

Územní plán Nebanice

(podle § 50 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona
a § 13 odst.č.1 a 2 a přílohy č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb.)

Zpracovatel návrhu:

Ing. arch. Luděk Vystyd, autorizovaný architekt, č. autorizace 00114
náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 6, 350 02 Cheb
IČ 14741822, DIČ CZ360402004
V Chebu – listopad 2012

Název:	Územní plán Nebanice
Obec:	Nebanice zastoupená určenou zastupitelkou starostkou Jitkou Vlkovou IČ: 00254118
Obecní úřad:	OÚ Nebanice, Nebanice 7, 350 02 Cheb
Pořizovatel:	MěÚ Cheb, odbor stavební a životního prostředí nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, Cheb
Obec s rozšířenou působností:	Cheb
Projektant:	Ing. arch. Luděk Vystyd , autorizovaný architekt Číslo autorizace ČKA 00114 350 02 Cheb, nám KJP č.6- IČ 14741822, DIČ 360402/004
Seznam spolupracovníků:	Ing. arch. Jaroslav Aust - spoluautor Ing. Petr Král - doprava Ing. Jan Vystyd - zásobování el. energií Ing. Pavel Šturc - zásobování plynem Ing. Pavel Šturc a ing. Josef Hrubý - vodní hospodářství RNDr. J. Křivanec – ÚSES Mgr Gabriela Licková Ph.D – Misot s.r.o. - příroda a životní prostředí
Datum:	listopad 2012, Cheb

Zastupitelstvo obce Nebanice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5. písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

vydává

Územní plán Nebanice

I. Textová část Územního plánu Nebanice

- | | |
|---|----------------|
| 1) Vymezení zastavěného území | str. 5 |
| 2) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, celková koncepce | str. 5 |
| 2.1. Koncepce rozvoje území | |
| 2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území | |
| 2.2.1. Architektonické hodnoty | |
| 2.2.2. Přírodní hodnoty | |
| 3) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně. | str. 6 |
| 3.1. Návrh urbanistické koncepce. | |
| 3.2. Koncepce plošného uspořádání území | |
| 3.3. Vymezení zastavitelných a přestavbových ploch | |
| 3.4. Návrh systému sídlení zeleně | |
| 4) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění. | str. 8 |
| 4.1. Koncepce dopravy: | |
| 4.1.1. Doprava železniční | |
| 4.1.2. Doprava silniční | |
| 4.2. Koncepce vodního hospodářství | |
| 4.3. Koncepce zásobování elektrickou energií | |
| 4.4. Koncepce zásobování plynem | |
| 4.5. Koncepce zásobování teplem | |
| 4.6. Koncepce přenosu informací | |
| 4.7. Koncepce likvidace odpadů | |
| 5) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně. | str. 12 |
| 5.1. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch | |
| 5.2. Územní systém ekologické stability | |
| 5.3. Prostupnost krajiny | |
| 5.4. Protierozní ochrana | |
| 5.5. Ochrana nerostných surovin | |
| 5.6. Ochrana před povodněmi | |
| 5.7. Koncepce rekreačního využívání krajiny | |
| 5.8. Požadavky obrany a bezpečnosti státu | |
| 6) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přístupné využití, nepřístupné využití, případně podmíněně přístupné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách). | str. 16 |
| 6.1. Základní regulace zástavby území | |
| 6.2. Výčet ploch s rozdílným způsobem využití v zastavitelném území s regulativy prostorového využití | |
| 6.3. Regulace a limity prostorového využití zastavitelného území | |

-
6. 4. Regulace a limity prostorového využití nezastavitelného území
6. 5. Základní podmínky ochrany krajinného rázu
6. 6. Zásady uspořádání občanského vybavení
- 7) **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** str. 25
- 8) **Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo** str. 26
- 9) **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření** str. 26
- 10) **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti** str. 26
- 11) **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9.** str. 26
- 12) **Případné stanovení pořadí změn v území (etapizaci).** str. 26
- 13) **Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt** str.27
- 14) **Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona** str. 26
- 15) **Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části** str. 26

1) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území ke dni 1.1.2012 je zakreslena na všech výkresech grafické části návrhu ÚP a na všech výkresech grafické části odůvodnění ÚP. Bylo vymezeno dle ustanovení § 58 stavebního zákona za použití metodiky Ministerstva pro místní rozvoj – Ústavu územního rozvoje z dubna 2007.

Územní plán Nebanice řeší celé správní území obce Nebanice, t.j. k.ú. Hartoušov, k.ú. Hněvín, k.ú. Nebanice a k.ú. Vrbová.

2) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a celková koncepce

2.1. Koncepce rozvoje území

Obec Nebanice se nenachází v rozvojové oblasti vymezené Politikou územního rozvoje ČR 2008, která je však zahrnuje do rozvojové osy **OS 7** Ústí nad Labem-Chomutov-Karlovy Vary-Cheb-hranice SRN (Nürnberg) a koridoru konvenční železniční dopravy **ŽD 3** Cheb - Karlovy Vary – Chomutov – Most - Ústí nad Labem,

Nebanice a Vrbová leží na levém břehu řeky Ohře, podél které prochází nadregionální biokoridor, v jehož ochranné zóně leží celé řešené území mimo severní část k. ú. Hartoušova a severovýchodní část k.ú. Hněvína. Regionální biokoridor 989, (Vrbová – SOOS) zasahuje i území Hněvína.

Ve všech katastrálních územích jsou již vymezeny, nebo se připravují dobývací prostory nerostných surovin. Severně od Nebanic a v jižní části k.ú. Hartoušova jsou to keramické jíly, které se vyskytují i severně od Hněvína. Štěrkopísek se již těží v severní části k.ú. Vrbové.

Severovýchodní, jihozápadní a severní částí správního území Nebanic je vedena hranice hnědouhelné „Chebské pánve“. Do území tohoto ložiska spadá i zastavěná část Hartoušova.

Větší část původního zastavěného území vlastníků Nebanic je ohrožena záplavami Q100 řeky Ohře.

