Záznam o účinnosti	
Označení správního orgánu, který poslední změnu Územního plánu Nezabylice vydal:	Zastupitelstvo obce Nezabylice
Pořadové číslo poslední změny Územního plánu Nezabylice:	4.
Datum nabytí účinnosti poslední změny Územního plánu Nezabylice:	
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	David Guske
Funkce:	referent Odboru rozvoje a investic Magistrátu města Chomutova
Podpis a otisk úředního razítka:	

Úplné znění územního plánu vychází z těchto územně plánovacích dokumentací:

Územní plán Nezabylice / 2008
Projektant: Ing. arch. Ladislav Komrska, Ing. arch. Jaroslav Pachner

Územní plán Nezabylice – změna č. 2 / 2020
Projektant: Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

Územní plán Nezabylice – změna č. 4 / 2023
Projektant: Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

Obsah

1. Vymezení zastavěného území ..... 3~~3~~

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot ..... 3~~3~~

3. Urbanistická koncepce, včetně zastavitelných ploch ..... 4~~4~~

4. Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umisťování ..... 6~~6~~

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod. ..... 10~~10~~

6. 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 podmíněného přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu ..... 12~~12~~

7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ..... 17~~16~~

8. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) 18

1. Vymezení zastavěného území

Území obce Nezabylice zaujímá celkovou rozlohu 671 ha, tvoří je jediné katastrální území – Nezabylice.

Zastavěné území

Je převzato z provedených průzkumů a rozborů obce Nezabylice, jeho vymezení je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Zastavěné území je aktualizováno k 31. ~~9~~8. ~~2022~~2023.

Zastavěné území je definováno v místních částech Nezabylice a Hořenec – viz grafická část.

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot

Hlavní cíle řešení jsou charakterizovány takto:

Důvody a cíle řešení územního plánu obce Nezabylice byly stanoveny po vypracovaných průzkumech a rozborech v Zadání.

Hlavní cíle jsou charakterizovány takto:

- stanovení koncepce rozvoje obce jako rezidenčního sídla
- vymezení systému ochrany přírody a krajiny včetně zásahů do krajinného rázu
- vymezení rekreačních prostorů obce – veřejné zeleně, ploch pro sportovní využití
- specifikace potřeb na vybavení území technickou infrastrukturou jako podklad pro jednání se správci inženýrských sítí, popř. jako podklad pro účelové dotace

V návrhu územního plánu byly dále hodnoceny podnikatelské záměry, orientující se především na využití stávajících objektů. Dále jsou definovány nové zastavitelné plochy pro komerční využití a to mimo urbanizované území obce tak, aby při vzájemném kontaktu nedocházelo k míšení s funkcí obytnou.

Hodnotné prostory

přírodní prvky:

- údolí Chomutovky
- Hořenecký lesík včetně strže
- židovský hřbitov v Hořeneckém lesíku
- liniová zeleň podél Hačky
- strž na severní části území včetně hájovny a mostu přes strž

místní část Nezabylice

- současně zastavěné území – jádrové plochy obce se strukturou zemědělských objektů
- prostor křižovatky silnice III/25116 a místní komunikace s křížkem
- areál Panského dvora s rybníkem a vzrostlou zelení,

místní část Hořenec

- židovská osada
- náves s kapličkou a statkem
- pravobřežní prostor Hačky v místě křížení se silnicí III/25116
- pravý břeh Hačky k soutoku s Chomutovkou

3. Urbanistická koncepce, včetně zastavitelných ploch

Území obce se bude rozvíjet jako urbanistický celek. Základem rozvoje je zastavěné území m. č. Nezabylice a Hořenec, ke kterému budou připojeny zastavitelné plochy pro bydlení, plochy pro průmysl a sklady a plochy pro technickou infrastrukturu.

Dále jsou definovány plochy pro veřejnou zeleň.

Plochy pro bydlení a plochy pro veřejnou zeleň navazují na zastavěné území a vytváří tak nadále souvislý urbanizovaný celek.

Urbanizovaná část se bude rozvíjet podle těchto zásad:

Místní část Nezabylice

Jádrové plochy obce jsou stabilizovány ve stávající urbanistické struktuře.

Tato místní část se rozvíjí na obou březích Chomutovky.

Na levém břehu se k zastavěnému území jsou připojeny zastavitelné plochy, využívající volný prostor mezi motorestem Seník, silnicí I/7 a současnou zástavbou. Další urbanizace tohoto prostoru vychází ze skutečnosti, že současná trasa silnice I/7 bude v dohledné době nahrazena novou trasou silnice R7 (k termínu zpracování návrhu ÚP je vydáno stavební povolení). Současně je vytvořen pro stávající zemědělský areál dostatečný prostor, a to jak pro další funkci, tak popřípadě pro další rozvoj nad rámec územního plánu SZ směrem.

