

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace

název dokumentace:

Územní plán Nezabylice

správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:

Zastupitelstvo obce Nezabylice

datum vydání:

22.9. 2008

číslo jednací:

00Pč. 1/2008

nabytí účinnosti:

10.9. 2008

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

funkce:

referent Magistrátu města Chomutova
Odboru investic u Úřadu územního plánování

jméno:

Martina

příjmení:

Valešová

MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOVA
Odbor rozvoje investic a majetku města
Zborovská 4602
430 28 Chomutov

podpis a otisk úředního razítka

OBEC Nezabylice

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2008 Územní plán Nezabylice

Zastupitelstvo obce Nezabylice jako věcně příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst.5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve smyslu ustanovení § 54 odst.2 stavebního zákona a v souladu s § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád na svém zasedání dne 22. srpna 2008

vydává

toto opatření obecné povahy - územní plán Nezabylice.

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 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			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 linií 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 obslužnost 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 (10 - ti minutovou) 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. Hořelec 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 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 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 - 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.

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.

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 $201 + 819 = 1020 = 1000 \text{ EO}$

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 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 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 svázejících komunální odpad.

Odpad, vznikající činnostmi 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 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) 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 stráni. 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. Daniček) 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 50m.

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

Lokalitty 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 (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 území:

- *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

Nezastavitelná území

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

Základní charakteristika funkčních ploch:

Plochy bydlení

Přípustné využití plochy:

Plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

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 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.

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, podmíněné 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.

Podmíněné 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.

Podmíněné 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 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.

Podmíněné využití plochy:

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

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněné využití plochy je nepřipustné.

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.

Podmíněné využití plochy:

Parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.

Nepřípustné využití plochy:

Jakékoliv jiné využití ploch pro veřejné komunikace a prostranství je nepřipustné.

Plochy veřejných prostranství - účelové komunikace

Přípustné 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.

Podmíněné využití plochy:

Parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněné využití plochy je nepřipustné.

Plochy veřejných prostranství – parky, veřejná zeleň

Přípustné využití plochy:

Stávající a navrhované volně přístupné plochy udržované - parkové zeleně.

Podmíněné využití plochy:

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřipustné.

Nezastavitelná území

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

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.

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:

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**
 - 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**

Odůvodnění

1. Postup při pořízení změny

Pořízení územního plánu Nezabylice vychází z požadavku Obce Nezabylice , které na svém 8. zasedání dne 25. 5. 2004 toto pořízení schválilo. Územní plán si Obec Nezabylice začala pořizovat sama jako pořizovatel, což stavební zákon v roce 2004 umožňoval.

Návrh zadání zpracoval ing. arch. Ladislav Komrška a projednání návrhu Zadání územního plánu obce Nezabylice bylo provedeno dle § 20 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v tehdy platném znění. Zahájení projednání návrhu zadání územního plánu obce Nezabylice bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 5. 4. 2005. Součástí vyhlášky byla výzva k uplatnění podnětů do 15ti dnů od posledního dne vystavení. Dotčeným orgánům státní správy, sousedním urbanistickým jednotkám a dalším institucím státní správy, vlastníkům a správcům inž. sítí, komunikací a přírodních prvků bylo oznámeno zahájení projednání Zadání územního plánu obce Nezabylice jednotlivě dne 6. 4. 2005. Součástí oznámení byl i návrh Zadání a výkres limitů. Dotčené orgány byly vyzvány, aby svá stanoviska sdělily nejdéle do 30ti dnů po obdržení návrhu Zadání. Veřejné projednání s výkladem zpracovatele se uskutečnilo dne 21. 4. 2005 v Nezabylicích, v restauraci Seník.

Na základě nesouhlasného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování – Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu č.j. UPS/423/80751/92738/06/B ze dne 28. 6. 2006 bylo opakovaně oznámeno projednání Zadání územního plánu obce veřejnou vyhláškou č.j. 170706 dne 17. 7. 2006. Veřejná vyhláška byla vyvěšena dne 17. 7. 2006 a sejmuta dne 15. 9. 2006. Součástí vyhlášky byla výzva k uplatnění podnětů.. Zastupitelstvo obce Nezabylice zadání územního plánu obce Nezabylice schválilo na svém zasedání dne 28. 12. 2006. Koncept nebyl zadáním požadován.

V souvislosti s účinností nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a k němu se vztahujících prováděcích právních předpisů – v účinnosti od 1.1. 2007 a na základě metodického pokynu vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj se zastupitelstvo obce na svém jednání dne 14. 8. 2007 uneslo, vzhledem k tomu, že Obecní úřad Nezabylice nedisponuje pracovníkem způsobilým k pořizování ÚPD, požádat Magistrát města Chomutova o pořízení územního plánu obce Nezabylice a na svém zasedání dne 19. 9. 2007 schválilo zastupitele určeného pro pořízení územního plánu - starostku Marcelu Jarošovou. Dne 22. 8. 2007 byl Magistrát města Chomutova požádán o pořízení návrhu územního plánu Nezabylice, dne 27. 9. 2007 bylo na Magistrát města Chomutova doručeno usnesení o určení zastupitele pro pořízení územního plánu Nezabylice.

Společné jednání o návrhu územního plánu Nezabylice se konalo dne 21. 11. 2007 v souladu s § 50 zák. č. 183/2006 Sb. Návrh územního plánu Nezabylic byl vystaven na Obecním úřadě Nezabylice a u pořizovatele územního plánu Nezabylic – Magistrátu města Chomutova, odboru investic a úřadu územního plánování od 6.11. 2007 do 21. 12. 2007. (odbor investic a úřad územního plánování MMCH – od 1.1. 2008 Odbor rozvoje, investic a majetku města MMCH). Na základě připomínek dotčených orgánů byl Návrh územního plánu Nezabylic přiměřeně upraven a doplněn a spolu se Zprávou o projednání návrhu územního plánu v rozsahu § 12 vyhl.č. 500/2006 Sb. posouzen dle § 51 zák. č. 183/2006 Sb. Krajským úřadem Ústeckého kraje a dne 16. 6. 2008 bylo vydáno posouzení návrhu Územního plánu Nezabylice pod č.j.: UPS/249/104465/78016/08 s tím, že návrh územního plánu Nezabylice je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, je v souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou 2. změny a doplňky ÚP VÚC SHP a je třeba respektovat veškeré limity využití území vyplývající z této nadřazené ÚPD. Návrh ÚP Nezabylice je v souladu s koordinací využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy.

