

ÚZEMNÍ PLÁN NEZABYLICE



**TEXTOVÁ ČÁST – úplné znění po
vydání změny č. 3**

Ing. arch. Jaroslav Pachner

Lipová 322

431 01 Spořice

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

OZNAČENÍ SPRÁVNÍHO ORGÁNU, KTERÝ POSLEDNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZABYLICE VYDAL

Zastupitelstvo obce Nezabylice

POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY ŽEMNÍHO PLÁNU NEZABYLICE

3.

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZABYLICE

JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

David Guske, referent Odboru rozvoje a investic Magistrátu města Chomutova

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA A PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

.....
podpis

Úplné znění Územního plánu Vysoká Pec vychází z těchto územně plánovacích dokumentací:

Územní plán Nezabylice (2008)

Projektant: Ing. arch. Ladislav Komrška – Architektonický atelier

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

Územní plán Nezabylice – změna č. 3 (2025)

Projektant: Ing. arch. Jaroslav Pachner

1. Vymezení zastavěného území

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

Zastavěné území

. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a doplněna v rámci průzkumů a rozborů nad katastrální mapou zachycující stav k 31. 8. 2023. Hranice zastavěného území je zakreslena především ve výkrese základního členění území I. a i v ostatních výkresech.

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

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a 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 urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

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 7I a současnou zástavbou. Další urbanizace tohoto prostoru vychází ze skutečnosti, že současná trasa silnice 7I byla nahrazena novou trasou dálnice II. třídy D7. 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 silnicí III/25116 a inundačním prostorem Chomutovky.

Ostatní rozvoj

Na levém břehu Hačky – mimo záplavové území Q₁₀₀ – 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 sběrný druhotných surovin právě mimo obec.

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	0,5872	plochy bydlení v RD	6 RD	18
2	2,2390	plochy bydlení v RD	25 RD	75
3	0,5593	plochy bydlení v RD	5 RD	15
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	0,3123	plochy bydlení v RD	3 RD	18
9	0,7810	plochy bydlení v RD	5 RD	15
10	2,6678	plochy výroby	14 000 m ²	
11	0,1340	plochy bydlení v RD	1 RD	3
13	0,0731	rekreace – veřejná parková zeleň v zastavit. území		
14	0,5545	zeleň – zahrady a sady		
15	0,7124	plochy bydlení v RD	6 RD	18
16	0,2651	plochy bydlení v RD	2 RD	6
17	1,1870	plochy bydlení v RD	10 RD	30
součet				373 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 umístit výhradně zahradu, popř. doplňkové stavby náležící k rodinnému domu.

Zastavitelná plocha č. 2

Zastavitelná plocha je charakteristická pro developerskou přípravu. 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 7I 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

Zastavitelná plocha vyplňuje volný prostor mezi stávající zástavbou a účelovou komunikací a urbanisticky tak uceluje území do kompaktního tvaru.

Zastavitelná plocha č. 10

Plocha je určena pro výrobu a sklady. Pro tento účel má veškeré předpoklady – nachází se mimo obytnou zástavbu a současně je přímo napojitelná na silnici I. třídy 7I. Odvodnění území lze realizovat přímo do Hačky, napojení na inženýrské sítě je možné koordinovat s obytnou zástavbou zastavitelných ploch č. 1 a 2.

Zastavitelná plocha č. 11

Zastavitelná plocha ukončuje současně zastavěné území v severní části místní části Nezabylice, která je vymezena pro výstavbu rodinného domu. Pro přístup bude sloužit stávající komunikace.

Zastavitelná plocha č. 14

Zastavitelná plocha doplňuje zastavitelnou č. 2 a umožňuje pouze rozšíření zahrad k rodinným domům.

Zastavitelná plocha č. 15

Zastavitelná plocha vyplňuje proluku podél páteřní místní komunikace v centrální části Nezabylic.

Zastavitelná plocha č. 16

Zastavitelná plocha ukončuje rozvoj ve východní místní části Hořenec podél silnice III. třídy a uzavírá tak urbanizované území.