Na pravém břehu jsou navrženy 2 zastavitelné plochy pro bydlení. Jejich urbanizace využívá potenciál území spočívající v uspořádání přírodních prvků, mírného jižního svahu a výrazně zklidněného prostředí. Vzájemný poměr ploch umožňuje současně kontinuální využití zemědělského půdního fondu vzhledem k posici stávajících zemědělských statků.

Uspořádání zastavitelných ploch po obou březích Chomutovky posouvá těžiště vnitřního prostoru k řece Chomutovce. Tento prostor obsahuje jak přírodní prvky, tak sportovní areál a představuje optimální území pro denní relaxaci obyvatel.

Místní část Hořenec

Jádrové plochy obce jsou stabilizovány ve stávající urbanistické struktuře.

Další rozvoj území je orientován do jeho JV části, kde navazuje na zastavěné území novými plochami pro bydlení. Ty jsou uspořádány do sektoru mezi silnici III/25116 a inundační prostor Chomutovky.

Ostatní rozvoj

Na levém břehu Hačky – mimo záplavové území Q_{100} – jsou navrženy plochy pro komerční využití. Jejich nabídka vymezuje distanci mezi urbanizovaným územím obce s jednoznačnou orientací na residenční funkci a mezi případnými podnikatelskými aktivitami. Rozvoj těchto ploch vytvoří určitý konkurenční prostor pro využívání původních zemědělských areálů v obci s cílem vytěsnit nevhodné funkce typu autovrakoviště a sběrny druhotných surovin právě mimo obec.

Dalším definovaným územím je prostor pro těžbu štěrkopísků. Tato funkce je dočasná, po vytěžení štěrků bude území rekultivováno na přírodní zeleň doplněnou vodní plochou. Prostor pro těžbu respektuje CHLÚ 26210000, OP silnice R7 a bude funkční v případě převedení silnice I/7

na místní komunikaci, kterou bude těžba štěrkopísků přístupná.

Rozvoj území

Další rozvoj území je definován:

- funkční regulací urbanizovaných ploch současně zastavěného území
- novými zastavitelnými plochami.

Zastavěné území, rozšířené o zastavitelné území pak představuje urbanizované území obce.

Územní plán akceptuje vydaná územní rozhodnutí, stavební povolení, záměry obce a stanovené náměty fyzických a právnických osob.

Odstranění urbanistických závad

Asanace území:

- asanace areálu vepřína

Definice zastavitelného území

ozn.	výměra v ha	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyvatel
1	1,3443	plochy bydlení v RD	14 RD	42
2	2,4657	plochy bydlení v RD	26 RD	78
3	0,7700	plochy bydlení v RD	6 RD	18
4	0,2838	plochy bydlení v RD	3 RD	9
5	0,6781	plochy bydlení v RD	6 RD	18
6	1,5495	plochy bydlení v RD	16 RD	48
8	0,8996	plochy bydlení v RD	9 RD	27
9	5,6134	plochy pro výrobu a sklady	14 000 m^2	
10	2,1240	plochy bydlení v RD	22 RD	66
11	9,7310	plochy bydlení v RD	95 RD	285
12	0,7536	plochy bydlení v RD	4 RD	12
	součet			603 obyvatel

Charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

Zastavitelná plocha č. 1
Zastavitelná plocha vyplňuje prostor mezi připravovanou zástavbou při silnici III/25116 a Hačkou. Zástavba je omezena záplavovým územím Q 100 Hačky, do kterého lze umísti výhradně zahradu, popř. doplňkové stavby náležící k rodinnému domu.

Zastavitelná plocha č. 2
Zastavitelná plocha je charakteristická pro developerskou přípravu, které by měla předejít územní studie. Vjezdy do parcel rodinných domů budou možné výhradně z vnitřního prostoru zastavitelné plochy, počet výjezdů na silnici III/25116 i kolmou místní komunikaci bude minimalizován, výjezd do silnice I/7 je zcela vyloučen.

Zastavitelná plocha č. 3
Zastavitelná plocha nabízí umístění 2 řad rodinných domů podél vnitřní místní komunikace s jedním napojením na silnici III/26115.

Zastavitelná plocha č. 4
Zastavitelná plocha ukončuje současně zastavěné území m. č. Hořenec a současně pohledově – od Chomutovky – uzavírá urbanizované území. Pro přístup k jednotlivým parcelám této zastavitelné plochy je navržena nová místní komunikace. Zemní těleso této komunikace současně vytváří protipovodňovou bariéru.