Řízení o územním plánu spojené s veřejným projednáním se konalo v souladu s § 52 stavebního zákona dne 21. 8. 2008 v 18,00 hodin v budově kulturního domu v Nezabylicích. Součástí veřejného projednání byl i odborný výklad zpracovatele územního plánu Nezabylice ing.arch. Ladislava Komrsky.

Ve spolupráci se zvoleným zastupitelem – starostkou Marcelou Jarošovou – pořizovatel v souladu s § 53 zák. č. 183/2006 Sb. a souvisejících předpisů vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu Nezabylice a vypracoval toto opatření obecné povahy k vydání zastupitelstvem obce Nezabylice.

2.Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Územní plán Nezabylic je řešen v souladu s Politikou územního rozvoje. Území obce Nezabylice leží v koridoru a ploše republikového významu R7 v úseku Slaný-Louny-Chomutov. Území obce Nezabylice nezasahuje do žádné rozvojové oblasti ani do žádné specifické oblasti.

Návrh územního plánu Nezabylic je zpracován v souladu se schváleným územním plánem VÚC – 2. změnami a doplňky ÚP VÚC Severočeské hnědouhelné pánve. Ve vazbě na řešení 2. změny a doplňků územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve ÚP aktualizuje návrh tras regionálních liniových staveb – silnic II. a III. Třídy, inženýrských sítí.

ÚPD VÚC SHP řeší na území obce Nezabylice tyto záměry.

- řešení územního systému ekologické stability
 - řešeným územím, prochází trasa regionálního biokoridoru „Údlické douby – Stráně č. 573“
- hranice dobývacího prostoru – keramické jíly nežáruvzdorné
- veřejně prospěšné stavby – silnice R7 – úsek od hranice okresu Louny/Kladno po křížení se silnicí I/13 a stavby související – stavba c2 – Chomutov – přeložka J obchvatu v úseku Lažany MÚK – MÚK se silnicí I/13.

Ostatní dokumenty:

V návrhu územního plánu byly zpracovány závěry těchto dalších koncepčních materiálů:

- Strategie rozvoje Ústeckého kraje (aktualizace 2001)
- Program rozvoje vodovodů a kanalizací okresu Chomutov (SČVK a.s. Teplice)
- Studie rozvoje a modernizace silnic II. A III. Třídy v Ústeckém kraji

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, které uspokojují potřeby obyvatel v současnosti a neohrožují podmínky pro budoucnost území a jejich obyvatel:

- příznivé životní prostředí : ochrana přírodních hodnot je zajištěna zejména respektováním všech prvků ÚSES , ÚP navrhuje lokální územní systém ekologické stability, řeší i úpravy krajiny jako protierozní opatření, opatření na realizaci ÚSES, opatření ke snížení hlukové zátěže území.
- hospodářský rozvoj – územní plán nebude mít negativní vliv na hospodářský rozvoj, naopak vytváří předpoklad k jeho rozvoji, k čemuž přispívá i přiměřené řešení rozvoje místních inženýrských sítí
- společenská soudržnost obyvatel v území , by mohla být posílena vzhledem k rozvoji celé obce

Územní plán Nezabylic sleduje veškeré tyto cíle územního plánování.

I přes nové skutečnosti vyplývající z nového stavebního zákona č.183/2006 zůstává podstata koncepce rozvoje obce Nezabylice řešená již v zadání ÚPO nadále stejná.

Na vymezeném území podle katastrálních území obce je provedena analýza současně zastavěného území a stanovena urbanistická koncepce, stabilizováno členění území podle funkčních ploch.

Při tvorbě urbanistické koncepce se vychází z krajinného rázu, umístění sídla v krajině a jsou zde respektovány zájmy ochrany přírody včetně dostatečného zázemí pro správu a údržbu krajiny – jejího lesního potenciálu a lučních porostů spojených s pastevectvím.

Je navrženo technické uspořádání území, zásobování území energiemi a stanoveny vodohospodářské zásady. Současně je navržena časová koordinace dalšího rozvoje území, resp. Stanoveny podmiňující stavby pro cílový rozsah území definovaný tímto územním plánem.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán Nezabylic je navržen v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) a jeho prováděcích předpisů v platném znění.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Územní plán Nezabylic je zpracován s požadavky zvláštních právních předpisů. Dle došlých stanovisek a připomínek k návrhu byl zpracovatelem územní plán upraven.

6. Vyhodnocení splnění zadání

Zadání územního plánu Nezabylic bylo schváleno zastupitelstvem obce Nezabylice dne 28. 12. 2006.

Do návrhu územního plánu Nezabylic byly v plném rozsahu zapracovány požadavky jednotlivých kapitol zadání a zpracovatel je přiměřeně zapracoval s ohledem na platnost nového stavebního zákona č.183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek č.500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

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 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				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. Zástavba je napojitelná na stávající a připravované místní komunikace. Od místní komunikace, navazující na současnou trasu silnice I/7 je vymezen 15 m odstup, definovaný jako veřejná zeleň. Slouží k izolaci obytné zástavby od dopravní zátěže, současně lze v něm osadit potřební inženýrské sítě - nad běžný rámec akumulární šachtu, čerpací zařízení a výtlač splaškové kanalizace.

Zastavitelná plocha č. 2

Zastavitelná plocha je charakteristická pro developerskou přípravu, které by měla předejít územní studii. Vůči vnitřnímu uspořádání obytné skupiny nejsou z hlediska územního plánu kladeny zvláštní požadavky. Vnitřní uspořádání by mělo nabídnout veřejný prostor s napojením na nároží s křížkem. Obytná skupina bude po obvodu izolována pruhem veřejné zeleně. Vjezdy do parcel rodinných domů budou možné výhradně z vnitřního prostoru zastavitelné plochy, počet výjezdů na

silnici III/25116 i kolmou místní komunikací 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. Posici napojení je vhodné koordinovat s napojením zastavitelné plochy č. 2. Mezi východní hranicí zastavitelné plochy č. 3 a stávajícím zemědělským areálem je ponecháno nezastavitelné území tak, aby navazující pozemky nebyly zcela odděleny stávající resp. navrženou zástavbou. Současně je vytvořena distance vůči případným provozním vlivům zemědělského areálu. Nezastavitelným pruhem je vedena vrchní trasa VN elektro.