Zastavitelná plocha č. 17

Zastavitelná plocha navazuje na plánovaný rozvoj v ploše 9 a ukončuje urbanizované území v jižní části místní části Hořenec.

Vymezení ploch přestavby

ozn.	výměra v ha	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyvatel
P.1	1,8885	plochy občanského vybavení		
P.2	1,2795	plochy bydlení v RD	13 RD	39
Součet				39 obyvatel

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Koncepce veřejné infrastruktury

KONCEPCE DOPRAVY

Silniční doprava

V řešeném území prochází rychlostní komunikace R7 úsek MÚK Vysočany – MÚK Droužkovice zprovozněný 20. prosince 2013 a od roku 2016 převeden novelou silničního zákona na dálnici D7. Na sjezdu 70 je napojení na bývalou I/7 dnes silnice 7I, která zajišťuje dopravní napojení na obec Nezabylice a dále do Chomutova. Převedení dopravy do D7 přinese obci základní zklidnění, odstranění výše uvedené dopravní závady a současně možnost dalšího připojení urbanizované území na původní trasu I/7 dnes 7I.

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 páteří 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 obslužnost parcel z vnitřního prostoru zastavitelné plochy

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 71, 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 Přechaply.

Účelové komunikace

Území je vybaveno soustavou účelových komunikací souvisejících s postupným vývojem území a hospodářským využitím krajiny.

Turistické a cykloturistické trasy

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

Územní plán zohledňuje plánovanou výstavbu stezky pro cyklisty a pro pěší v Nezabylicích na níž je vydáno povolení, která bude spojovat areál fotbalového hřiště s centrem obce.

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:

V prostoru při silnici III/26116 v m. č. Nezabylice, v místě křižovatky se silnicí III/00727 kolmou na silnici 7I se naskytuje možnost umístění menších obchodních jednotek či drobných provozoven v rámci bydlení řešeného zastavitelnou plochou 15. Další umístění komerčních – obchodních jednotek je ošetřeno funkční regulací ploch části zastavitelných ploch č. 9 a 10.

funkční regulací území:

Umístění objektů občanské vybavenosti jako přípustné funkce do ploch bydlení – zahrady, smíšených ploch výrobní, výrobních, veřejných prostranství, smíšených obytných – jádrové plochy a technické infrastruktury.

KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Elektrická energie

Vysoké napětí

Řešeným územím procházejí 2 trasy VVN 110 kV, jejich ochranné pásmo limituje využití zastavitelných ploch.

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 7
- TS zastavitelné plochy 10

Plynovod

SZ okraj obce obchází VTL plynovod se stanoveným ochranným pásmem 4 m a bezpečnostním pásmem 20 m, v m. č. Nezabylice je napojena VTL/STL regulační stanice s ochranným pásmem 10 m a bezpečnostním pásmem 22 m a zřízena STL plynovodní soustava s ochranným pásmem 1 m. Vzdálenosti ochranných a bezpečnostních pásem jsou kolmo od půdorysu plynovodu na obě strany. Na východním okraji prochází celým správním územím obce VTL plynovod DN 1400 RU Kateřinský potok – RU Přimda s ochranným pásmem 4m a bezpečnostním pásmem 160 m (kolmá vzdálenost od půdorysu plynovodu na obě strany).

Nové zastavitelné plochy jsou vybaveny STL plynovodními řady, které procházejí vždy veřejným prostranstvím – definovanými místními komunikacemi. Další rozvod k jednotlivým parcelám staveb uvnitř zastavitelných ploch bude řešen postupně a individuálně dle skutečných požadavků jednotlivých investorů.

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 je dle podkladů SČVaK stávající splašková kanalizace na části území, která je ukončena do nově vybudované centrální čistírny odpadních vod o kapacitě 400 EO, umístěné na okraji místní části Hořenec při soutoku Chomutovky a Hačky. Na kanalizaci je napojeno 98% obyvatel, 2% obyvatel odvádí odpadní vody do domovních mikročistíren s odtokem do vodoteče.