Zastavitelné plochy č. 5, 6 a 8
Od nezastavitelných ploch údolí bude obytná zástavba oddělena navrženou místní komunikací. Je žádoucí, aby tato komunikace byla doplněna liniovou zelení.

Zastavitelná plocha č. 9
Podrobnější členění zastavitelné plochy 9 je potřeba ověřit územní studií.

Zastavitelné plochy č. 10 a 11
Nezbytnost vypracovat územní studii. Je žádoucí, aby součástí ploch byla i dílčí občanská vybavenost – stravování, koloniál, sportovní hřiště.

Zastavitelná plocha č. 12
Zastavitelná plocha ukončuje současně zastavěné území m. č. Hořenec.

4. Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umisťování

Koncepce veřejné infrastruktury

KONCEPCE DOPRAVY

Silniční doprava

Zásadní změnou v dopravním režimu v území bude přeložka silnice I/7 v úseku Lažany – Spořice. Tato přeložka je koncipována ve zcela nové trase jako rychlostní komunikace. V návrhu územního plánu bude koridor silnice zdůrazněn 100 m ochranným pásmem. Převedení dopravy do nové R7 přinese obci základní zklidnění, odstranění výše uvedené dopravní závady a současně možnost dalšího připojení urbanizované území na původní (současnou) trasu silnice I/7.

Směrové vedení ostatních silnic III. třídy se nemění a není očekávána ani změna charakteru a četnosti dopravy na těchto silnicích III. třídy.

Silnice III/25116, která je současně páteřní komunikací urbanizovaného území obce, je chráněna před spontánním připojováním jednotlivých parcel rodinných domů navržených zastavitelných ploch. V m. č. Nezabylice je přípustné připojení zastavitelných ploch č. 2 a 3 pouze v jednom místě a nejlépe v jedné – kolmé – křižovatce. Připojení zastavitelných ploch č. 5–8 bude možné ve dvou nových křižovatkách, v obou případech jsou umístěny v místě současného napojení účelových komunikací.

Místní komunikace

Systém místních komunikací je zachován. Změny v uspořádání místních komunikací souvisejí se zřízením nových zastavitelných ploch. V odůvodněných případech je podmínkou rozvoje zastavitelných ploch odsouhlasená územní studie, která by měla zajistit řádnou obslužnosti parcel z vnitřního prostoru zastavitelné plochy

Kategorizace stávajících místních komunikací není provedena – veškeré komunikace odpovídají funkční třídě C3.

Nové místní komunikace budou řešeny ve funkčních třídách C3 a D1. Komunikace třídy D1 budou uplatněny rovněž v případech dalšího upřesnění vnitřního členění zastavitelných ploch.

Veřejná doprava

Do obce jsou přivedeny pravidelné linky autobusové dopravy, pozice zastávek AD umožňuje přijatelnou (10minutovou) docházkovou vzdálenost od objektů s trvalým bydlením. Některé autobusové spoje zastavují pouze na silnici I/7, v tom případě se docházková vzdálenost výrazně zvyšuje.

V m. č. Hořenec je dostatečný prostor pro otočku autobusů. Je žádoucí, aby sem byla prodloužena městská doprava z Chomutova přes Údlice a Přečaply.

Účelové komunikace

Území je vybaveno soustavou účelových komunikací souvisejících s postupným vývojem území a hospodářským využitím krajiny. Nová účelová komunikace se navrhuje k ploše těžby K.1.

Turistické a cykloturistické trasy

Řešené území je atraktivním přírodním prostředím. Zcela logicky je stávající cyklotrasa vedena údolím Chomutovky, v našem případě pak od Přečapel (silnicí III/00727) dále po silnici II/26115 do Bílenců a dále.

Parkování

Území obce není vybaveno systémem veřejných parkovišť, pro parkování jsou využitelné volné plochy veřejných prostranství.
Parkoviště se nachází pouze u komerčních objektů – motorestů v areálu Seník.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Stávající systém se nemění.

V územním plánu obce je tato problematika řešena na 2 úrovních:

lokalizací vhodných ploch:

Prostor při silnici III/26115 v m. č. Nezabylice, v místě křižovatky s místní komunikací kolmou na silnici I/7 označený územním plánem jako zahrada, která plní funkcí izolační zeleně mezi obytnou zástavbou a zemědělským areálem, v současnosti je limitován ochranným pásmem VN elektro. Umístění komerční – obchodní jednotky je ošetřeno funkční regulací ploch části zastavitelných ploch č. 9 a 10 za podmínky převedení silnice I/7 do nového koridoru R7.

funkční regulací území:

Umístění objektů občanské vybavenosti jako přípustné funkce do ploch smíšených obytných II. – jádrových ploch, ploch smíšených obytných území a ploch bydlení.

