČR nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky.

Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Z platné územně plánovací dokumentace vydané krajem, kterými jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 8, nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky.

Vyhodnocení souladu s Územním plánem Hrobčice

☞ *N4 – Výkres širších vztahů*

Platný ÚP Hrobčice vymezuje v rámci plochy Hr Z10 tři různé způsoby využití, a to BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, ZS – zeleň soukromá a vyhrazená a DS – dopravní infrastruktura silniční. Všechny pozemky vymezené v územní studii respektují způsoby využití vymezené v ÚP Hrobčice a podmínky, které jsou pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanovené:

- v rámci plochy DS je vymezené veřejné prostranství, jehož součástí je přístupová místní komunikace
- v rámci plochy BV jsou vymezené pozemky rodinných domů s přípustnou příměsí vybraného občanského vybavení a služeb slučitelných s bydlením a dále síť veřejných prostranství zajišťujících dopravní obsluhu všech pozemků rodinných domů, veřejnou pěší přístupnost plochy a místa pro každodenní rekreaci obyvatel (parkové plochy);
- v rámci plochy ZS jsou vymezené pouze zahrady pozemků rodinných domů.

ÚP Hrobčice stanovuje v rámci regulativů ploch BV pro plochu Hr Z10 podmínku, že v ploše smí být vymezeno pouze 20 pozemků rodinných domů. Tento požadavek je v územní studii splněn a je vymezeno právě 20 pozemků rodinných domů.

V souladu s prostorovými regulativy ploch BV jsou výměry všech vymezených pozemků rodinných domů větší než 1 000 m². Intenzita zastavění pozemků rodinných domů je odvozená z regulativu ploch BV, když je stanoven minimální podíl zeleně na rostlém terénu 65 % a maximální zastavěnost nadzemními stavbami 25 %. Na pozemcích jsou připuštěné výhradně izolované rodinné domy, které splňují atributy venkovského charakteru zástavby, zejména protáhlé hmotové řešení hlavních staveb a zastřešení hlavních staveb šikmou sedlovou střechou alespoň nad 60 m² půdorysu hlavní stavby. Výška hlavních staveb je omezená na 1 nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška je pak stanovena na 11,0 m.

V části pozemků rodinných domů, vymezených v ÚP Hrobčice jako pás ploch ZS, je výška nadzemních staveb omezena na max. 0,5 m.

Specifikace přípustných vedlejších staveb plně odpovídá definici „doprovodné stavby“ obsažené v kapitole 6.1-A textu ÚP Hrobčice.

10.2 Vyhodnocení souladu se zákonnými předpisy.

Řešení územní studie je v souladu se všemi právními předpisy hájícími veřejné zájmy relevantní pro řešenou plochu. To dokládá výsledek projednání návrhu územní studie s dotčenými orgány, jejichž připomínky byly zapracovány a jsou vyhodnoceny v rámci kapitoly 11.1 ↓.

11 Vyhodnocení se stanovisky a připomínkami dotčených orgánů, vlastníků technické infrastruktury a vlastníků jednotlivých pozemků

11.1 Vyhodnocení připomínek dotčených orgánů

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, RP Ústecko

SR/1651/UL/2025-2

Nemá připomínky

Upozornění:

Dle kap. 6 byly regulativy studie upřesněny na základě letáku „Chcete stavět v CHKO České středohoří?“ Agentura upozorňuje, že tento leták je pouze obecným informativním materiálem a v žádném případě neslouží jako východisko pro stanoviska Agentury k jednotlivým záměrům, jak nesprávně uvádí text studie. Doporučené zásady pro výstavbu v území uvádí Plán péče o CHKO, přičemž konkrétní požadavky vždy závisí na charakteru každé jednotlivé lokality

Vyhodnocení:

Upraveno v příslušné kapitole textové části.