V návrhu územního plánu je navrženo kompletní odkanalizování všech zastavitelných ploch do centrální ČOV.

Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

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 činnostmi 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 odpad 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 jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Ochrana přírody a krajiny

Chráněná území a plochy NATURA se v řešeném území nevyskytují.

Návrh územního systému ekologické stability

Územní plán upřesňuje vymezení regionálních prvků územního systému ekologické stability ze Zásad územního rozvoje Ústeckého a dále vymezuje lokální prvky. Vymezené skladebné části ÚSES jsou upřesněny dle hranic katastrálních pozemků, v lesních porostech, vodních tocích a jsou zobrazeny v grafické části návrhu I/b1 Hlavní výkres, I/b5 Koncepce uspořádání krajiny a grafické části odůvodnění II/a Koordinační výkres.

Regionální ÚSES

název	Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou (hygrofilní větev)
kategorie	RBK - regionální biokoridor
kód	573a/6
vymezení	částečně funkční
typ společenstva	nivní (N), vodní (V)
popis	úsek RK nivní osy vymezený v údolní nivě Chomutovky v Nezabylicích. Vodní tok s vyvinutým břehovým vegetačním doprovodem (zachovalé tvrdé luhy)
šířka	min. 40 m
délka	cca 5 125 m v řešeném zemí

název	Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou (hygrofilní větev)
kategorie	RBK - regionální biokoridor
kód	573a/7
vymezení	funkční
typ společenstva	nivní (N), vodní (V)
popis	úsek RK nivní osy vymezený v údolní nivě Chomutovky v Nezabylicích. Vodní tok s vyvinutým břehovým vegetačním doprovodem (zachovalé tvrdé luhy)
šířka	min. 40 m
délka	cca 984 m v řešeném zemi

Lokální ÚSES

název	Hořenecký lesík
kategorie	LBC – lokální biocentrum
kód	46/LC9
vymezení	funkční
typ společenstva	mezofilní
popis	LC vymezené ve stabilizovaném lesním porostu acidofilní doubravy). Uzavřený lesní celek v rámci okolní polní krajiny
Výměra	17,331 ha

název	Nezabylická dubina
kategorie	LBC – lokální biocentrum
kód	573a/LC6
vymezení	Funkční
typ společenstva	nivní (N), vodní (V)
popis	LC vložené do RK nivní osy v místě zachovalého tvrdého luhu u řeky Chomutovky pod Nezabylicemi
výměra	3,614 ha

název	Hořenecká niva
kategorie	LBC – lokální biocentrum
kód	573a/LC7
vymezení	částečně funkční
typ společenstva	nivní (N), vodní (V)
popis	LC vložené do RK nivní osy v místě zachovalého tvrdého luhu u řeky Chomutovky. Na stávající orné půdě k založení
výměra	3,866 ha

název	Nezabylická niva
kategorie	LBC – lokální biocentrum
kód	573a/LC5
vymezení	funkční
typ společenstva	nivní (N), vodní (V)
popis	LC vložené do RK nivní osy. Vodní tok s vyvinutým břehovým vegetačním doprovodem (zachovalé tvrdé luhy). Navazující údolní niva je užívána jako louky (aluviální psárkové louky)
výměra	3,264 ha

název	V polích
kategorie	LBC – lokální biocentrum
kód	60/LC1
vymezení	K založení
typ společenstva	nivní (N), vodní (V)
popis	LC vymezené k založení na orné půdě. Chybějící LC v rámci větve vymezené v PSZ okolních katastrů. Lokální údolnice pod polní cestou
výměra	0,7380 ha

název	Údolí Hačky
kategorie	LBK – lokální biokoridor
kód	38/9
vymezení	částečně funkční
typ společenstva	hygrofilní
popis	LK vymezený v ose potoka Hačka. Vegetační doprovod vodního toku (olšové jaseniny, lužní dřeviny). Podoba LK částečně ovlivněna intenzivním zemědělským hospodařením v těsné návaznosti na doprovodnou zeleň vodního toku. Omezený průchod sídlem Nezabylicemi
šířka	min. 20 m mimo zastavěné území
délka	cca 1 192 m v řešeném území