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

Představují zásadní rozvoj místní části Hořenec, přičemž vyplňují území mezi silnicí III/25116 a údolím Chomutovky. Od nezastavitelných ploch údolí bude obytná zástavba oddělena navrženou místní komunikací. Trasa komunikace sleduje přirozený tvar údolí. Je žádoucí, aby tato komunikace byla doplněna linií zelení. Komunikace pokračuje přes Hačku v místě stávajícího brodu.

Počet vjezdů na silnici III/26115 je omezen na 2 posice, jak vyplývá z dopravního řešení návrhu územního plánu. Další vnitřní členění těchto zastavitelných ploch je vhodné ověřit územní studií.

Zastavitelná plocha č. 9

Plocha je určena pro výrobu a sklady. Pro tento účel má veškeré předpoklady - nachází se mimo obytnou zástavbu a současně je přímo napojitelná na silniční síť - nejdříve na silnici III/22531, později - po realizaci přeložky silnice R7 pak na původní trasu I/7. Odvodnění území lze realizovat přímo do Hačky, napojení na inženýrské sítě je možné koordinovat s obytnou zástavbou zastavitelných ploch č. 1 a 2. Podrobnější členění zastavitelné plochy 9 je potřebné ověřit územní studií.

Zastavitelné plochy č. 11 a 12

Obě plochy představují zásadní novotvar v území. Připojitelné jsou na místní část Nezabylice novou místní komunikací, která sleduje trasu současné polní cesty. Obě zastavitelné plochy vykazují specifické vlastnosti - nejsou v krajině vidět a nabízí klidné bydlení s výhledem na údolí Chomutovky. Tyto přednosti převažují nad dílčími nedostatky řešení - nutnosti přivedení veřejné dopravy a záboru zemědělského půdního fondu. V obou případech je nezbytné vypracovat územní studii. Jejím základem by měl být vnitřní veřejný prostor umožňující výhledna krajinné dominanty - Hořeňecký lesík a návrší s kostelem v sousední obci Přečaply.

Je žádoucí, aby součástí ploch byla i dílčí občanská vybavenost - stravování, koloniál, sportovní hřiště.

Zastavitelná plocha č. 13

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

Koncepce dopravy

Silniční doprava

Stávající stav:

Území m.č. Nezabylice je JV okrajem v kontaktu se silnicí I/7. Napojení je ve dvou křižovatkách:

- v prostoru čerpací stanice PHM a motorestu Seník je kolmé napojení silnice III/00727, která pokračuje dále do obcí Přečaply a Údlice,
- dále po cca 300 m se připojuje silnice III/22531 do Hrušovan, v opačném směru jepak připojena místní komunikace z m.č. Hořenec.

Vzápětí - po napojení silnice III/00727 na silnici I/7 - se připojuje silnice III/25116 do Bílenců a Velemyšlevsi. Tato silnice současně představuje páteřní komunikaci urbanizovaného území obce Nezabylice. Tento stav není v zásadě konfliktní z důvodu minimální dopravní zátěže a absence transitní nákladové (kamionové dopravy). Přesto jsou na této silnici provedena technická opatření zajišťující zpomalení rychlosti vozidel (před mateřskou školou)

Dopravní závady vyplývají z nepřehledného připojení místní komunikace z m.č. Hořenec na silnici I/7 (do křižovatky se silnicí III/22531). Tento problém pomine převedením dopravy ze silnice I/7 na novou trasu R7.

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 urbanizovaného 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 obslužnost 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.

Šířky komunikací stanovuje § 22, odstavec 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Ten stanoví šířku veřejného prostranství, zpřístupňující pozemek rodinného domu na 8 m, tato šířka může být zmenšena v případě jednosměrného provozu na hodnotu 6,5 m.

Veřejná doprava

Do obce jsou přivedeny pravidelné linky autobusové dopravy, posice zastávek AD umožňuje přijatelnou (10 - ti minutovou) docházkovou vzdálenost od objektů s trvalým bydlením. Některé autobusové spoje zastavují pouze na silnici I/7, 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. V průzkumech a rozborech bylo poukázáno na poškozené přemostění rokle u hájovny.

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 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.

Zcela určitě je deficitní prostor před obecním úřadem a před mateřskou školou. Rovněž sportovní (fotbalové) hřiště nemá dostatečnou možnost parkování

Počet odstavných a parkovacích stání pro zastavitelné plochy bude stanoven dle příslušné technické normy (ČSN 73 6110 - projektování místních komunikací), jak to stanovuje odstavec 5 § 20 výše citované vyhlášky.

Koncepce občanského vybavení

Obec Nezabylice je v širším slova smyslu součástí chomutovské aglomerace více - méně navazujících obcí okolo dvojměstí Chomutov - Jirkov. Zde je soustředěna zákonitě občanská vybavenost počínaje zdravotnictvím, peněžními ústavy, státní správou a konče komerčními centry.

Ty jsou rozmístěny ve třech lokalitách při silnici I/13 - v centru města u autobusového nádraží a dále na okrajích při výjezdu z města do Klášterce nad Ohří, resp. do Mostu. Právě tato lokalizace nákupních resp. komerčních center na okrajích města porývá poptávku regionu.

V obci je občanská vybavenost zastoupena těmito zařízeními:

- mateřskou školou
- koloniálem
- zařízeními při silnici I/13:
 - 2 x motorestem
 - čerpací stanicí pohonných hmot

Poznámka: prodejna (Jednota) zanikla po privatizaci, v současnosti je objekt využíván jako provozovna,

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 jádrových ploch, ploch smíšeného obytného území a ploch bydlení v rodinných domech. Tento postup je žádoucí při zpracování požadovaných územních studií, kde by objekty občanské vybavenosti měly být součástí veřejného prostoru.

Přehled občanské vybavenosti mimo řešené území:

- veřejná správa:
 - obec s rozšířenou působností - město Chomutov
- školství
 - základní škola - obec Spořice, obec Údlice
 - střední a odborné školství - obec Údlice, města Chomutov, Kadaň, Žatec
- kultura
 - obce a města v regionu
- zdravotnictví
 - komplexní lékařská péče je k dispozici v Chomutově a v Kadani.
 - ústav sociální péče - Spořice, Chomutov, Kadaň

Koncepce technického vybavení

Elektrická energie

Vysoké napětí

Řešeným územím procházejí 2 trasy VVN 110 kV, jejich ochranné pásmo limituje využití zastavitelných ploch 9, 10 a 11.