Ministerstvo životního prostředí

MZP/2025/220/2338

Nemá připomínky

Státní pozemkový úřad

SPU 384157/2025

Nemá připomínky

Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého

SBS 50458/2025

Nemá připomínky

Policie České republiky, KŘP Ústeckého kraje

KRPU-170791-2/ČJ-

Nevyjádřili se

Městský úřad Bílina, ODŽPaSÚ, památková péče

MUBI 41683/2025

Nemá připomínky

Upozornění:

Upozorňujeme, že ve smyslu ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zejména dle § 22 a 23, že při výkopových pracích může dojít k narušení archeologických nálezů a situací, jež bude třeba zachránit a zdokumentovat. Oprávněné organizaci je stavebník povinen umožnit provést archeologický výzkum. Informace vztahující se k ohlašovací povinnosti před zahájením stavby Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, kterou ukládá památkový zákon, naleznete na následujícím odkazu <http://www.arup.cas.cz/>.

Vyhodnocení:

Bere se na vědomí. Povinnosti vyplývají ze zákona, musí být řešeno při přípravě jednotlivých záměrů a jejich projednání postupy podle stavebního zákona.

11.2 Vyhodnocení připomínek vlastníků jednotlivých pozemků

František Weigl

- **Požaduje posunutí závazné stavební čáry Z1 blíže k uliční čáře**

Vyhodnocení:

Závazná stavební čára Z1 byla posunuta na vzdálenost 6,0 až 9,0 m od uliční čáry na pozemcích č. 18 až 20, a to s ohledem na zachování návaznosti uliční fronty na okolní pozemky podél silnice č. III/2576.

- **Požaduje posunutí nepřekročitelné stavební čáry N1 dále od závazné stavební čáry**

Vyhodnocení:

Nepřekročitelná stavební čára byla posunuta na vzdálenost 22 až 25 m od závazné stavební čáry Z1, a to s ohledem na možnou délku štítově orientovaného domu s garáží, která je požadována jako součást hlavní stavby.

- **Požaduje posunutí uliční čáry blíže ke stávající silnici z důvodu návaznosti vedení chodníku**

Vyhodnocení:

Uliční čára je navržena s ohledem na umístění podzemního vedení vodovodu a budoucí oplocení stavebních pozemků s ohledem na zachování přístupu k tomuto vedení vodovodu. Požadavku proto nebylo vyhověno.

Pozice vedení chodníku byla upravena s ohledem na návaznost na chodník podél silnice č. III/2576.

- **Požaduje umožnění návrhu zdi pro umístění přístřešku pro popelnice a antoníčky mezi uliční čarou pozemků č. 15-20 a silnicí č. III/2576**

Vyhodnocení:

Územní studie nevylučuje umístění přístřešků či nezbytných zařízení technické infrastruktury ve veřejném prostranství.

12 Vyhodnocení splnění zadaní územní studie a pokynů pořizovatele

Zadání Územní studie Hrobčice Hr Z10 bylo zpracováno pořizovatelem, Městským úřadem Bílina v únoru 2025 (dále jen „zadání“).

Ad článek 1 písm. (c) a (d) zadání:

V souladu s článkem 1 písm. (c) a (d) zadání je územní studie zpracována pouze pro plochu Hr Z10 (BV, ZS, DS).

Ad článek 1 písm. (e) zadání:

V souladu s článkem 1 písm. (e) zadání je obsahuje územní studie řešení dopravy, včetně dostatečných parametrů uličních profilů, dopravy v klidu, prostupnosti území, nezbytných dopravních návazností, podobně návaznosti pěší či cyklistické dopravy. Dále je obsahem také podrobné řešení technické vybavenosti a veřejných prostranství.

Bylo vyhodnoceno, že není nutné stanovovat etapizaci. Řešená plocha je poměrně malá a její tvarování a omezené možnosti dopravního napojení, dopravní obsluhy a napojení na síť technické infrastruktury, v kombinaci s konfigurací terénu, vcelku jasně předurčují i možnosti postupu výstavby.

Z Plánu péče v CHKO České středohoří vyplývají dle zadání následující požadavky (kurzívou), přičemž pod každým dílčím požadavkem je uvedeno jeho vyhodnocení:

- ✓ *prověřit parcelaci lokality a všechny podmínky pro rozvoj bydlení v CHKO včetně krajinného rázu*
V rámci řešení územní studie splněno, parcelace byla prověřena, stejně jako všechny podmínky pro zástavbu. Vliv na krajinný ráz je ověřen interaktivním počítačovým 3D hmotovým modelem (viz výkres N5 a N6).
- ✓ *výměra nových parcel min. 1 000 m²*
Všechny nově navržené pozemky rodinných domů mají výměru min. 1 000 m².
- ✓ *charakter venkovské zástavby Českého středohoří*
Pro všechny pozemky rodinných domů je stanovena jednotná regulace hmotového řešení hlavních i vedlejších staveb na pozemcích. Pro hlavní stavby rodinných domů, které formují charakter zástavby, jsou stanovena výšková omezení na max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví, výška max. 11 m od úrovně původního terénu, protáhlý půdorys hlavní hmoty hlavní stavby o poměru stran min. 1:2 a zastřešení převažujícího podílu půdorysu hlavní stavby šikmou sedlovou střechou o sklonu 35 až 45°. Tyto znaky formují venkovský charakter zástavby v Českém středohoří.
- ✓ *obdélný půdorys, optimálně v poměru 1:2, příp. min alespoň 1:1,5 (případně složený ve tvaru L nebo T)*
Pro hlavní stavby rodinných domů na všech pozemcích je stanovený protáhlý půdorys hlavní hmoty hlavní stavby o poměru stran min. 1:2.
- ✓ *sedlové zastřešení 35 - 45 stupňů*
Pro hlavní stavby rodinných domů na všech pozemcích je stanoveno zastřešení převažujícího podílu půdorysu hlavní stavby šikmou sedlovou střechou o sklonu 35 až 45°.
- ✓ *barevnost fasády a střešní krytiny dle stávajících převažujících v sídle*
Regulace barevnosti fasád a střešní krytiny je v územní studii nepřípustná, je v rozporu s měřítkem zpracování územní studie.
- ✓ *Max. podlažnost a min. výměra zeleně dle územního plánu*
Pro celé území je stanovena maximální výška a podlažnost přípustných staveb, a to v souladu s ÚP Hrobčice. Pro všechny pozemky rodinných domů je stanoven minimální podíl nezpevněných ploch.

Ad článek 2 písm. (a) zadání:

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změny č. 9 (dále jen PÚR) nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky.

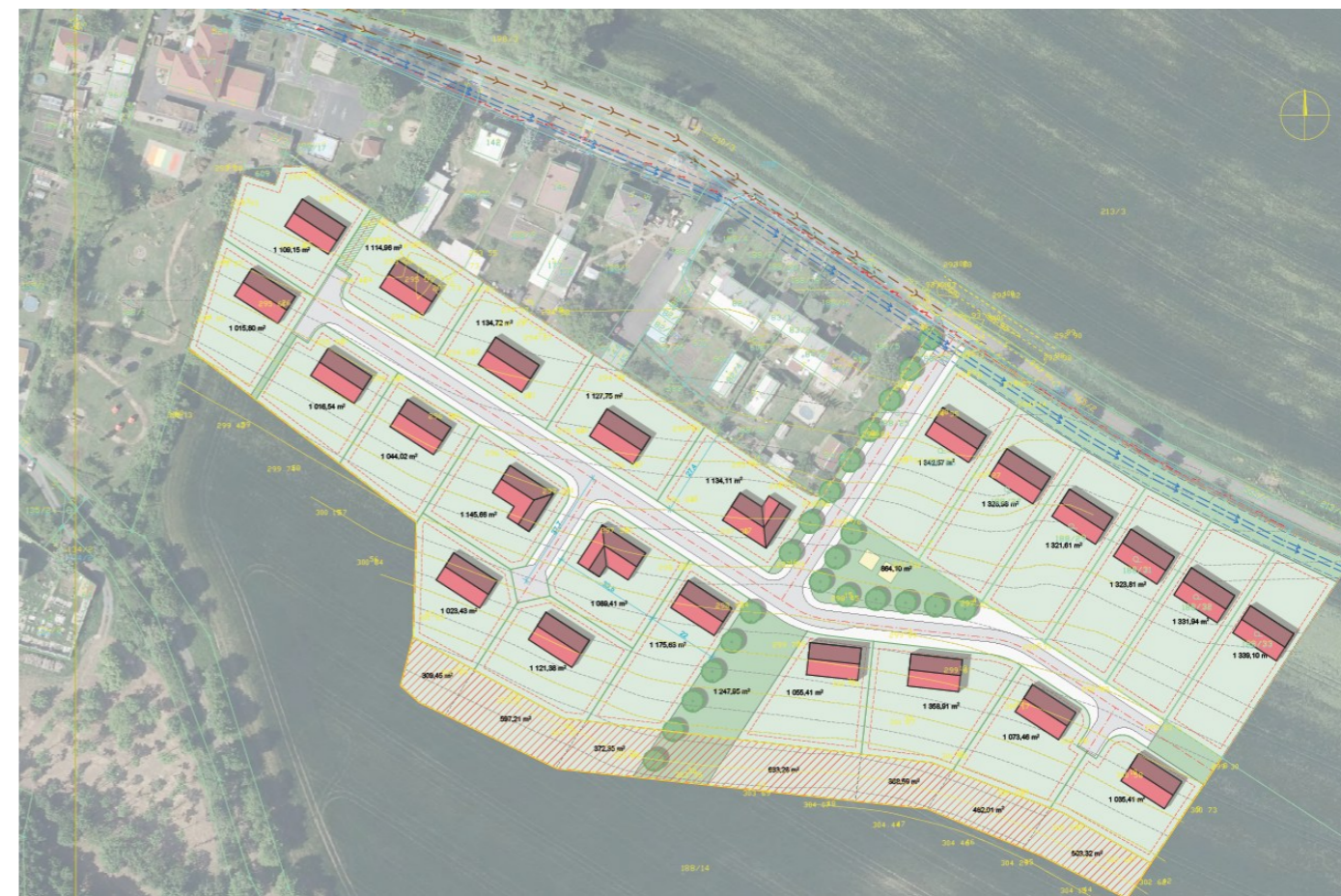
Z platné územně plánovací dokumentace vydané krajem, kterými jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 8, nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky.

Ad článek 2 písm. (b) zadání:

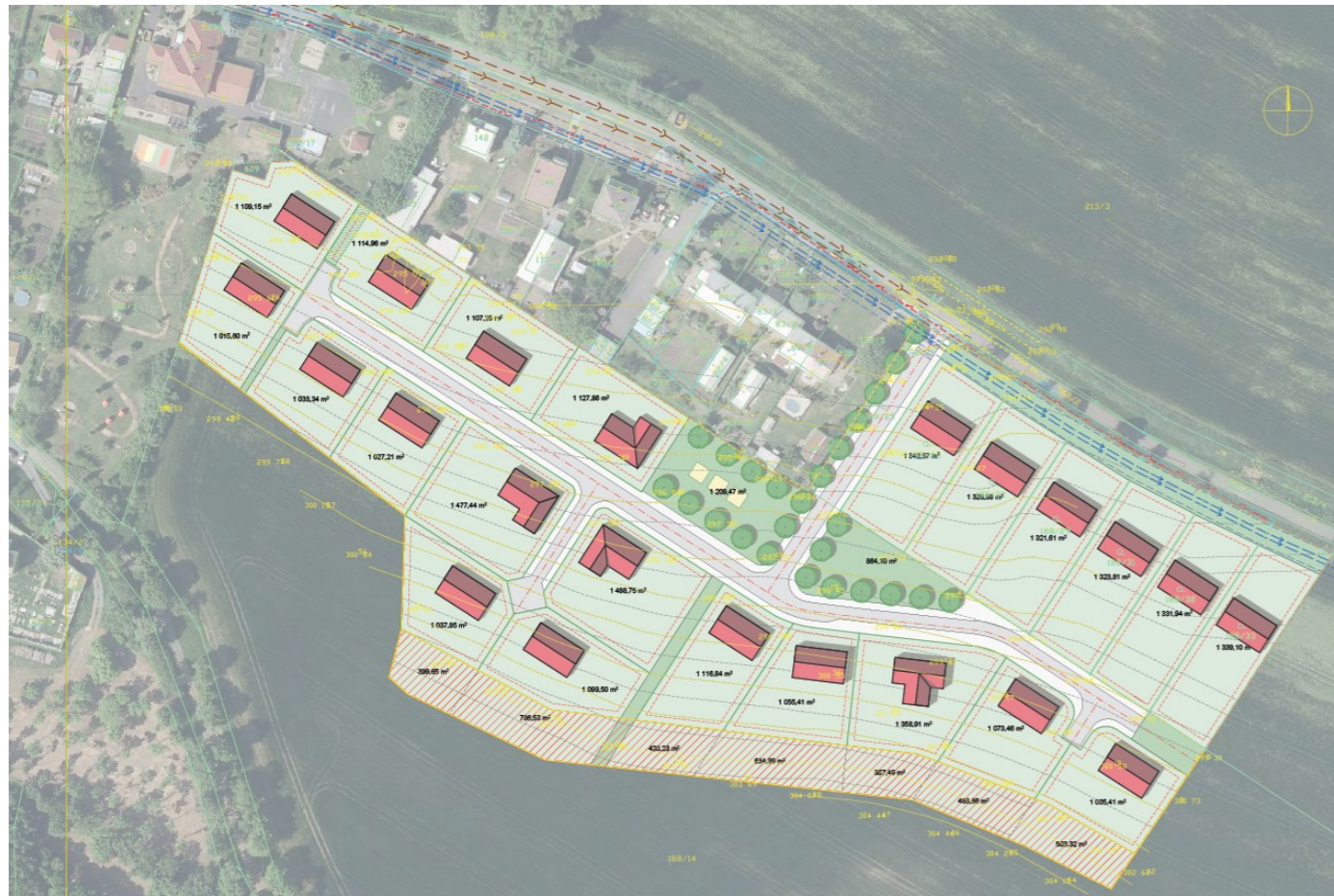
Podmínky plošného a prostorového uspořádání pozemků vymezených v územní studii ve všech ohledech odpovídá regulaci pro plochy BV stanovené v platném ÚP Hrobčice. Územní studie regulaci zpřesňuje a vztahuje k vymezeným pozemkům.

Ad článek 2 písm. (d) zadání:

Variety řešení územní studie byly zpracovány ve fázi konceptu územní studie, přičemž po dohodě s pořizovatelkou a zadavatelem územní studie byla z 6 prověřených variant vybrána jedna preferovaná varianta, která byla rozpracována do finálního návrhu.



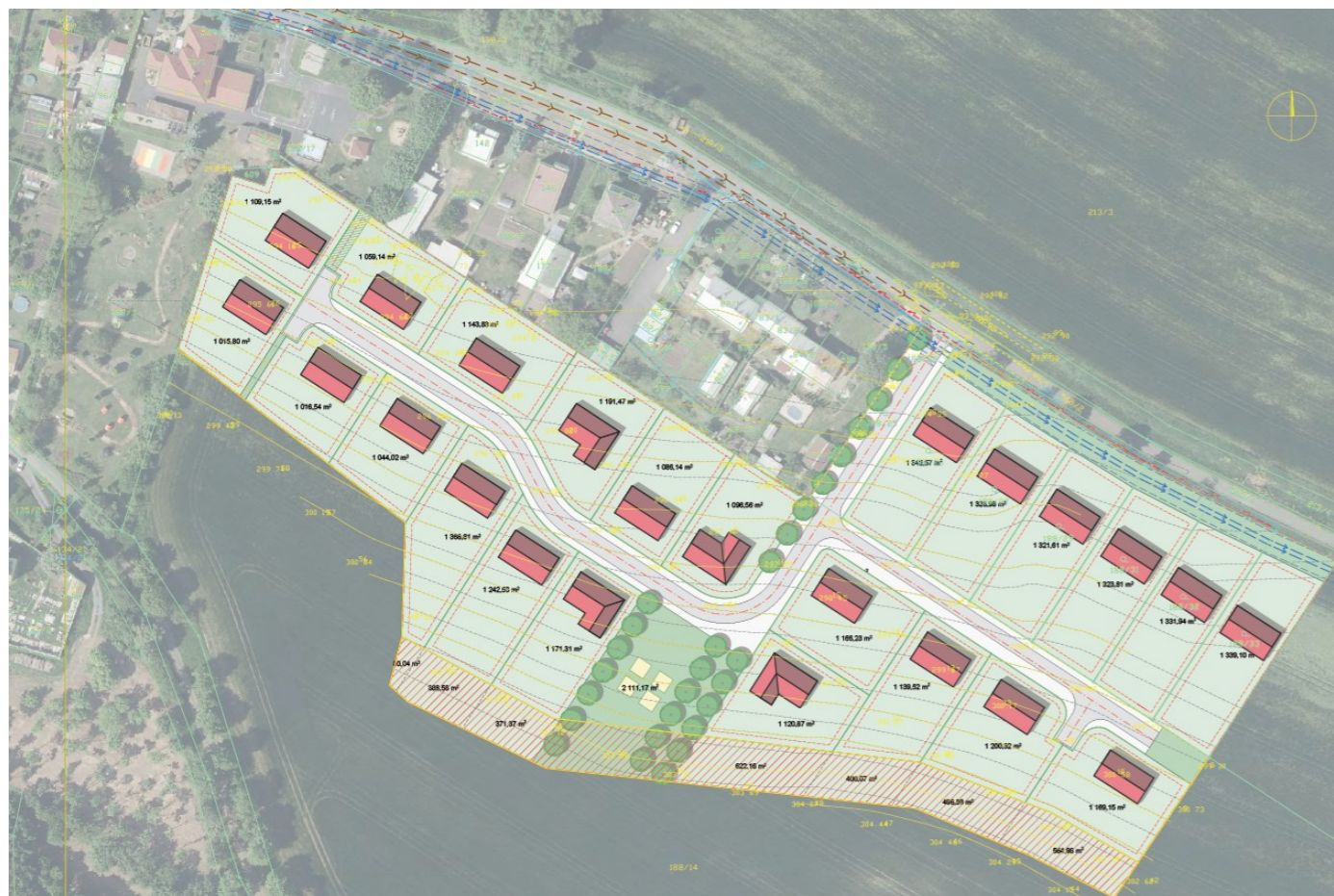
Obr. 12: Prověřovaná varianta urbanistického řešení V01a.



Obr. 13: Prověřovaná varianta urbanistického řešení V01b.



Obr. 15: Prověřovaná varianta urbanistického řešení V03a.



Obr. 14: Prověřovaná varianta urbanistického řešení V02b.



Obr. 16: Prověřovaná varianta urbanistického řešení V03b.



Obr. 17: Prověřovaná varianta urbanistického řešení V04.

Ad článek 2 písm. (e) zadání:

Nejsou vymezené žádné veřejně prospěšné stavby. Vodovodní řady vedené po severním okraji řešené plochy jsou respektovány a v místě jejich vedení je navržen pás pozemku veřejného prostranství.

Průběh vedení sítí technické infrastruktury byl ověřen.

Ad článek 2 písm. (f) zadání:

Návrh územní studie je postupně projednávám postupem dle pořizovatele, se subjekty uvedenými v zadání.

Ad článek 2 písm. (g) zadání:

Proces zpracování územní studie odpovídá jednotlivým etapám dle zadání.

Ad článek 3:

Textová část územní studie obsahuje všechny požadované kapitoly.

Grafická část územní studie obsahuje všechny požadované výkresy.

13 Závěr a doporučení dalšího postupu

Ze zpracování ani projednání návrhu územní studie nevyplývá žádná specifická doporučení dalšího postupu.