název	NK3MH - RK583
kategorie	LBK – lokální biokoridor
kód	46/9a
vymezení	funkční, k založení
typ společenstva	mezofilní
popis	LK navržený k založení dle PSZ KPÚ Nezabylice. Vyčleněné pozemky na stávající orné půdě. Drobný remízek u podjezdu dálnice
šířka	min. 20 m
délka	cca 1 728 m v řešeném území

název	NK3MH - RK583
kategorie	LBK – lokální biokoridor
kód	46/9b
vymezení	k založení
typ společenstva	mezofilní
popis	Alternativní vedení LK předpokládající významnou změnu v území realizací těžby v DP Nezabylice. Polní krajina (lem těžby), zarostlý lůmek, podchod pod D7
šířka	min. 20 m

délka	cca 1 720 m v řešeném území
--------------	-----------------------------

název	NK3MH - RK583
kategorie	LBK – lokální biokoridor
kód	46/10
vymezení	k založení
typ společenstva	mezofilní
popis	LK navržený k založení převážně na orné půdě dle PSZ KPÚ Bílence (bude vymezeno na pozemky). Orná půda a stávající polní meze
šířka	min. 10 m v řešeném území
délka	cca 23 m v řešeném území

název	Všehrdský lesík - Hořetice
kategorie	LBK – lokální biokoridor
kód	60/1
vymezení	k založení
typ společenstva	mezofilní
popis	LK vymezený v agrocenóze k založení podél polní cesty a v rámci biopásu dělicího půdní bloky. Dojde k dělení půdních bloků
šířka	min. 20 m
délka	cca 1 160 m v řešeném území

Interakční prvky

název	Nezabylická rokle
kód	IP22
vymezení	funkční
popis	sukcesní travobylinné plochy, křoviny a zarůstající suché trávníky, dřevinná vegetace dubohabřin, mokřádky ve dně
výměra	2,6217 ha

název	Protierozní pásy Za hájovnou
kód	IP23
vymezení	částečně funkční

popis	čtyři protierozní pásy, meze, zarostlé křovitou mezofilní vegetací oddělující lány orné půdy s výsadbami rychle rostoucích dřevin
výměra	1,5054 ha

název	Nezabylice I.
kód	IP24
vymezení	funkční
popis	zarostlý úvoz kyselu doubravou a sukcesní křovitou v mezofilní podél místní komunikace (D8-niva Hačky)
výměra	3,6920 ha

název	Nezabylice II.
kód	IP25
vymezení	funkční
popis	sukcesní křovité a stromové plochy, remízek v lánech orné půdy
výměra	0,2863 ha

název	Nezabylice III.
kód	IP26
vymezení	funkční
popis	lesní pozemek, remízek přírodě blízké doubravy v lánech orné půdy
výměra	2,5850 ha

název	Nezabylice IV.
kód	IP27
vymezení	funkční
popis	lesní pozemek, remízek v lánech orné půdy
výměra	0,2186 ha

Stanovení podmínek využití v plochách a koridorech územního systému ekologické stability:

- Plochy a koridory jsou vymezeny pro opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.).
- Připouští se v nich opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., za podmínky, že nedojde ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES.
 - Nepřipouští se v nich umisťovat stavby či zařízení včetně staveb pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, pokud nejsou ve veřejném zájmu a pokud by jejich realizace:
 - snížila nebo ohrozila ekologický význam prvku územního systému ekologické stability,
 - znemožnila vytvoření prvku územního systému ekologické stability,
 - zamezila průchodnosti či přerušení systému ekologické stability (neprůchodné oplocení či

ohrazení). Neplatí však pro oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin a sadů.