Koncepce rozvoje Nebanic byla dána Územním plánem zóny Nebanice z roku 1995, který navázal na již dříve započatou zástavbu severně od železniční trati, která tak dělí zastavěnou část Nebanic na dvě poloviny. Tyto výchozí předpoklady ovlivňují základní koncepci rozvoje vlastní obce, která si i nadále zachovává svůj výrobní a obytně obslužný charakter. Předpokládaná těžba ovlivní charakter ostatních tří sídel. Po ukončení těžby v západní části ložiska v Hartoušově navrhuje se provést rekultivaci pro rekreační využití území s propojením na údolí Plesenského potoka. Tyto navrhované rekultivace se však uskuteční až za časovým horizontem řešení zemního plánu. V Hněvíně ani ve Vrbové se nepředpokládá další rozvoj bydlení. Územní plán respektuje a rozvíjí hodnoty kulturní krajiny, která by měla být zachována i po vytěžení nerostných surovin.

Následující tabulka dokladuje trend vývoje obce z posledních let.

místní část	počet obyvatel v r. 2004	postavených RD od r. 2004	počet obyvatel listopad 2009	povolených RD v roce 2010	počet obyvatel březen 2011
Hartoušov,	25		20		
Hněvín,	14		14		
Nebanice	269	14	296	16	
Vrbová	5		3		
celkem	311		331		371

Mimo to je v obci hlášeno a ubytováno 33 cizinců.

Návrh územního plánu navrhuje rozvojové plochy pro postavení 1 až 2 RD v Hartoušově a 48 RD v Nebanicích. V přestavbových plochách je v Nebanicích cca 8 - 12 míst pro další nové RD podle původního ÚPN Z. To znamená možnost nárůstu o cca 60 RD. Při stávajícím trendu lze předpokládat nárůst počtu obyvatel v obci o 80 - 120, celkem tedy ve výhledu 410 – 450 obyvatel.

2.2 Ochrana a rozvoj hodnot území

Návrh územního plánu zachovává všechny hodnoty území, jak urbanistické, architektonické, tak přírodní.

2.2.1. Architektonické hodnoty

Původní zemědělská obec Nebanice byla rozdělena stavbou železniční tratí (Cheb - Karlovy Vary) na dvě nestojně velké části vzájemně propojené jedním podjezdem, jedním podchodem a jedním úroňovým přejezdem trati. Silueta obce s dominantou věže kostela byla vážně narušena výstavbou obilních sil nynějšího podniku Agrona. V území mezi tratí a řekou Ohří se zachovaly zbytky objektů lidového domu typu „Chebský statek“.

Architektonickou hodnotou jsou především objekty zařazené do seznamu nemovitých kulturních památek.

Nebanice	102152	Kostel sv. Osvalda na st.p.č. 1 k.ú. Nebanice
Nebanice	102152	Fara č. p. 1. na st.p.č. 6
Hartoušov	52145/4-5265	Boží muka při silnici z Hartoušova do Vackovce
Hněvín	101105	Smírčí kříž při čp 20, na p.p.č. 44

Archeologické naleziště:

poř. č. SAS	název UAN	kategorie UAN	katastr
11-14-13/11	Hněvín - intravilán	II	Hněvín
11-14-13/6	Hartoušov - ves s tvrzí	II	Hartoušov
11-14-13/7	Nebanice - pravěké sídliště	I	(Hartoušov, Hněvín, Hněvín)
11-14-13/8	Nebanice - intravilán obce	II	Nebanice

Mimo seznam byly v rámci průzkumů a rozborů zjištěny:

- novodobá zděná kaplička na st.p.č. 23 k.ú. Hněvín
- holubník na dvoře statku (restaurace U Tomášků v Nebanicích)
- hrázděná kolna u čp. 4 v Nebanicích (cca z poloviny 18. století)

Územní plán navrhuje ochranu těchto výše uvedených tří objektů, které nejsou ve jmenovitém seznamu kulturních památek.

2.2.2. Přírodní hodnoty

ÚP Nebanice nevytváří překážky ochraně všech přírodních hodnot v území specifikovaných v řešení ÚSES. V podstatě bezlesá krajina s v meandrech protékající řekou Ohří, do níž přitéká těsně před Nebanicemi říčka Plesná, tekoucí v ozeleněném mělkém údolí, oddělujícím původní katastry Hartoušova a Hněvína. Pro krajinu v podstatě neatraktivním území pro rekreaci by mohlo být přínosem ponechání ploch budoucí těžby přírodnímu vývoji bez rozsáhlých a nákladných rekultivací. Tak by v budoucnu mohla vzniknout území vhodná i pro rekreační využití.

3) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1. Návrh urbanistické koncepce

Vlastní obec Nebanice se bude rozvíjet jako polyfunkční obec s výrobní, obytnou i obslužnou funkcí jak pro vlastní obyvatele, tak pro návštěvníky, využívající její atraktivní služby (vodácká, cyklistická a jezdecká turistika a jezdecký sport). Stávající rozsah ploch pro bydlení již nyní vytváří předpoklady pro ubytování obyvatel pracujících v širokém okolí, které bude po rozšíření postačovat i při případné nutnosti přemístění obyvatel z předpokládaných území budoucí těžby hnědého uhlí z širšího okolí.

Nenavrhují se samostatné plochy pro služby, v obci již zaniklé (školství, zdravotnictví) a jejich rozvoj se ponechává jako součást bytové zástavby a využití stávajících zařízení ploch a objektů.

Jak již bylo řečeno výše, urbanistická koncepce řešení vlastních Nebanic navazuje na ÚPN Z, schválený v roce 1995. Na základě něho byla zahájena výstavba komunikací, inženýrských sítí a rodinných domů v severovýchodní části obce. Nový územní plán navazuje na již zasíťované plochy vytvořením dalších ploch pro bydlení. Občanská vybavenost se soustřeďuje v blízkosti bývalého kulturního domu. V jižní části se omezují po dohodě s provozovateli výrobní plochy pro průmysl a zemědělství (chov koní v západní části), ruší se původně samostatné plánované plochy parkurů, které se však dají provozovat i na loukách po sklizni. Souběžně s již povolenou a částečně realizovanou stavbou cyklostezky podél Ohře se z ÚPN Z přebírá trasa přeložky silnice do Kynšperku nad Ohří s novou přípojkou do areálu fy. Agrona a.s, z jihozápadu. Vedle této přípojky se navrhuje manipulační plocha, kterou bude možno využívat mimo sezónní práce a závozy, jako centrální plochu pro pořádání obecních slavností apod.

Významným navrženým řešením územního plánu je zprůjezdnění podjezdu silnice č. 21223 pod železniční tratí č. 114. Tím se umožní po této komunikaci průjezd i zemědělským strojům, nákladní dopravě z pískoven a jílových lomů a odstraní se zatížení původně zemědělské komunikace z Hněvína do Nebanic, která tuto dopravu suplovala. Tím se zvýší atraktivnost obce i pro další investory, pro něž se navrhuje další plochy pro rozšíření výroby ve východní části obce vedle areálu Agrony.

Již územně povolená trasa cyklostezky podél řeky Ohře ve východní části respektuje řešení ÚPN Z s tím, že v úseku od silnice č. 21223 do údolí pod Vrbovou se cyklostezka s původní místní komunikací spojují v trase její jihovýchodní přeložky, mimo areál zemědělského výrobního areálu (chov koní).

S ohledem na to, že výstavbou sila (areál Agrony) v 60. letech minulého století byla vážně narušena historická silueta obce s dominantní věží kostela, nemá již žádný význam stanovit výškové omezení dalších staveb mimo pro území SV.

V Hartoušově se navrhuje v prvé řadě sloučení dvou silničních křižovatek do jedné přeložením trasy silnic č. 21222 a 21223 jižním směrem a napřímením silnice č. 21217.

S ohledem na to, že Hartoušov leží v ploše Chebské hnědouhelné pánve, nenavrhují se zde žádné větší plochy pro dostavbu.

V Hněvíně se navrhuje prostor pro eventuelní rozšíření pily nebo umístění jiné menší výroby. Zbylé plochy po demolovaných statcích se navrhuje ponechat jako veřejná zeleň.

V dlouhodobém výhledu se plánované plochy těžby u Hněvína navrhuje po vytěžení rekultivovat zpět na ZPF, včetně ploch ladem ležící půdy bývalých manipulačních ploch pro zemědělské stroje.

Ve Vrbové se nenavrhují žádné rozvojové plochy a ponechává se stávající rekreační využití, západně od původní zástavby.

3.2. Návrh plošného a prostorového uspořádání území

V Nebanicích se mimo smíšené venkovské a výrobní plochy navrhuje také plochy občanského vybavení (severně od trati) s novou centrální plochou veřejného prostranství. Ochranná a doprovodná zeleň se navrhuje v pásu mezi železniční tratí a zástavbou severní části. Plocha hromadného bydlení se omezuje pouze na plochu stávajících vícepodlažních nájemních domů a nenavrhuje se její rozšíření. Samostatně se navrhuje plochy parkování v návaznosti na BH, v jižní části parkoviště vedle Obecního úřadu a vedle nového vjezdu do areálu Agrony. Toto parkoviště by sloužilo i jako manipulační plocha při pořádání větších slavností a akcí v obci.

Dopravní plochy se zvětšují o dostavbu řadových garáží vedle stávajících – západně od hřbitova. Plocha sportoviště je dostatečná k další výstavbě drobnějších sportovišť a jejich zázemí. Území podél průjezdní komunikace (sil. č. 21223) obcí je navrženo jako veřejné prostranství s parkovou úpravou.

V Hartoušově se mimo úpravu silniční křižovatky nenavrhuje větší dostavba mimo navržené možnosti eventuelní zástavby nově vzniklé proluky přiléhající ze severu k upravené křižovatce s využitím i původního tělesa přeložené silnice. 21222. Ve výhledu se navrhuje nové rekreační území po ukončení těžby v plánovaném lomu hlín a na něj navazující zastavitelné rekreační území na jihozápadním okraji Hartoušova.

V Hněvíně se navrhuje část území po zbořených statcích využít pro výrobní plochy, zbytek ladem ležícího území se navrhuje navrátit do ZPF. Území po plánované těžbě se navrhuje rekultivovat zpět na ZPF.

Ve Vrbové se žádný rozvoj nepředpokládá. Po vytěžení stávající pískovny se předpokládá rekultivace území zpět na ZPF.

3.3. Vymezení zastavitelných a přestavbových ploch

Na území obce jsou navrženy zastavitelné plochy pro eventuelní dostavby a přestavby proluk i nově navrhované uvnitř zastavěného území i na jeho okraji. Písmenem **Z** jsou označeny zastavitelné plochy, písmenem **P** jsou označeny přestavbové plochy.

Hartoušov

Z.1-1 zastavěná plocha Sv

P.1-2 nová křižovatka a přeložky silnic č. 21223, 21222 a 21217

P.1-3 úprava okolí křižovatky na ploše přeložených silnic - východní část

P.1-4 úprava okolí křižovatky na ploše přeložených silnic – západní část

Z 1-8 – studna

Hněvín

Z.2-1 rozšíření výrobní plochy

Z.2-7 OV penzion

P.2-9 „Cyklostezka Ohře“

Nebanice

Z.3- 1 rozšíření ploch SV – 42 RD

P.3- 3 úprava veřejného prostranství vedle kostela

Z.3- 4 občanská vybavenost

Z.3- 5 parkoviště pro obyvatele bytových domů

Z.3- 6 rozšíření hřiště

Z.3- 7 plocha pro výstavbu řadových garáží

P.3- 8 rozšíření a prohloubení podjezdu silnice III/21223 pod železniční tratí č. 140

P.3- 9 úprava veřejného prostranství podél komunikace v jižní části obce

P.3-10 přeložka silnice č. III/21216

P.3-11 nová komunikace do Agrony a.s.

P.3-12 parkoviště a manipulační plocha před vjezdem do Agrony a.s.

Z.3-17 rozšíření výrobních ploch

P.3-19 příjezdová cesta do areálu pro chov koní

P.3-20 „Cyklostezka Ohře“

Vrbová

P.4-1 propojení „Cyklostezky Ohře“ s Vrbovou

P 4-3 Cyklostezka „Ohře“

Všechny současně zastavitelné plochy je možno charakterizovat jako území stabilizované s dlouhodobou dostavbou a rekonstrukcí stávajících objektů a zařízení bez nutnosti měnit jeho základní zařazení do struktury obce.

3.4. Návrh systému sídelní zeleně

V místním systému sídelní zeleně zaujímá významný plošný podíl zeleň v zahradách rodinných domů. Menší zastoupení má zeleň v okolí bytových domů, neudržovaná zeleň v místech zbořených statků, zeleň uvnitř bloků provozních objektů zemědělské výroby a výkupu a zeleň s funkcí sportovně rekreační (např. chov koní). Systém sídelní zeleně by měl být vytvořen podle sadovnických zásad a s ohledem na:

- typ venkovské krajiny typické zemědělské vesnice Chebska s převažujícím charakterem zemědělského sídla (místní části Hartoušov, Hněvín a Vrbová, náležející k Nebanicím, byly vždy malými zemědělskými sídly, Hájský mlýn u Hartoušova je dnes penzion),
- funkčnost územního systému ekologické stability (zahrnuje nutnost revitalizace toků, výsadbu břehových porostů aj. – viz popis ÚSES)
- ochrannou funkci zeleně, a to: a) vůči dopravě po železnici (vč. omezení negativního vizuálního efektu železnice - rozdělení zástavby Nebanic železniční tratí), b) vůči stávajícím a plánovaným výrobním nebo těžebním záměrům (např. ozelenění hranic DP), c) vůči dopravě po silnici (doplnění alejí podél komunikací), d) vůči předimenzované dominantě obilního síla potlačující přirozenou dominantu věže kostela v Nebanicích
- rekreační funkci zeleně, které je ve všech k.ú. minimum (souvisí s obnovou původní krajiny vč. jejího doplnění o nové souvislé plochy zeleně)
- možnost ovlivnění základů staveb kořenovým systémem dřevin (souvisí např. s ochranou památkově hodnotných objektů, konstrukce silničního tělesa apod.).

4) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

4.1. Koncepce dopravy

4.1.1. Doprava železniční

Hartoušov

Nemá železniční spojení, nejbližší zastávka osobních vlaků je vzdálena 3,0 km v Nebanicích.

Hněvín

Nemá železniční spojení, nejbližší zastávka osobních vlaků je vzdálena 2,5 km v Nebanicích.

Nebanice

Sídlem prochází elektrifikovaná trať ČD č. 140 Cheb – Karlovy Vary. Trať je dvoukolejná a v Nebanicích je na trati železniční stanice, kde zastavují pouze osobní vlaky. Do ŽST je zapojena vlečka z areálu Agrona a.s.

Na trati jsou navrženy 2 úpravy :

1. rozšíření mostu ev. 21223-3 pro zajištění průjezdného profilu dle ČSN 73 6201 v rozsahu 2 jízdních pruhů pro auta a jednostranného chodníku, snížení nivelety vozovky je nutné pro zajištění podjezdové výšky. Navržený orientační postup je pouze orientační:
 - v první fázi bude nutné vložit do trati mostní provizorium (po odstranění stávající nosné konstrukce mostu a částečně zřejmě i spodní stavby) - zřejmě ve dvou fázích s ohledem na dvoukolejnou trať
 - následně se pod ochranou mostního provizoria provede nová spodní stavba mostu a vedle se připraví k montáži nová nosná konstrukce
 - v poslední fázi dojde k odstranění mostních provizorií, osazení nové NK a opětovnému zprovoznění trati
2. zrušení stávajícího železničního přejezdu v obci pro motoristickou dopravu

Vrbová

Vrbovou prochází elektrifikovaná trať ČD č. 140 Cheb – Karlovy Vary, nejbližší zastávka osobních vlaků je vzdálena 2,0 km v Nebanicích.

4.1.2. Doprava silniční

Hartoušov

V Hartoušově jsou dvě křižovatky silnice III/21217 se silnicí III/21223 a silnice III/21217 se silnicí III/21222, vzdálené od sebe cca 90 m. Navrhuje se úprava křižovatky na průsečnou s přeložkou silnice III/21217. Součástí úpravy se navrhuje dobudování chodníků ve směru od Nebanic na Milhostov s místem pro přecházení přes III/21217.

Hněvín

Sídlem Hněvín prochází silnice III/21217. Průtahová silnice se navrhuje upravit do kategorie MS 7,50/50 s jednostranným chodníkem a autobusovými zastávkami na jízdním pruhu.

Pro stáv. plochy VZ a navržené rozvojové plochy VZ 2-1se navrhuje úprava MK do kategorie MO 2k 5,50/30.

Další významnou spojnicí s Nebanicemi je místní komunikace, vedoucí na jih k trati ČD. Její úprava se nenavrhuje.

Pokud dojde k realizaci dobývacího prostoru na ploše K.2-5 a K.2-6, bude nutné vyřešit přeložku polní cesty mimo území, které bude zasaženo těžbou. Přeložka bude navržena až v projektové přípravě DP.

Nebanice

Sídlem prochází silnice III. třídy 21223, která tvoří průtahovou komunikaci obcí a spojuje ji přes Odruvu se silnicí R6 K. Vary a Cheb, v opačném směru ji spojuje v Hartoušově s významnou krajskou silnicí III/21217. Navrhuje se úprava stáv. průtahu na kategorii MS 7,00/50 s možností občasného podélného stání u nemovitostí, doplnění chodníků po jedné straně, autobusové zastávky na jízdním pruhu s nástupištěm.

Ve směru na Hartoušov je na průtahu nevyhovující šířkové uspořádání z důvodu úzkého a nízkého podjezdu pod železniční tratí. Toto místo tvoří významnou dopravní závalu v obci. Navrhuje se rozšíření mostu na průjezdný profil 2 jízdní pruhy, bezpečnostní pruh po jedné straně a chodník po druhé straně. (viz též: Železniční doprava)

Z průtahu III/21223 odbočuje v centru obce silnice III/21216 na Kynšperk n. Ohří. Silnice v obci tvoří rovněž průtah s výrazně menším dopravním zatížením než III/21223. Na této komunikaci se nachází několik vážných dopravních závad. ÚP navrhuje

- úpravu směrového řešení v prostoru křížení s vlečkou, odsazení křižovatky od železničního přejezdu a jeho uzavření pro automobilovou dopravu

- jihovýchodní přeložku této silnice dle původního ÚPN Z Nebanice v kategorii MS 7,00/50 (souběžně s již územně povolenou a provedenou trasou cyklostezky).

Nově realizovanou místní komunikací v rámci souboru staveb „Cyklostezka Ohře“ je komunikace z nové stykové křižovatky se III/21223 směrem na Vrbovou. Je řešena v kategorii MO 7,50/40 jako komunikace pro obsluhu území a cyklotrasa č. 204. Navrhuje se úprava (rozšíření) komunikace od konce stavby „Cyklostezka Ohře“ po železniční přejezd.