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.

Bilance nárůstu potřeby el. energie

ozn	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyvatel	instal. příkon v kW
1	plochy bydlení v RD	14 RD	42	168
2	plochy bydlení v RD	26 RD	78	312
3	plochy bydlení v RD	6 RD	18	72
4	plochy bydlení v RD	3 RD	9	36
5	plochy bydlení v RD	6 RD	18	72
6	plochy bydlení v RD	5 RD	15	60
7	plochy bydlení v RD	7 RD	21	84
8	plochy bydlení v RD	9 RD	27	96
9	plochy pro výrobu a sklady	14 000 m ²		
10	plochy pro výrobu a sklady	11 200 m ²		
11	plochy pro těžbu štěrkopísků	-		
12	plochy bydlení v RD	22 RD	66	264
13	plochy bydlení v RD	95 RD	285	1 140

Potřeba el. energie ploch pro průmysl a sklady nelze stanovit bez znalosti konkrétního záměru. Posici TS č. 9 chápeme jako základní vybavení území s tím, že další TS budou realizovány dle potřeby území.

Potřeba el. energie je optimalizována s ohledem na plynofikaci obce.

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.

Bilance nárůstu potřeby zemního plynu

ozn	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyvatel	potřeba v m ³ /hod
1	plochy bydlení v RD	14 RD	42	50,4
2	plochy bydlení v RD	26 RD	78	93,6
3	plochy bydlení v RD	6 RD	18	21,6
4	plochy bydlení v RD	3 RD	9	10,8
5	plochy bydlení v RD	6 RD	18	64,8
6	plochy bydlení v RD	5 RD	15	54,0

7	plochy bydlení v RD	7 RD	21	75,6
8	plochy bydlení v RD	9 RD	27	32,4
9	plochy pro výrobu a sklady	14 000 m ²		120
10	plochy pro výrobu a sklady	11 200 m ²		100
11	plochy pro těžbu štěrkopísků	-		
12	plochy bydlení v RD	22 RD	66	79,2
13	plochy bydlení v RD	95 RD	285	304,0

součet - hodinová spotřeba:

1 006,4 m³/hod

roční spotřeba plynu:

1 460 933 m³/rok

roční potřeba tepla:

15 613 793 kW/rok

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.

Bilance potřeby vody:

Současný odběr:

201 obyvatel x 0,125 = 25,125 m³

Potřeba vody podle zastavitelných ploch:

Bilance potřeby vody nových zastavitelných ploch:

ozn	funkce	orientační kapacita	EO	potřeba v m ³ /den
1	plochy bydlení v RD	14 RD	42	5,25
2	plochy bydlení v RD	26 RD	78	9,75
3	plochy bydlení v RD	6 RD	18	0,75
4	plochy bydlení v RD	3 RD	9	1,13
5	plochy bydlení v RD	6 RD	18	0,75
6	plochy bydlení v RD	5 RD	15	0,63
7	plochy bydlení v RD	7 RD	21	0,88
8	plochy bydlení v RD	9 RD	27	1,13
9	plochy pro výrobu a sklady	14 000 m ²	140	17,50
10	plochy pro výrobu a sklady	11 200 m ²	100	12,50
11	plochy pro těžbu štěrkopísků	-		
12	plochy bydlení v RD	22 RD	66	2,75

13	<u>plochy bydlení v RD</u>	<u>95 RD</u>	<u>285</u>	<u>11,88</u>
	součet		819	64,90

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 $201 + 819 = 1020 = 1000 \text{ EO}$

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.

Územím prochází 2 radioreléové trasy a to :

- Jedlák - Žatec, Kadaňská (Kaufland)
- Jedlák - Žatec, Husova 29/21 (objekt čerpací stanice)

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.

Návrh řešení požadavků civilní ochrany

V návrhu územního plánu specifikujeme požadavky na civilní ochranu v tomto rozsahu:

Údaje o obyvatelstvu:

		trvale žijících
-	Současný počet obyvatel:	201 (k 31.12.2002)
-	Přírůstek obyvatel:	579
-	Cílový počet obyvatel:	780

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Území obce může být ohroženo průlomovou vlnou vzniklou kumulací vody v důsledku nepředpokládané překážky. Tento stav hrozí především u řeky Chomutovky, která nemá na svém toku akumulací prostor. Naproti tomu Hačka je v řešeném prostoru kontrolovaným profilem, přepouštěným z Podkrušnohorského přiváděče.

Zóny havarijního plánování

Obec se nenachází v zóně havarijního plánování.

Potenciálním zdrojem nebezpečí v důsledku možného úniku nebezpečných chemických látek jsou tyto lokality:

- Chemopetrol Litvínov - vzdálenost 28 km

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Pro správní území obce připadá v úvahu objekt obecního úřadu, popřípadě komerční zařízení - motorest Seník.

Evakuace obyvatelstva mimo zónu havarijního plánování

Obec toto neřeší, neboť neleží v zóně havarijního plánování.

Skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci

Materiál civilní ochrany lze skladovat v areálu obecního úřadu, operativně v prostoru vhodném pro ukrytí obyvatelstva.

Svoz nebezpečných látek

Zajišťuje obec 2 x ročně na základě smluvního vztahu, v případě mimořádné události není určené místo pro skladování nebezpečných látek ani se takové místo v řešeném území nevyskytuje.

Dekontaminace osob a techniky

Možným prostorem pro dekontaminaci jsou volné pozemky navazující na areál motorestu Seník a to po obou stranách silnice III/00727.

Lékárny

Jsou v okolních městech - Chomutově (6 km) a Kadani (21 km).
V těchto městech jsou rovněž ve shodných vzdálenostech nákupní centra a zdravotnická zařízení - poliklinika a nemocnice.
Raněné osoby je nejlépe umístit rovněž v prostoru ukrytí obyvatelstva.

Nouzové zásobování vodou

Nouzové zásobování vodou zajišťuje správce vodovodní sítě - Severočeská vodárenská společnost.

Jako zdroj el. energie je nutno uvažovat s elektrocentrálami.