- V území ploch a koridorů územního systému ekologické stability na plochách s rozdílným způsobem neplatí podmínky dotčených ploch s rozdílným způsobem, které by byly v rozporu s podmínkami pro plochy územního systému ekologické stability.
- Prostorové parametry ploch územního systému ekologické stability lze při změně územního plánu redukovat na základě podkladů o již vytvořených prvcích územního systému ekologické stability. Nejvíce však na minimální prostorové parametry, které vyplývají z aktuálních metodických podkladů pro vymezování územního systému ekologické stability.

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 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 jílu 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 umísťovány dle podmínek umísťování staveb v záplavové zóně Q₁₀₀.

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 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 jílu Nezabylice - Všehrdu č. 3262100.

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 účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany 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 rekreace – individuální rekreace
- plochy občanského vybavení
- plochy občanského vybavení – hřbitovy
- plochy smíšené výrobní
- plochy veřejných prostranství
- zeleň – zahrady a sady
- 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

Základní charakteristika funkčních ploch:

Plochy bydlení

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Přípustné využití plochy:

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

Podmíněně 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 podmíněně 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 umístování 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 rekreace – individuální rekreace

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro nekomerční zahrady a sady včetně zahradních staveb (altán, přístřešky, skleníky, zahradní domky) s možností výstavby zahradních chat.

Přípustné využití plochy:

Sportovní plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, dopravní a technické vybavení území.

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.

Maloobchodní a velkoobchodní prodej nad 1000 m². Výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů vyjma fotovoltaických panelů na střeších objektů.

Plochy občanského vybavení – hřbitovy

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro přírodní hřbitov, kde je možné uložit popel zemřelých.

Přípustné využití plochy:

Umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod., stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch.

Podmíněné využití plochy:

Pohřebiště, zejména hroby, hrobky, rozptylové a vsypové loučky za podmínky, že nesníží nebo neohrozí ekologický význam prvku územního systému ekologické stability.

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.

Zeleň - zahrady a sady

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro nekomerční zahrady funkcí okrasnou (převládající travnatá plocha, ke které lze přiřadit dřeviny ovocných a lesních porostů), užitkovou (pro pěstování zeleniny, květin a jiných zahradních plodin) a sady.

Přípustné využití plochy:

Oplocení, nezbytné opěrné zdi, terénní úpravy a související technická infrastruktura spojená s užíváním zahrady či spojeným rodinným domem (např.: zavlažovací systémy, retenční nádrže, vsakovací systémy, přípojky k zahradní stavbě). Na pozemku lze umístit jednu zahradní stavbu do 25 m² zastavěné plochy.

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.

Plochy lesní

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro lesní porosty s produkční nebo ochrannou popř. rekreační funkcí na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití plochy:

Stavby, zařízení a jiná opatření pro zajištění lesní hospodaření a zajištění jeho ekologických funkcí, nové zalesňování, uzavřený chov divokých zvířat (obory), vodní plochy a toky s mimoprodukční funkcí včetně doprovodných porostů přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné využití plochy:

Pozemky dopravní a technické infrastruktury; pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů; pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona s vyloučením těžby nerostů vyjma v území stanoveného chráněného ložiskového území za podmínky, že neomezí hospodářskou a krajinně ekologickou funkci lesů.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití je nepřípustné.

Plochy zemědělské – orná půda

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro zemědělskou produkci na pozemcích zemědělského půdního fondu zahrnující zejména ornou půdu.

Přípustné využití plochy:

Protierozní opatření (zatravňovací pásy), plužiny, meze, louky a pastviny.

Podmíněně přípustné využití:

Pozemky dopravní a technické infrastruktury; pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů; pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona s vyloučením těžby nerostů vyjma v území stanoveného chráněného ložiskového území; vodní plochy a toky s mimoprodukční funkcí včetně doprovodných porostů přírodního charakteru za podmínky, že neomezí hospodářskou a krajině-ekologickou funkci pozemků půdního fondu.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití je nepřípustné.