Nejvýznamnější MK je komunikace z III/21223 k panelovým domům a RD stávající i rozvojové (Sv 3-1) v severní části obce. Tato komunikace se navrhuje jako MO 7,00/40 s jednostranným chodníkem.

Ostatní komunikace jsou místní nebo veřejné účelové III. a IV. třídy v nenormových kategoriích. Jejich úpravu navrhuje řešit jako vyvolanou investici v rámci pokládky inž. sítí, případně jiných staveb.

Vrbová

Jedinou přístupovou komunikací je místní komunikace z Nebanic od žel. přejezdu okolo pískovny až k silnici III/21226. Komunikace se navrhuje upravit do kategorie MO2k -/5,50/30.

Příjezdová komunikace k zástavbě ve Vrbové je vedena přes železniční trať nadjezdem, který je v nevyhovujícím stavu; jedná se o jediný možný příjezd, tzn., že oprava resp. zvýšení zatížitelnosti je jediné řešení. Propojení pro pěší a cyklisty pak bude možné i na realizovanou „Cyklostezku Ohře“.

Cyklostezky.

V řešeném území nacházejí pouze 2 značené cyklotrasy:

- 2070 je značena po stávajících silnicích z Nebanic do Potočiště

- 204 nadregionální „Cyklostezka Ohře“ realizovaná v letech 2010 a 2011 v některých úsecích jako cyklostezka, víceúčelová zemědělská komunikace (VZK) nebo místní komunikace (MK).

Navrhuje se doplnit stávající řídkou sítí o cyklotrasu z Nebanic po III/21223 do Hartoušova, Milhostova, Hlubokou a dál k VN Horka nebo k jezeru Medard.

4.2. Koncepce vodního hospodářství

Nebanice

Vodovod

Obec je zásobována přiváděcím řadem PVC 90 mm, který je napojen přes redukční šachtu (0,95 - 0,45 MPa) na výtlačný řad Lt300 mm NSV – Františkovy Lázně. Přiváděcí řad zásobuje věžový vodojem za spotřebišťem (100 m³; 459,5 - 463,5 m. n. m). Ten slouží zejména k vyrovnávání tlakových poměrů ve spotřebišti a jako havarijní zásoba vody pro obec. Spotřebišť obce je zásobeno jak z věžového vodojemu, tak přímo z přiváděcího řadu PVC90 mm. Rozvodné vodovodní řady jsou v obci prakticky dokončeny.

Kanalizace

Kanalizační síť v obci je provedena z části jako oddílná a z části jednotná. Na hlavní stoce jednotné kanalizace je vybudována jedna odlehčovací komora (místo pod tratí). Splaškové vody jsou z odlehčovací komory přiváděny kanalizací DN 300 mm na centrální čistírnu odpadních vod. Odlehčené vody jsou odváděny stokou

DN500 mm, která je vyústěna do slepého ramene řeky Ohře. Pro čištění odpadních vod je vybudována mechanicko-biologická ČOV.

Hartoušov

Vodovod

Osada je v současné době zásobována vodou ze stávající studny (označené S2), umístěné napravo od silnice Hartoušov – Hněvín. Voda je čerpána přes automatickou tlakovou stanici do obytných objektů vodovodním řadem rPE 63 mm. Zdroj vody je dostatečně kapacitní i pro rozvojové území, kde se předpokládá výstavba 2 RD. Kvalita vody je však velmi problematická jak z hlediska chemického složení tak i mikrobiologického. Rozhodně nespĺňuje požadavky na dodávku pitné vody ve smyslu normy především vysokými obsahy amonných iontů, chloridů, dusičnanů a dusitanů. Biologické znečištění indikuje hodnota CHSK (6,5 mg/l).

Obecní úřad Nebanice objednal v r. 1997 u fy. Neptun Plzeň hydrogeologický posudek (číslo zakázky 97 3 677 z 06/97) stávajícího zdroje vody (S2) včetně návrhu na řešení vzniklé situace v zásobování pitnou vodou. Zpracovaný materiál navrhuje vybudování nového zdroje vody (označen NS) buď jako kopanou studnu o průměru 1 m, hloubky 10 – 12 m nebo vrtanou 225 mm, hloubky 30-35 m umístěného v severní části osady, směrem na Vackovec.

Protože lze předpokládat stávající vypouštění nedostatečně čištěných odpadních vod z obytných objektů v osadě do údolní nivy, ve které je umístěna stávající studna (S2), navrhuje se řešit situaci vybudováním nového zdroje vody ve smyslu návrhu fi. Neptun Plzeň s kapacitou do 0,1 l/s pro max. 20 obyvatel, umístěného mimo území kontaminované vypouštěnými odpadními vodami.

Kanalizace

Osada Hartoušov nemá vybudovanou veřejnou kanalizaci, odpadní vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách. Budování nové kanalizace není investičně výhodné. Navrhuje se řešit likvidaci produkovaných odpadních vod novou domovní čistírnou nebo novou dostatečně kapacitní nepropustnou jímku na vyvážení.

Hněvín

Vodovod

Osada Hněvín je zásobována pitnou vodou vlastní vodovodní přípojkou rPE 2“ délky cca 1800 m napojenou na výtlačný vodovodní řad LT 150 mm Milhostov – Fr. Lázně. Z této vodovodní přípojky jsou zásobovány stávající objekty v osadě (RD včetně stávající pily a areálu bývalých dílen Agrokombinátu). Předpokládá se využití této přípojky pro rozvojové území (VZ 2-1) umístěné v jihozápadní části osady. Vodovodní přípojka je ve vlastnictví obce Nebanice.

Vzhledem k tomu, že přípojka vykazuje značné úniky vody, bude nezbytné provést její revizi a následnou opravu nebo rekonstrukci.

Kanalizace

Osada Hněvín nemá vybudovanou veřejnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod, navrhuje se řešit likvidaci odpadních vod vlastními domovními čistírnami odpadních vod, případně nepropustnými jímkami na vyvážení.

Vrbová

Vodovod

Osada (místní část) je tvořena prakticky dvěma objekty, které mají vlastní zdroj vody (studna). Vzhledem k tomu, že se zde nepředpokládá žádný rozvoj, zůstane zásobování vodou obou objektů ve stávajícím stavu.

Kanalizace

Osada nemá vybudovanou kanalizaci, likvidace odpadních vod bude prováděna pomocí jímek na vyvážení, případně realizací domovních ČOV.

4.3. Koncepce zásobování elektrickou energií

Zjištění stavu

V současné době jsou v řešeném území elektrická vedení:

- VN (22kV) – primární vedení
- NN (0,4kV) – sekundární vedení.

Zásobování obcí příp. průmyslových podniků elektrickou energií je v řešené lokalitě z nadzemní sítě VN z napěťové hladiny 22kV, která je napájena z RO Jindřichov.

Dále se zde nachází vedení firmy ČD, a.s. Jejich veškerá zařízení určená k přenosu transformaci, kompenzaci nebo přeměnu elektrické energie jsou uložena na pozemcích ve vlastnictví ČD, a.s. Tato zařízení nejsou zahrnuta v grafických přílohách.

Vyhodnocení stavu a vývoje

Sítě přenosové i distribuční soustavy jsou jejich vlastníky udržovány v dobrém stavu. Síť VN 22kV mají dostatečnou kapacitu jak pro uspokojení potřeb navyšování odběru pro stávající odběry, tak pro možnost připojení nové lokality s obytnou zástavbou RD v severovýchodní části Nebanic i rozšíření území průmyslu příp. zemědělské výroby v jižní části Nebanic.

Zjištění a vyhodnocení záměrů

Územní plán respektuje stávající trasy venkovních i kabelových vedení bez rozdílů napětí a umístění stávajících transformačních stanic, včetně jejich ochranných pásem. V ÚP byly respektovány požadavky vlastníků nemovitostí i dotčených organizací a správních orgánů, které byly vzneseny při jeho tvorbě.

V severní části řešeného území byl vyčleněn koridor pro plánovanou výstavbu vedení ZVN 400kV (Vítkov – st. hranice SRN).

Pro lokalitu nových RD v severovýchodní části Nebanic je plánována výstavba nové transformační stanice, která bude napájena ze sítě VN 22kV z venkovní přípojky pro TS Nebanice – bytovky kabelovým vedením VN 22kV. Trasa kabelového vedení VN bude ve stávajících ochranných pásmech stávajících distribučních sítí. Nová TS bude kiosková.

Pro plánovaný areál průmyslové příp. zemědělské výroby v jižní části Nebanic je předpokládána výstavba jedné TS, která bude napájena ze sítě VN 22kV z venkovní přípojky pro TS Nebanice – výkup venkovním vedením VN 22kV.

4.4. Koncepce zásobování plynem

Obec Nebanice je napojena středotlakým plynovodem z VTL regulační stanice plynu „Loužek“ se jmenovitým průtokem zemního plynu 3000 m³/h a s regulovaným přetlakem 2,5 MPa-300 kPa. Pátevní STL plynovodní řad DN100mm vstupuje do Nebanic z jihu, přes řeku Ohří. V Nebanicích je rozvedena místní větvená středotlaká síť, jejíž koncové větve dosahují hranic zástavby. Ostatní místní části obce (Hartoušov, Hněvín, Vrbová) nejsou plynofikovány.

Obecní úřad Třebeň nechal v roce 2000 zpracovat dokumentaci nazvanou „Generelní řešení gazifikace Třebeň-Nebanice-Milhostov“ (zpracovatel ing. Pavel Korecký, Plzeň), která navrhuje napojení osad Hartoušov a Hněvín.

Nárůst potřeby zemního plynu bude pro nově vymezené plochy k výstavbě rodinných domů (48 RD v rozvojových plochách a 12 RD v přestavbových plochách). Celkem je počítáno s nárůstem o max. 120 obyvatel na cílový počet 450 obyvatel. Dále je navrhováno napojení rezervních výrobních ploch. Celkem je počítáno s nárůstem o max. 20 zaměstnanců.

Dostavba stávající STL místní sítě je navrhována pro rozvojové plochy k výstavbě 48 RD (SV okraj zástavby). Zde je navrhováno vybudování části páteře STL plynovodu v souladu s projektem „Generelní řešení gazifikace Třebeň-Nebanice-Milhostov“ a její propojení větví místní sítě se stávajícím STL plynovodem v koncovém místě na SV okraji stávající zástavby.

Připojení přestavbových ploch, ploch pro občanskou vybavenost a rezervních výrobních ploch je navrhováno ze stávající místní STL sítě.

Napojení osad Hartoušov a Hněvín s ohledem na malý počet potenciálních odběratelů je podmíněno realizací projektu „Generelní řešení gazifikace Třebeň-Nebanice-Milhostov“.

Napojení osady Vrbová není navrhováno.

4.5. Koncepce zásobování teplem

Zemní plyn je navrhován jako preferovaný energonositel pro krytí potřeby tepla k vytápění a ohřevu vody jak v rozvojových plochách, tak v plochách stávajících. Ke krytí těchto potřeb je rovněž navrhováno maximální užití nízkoenergetických zdrojů a sluneční energie. Cílem bude optimalizovat poměr energetické náročnosti, ekonomické efektivity a technické proveditelnosti konkrétních staveb, a tím vytvářet podmínky pro minimalizaci vlivu na životní prostředí zejména ve vztahu k ochraně ovzduší z hlediska vypouštěných emisí.

V osadách nepřipojených na plynovod zůstane zachován stávající způsob vytápění. Snižování energetické náročnosti a změna způsobu vytápění bude podmíněna individuálním přístupem obyvatel.

4.6. Koncepce přenosu informací

S ohledem na postupný přechod na bezdrátové přenosy informací

4.7. Koncepce likvidace odpadů

Při nakládání s odpady je nutno dodržovat zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech.

ÚP zachovává v obci současný systém likvidace odpadu centrálním svozem mimo území obce (provozovna podniku zajišťujícího sběr a třídění odpadu Chocovice 20).

5) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

5.1. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch

Respektovat typ venkovské krajiny typické zemědělské vesnice Chebska s převažujícím charakterem zemědělského sídla. Zásadou návrhu územního plánu je chránit přírodu, ale neomezovat ji umělými zásahy.