Koncepce uspořádání krajiny

Klimatické poměry

Charakteristika:	teplý, mírně suchý
Suma teplot nad 10 °C:	2600 - 2800
Střední roční teplota:	8 - 9 ° C
Střední vegetační teplota:	13,8 ° C
Průměrný roční úhrn srážek:	464 mm
Střední vegetační srážka:	271 mm
Pravděpodobnost suchých vegetačních období:	40 - 60

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) hydromorfní, 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 stráni. Tento LBK navazuje dále na území obcí Bílence resp. Lažany. 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. Daniček) 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 50m.

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.

Vodohospodářská soustava

Na řešeném území se nacházejí tato povodí:

<u>č. povodí</u>	<u>velikost</u>	<u>vodní tok</u>
1-13-03-040	8,377 ha	bezejmenný
1-13-03-114	20,201 ha	Chomutovka
1-13-03-115	29,091 ha	Hačka
1-13-03-116	18,774 ha	Chomutovka

Řešeným územím prochází vodohospodářský významný tok Chomutovka a Hačka, jejich soutok se nachází v m.č. Hořenec..

Tok řeky Chomutovky byl vždy využíván jako pohon vodních mlýnů. Trasy náhonů jsou dodnes patrné, v současné době nejsou funkční.

Řeka Chomutovka pramení v rašeliništích Krušných hor u obce Hora Svatého Šebestiána. Z rašelinišť vzniká charakteristické hnědočervené zbarvení v období tání sněhu či v případě přívalových dešťů. Řeka není opatřena akumulacním prostorem.

Potok Hačka je jímán do Podkrušnohorského přiváděče jako ostatně další vodní toky, stékající z Krušných hor. Voda je využívána pro potřeby průmyslové vody na Mostecku, Podkrušnohorský přiváděč rovněž zajišťuje protipovodňovou ochrany povrchových dolů. Voda, kontrolovatelně vypouštěná do Hačky je většinou rovna minimálnímu průtoku. Většina trasy vodního toku pod Podkrušnohorským přiváděčem je novém náhradním korytě. Vodou z Hačky bude zaplavena zbytková jáma povrchového dolu a vznikne tak jezero Libouš.

Meliorace

Údaje o provedených technických investicích do ZPF jsou převzaty od Státní vodohospodářské správy Chomutov.

Plochy technických meliorací se nacházejí na severní straně nad Nezabylicemi, na severní straně nad obcí Lažany na na straně při silnici I/7.

Do ploch meliorací zasahují zastavitelné plochy č. 9,11,12 a 13. Zde platí požadavek na ochranu, resp. úpravu hlavních melioračních tras v případě kontaktu s případnou stavbou.

Záplavové území

Záplavové území Q100 pro vodní toky Hačku a Chomutovku je převzato z údajů Povodí Ohře.

Jako základní limit využití území je převzata úroveň aktivní záplavové zóny Q 100. Pro vodní tok Hačka je dále zakreslen stav Q 100 +, který vzniká vypouštěním balastních vod z Podkrušnohorského přiváděče právě do Hačky. Tento stav pomine realizací jezera Libouš, které by mělo být retenčním prostorem balastních vod vodních toků Krušných hor.

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 miocenní a písčité jíly.

Poddolovaná území ani svahové deformace nejsou evidovány.

Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce rozvoje obce, plochy s rozdílným způsobem využití

I přes tyto nové skutečnosti vyplývající z nového stavebního zákona č.183/2006 zůstává podstata koncepce rozvoje obce Nezabylice řešená v zadání ÚPO nadále stejná:

V návrhu územního plánu obce jsou navrženy tyto funkční plochy:

Zastavěné území a zastavitelné území:

- 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

Nezastavitelná území

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

Základní charakteristika funkčních ploch:

Plochy bydlení

Přípustné využití plochy:

Plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

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 smíšené obytné I.

Přípustné využití plochy:

Plochy, kde jsou umístěny objekty trvalého bydlení typu, 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.*

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.

Podmíněné 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 podmíněné využití plochy je nepřípustné.

Plochy občanského vybavení II. - sport

Přípustné využití plochy:

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

Podmíněné využití plochy:

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

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněné využití plochy je nepřípustné.

Plochy technické infrastruktury

Přípustné 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.

Podmíněné využití plochy:

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

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněné 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.

Podmíněné 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 - účelové komunikace

Přípustné 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.

Podmíněné využití plochy:

Parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněné využití plochy je nepřípustné.

Plochy veřejných prostranství – parky, veřejná zeleň

Přípustné využití plochy:

Stávající a navrhované volně přístupné plochy udržované - parkové zeleně.

Podmíněné využití plochy:

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Nezastavitelná území

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

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.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Rozbor udržitelného rozvoje nebyl vypracován.

Z hlediska zjišťovacího řízení ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, neobsahuje návrh územního plánu Nezabylic skutečností, pro které tento zákon předepisuje posouzení vlivů na životní prostředí.

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Struktura odnětí ZPF:

- odnětí pro definované zastavitelné plochy
- odnětí pro veřejné komunikace
- odnětí pro technické vybavení území
- odnětí pro veřejnou parkovou zeleň

Rekapitulace odnětí ZPF:	celkem	ostatní	ZPF
pro bydlení v rodinných domech	18,6005	0,9900	19,9849
pro technické plochy - ČOV	0,1325	0	0,1325
pro výrobu a sklady	10,1003	0	10,1003
mezisoučet	29,8233	0	29,8233
pro těžbu štěrkopísků	5,6434	0	5,6434
odnětí pro veřejné komunikace	1,3493	0	1,3493
odnětí pro technické vybavení území	0,1325	0	0,1325
odnětí pro veřejnou zeleň	2,0889	0	2,0889
celkem	39,0374	0,9900	38,0474

Členění záborů podle kultury

	orná	TTP	ostatní
1 plochy bydlení v RD		1,3443	
2 plochy bydlení v RD	2,4657		
3 plochy bydlení v RD	0,7700		
4 plochy bydlení v RD		0,2838	
5 plochy bydlení v RD		0,6781	
6 plochy bydlení v RD	0,5346		
7 plochy bydlení v RD	0,7594		
8 plochy bydlení v RD	0,8996		
9 plochy pro výrobu a sklady	5,6134		
10 plochy pro výrobu a sklady	4,4869		
11 plochy pro těžbu štěrkopísků	5,6134		
12 plochy bydlení v RD	2,1240		