Tento postup je žádoucí při zpracování požadovaných územních studií, kde by objekty občanské vybavenosti měly být součástí veřejného prostoru.

Elektrická energie

Vysoké napětí

Řešeným územím procházejí 2 trasy VVN 110 kV, jejich ochranné pásmo limituje využití zastavitelné plochy 9.

Distribuční rozvody

Řešeným územím prochází distribuční trasa VN 22 kV ve směru Údlice – Přečaply – Nezabylice – Bílence, ze které jsou provedeny VN přípojky k jednotlivým trafostanicím obce v tomto pořadí:

- TS Seník
- TS Nezabylice
- TS Hořenec - centrum
- TS Hořenec - u mostu přes Hačku
- TS U Mlýna

Tato soustava je základem pro zásobování navržených zastavitelných ploch. Výsledná soustava je kombinací stávajícího stavu, nových TS a vzájemného propojení území distribuční NN soustavou.

Nové TS jsou definovány pro tyto zastavitelné plochy:

- TS zastavitelné plochy 2
- TS zastavitelné plochy 6
- TS zastavitelné plochy 9
- TS zastavitelné plochy 11
- TS zastavitelné plochy 12
- TS zastavitelné plochy 13

Nové trafostanice jsou evidovány jako veřejně prospěšné stavby.

Plynovod

SZ okraj obce obchází VTL plynovod, v m. č. Nezabylice je napojena VTL/STL regulační stanice a zřízena STL plynovodní soustava. Dále při východní straně území obce prochází VTL plynovod DN 1400 RU Kateřinský potok – RU Přimda (ochranné pásmo 4 m a bezpečnostní pásmo 160 m na obě strany od plynovodu).

Nové zastavitelné plochy jsou vybaveny STL plynovodními řady, které procházejí vždy veřejným prostranstvím – definovanými místními komunikacemi. Další rozvod k jednotlivým parcelám. stavbám uvnitř zastavitelných ploch bude stanoven územní studií.

~~Vymezuje se koridor K-TI, který je určen k umístění VTL plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda. Plynovod DN 1400, RU Kateřinský potok – RU Přimda byl už uveden do provozu a je pro něj stanoveno ochranné pásmo 4 m a bezpečnostní pásmo 160 m (kolmá vzdálenost od půdorysu plynovodu na obě strany).~~

~~Územní plán stanovuje tyto podmínky využití koridoru:~~

- ~~koridor není zastavitelnou plochou, ale plochou, kde se po jeho vymezení hledá umístění liniové stavby (zde plynovodu);~~
- ~~koridor je překryvnou vrstvou – zároveň v něm platí možnost realizovat stavbu technické infrastruktury a zároveň platí regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, přes něž je koridor vymezen;~~
- ~~po realizaci stavby bude možné koridor z územního plánu vyjmout a rozhodovat se bu-~~

~~de jen podle ploch s rozdílným způsobem využití, přes něž byl koridor vymezen;~~
- ~~v místě křížení s technickou nebo dopravní infrastrukturou platí podmínky obou funkcí a je možné podle potřeb technickou nebo dopravní infrastruktura upravit (např. změnou trasy, přeložkou sítí apod.);~~
- ~~v místě křížení s prvky ÚSES a s plochami určenými pro vysokou zeleň budou tyto prvky přerušeny na nezbytnou délku a vysoká zeleň odstraněna v pásu nezbytném pro umístění stavby plynovodu.~~

Vodovod

Zdroj vody

Obec je zásobována z regionálního systému SVS.

Od obce Údlice přicházejí 2 trasy
- trasa podél silnice 1/7, která dále pokračuje ve směru na Lažany,
- trasa od obce Přečaply, která dále pokračuje údolím Chomutovky do obce Bílence (a dále)

Obě trasy jsou na území m. č. Nezabylice propojeny.

Rozvod vody

Stávající vodovod je rozveden po celém území obce.

Na stávající systém jsou připojeny zastavitelné plochy podle konceptu územního plánu. Dimenze vodovodu bude min. 110 m dle požadavku ČSN 73 0873, součástí systému budou podzemní hydranty pro zajištění potřebného množství vody pro provedení protipožárního zásahu.

Kanalizace

V řešeném území dle podkladů SČVaK stávající splašková kanalizace na části území, kanalizace je ukončena v septiku v m. č. Hořenec.