Dále respektovat fakta, že:

- Na území obce se nacházejí ložiska nerostných surovin:
 - ♦ V částech k.ú. Nebanice, Vrbová, Hněvín a Hartoušov - netěžené výhradní ložisko hnědého uhlí **Chebské pánve**. (B3 080700, v zákresu na mapě registru označené č.117 a 118)
 - ♦ V k.ú. Hněvín - netěžené výhradní ložisko a chráněné ložiskové území jílu – jíly žáruvzdorné ostatní a jíly pórovinové **Hněvín**. (B3 115200, CHLÚ 11520000 v zákresu na mapě registru označené č.214 a 769).
 - ♦ Na části k.ú. Hartoušov a Nebanice – netěžené výhradní ložisko a chráněné ložiskové území jílu pórovinového **Hartoušov**. (B3 115100, CHLÚ 11510000 v zákresu na mapě registru označené č.213 a 768). Ministerstvem ŽP byl dán 8.9.2003 pod č.j. 530/289/03-Ra-UL předchozí souhlas k podání návrhu na stanovení dobývacího prostoru **Nebanice**.
 - ♦ V k.ú. Vrbová – byla zahájena těžba na ložisku šterkopísků **Vrbová**. (B3 001300, CHLÚ 701123 DP 71123), v zákresu na mapě registru označené č.4 a 69 a DP na samostatné situaci 1:2000). Dobývací prostor byl stanoven rozhodnutím Státní báňské správy zn. 2129/465/Ing.Ct/99 ze dne 13.10.1999.
- dotčené území leží uvnitř ochranného pásma II. stupně II. B. přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně, stanoveným Nařízením vlády č.152/1992 Sb., o ochranných pásmech přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně. Při řízení výstavby v tomto území je nutno respektovat omezení vyplývající z těchto ochranných pásem,
- celé území obce leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod CHOPAV - Chebská pánev - Slavkovský les (hranice mimo dotčené území)
- malou část k.ú. Nebanice na pravém břehu řeky Ohře zasahuje Pásmo hygienické ochrany 1. a 2. stupně vodních zdrojů pro Nebanický skupinový vodovod
- s přihlédnutím k ustanovením zákona č. 254/2001 Sb. (o vodách) musí být dle požadavku správců toku zachován podél toků volný manipulační pruh min. 8 m od břehové čáry
- trasa cyklostezky je vedena v cca 90% své délky v záplavovém území řeky Ohře již při Q10.

Vymezení ploch pro změny v krajině

Písmenem **K** jsou označeny plochy změn v krajině. Do ploch změn v krajině jsou zařazeny i plochy stávající a budoucí těžby nerostů.

Hartoušov

K.1-5 rekultivace meliorovaných pozemků na ZPF

K.1-6 budoucí těžba keramických jílu

K.1-7 budoucí těžba keramických jílu

Hněvín

K 2.5 budoucí těžba keramických jílu

K 2-6 budoucí těžba keramických jílu

K.2-8 rekultivace území z orné půdy na zahradu dle stávajícího využití

Nebanice

K.3- 2 veřejná zeleň - zahrady

K.3-13 manipulační plocha pro budoucí těžbu

K.3-14 budoucí těžba keramických jílu

K.3-15 budoucí těžba keramických jílu

K.3-18 úprava plochy po přeložení komunikace

Vrbová

K.4-2 těžba šterkopísku

5.2. Územní systém ekologické stability

KOSTRA EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Řešené území jako celek je ekologicky málo stabilní. Území s nízkou ekologickou stabilitou tvoří v souvislých plochách rozsáhlé bloky intenzivně využívané zemědělské půdy. Lokality vyšších stupňů ekologické stability (4 a 5) se vyskytují jen ostrůvkovitě podél Ohře a v údolí Plesné. Za kostru ekologické stability se považují lokality se stupněm ekologické stability 3 a výše. Jedná se o části nivy Ohře, údolí Plesné a nepatrné enklávy v údolí Sázků. Pokud je to možné, zahrnou se následně do vymezených prvků ÚSES. Vzhledem k tomu, že ekologická stabilita území je výrazně časově proměnlivá jak vlivem spontánních přírodních procesů, tak zejména antropogenních aktivit, nejsou prvky kostry ekologické stability územně ani funkčně stabilizované a nejsou proto pro potřeby územního plánu speciálně vymezené.

ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

V řešeném území se zvláště chráněná území nenacházejí.

KONCEPCE NÁVRHU ÚSES

Nadregionální ÚSES

V jižní části území po řece Ohři a její nivě prochází nadregionální biokoridor K 40 Amerika - Svatošské skály - jeho vodní a nivní osa. Vzhledem k charakteru území jsou zahrnuty do jednoho pásu. Část řešeného území severně od Ohře je zahrnuta v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru. V takto vymezeném prostoru se prvky ÚSES všech úrovní považují za integrální součást nadregionálního biokoridoru. Smyslem ochranné zóny je podpora koridorového efektu, zaměřená na ochranu a rozšiřování prvků s vyšším stupněm ekologické stability. V řešeném území se jedná o ochranu údolí Plesné a o ekologickou stabilizaci údolí Sázků a východního okraje obce nad rybníkem. Všechny části nadregionálního ÚSES jsou převzaty jako závazné z ÚTP Nadregionální a regionální ÚSES ČR beze změn, pouze s upřesněním při převodu do podrobnějšího měřítka dle metodiky zpracování ÚSES do územních plánů obcí.

Regionální ÚSES

Do řešeného území zasahuje regionální biocentrum č. 1163 Meandry Ohře. Regionální biokoridory procházejí po vodních tocích. Regionální biokoridor č. 989 po potoce Sázek spojuje Ohři s unikátním nadregionálním biocentrem Soos. Regionální biokoridor č. 24 po Plesné je jakousi ekologickou osou Chebské pánve. Prvky č. 1163 a 989 byly převzaty jako závazné z ÚTP Nadregionální a regionální ÚSES ČR beze změn, pouze s upřesněním při převodu do podrobnějšího měřítka dle metodiky zpracování ÚSES do územních plánů obcí.