13	<i>plochy bydlení v RD</i>	8,7410		0,9900
		32,0080	2,3062	0,9900

Rozpis záborů

	orná	ostatní
Odnětí pro veřejné komunikace a prostranství		
<i>k ploše 1</i>	0,5016	0
<i>k ploše 4</i>	0,2456	0
<i>k ploše 5-8</i>	0,3360	0
<i>k ploše 7</i>	0,1336	0
<i>k ploše 12+13</i>	0,1325	0
Odnětí pro technické vybavení území		
<i>plocha pro ČOV+ přístup.kom.</i>	0,0160	0
Odnětí pro veřejnou zeleň		
<i>k ploše 1</i>	0,2181	0
<i>k ploše 2</i>	0,8168	0
<i>k ploše 3</i>	0,0937	0
<i>k ploše 9</i>	0,9603	0
Rozpis záborů dle BPEJ a stupňů přednosti ochrany		

<i>výměra</i>	<i>BPEJ / stupeň</i>	<i>dílčí výměra</i>	
1	1,3443	1 56 00 / I.	
2	2,4657	1 01 00 / I. 1 56 00 / I.	1,6943 0,7714
3	0,7700	1 01 00 / I.	
4	0,2838	1 56 00 / I.	
5	0,6781	1 56 00 / I.	
6	0,5346	1 01 00 / I. 1 22 10 / IV. 1 56 00 / I.	0,0855 0,1176 0,3315
7	0,7594	1 56 00 / I.	
8	0,8996	1 22 10 / IV. 1 56 00 / I.	0,5671 0,3325
9	5,6134	1 01 00 / I. 1 08 00 / II.	1,2110 4,4024
10	4,4869	1 01 00 / I.	
11	5,6134	1 08 00 / II.	
12	2,1240	1 20 01 / IV. 1 22 10 / IV. ostatní	0,4176 0,7164 0,9900
13	9,7310	1 07 00 / III.	4,0887

1 20 01 / IV. 5,6443
1 22 10 / IV. 0,1469

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných řešení na živ.prostředí

Navrhované zastavitelné plochy jsou umístěny mimo prvky ochrany přírody, citované v příslušné stati textové části návrhu územního plánu.

Údaje o uskutečněných investicích do ZPF

V řešeném území byly realizovány investice do ZPF. Do ploch meliorací zasahují zastavitelné plochy č. . 9,11,12 a 13.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

V řešeném území se nacházejí areály zemědělské prvovýroby. Objekt vepřina v m.č. Nezabylice je nefunkční a návrhem územního plánu určen k asanaci.

Opatření, chránící ZPF před znehodnocením vlivem zásahu do vodohospodářské soustavy.

Průběh rozvodů a jejich označení jsou zakresleny v přiložené grafické (vodohospodářské) části.

Zpětná vazba mezi navrhovanými zastavitelnými plochami a ochranou vodních toků a území před znehodnocením vlivem změny vodohospodářského uspořádání není v řešeném území aktuální. Zástavba se nachází mimo údolnice vodních toků, území mimo lesní porosty je vybaveno odvodňovacími přípojkami. Sklon rostlého terénu na zastavitelných plochách nezakládá možnost eroze.

Navržené úpravy nevyvolají jiné porušení zemědělského půdního fondu např. zamokřením..

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa, v důsledku záměrů obsažených v návrhu územního plánu nejsou uvažovány.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.

V průběhu řízení o návrhu územního plánu byly doručeny tyto námitky:

Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch ani zástupce veřejnosti v zákonné lhůtě žádné námitky nepodali.

11. Připomínky a jejich vyhodnocení k návrhu územního plánu Nezabylice :

Stanoviska dotčených orgánů:

- 1. Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha** – nepodléhá posouzení dle § 79 odst. 3 spím. A) zákona č. 114/92 Sb., - na řešeném území se nenachází skladebná část NR ÚSES.
- 2. Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 4, 128 01 Praha 2** – bez námitek
- 3. Česká republika – Ministerstvo obrany – Vojenská ubytovací a stavební správa Litoměřice** bez námitek
- 4. Centrum dopravního výzkumu, Chámova 7, 186 00 Praha 8** – bez připomínek
- 5. Krajská hygienická stanice, ÚP Chomutov** – bez připomínek
- 6. Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku** – bez připomínek
- 7. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a SH** – bez připomínek
- 8. Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Chomutov** – bez připomínek
- 9. Ministerstvo životního prostředí, OVSS IV, Ústí nad Labem** – bez připomínek
- 10. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce** – bez připomínek
- 11. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1**

V k.ú. Obce se nalézá výhradní ložisko jílu keramických nežáruvzdorných, č. ložiska 3262100, se stanoveným chráněným ložiskovým územím Nezabylice a chráněné ložiskové území Škrle, stanovené pro výhradní ložisko jílu keramických nežáruvzdorných Bílence, č. lož. 3108900

Stanovisko: bylo doplněno.

12. Magistrát města Chomutov, Odbor stavební úřad a ŽP, odd. ŽP – ochrana přírody:

Vodní tok Hačka není označen ve výkresech jako lokální biokoridor, kterým dle vymezení ÚSES je. Ve výkresu dopravního řešení je chybně označen v legendě nadpis „Územní systém ekologické stability“ pro silnice I. Třídy, II. Třídy, ochranné pásmo silnice atd.

Stanovisko: Nedostatky v legendě a výkresech byly odstraněny.

Zastavitelná plocha č. 1 – Nesouhlasíme se zařazením této plochy mezi zastavitelné, požadujeme ji ponechat jako plochu zeleně, neboť navazuje na nivu vodního toku Hačka. Jedná se tedy o území záplavové a částečně území potencionálně záplavové. Z hlediska zvyšování retenční schopnosti krajiny by měly plochy podél vodních toků zůstat volné a umožňovat bezpečnější rozliv případných povodní.

Zastavitelná plocha č. 4 – nesouhlasíme se zařazením mezi zastavitelné plochy ze stejných důvodů jako u plochy č. 1.

Stanovisko: Některé části zastavitelných ploch byly zmenšeny.

13. Magistrát města Chomutova, Odbor stavební úřad a ŽP, odd. ŽP –ochrana ZPF:

Přehodnotit a zredukovat poměrně velký rozsah záboru u lokalit č. 9, 10, 11, 12, 13. Vzhledem k tomu, že v případě lokalit č. 9, 10, 11 budou dotčeny zem. Pozemky, které jsou z hlediska stupně přednosti ochrany dle BPEJ zařazeny do tříd č. I a II. – půdy s nadprůměrnou produkční schopností, vysoce chráněné, jen podmíněčně odnímatelné atd., je třeba dostatečně zdůvodnit potřebu těchto navržených lokalit pro výrobu a sklady a těžbu šterkopísků.