Plochy přírodní s převahou nízké a rozptýlené zeleně

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro pozemky a plochy kulturní krajiny nízké zeleně za účelem zajištění podmínek ochrany přírody krajiny.

Přípustné využití plochy:

Stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména pastevní ohradníky, přístřešky pro letní pastvu, napajedla a včelíny. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, louky a pastviny. Vodní plochy, mokřady a vodoteče s mimoprodukční funkcí včetně doprovodných porostů přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné využití plochy:

Pozemky dopravní a technické infrastruktury; pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona s vyloučením těžby nerostů za podmínky vyjma v území stanoveného chráněného ložiskového území, že neomezí hospodářskou a krajině-ekologickou funkci pozemků půdního fondu.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití je nepřípustné.

Plochy přírodní s převahou vysoké zeleně

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro pozemky a plochy kulturní krajiny vysoké zeleně za účelem zajištění podmínek ochrany přírody krajiny.

Přípustné využití plochy:

Stavby, zařízení a jiná opatření pro lesní hospodářství, nové zalesňování. Stavby pro myslivost, přístřešky pro dočasné skladování plodin a péči o lesní zvěř. Vodní plochy, mokřady a vodoteče s mimoprodukční funkcí včetně doprovodných porostů přírodního charakteru. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Podmíněně přípustné využití plochy:

Pozemky dopravní a technické infrastruktury; pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona s vyloučením těžby nerostů vyjma v území stanoveného chráněného ložiskového území za podmínky, že neomezí hospodářskou a krajině-ekologickou funkci pozemků půdního fondu.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití je nepřípustné.

Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro zemědělské hospodaření, vodní plochy a toky přírodního i umělého charakteru, lesní porosty s produkční nebo ochrannou popř. rekreační funkcí doplněných o drobné krajinné prvky zajišťující ekologické funkce krajiny.

Přípustné využití plochy:

Stavby a zařízení pro vodní hospodářství (jezy, stavidla, hráze, mola přemostění, lávky) a pro zajištění ekologických funkcí vodních ploch a toků. Stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména pastevní ohradníky, přístřešky pro letní pastvu, napajedla a včelíny. Pozemky zemědělské půdy dočasně neobdělávané. Stavby, zařízení a jiná opatření pro lesní hospodářství, nové zalesňování. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Podmíněně přípustné využití:

Pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona s vyloučením těžby nerostů vyjma v území stanoveného chráněného ložiskového území za podmínky, že nenaruší hospodářské využití a krajinně ekologické funkce ploch.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití je nepřípustné.

Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro vodní plochy a toky přírodního i umělého charakteru s účelem stabilizace hydrologického režimu krajiny, zajišťování vodohospodářské a ekologické funkce.

Přípustné využití plochy:

Doprovodné stromové, keřové nebo bylinné porosty přírodního charakteru. Stavby a zařízení pro vodní hospodářství (jezy, stavidla, hráze, mola přemostění, lávky) a pro zajištění ekologických funkcí vodních ploch a toků. Nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití plochy:

Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů; pozemky, stavby a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona s vyloučením těžby nerostů vyjma v území stanoveného chráněného ložiskového území za podmínky, že neomezí vodohospodářskou a krajinně-ekologickou funkci vodního toku nebo vodní plochy.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití je nepřípustné.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

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

7.1) Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění

Dopravní stavby:

- MK 4 místní komunikace plochy 4
- MK 10 místní komunikace plochy 10
- 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

7.2) 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.

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část návrhu má 23 stran.

Grafická část obsahuje:

- | | |
|---|-----------|
| - I/a Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| - I/b1 Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| - I/b2 Koncepce dopravní infrastruktury | 1 : 5 000 |
| - I/b3 Koncepce technické infrastruktury – energetické řešení | 1 : 5 000 |
| - I/b4 Koncepce technické infrastruktury – vodohospodářské řešení | 1 : 5 000 |
| - I/b5 Koncepce uspořádání krajiny | 1 : 5 000 |
| - I/c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |