

## **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 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 rozbořech 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

- návěs 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 pozici 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 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 sběrný 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	0,5346	plochy bydlení v RD	5 RD	15
7	0,7594	plochy bydlení v RD	7 RD	21
8	0,8996	plochy bydlení v RD	9 RD	27
9	5,6134	plochy pro výrobu a sklady	14 000 m <sup>2</sup>	
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				591 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, které by měla předejít územní studii. 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, 7 a 8**

Od nezastavitelných ploch údolí bude obytná zástavba oddělena navrženou místní komunikací. Je žádoucí, aby tato komunikace byla doplněna liniovou zelení. Počet vjezdů na silnici III/26115 je omezen na 2 pozice, jak vyplývá z dopravního řešení návrhu územního plánu. Další vnitřní členění těchto zastavitelných ploch je vhodné ověřit územní studií.

---

#### **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 umístění**

#### **Koncepce veřejné infrastruktury** **Koncepce dopravy**

---

##### **Silniční doprava**

##### **Návrh:**

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.*

### **Turistické a cykloturistické trasy**

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

## **Koncepce technického vybavení**

### **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 – Billece, 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.*

*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 – Přímá.*

*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 bude 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 infrastrukturu 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 I/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 akumulární 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 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 a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

### **Ochrana přírody a krajiny**

Chráněná území a plochy NATURA se v řešeném území nevyskytují.

### **Nadregionální a regionální ÚSES**

V řešeném území se vyskytují tyto prvky:

- **regionální biokoridor „Údlické doubí – Stráně“ č. 573**

Nadregionální 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 příležitostních 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) Hydromorfni, sledující řeku Chomutovku – jeho trasa je totožná s nadregionálním 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 straně. Tento LBK navazuje dále na území obcí Bílence resp. atan . LBK prochází dominantním biocentrem LBC Hořenecký lesík.

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 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 umístovány dle podmínek umístování 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 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.

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 (hlavního 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 území plochy:**

- plochy bydlení
- plochy smíšené obytné I.
- plochy smíšené obytné II. — jádrové plochy
- plochy smíšené obytné III. — zahrady
- plochy smíšené obytné IV. — pro drobnou výrobu a sklady
- plochy výroby a skladování
- plochy pro drobnou výrobu a služby
- plochy zemědělské
- plochy občanského vybavení I.
- plochy občanského vybavení II — sport
- plochy technické infrastruktury
- plochy veřejných prostranství I. — veřejné komunikace
- plochy veřejných prostranství II. — účelové komunikace
- plochy veřejných prostranství III. — parky, veřejná zeleň
- 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

### **Nezastavitelná-Nezastavěné území**

- plochy lesní
- ~~plochy smíšené nezastavěného území I. — plochy přírodní s převahou vysoké zeleně (s funkcí protierozní ochrany půdy)~~
- ~~plochy smíšené nezastavěného území II. — plochy přírodní s převahou nízké zeleně – sa rozptýlené ou zelení zeleně (trvalý travní porost)~~
- ~~plochy smíšené nezastavěného území III. — plochy zemědělské – ornáé půday~~
- plochy smíšené nezastavěného území IV. — ~~plochy ostatní zeleně (údelní plochy podél toků ostatních ploh, trvale travních porostů plnící biologickou a vodohospodářskou funkci)~~
- plochy ~~smíšené nezastavěného území V. — vodní a vodohospodářské plochy a vodní toky~~
- plochy těžby nerostů

### **Základní charakteristika funkčních ploch:**

#### **Plochy bydlení**

##### **Přípustné 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.

##### **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 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 zeleň.

**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 zeleň.

**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 zeleň, 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. Zbývající 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 I.**

**Přípustné využití plochy:**

Plochy, kde jsou umístěny objekty trvalého bydlení, objekty rekreačního bydlení, objekty OV, objekty pro podnikání a zahrady.

**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 smíšené obytné II. – jádrové plochy**

**Přípustné využití plochy:**

Jsou plochy, určené k soustředěné řadové, resp. uliční zástavbě, k umístění 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:**

~~Není definováno. Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště, dopravní a technické vybavení území.~~

**Nepřípustné využití plochy:**

~~Není definováno.~~

**Plochy smíšené obytné III. – 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 smíšené obytné IV. – pro drobnou výrobu a služby**

~~**Přípustné využití plochy:**~~

~~Plochy, určené k umístění drobných provozů výroby a služeb živnostenského charakteru.~~

~~**Podmíněné využití plochy:**~~

~~Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti a o objekty bydlení pro majitele a pro služební byt.~~

~~**Nepřípustné využití plochy:**~~

~~Jiné než přípustné a podmíněné využití plochy je nepřípustné.~~

**Plochy výroby a sklady**

~~**Přípustné využití plochy:**~~

~~Plochy, určené k umístění provozů výroby, služeb a skladových areálů.~~

~~**Podmíněné využití plochy:**~~

~~Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti a o objekty bydlení pro majitele a pro služební byt.~~

~~**Nepřípustné využití plochy:**~~

~~Jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.~~

**Plochy zemědělské**

~~**Přípustné využití plochy:**~~

~~Uzavřené plochy zemědělských závodů, určené pro chov hospodářských zvířat, skladování zemědělských produktů, garážování a servis zemědělské techniky a pro hygienické, technické a administrativní zázemí provozovatele.~~

~~**Podmíněné využití plochy:**~~

~~Drobná výroba a služby, objekty bydlení pro majitele a pro služební byt.~~

~~**Nepřípustné využití plochy:**~~

~~— Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.~~

### **Plochy pro občanského vybavení I.**

#### ~~— **Přípustné využití plochy:**~~

~~— Stávající a navrhované plochy občanské vybavenosti bez další funkční regulace.~~

#### ~~— **Podmíněně 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 přípustné a podmíněně využití plochy je nepřípustné.~~

### **Plochy občanského vybavení II. — sport**

#### ~~— **Přípustné využití plochy:**~~

~~— Plochy, určené pro umístění ploch a objektů sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházejících ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel.~~

#### ~~— **Podmíněně využití plochy:**~~

~~— Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti — objekty společného stravování a ubytování.~~

#### ~~— **Nepřípustné využití plochy:**~~

~~— Jiné než přípustné a podmíněně využití plochy je nepřípustné.~~

### **Plochy technické infrastruktury**

#### **Přípustné 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.

#### **Podmíněně Přípustné využití plochy:-**

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

#### **Nepřípustné využití plochy:**

Jiné než **hlavní a** přípustné ~~a podmíněně~~ využití plochy je nepřípustné.

### **Plochy veřejných prostranství I. — veřejné komunikace**

#### ~~— **Přípustné 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.~~

#### ~~— **Podmíněně využití plochy:**~~

~~— Parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.~~

#### ~~— **Nepřípustné využití plochy:**~~

~~— Jakékoliv jiné využití ploch pro veřejné komunikace a prostranství je nepřípustné.~~

## Plochy veřejných prostranství—pro účelové komunikace

### **Přípustné 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.

### **Podmíněně Přípustné využití plochy:**

Parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.

### **Nepřípustné využití plochy:**

Jiné než hlavní a přípustné a ~~podmíněně~~ využití plochy je nepřípustné.

## Plochy veřejných prostranství—parky, veřejná zeleň

### **Přípustné využití plochy:**

~~Stávající a navrhované volně přístupné plochy udržované—parkové zeleň.~~

### **Podmíněně využití plochy:**

~~Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.~~

### **Nepřípustné využití plochy:**

~~Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.~~

## Nezastavitelná Nezastavěná území

- plochy lesní
- plochy přírodní s převahou smíšené nezastavěného území I.—plochy vysoké zeleně (s funkcí protierozní ochrany půdy)
- plochy přírodní s převahou smíšené nezastavěného území II.—plochy nízké a rozptýlené zeleně s rozptýlenou zelení (trvalý travní porost)
- plochy zemědělské smíšené nezastavěného území III.—plochy orné a půdy
- plochy smíšené nezastavěného území IV.—plochy ostatní zeleně (úrodní plochy podél toků ostatních ploch, trvale travních porostů plnící biologickou a vodohospodářskou funkci)
- plochy smíšené nezastavěného území V.—vodní a vodohospodářské plochy a vodní toky
- plochy těžby nerostů

### **Podmíněně 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.

## 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: 2. ZD ÚP VÚC SHP 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 posicí 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.*

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

1. textová část – 30-str.
2. Grafická část
  - I/a **výkres základního členění území**
  - I/b1 **hlavní výkres – urbanistická koncepce**
  - I/b2 **koncepce dopravního řešení**

***l/b3*** ***koncepte energetického řešení***  
***l/b4*** ***koncepte vodohospodářského řešení***  
***l/b5*** ***koncepte uspořádání krajiny***  
***l/c*** ***výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací***  
***l/d*** ***výkres pořadí změn v území***