Stanovisko: Doporučení na zmenšení zastavěných částí bylo z větší části akceptováno především v plochách pro průmysl, plochy pro bydlení byly zmenšeny jen v menší míře z důvodu možného rozvoje obce a vzhledem k již tak omezeným možnostem rozvoje.

14. Obvodní báňský úřad Most

Vzhledem ke skutečnosti, že v řešeném území nachází chráněné ložiskové území Nezabylice, stanovené pro ochranu výhradního ložiska keramických nežáruvzdorných jíílů, Obvodní báňský úřad v Mostě požaduje, aby „Návrh“ v příslušné kapitole, zabývající se ochranou výhradních ložisek obsahoval text, který vyloučí zřizování staveb a zařízení, nesouvisejících s dobýváním tohoto výhradního ložiska.

Stanovisko:

15. ČR – Státní energetická inspekce, ÚI pro Ústecký kraj, Winstona Churchilla 12, 400 01 Ústí nad Labem

Státní energetická inspekce s předloženou dokumentací souhlasí z předpokladu, že v dalším stupni PD bude v kapitole „OP a BP produktovou“ opravena právní opora dle platné legislativy.

Stanovisko: Územní plán Nezabylice byl v textové části tomto smyslu opraven. Veřejné projednání dne 21. 8. 2008 je posledním stupněm projednávání územního plánu Nezabylic.

16. Krajský úřad Ústeckého kraje – Odbor ŽP a Z :

Ochrana ovzduší – bez připomínek

Ochrana horninového prostředí - bez připomínek

Státní správa lesa- bez připomínek

Ochrana přírody a krajiny - bez připomínek

Ochrana zemědělského půdního fondu:

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu máme k návrhu ÚPO tyto připomínky. Požadujeme zpracovatelem doplnit zpracování územně plánovací dokumentace v souladu se zásadami ochrany dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona). Zejména z hlediska ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území požadujeme vyhodnocení záborů ve vztahu k příslušnému dílčímu povodí podle vodohospodářské mapy (Protierozní ochrana zemědělské půdy ČSN 75 4500), včetně návrhů opatření směřujících k optimalizaci vodního režimu v krajině.

Podle zásad ochrany ZPF, vyplývající z ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, je nutno pro nezemědělské účely použít především nezastavěné a nedostatečně využití pozemky v současně zastavěném území obce, stavební proluky apod. Musí-li v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělské půdy, je nutno co nejméně narušovat organizaci ZPF, tzn. Lokality pro výstavbu situovat v návaznosti na zastavěné plochy tak, aby obec tvořila kompaktní zástavbu, bez zbytkových enkláv zemědělské půdy v prolukách mezi stavbami. Sousední zemědělské pozemky musí mít zachován přístup pro zemědělskou techniku a vhodný tvar a velikost tak, aby je bylo možné nadále efektivně zemědělsky využívat. Dle těchto zásad bude na plochách 2 a 5, 6, 7, 8 výstavba etapizována od hranice zastavěného území. Z výše uvedených důvodů také nesouhlasíme s předloženou podobou navržených ploch 12a 13.

Z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu nesouhlasíme s navrženými plochami 9, 10 a 111, které je nutné koncipovat tak, aby nebyly v rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona). Upozorňujeme, že tyto lokality jsou z větší části navrženy na půdě s I. a II. Třídou ochrany, což jsou bonitně nejcennější půdy, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně. Dle ode. 2 příl. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu., požadujeme do kapitoly 2e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa doplnit zdůvodnění navrhovaných lokalit.

Do ploch rozvojových lokalit budou zahrnuty i zbytkové enklávy zemědělské půdy, popř. zde může být navržena zeleň. V obou případech budou plošky zahrnuty do výměr záborů zemědělského půdního fondu.

Stanovisko: Doporučení na zmenšení zastavěných částí bylo z větší části akceptováno především v plochách pro průmysl, plochy pro bydlení byly zmenšeny jen v menší míře z důvodu možného rozvoje obce a vzhledem k již tak omezeným možnostem rozvoje. Vše bylo upraveno na základě dohody s orgány ZPF. Nedostatky v textové části byly odstraněny.

Posuzování na životní prostředí- není nutno posoudit z hlediska vlivů na ŽP

Vyhodnocení připomínek - právnické a fyzické osoby podnikající podle zvláštních předpisů

1. Severočeská energetika, a.s., Děčín

K předloženému Návrhu ÚpnSÚ – Nezabylice nemáme zásadní připomínky.

Další informace:

- V textové části požadujeme výslovně uvést upozornění na ochranná pásma rozvodných zařízení podle zákona č. 458/2000 Sb. § 46 ve znění pozdějších předpisů (energetický zákon) včetně jejich vzdáleností. Dovolujeme si dále připomenout, že podle § 98, odst. 2 zůstávají zachována ochranná pásma stanovená dle předpisů platných před účinností tohoto zákona
- K uvažovaným přeložkám rozvodných zařízení podotýkáme, že je na základě zákona č. 458/2000 Sb., § 47 odst. (2) zajistí SČE a.s. na náklady subjektu, který jejich potřebu vyvolá. Bližší podmínky úprav rozvodných zařízení bude nutno v dostatečném předstihu projednat na Odboru Poskytování sítí.
- Rozvoj elektroenergetických sítí s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, případně zahuštěním dalších trafostanic do sítě NN, bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí NN. Umístění nových trafostanic VN/NN bude v rámci možností voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru a včetně tras vedení VN a NN bude upřesněno v době realizace v souladu se skutečnými požadavky na odběr el. energie v dané lokalitě podaných na předepsaném tiskopise žádosti o připojení. Očekáváme, že uvedené žádosti nám budou předávány postupně v závislosti na průběhu výstavby.
- Projekční činnosti související s rozvojem sítí a následně i realizaci zajistí ČEZ Distribuce, a.s. na základě zákona č. 458/2000 Sb. § 25 odst. (1) písm. a) ve znění pozdějších předpisů (energetický zákon), vyhlášek ERÚ č. 51/2006 Sb. Termín připojení žadatele o příkon, je zpravidla do jednoho roku od podepsání smlouvy o úhradě podílu odběratele spojených s připojením. Výše tohoto podílu bude stanovena dle vyhlášek ERÚ č. 51/2006 Sb.

Stanovisko:

Ochranná pásma dle zákona č. 458/2000 Sb. § 46 ve znění pozdějších předpisů (energetický zákon) včetně jejich vzdáleností, budou uvedena v kapitole limity využití území. Otázka dalších bodů stanoviska – neřeší územní plán

ale územní a stavební řízení. nelze uvádět v územním plánu.

3. Ředitelství silnic a dálnic, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4

K předloženému návrhu územního plánu obce Nezabylice, ve kterém se vymezují nově zastavitelné plochy pro bydlení, výrobu a sklady a plocha pro těžbu štěrkopísků označené jako č. 1 až 13 uplūatňujeme z hlediska námi sledované stávající silnice I/7 a navržené rychlostní komunikace R7, tyto připomínky:

- požadujeme uvést v textu název stavby „Rychlostní silnice R7 v úseku MÚK Vysočany - MÚK Droužkovice“, podle dokumentace pro stavební povolení (DSP + ZDS), zpracovatel Pragoprojekt, ateliér Liberec z 5/2007 a vyznačit ve výkresu i související stavbu tj. mimoúrovňové křížení se stávající sil. I/7 a to včetně ochranného pásma a vést tuto stavbu jako veřejně prospěšnou.
- Doporučujeme dát do souladu (opravit) textu část vymezující na str. 12 zastavitelnou plochu č. 12 a chybějící plochu č. 13
- Zároveň vést plochu č. 11 jako plochu pro těžbu štěrkopísku – viz tabulka na str. 11 textu.

Stanovisko: R7 včetně ochranného pásma doplněna do grafické i textové části ÚP Nezabylic.

4. Povodí Ohře s.p. Chomutov

Lokalita č. 4 určená k bydlení v RD se nachází ve stanoveném záplavovém území vodního toku Chomutovka, částečně v aktivní zóně záplavového území (AZZÚ), a v záplavovém území vodního toku Hačka. Dále se jedná o lokalitu, která se nachází v blízkosti soutoku obou vodních toků.

Dle § 67 odst. 1 a 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon), se v aktivní zóně záplavového území nesmí umířovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále je v aktivní zóně zakázáno těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Předložený návrh lokality č. 4 neposuzuje vhodnost území pro výstavbu z hlediska ochrany před povodněmi. Výstavbou by mohlo dojít k významnému zhoršení odtokových poměrů v území. Z výše uvedených důvodů nelze s výstavbou na této lokalitě souhlasit.

S výstavbou na ostatních lokalitách lze souhlasit s tím, že Vás upozorňujeme, že v případě souběhu Q_{100} na Hačce a maximálního průtoku z Přivaděč průmyslové vody (PPV) či Q_{100} na Chomutovce a maximálního průtoku z PPV, může dojít k zaplavení lokality č. 1, části lokality č. 2, celé lokality 5, 6 a částí lokalit č. 7 a č. 8. Případné škody způsobené průtoky velkých vod či chodem ledů nebude Povodí Ohře, státní podnik hradit. Pro výstavbu v záplavových územích je nutné dodržet ustanovení závazné části Plánu hlavních povodí České republiky (PHP), který byl schválen usnesením vlády České republiky ze dne 23.5.2007 č. 562, odstavec 2.1.3. Prevence před povodněmi, písm. f), dle kterého je nutné omezovat aktivity v záplavových územích zhoršující odtokové poměry a zvyšující povodňová rizika. Dále dle Politiky územního rozvoje schválené usnesením vlády ČR č. 561 dne 17.5.2006 (kap. 2, čl. 2.2 odst. 27) je možné vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech.

Předmětem vyjádření je upravený a posouzený návrh územního plánu obce Nezabylice. V obci je navrženo 11 lokalit k zastavění, z toho lokalita č. 9 je určena pro výrobu, ostatní lokality jsou určeny pro bydlení v RD. Lokalita č. 4 určená k bydlení v RD se nachází ve stanoveném záplavovém území vodního toku Chomutovka, částečně v aktivní zóně záplavového území (AZZÚ), a v záplavovém území vodního toku Hačka. Dále se jedná o lokalitu, která se nachází v blízkosti soutoku obou vodních toků. Lokality č. 1 a 2 se nacházejí v ZÚ Hačky ovlivněném PPV, lokality č.5, 6, 7 a 8 se nacházejí v ZÚ Chomutovky ovlivněném PPV. V obci je navržena výstavba kanalizace zakončené ČOV u Chomutovky.

Stanovisko: – stavby v těchto lokalitách budou umířovány dle podmínek umířování staveb v záplavové zóně Q_{100} .

Vlastníci pozemků:

Pan Vladimír Piroš, jednatel firmy KAPIMOST s.r.o. :

Žádáme o zařazení pozemku parc. č. 425/8 k.ú. Nezabylice do lokalit pro výstavbu rodinných domků. Dle KN se jedná o 33861 m² orné půdy.

Stanovisko: Po dohodě především s orgány ZPF byl záměr zkorigován na 0,7536 ha a zároveň se stávající zástavbou s možností umístění max. 4 RD umístěných v severní části pozemku s regulativy jako v ostatních zastavitelných částech.

Ostatní vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch ani zástupce veřejnosti v zákonné lhůtě žádné další námítky nepodalí.

B. Grafická část

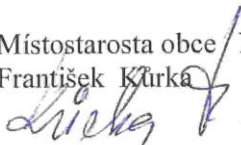
- | | |
|-----|--|
| 2/a | Koordinační výkres |
| 2/b | Výkres širších vztahů |
| 2/c | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu |

Poučení:

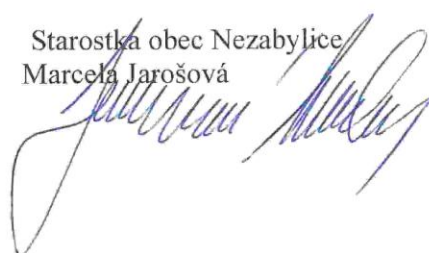
Proti územnímu plánu Nezabylice vydaného formou opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat opravný prostředek .

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení.

Místostarosta obce Nezabylice
František Kůrka



Starostka obec Nezabylice
Marcela Jarošová



Vyvěšeno dne: 26. 08. 2008

Sejmuto dne: 11. 09. 2008

MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOVA
odbor kancelář tajemníka

-1-