V návrhu územního plánu je navržen kompletní odkanalizování území do centrální ČOV. Ta je navržena v nejnižším místě území, v m. č. Hořenec, při soutoku Chomutovky a Hačky. Posice ČOV je mimo záplavové území.

Potřebná kapacita ČOV činí 201 + 819 = 1020 = 1000 EO

Vzhledem ke konfiguraci terénu je nutné dílčí přečerpání splaškových vod, a to od zastavitelných ploch č. 1, 2, 3, 9 a 10. Splaškové vody jsou svedeny do akumulační jímky při silnici I/7 a odtud čerpány do stávající splaškové kanalizace uložené v páteřní komunikaci – silnici III/26115.

Odvodnění zastavitelných ploch předpokládáme v povrchových příkopech s napojením přímo na vodní toky Chomutovku a Hačku bez zřizování retenčních prostorů pro zpomalení, resp. kontrolovaný systém odtoku balastních vod.

Spoje

V území je zřízena JTS, na kterou budou potřeby nových zastavitelných ploch připojeny.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady je hodnoceno v souladu se zákonem č. 185 / 2001 Sb. o odpadech.

Na území obce lze registrovat tyto druhy odpadů:

- komunální odpad a odpad fyzických osob,
- odpad vznikající činností právnických osob,

přičemž obě složky mohou obsahovat nebezpečný odpad, hodnocený v souladu s přílohou č. 2 zákona jako nebezpečný.

Komunální odpad

Obec má povinnost likvidovat veškerý odpad, vznikající na území obce či činnosti fyzických osob, při čištění komunikací a údržbě veřejné zeleně.
Zázemí, související s likvidací odpadu bude soustředěno do technického dvora v areálu obecního úřadu.
V obci je organizován svoz domovního odpadu v souladu s obecní vyhláškou. Domovní opad likviduje odborná firma, mající k této činnosti oprávnění.
Ukládání komunálního odpadu je a bude mimo řešené území obce, jeho koncepce se územním plánem nemění.
Navržené místní komunikace vyhovují svým prostorovým vedením pro pohyb vozidel svážejících komunální odpad.

Odpad, vznikající činností právnických osob

Veškeré právnické osoby budou mít za povinnost likvidovat odpad na svém pozemku, popř. prostřednictvím odborné firmy, bez zatěžování obce.
Likvidace odpadu, vznikajícího působením právnických osob, bude provedena mimo řešené území obce.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro ~~změny v~~ jejich využití, územního systému ekologické stability, propustnosti krajiny, protierozních opatření, ~~ochrana~~ ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek ~~nerostů~~ nerostných surovin a pod~~-~~obně

Ochrana přírody a krajiny

Chráněná území a plochy NATURA se v řešeném území nevyskytují.

Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Územním plánem se vymezují plochy K.1 a K.2 jako plochy změn v krajině, které jsou vymezeny jako plochy těžby nerostů všeobecné (GU). Podmínky jejich využití jsou dány podmínkami využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití GU.

Nadregionální a regionální ÚSES

V řešeném území se vyskytují tyto prvky:

regionální biokoridor „Údlické doubí – Stráně“ č. 573

Regionální biokoridor Údlické Doubí – Stráně sleduje údolnici řeky Chomutovky, která v mělkém údolí vytvořila výrazný biotop tvořený zaplavovanými lučními a lesními porosty. Tok řeky je doplněn charakteristickými dřevinami, v prostoru se projevují plochy náletové zeleně. Zaplavované údolí, ponechané ve spontánním vývoji, je širší než vymezený biokoridor.

Lokální ÚSES

Lokální systém ekologické stability vychází z aktualizovaného Generelu lokálního systému ekologické stability (2005) zpracovaného firmou Ageris Brno.

Lokální systém ekologické stability vychází ze zpracované kostry ekologické stability, spojuje jeho jednotlivé prvky. Tyto přírodní prvky doplňují plochy orné půdy v místech terénních depresí a spontánních příležitostných vodotečí. Tvoří je náletové dřeviny tvořené listnatými stromy a keři ve skladbě, charakteristické pro tento region.

Do návrhu územního plánu byly převzaty významné krajinné prvky, lokální biokoridory a lokální biocentra takto:

Územím prochází 2 trasy lokálních biokoridorů:

a) Hydromorfní, sledující řeku Chomutovku – jeho trasa je totožná s regionálním biokoridorem č. 573. Lokální biokoridor je veden po levém břehu řeky a jsou na něj připojena postupně tato lokální biocentra:

- LBC Nezabylická niva
- LBC Dubina u Nezabylic
- LBC LBC Pod Hořencem

b) Mezofilní, sledující směr údolí Chomutovky po severovýchodní stráni. Tento LBK navazuje dále na území obce Bílence. LBK prochází dominantním biocentrem LBC Hořenecký lesík. LBK je členěn do několika tras, pro něž se určuje etapizace související s navrhovanými plochami změn v krajině, určenými pro těžbu nerostných surovin.

Všechny prvky lokálního systému ekologické stability jsou funkční.

Významné krajinné prvky

V území jsou evidovány tyto významné krajinné prvky:

- 4,5 deprese od Lažan
- 6,7 deprese U topolu
- 11 meze Na stráni
- 12 deprese nad strží u Nezabylic
- 15 meze nad Nezabylicemi
- 17 Chomutovka
- 19 náhon k mlýnu v pod Hořencem
- 20 bývalá těžba hlíny v Hořenci
- 21 Hořenecký lesík
- 23 strž nad Nezabylicemi

Číslování VKP je převzato od mapování kostry ekologické stability podle generelu místního systému ekologické stability vypracovaného firmou AGREKOS s. r. o. (Ing. Daníček) v roce 1993.

V řešeném území se vyskytují další VKP ze zákona, jsou jimi:

- plochy lesa
- Hačka včetně břehové zeleně

Plochy, určené k plnění funkce lesa jsou důsledně chráněny ochranným pásmem 50 m.

Parková zeleň

Stávající plochy parkové zeleně se nacházejí při přístupové komunikaci do Nezabylic.
Nové plochy tohoto charakteru jsou v návrhové části jsou označeny jako plochy pro veřejnou zeleň, lokalizovány jsou při zastavitelných plochách č. 2, 3, 9 a 10.

Nespecifikované plochy pro veřejnou zeleň budou součástí veřejného prostoru jednotlivých zastavitelných ploch. Jejich lokalizace bude prověřena v rámci územní studie. Je žádoucí, aby tyto plochy tvořily celek s dalšími atributy denní rekreace obyvatel – sportovními plochami, dětskými hřišti a vhodně navazovaly na přírodní prvky navazujících nezastavitelných ploch.

Další přírodní prvky vyžadující ochranu

- stromořadí cesty k hájovně v m. č. Nezabylice
- odkryté vrstvy jílů a spraší na východním okraji rokle Hořeneckého lesíka.

Ochrana před povodněmi

Lokality 1, 2, 4, 5, 6, 7 a 8 – stavby v těchto lokalitách budou umisťovány dle podmínek umisťování staveb v záplavové zóně Q_{100}.

Odvodnění území

Retenční prostory nejsou navrhovány, dešťové vody budou po povrchu odvedeny do stávajících vodních toků.

Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění

~~V řešeném území je evidováno CHLÚ Nezabylice č. 26210000, vyhlášené dne 3. 1. 2004 rozhodnutím MŽP č. j. 530/369/03 Ra-CV a výskyt výhradního ložiska č. 326210002 dle aktualizované Mapy ložiskové ochrany Geofondu ČR, list č. 12-33.~~V řešeném území je evidováno CHLÚ Nezabylice č. 26210000, vyhlášené rozhodnutím MŽP č.j.: 530/369/03 Ra-CV ze dne 10. 12. 2003, které nabylo právní moci dne 3. 1. 2004, a rozšířené rozhodnutím MŽP č.j. 1802/503/13, 60574/ENV/13 ze dne 31. 1. 2014, které nabylo právní moci dne 23. 4. 2014, a výskyt výhradního ložiska nežáruvzdorných jílů Nezabylice – Všehrdy č. 3262100.
Územním plánem se na těchto ložiscích vymezují návrhové plochy těžby nerostných surovin (GU), které jsou jako plochy změn v krajině označené K.1 a K.2.

Do území zasahuje ložisko Bílence (B 3108900), na kterém bylo stanoveno CHLÚ Škrle č. 10890000. Na ložisku byly ověřeny světlé kameninové jíly (surovina – jíly keramické, nežáruvzdorné) a minerální barviva.

Dále je v řešeném území evidován prognózní zdroj Bílence č. 9029800. Surovinou jsou miocénní a písčité jíly.

Poddolovaná území ani svahové deformace nejsou evidovány.

6. 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 podmíněného přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu

V návrhu územního plánu obce jsou navrženy tyto funkční plochy:

Zastavěné území a zastavitelné plochy:

- plochy bydlení
- plochy bydlení – zahrady
- plochy rekreace – sportovní plochy
- plochy rekreace – veřejná parková zeleň
- plochy rekreace – veřejná parková zeleň v zastavitelném území
- plochy občanského vybavení
- plochy smíšené výrobní
- plochy veřejných prostranství
- plochy smíšené obytné – jádrové plochy
- plochy technické infrastruktury
- plochy pro účelové komunikace

Nezastavěné území

- plochy lesní
- plochy přírodní s převahou vysoké zeleně
- plochy přírodní s převahou nízké a rozptýlené zeleně
- zemědělské – orná půda
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy těžby nerostů všeobecné

Základní charakteristika funkčních ploch:

Plochy bydlení

Hlavní využití plochy:
Plochy jsou určené pro výstavbu rodinných domů.

Přípustné využití plochy:
Základní funkci – bydlení – lze doplnit o objekty spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkci nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby – obchod, služby, drobné provozovny. Veřejná prostranství a pozemky související dopravní infrastruktury.

Podmíněné využití plochy:
Plochy a objekty pro sport a rekreaci, plochy pro parky a veřejnou zeleň, plochy pro technickou vybavenost související zástavby.

Nepřípustné využití plochy:
Jiné než přípustné a podmíněné využití plochy je nepřípustné.

Plochy bydlení – zahrady

Přípustné využití plochy:
Plochy v zastavěném území s charakterem nízké zeleně, ve kterých nejsou objekty, určující funkci území.

Podmíněné využití plochy:
Bydlení v rodinných domech, občanská vybavenost, parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace – sportovní plochy

Hlavní využití plochy:
Plochy, určené pro umísťování ploch a objektů sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházejících ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel.

Přípustné využití plochy:
Parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.

Podmíněné využití plochy:
Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti – objekty společného stravování a ubytování.

Nepřípustné využití plochy:
Jiné než hlavní, přípustné a podmíněné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace –veřejná parková zeleň

Hlavní využití plochy:
Stávající a navrhované volně přístupné plochy udržované – parkové zeleně.

Přípustné využití plochy:
Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště, technické vybavení území, plochy rekreace – sportovní plochy.

Nepřípustné využití plochy:
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace –veřejná parková zeleň v zastavitelném území

Hlavní využití plochy:
Navrhované volně přístupné plochy udržované – parkové zeleně.

Přípustné využití plochy:
Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště, technické vybavení území, plochy rekreace – sportovní plochy.

Nepřípustné využití plochy:
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy občanského vybavení

Hlavní využití plochy:
Stávající a navrhované plochy občanské vybavenosti bez další funkční regulace.

Přípustné využití plochy:
Provozování drobné výroby a služeb včetně bydlení majitele či služebního bytu.
Plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu.

Nepřípustné využití plochy:
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy smíšené výrobní

Hlavní využití plochy:
Plochy určené k umístění provozů výroby a služeb.

Přípustné využití plochy:
Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti, technické vybavení pro související zástavbu a o objekty bydlení pro majitele a pro služební byt.

Nepřípustné využití plochy:
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy výrobní

Hlavní využití plochy:
Plochy, určené k umístění provozů výroby, služeb a skladových areálů.

Přípustné využití plochy:
Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti, technické vybavení pro související zástavbu a o objekty bydlení pro majitele a pro služební byt.

Nepřípustné využití plochy:
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy veřejných prostranství

Hlavní využití plochy:
Veřejné plochy komunikací a veřejných prostranství, sloužící k dopravní obsluze území a k přístupu k parcelám definovaného využití území, případně k umístění zařízení, sloužících k jejich údržbě. Zbylé části vymezeného území budou užívány jako veřejná parková zeleň.

Přípustné využití plochy:
Parky, veřejná zeleň, dětská hřiště, občanské vybavení, technické vybavení území.

Nepřípustné využití plochy:
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy smíšené obytné – jádrové plochy

Přípustné využití plochy:
Jsou plochy, určené k soustředěné řadové, resp. uliční zástavbě, k umísťování objektů pro bydlení, objektů občanské vybavenosti, nerušící výroby a služeb a administrativních činností nebo vzájemná kombinace (polyfunkční objekty), při splnění obecně závazných předpisů a ustanovení stavebního zákona.

Novostavby a rekonstrukce budou plně respektovat měřítko, charakter a stavební materiál původních staveb.

Výška objektů nepřesáhne 3 nadzemní podlaží. Parkování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku, v případě objektů občanské vybavenosti lze po dohodě s obcí použít pro krátkodobé parkování veřejné plochy.

Podmíněné využití plochy:
Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště, dopravní a technické vybavení území.

Nepřípustné využití plochy:
Není definováno.

Plochy technické infrastruktury

Hlavní využití plochy:
Na plochách lze umístit objekty a provozy technického vybavení území – technické služby, správy a údržby objektů, komunikací a inž. sítí, objekty technické infrastruktury – vodárny, ČOV, trafostanice, a plochy pro dopravu – autobusové zastávky, parkoviště.

Přípustné využití plochy:
Na plochy lze umístit objekty občanské vybavenosti a objekty pro drobnou výrobu a služby. Toto funkční využití plochy nesmí vyvolat deficitní bilanci ploch pro technickou vybavenost v dotčeném prostoru.

Nepřípustné využití plochy:
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy pro účelové komunikace

Hlavní využití plochy:
Plochy komunikací s provozem, limitovaným účelem funkční plochy, které slouží. Sloužící k dopravní obsluze území a k přístupu k parcelám definovaného využití území, případně k umístění zařízení, sloužících k jejich údržbě.

Přípustné využití plochy:
Parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.

Nepřípustné využití plochy:
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

Nezastavěné území

- plochy lesní
- plochy přírodní s převahou vysoké zeleně
- plochy přírodní s převahou nízké a rozptýlené zeleně
- plochy zemědělské – orná půda
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy těžby nerostů všeobecné

Podmíněné funkční využití plochy:
Do nezastavitelných ploch lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou.

Nepřípustné funkční využití plochy:
Na nezastavitelných plochách je jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy těžby nerostů všeobecné

Hlavní využití:
Plochy jsou určené pro povrchovou těžbu nerostů (vč. následné rekultivace), a to včetně ploch výsypek, odvalů a odkališť a všech staveb a technologických zařízení pro těžbu.

Přípustné využití:
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, zeleň, vodní plochy a toky.

Nepřípustné využití:
Jiné než hlavní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Pro další rozvoj území je nezbytný následující rozsah veřejně prospěšných staveb:

~~***VPS podle nadřazené územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění 1. a 3. aktualizace:***~~
~~***koridor P1 pro umístění veřejně prospěšné stavby VTL plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda***~~

VPS podle zadání územního plánu:

Energetické stavby:

- TS 2 trafostanice zastavitelné plochy 2
- TS 6 trafostanice zastavitelné plochy 6
- TS 9 trafostanice zastavitelné plochy 9
- TS 11 trafostanice zastavitelné plochy 11
- TS 12 trafostanice zastavitelné plochy 12
- TS 13 trafostanice zastavitelné plochy 13

Pozemky pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:
- půdorysnou plochou 6 x 6 m pod posicí trafostanice
- pruhem 2 m vymezeným vždy 1 m od předpokládané osy kabelu.

Vodohospodářské stavby:

- ČOV
- Soustava splaškové kanalizace: navržené gravitační řady
- Nové zásobní vodovodní řady zastavitelných ploch

Pozemky pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:
- pruhem 3 m vymezeným vždy 1,5 m od předpokládané osy kanalizace nebo vodovodu
- plochou 40 x 40 m v označené posici ČOV v m.č. Hořenec

Dopravní stavby:

- R7 – rychlostní komunikace, včetně ochranného pásma
- MK 1 místní komunikace plochy 1
- MK 4 místní komunikace plochy 4
- MK 5-8 místní komunikace plochy 5-8
- MK 12 místní komunikace plochy 12
- MK 13 místní komunikace plochy 13

Pozemky pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 12 m vymezeným vždy 6 m od osy místní komunikace

Asanace a asanační území:

Prostor pro komplexní asanaci území je vymezen v m. č. Nezabylice a obsahuje plochy bývalého vepřína. Pozemek bude asanován na ornou půdu.

Prostor pro těžbu štěrkopísku (zastavitelná plocha č. 9) bude po ukončení těžby rekultivován na nízkou zeleň s vodní plochou.

8. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územním plánem se stanovuje etapizace pro realizaci lokálního biokoridoru, a to v souvislosti s plochou K.1. První etapa se ploše těžby vyhýbá, ve druhé etapě budou – po ukončení těžby a v rámci rekultivací – realizovány dvě jiné větve téhož biokoridoru.

Textová a grafická část územního plánu jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

1. Textová část – 17 str.
2. Grafická část
   - I/a výkres základního členění území
   - I/b1 hlavní výkres – urbanistická koncepce
   - I/b2 koncepce dopravního řešení
   - I/b3 koncepce energetického řešení
   - I/b4 koncepce vodohospodářského řešení
   - I/b5 koncepce uspořádání krajiny
   - I/c výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
   - I/d výkres pořadí změn v území