Místní ÚSES

Při koncipování místního ÚSES byla vzata do úvahy tato hlediska:

- je nutné zajistit, aby ÚSES umožňoval existenci všech významnějších ekosystémů, které mohou v území existovat - jde tedy o respektování rozmanitosti potenciálních ekosystémů. V řešeném území jde o reprezentativní lesní ekosystémy typu lužních lesů a acidofilních doubrav
- je nutné počítat s bariérami, které v budoucnosti mohou nastat ve vztahu k povrchové těžbě; do předpokládaných lokalit těžby zasahuje jen jeden nesporný biokoridor č. 1, který může plnit své funkce až do zahájení těžby. Poté by měl být nahrazen pásem za jižní hranicí těžby, sloužícím zároveň jako ochrana Hněvína před negativními důsledky těžby
- většina prvků je navržena tak, aby byly alespoň z části funkční a mohly být pouze postupně dotvořeny a případně udržovány v požadovaném stavu
- je potřebné, aby ÚSES zahrnoval jak lokality ponechávané spontánnímu vývoji, tak prvky s určitým režimem hospodaření (např. louky, některé lesní porosty)
- při vymezení navrhovaných prvků lze již využít zkušeností se zpracováváním projektů ÚSES
- je třeba navrhovat prvky tak, aby mohla být zajištěna návaznost na okolní území - na území obce se jedná o biokoridory přicházející z Kaceřova a Kynšperka nad Ohří

Interakční prvky

Interakční prvky představují doplnění sítě biocenter a biokoridorů. Zařazování interakčních prvků do územních plánů není jednoznačnou záležitostí, názory nejsou jednotné. Na základě dosavadních zkušeností se doporučuje termín interakční prvek v územním plánu nepoužívat. Současně je nutno uvést, že zákon č. 114/1992 Sb. termín interakční prvek nezná, což značně znevýhodňuje jejich praktické prosazování.

TABULKY BIOCENTER A BOKORIDORŮ

Prvky ÚSES všech úrovní jsou uvedeny v tabulkách. Údaje v tabulkách poskytují základní informace o prvcích tak, jak to předpokládá úroveň plánu ÚSES. Zároveň jsou tabulky koncipovány jednoduše a srozumitelně, aby mohly být přímo použity v územně plánovací dokumentaci. Navrhovaná opatření představují určité minimální zásady pro zajištění funkčnosti jednotlivých prvků.

Vymezení biocenter BC

Pořadové číslo	:	1163
Katastrální území	:	Vrbová
Název	:	Meandry Ohře
Biogeografický význam	:	regionální BC
Charakteristika	:	niva Ohře na levém břehu. Mozaika biotopů - olšin, vodních a mokřadních biotopů (slepá ramena), náletů pionýrských dřevin a kulturních travních porostů
Funkčnost	:	funkční BC
Návrh opatření	:	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro šetrné využívání travních porostů, chránit porosty dřevin, nenarušovat vodní režim
Pořadové číslo	:	1
Katastrální území	:	Hartoušov
Název	:	Pod Hartoušovem
Biogeografický význam	:	místní BC
Charakteristika:	:	niva a mírný svah nad Plesnou, mozaika vlhkých luk a porostů listnatých dřevin
Funkčnost	:	funkční BC
Návrh opatření:	:	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro šetrné využívání luk, chránit dřevinné porosty, nenarušovat vodní režim
Pořadové číslo	:	2
Katastrální území	:	Hněvín, Vrbová
Název	:	Remízky
Biogeografický význam	:	místní BC
Charakteristika	:	mělké údolí potoka Sázek, upravený tok s navazující zemědělskou půdou, dva samostatné remízky s porosty charakteru acidofilních doubrav
Funkčnost	:	navržené BC
Návrh opatření	:	revitalizace toku viz biokoridor č. 989, vymezit plošky pro spontánní vývoj a pro dosadbu skupinek dřevin, rovněž remízky propojit pásem dřevin
Pořadové číslo	:	3
Katastrální území	:	Hartoušov
Název	:	U dálnice
Biogeografický význam	:	místní BC
Charakteristika	:	plošina s rozsáhlým blokem orné půdy
Funkčnost	:	navržené BC
Návrh opatření	:	vysadit několik skupin dřevin s převahou dubu, u nich ponechat plošky pro spontánní vývoj
Pořadové číslo	:	4
Katastrální území	:	Nebanice
Název	:	U rybníka
Biogeografický význam	:	místní BC
Charakteristika	:	rybník v polích s lemem olšin a mokřadními porosty u přítoku
Funkčnost	:	navržené BC
Návrh opatření	:	zachovat stávající porosty dřevin, vymezit plošky pro spontánní vývoj a doplnění dřevinných porostů
Pořadové číslo	:	5
Katastrální území	:	Hněvín, Nebanice, Vrbová
Název	:	Za tratí
Biogeografický význam	:	místní BC
Charakteristika	:	lesní porosty a porosty dřevin spojující mělká údolí Plesné a Sázkou, mající charakter degradovaných acidofilních doubrav
Funkčnost	:	navržené BC
Návrh opatření	:	podporovat přirozenou obnovu autochtonních dřevin, při obnově využívat listnáče a případně borovici a jedli

Vymezení biokoridorů BK

Pořadové číslo	:	K 40
Spojnice - název	:	Amerika - Svatošské skály
Charakteristika	:	řeka Ohře s břehovými porosty (vodní osa) a niva Ohře (nivní osa)
Biogeografický význam	:	nadregionální BK
Funkčnost	:	funkční BK
Návrh opatření	:	udržovat přibližně v současném stavu
Pořadové číslo	:	989
Spojnice - název	:	K 40 - Soos (mimo řešené území)
Charakteristika	:	ploché údolí upraveného potoka Sázek
Biogeografický význam	:	regionální BK
Funkčnost	:	navržený BK
Návrh opatření	:	provést jednoduchou revitalizaci Sázků (rozvlnění trasy horizontální i vertikální), vymežit plošky pro spontánní vývoj, zachovat dřevinné porosty
Pořadové číslo	:	24
Spojnice - název	:	K 40 - hranice ČR
Charakteristika	:	údolní niva Plesné
Biogeografický význam	:	regionální BK
Funkčnost	:	funkční BK
Návrh opatření	:	vymežit plošky pro spontánní vývoj a pro šetrné využívání trvalých travních porostů, zachovat dřevinné porosty; posoudit vhodnost revitalizace nejspodnější části toku
Pořadové číslo	:	1
Spojnice - název	:	R BK 989 - hranice obce
Charakteristika	:	pás dřevin v místě bývalé stavby německé dálnice
Biogeografický význam	:	místní BK
Funkčnost	:	funkční BK
Návrh opatření	:	bez opatření; v případě těžby vymežit náhradní trasu směrem k Hněvínu s nepravidelnou výsadbou autochtonních dřevin
Pořadové číslo	:	2
Spojnice - název	:	BC 3 - BC 4
Charakteristika	:	vodní tok charakteru napřímeného kanálu v
Biogeografický význam	:	místní BK
Funkčnost	:	navržený BK
Návrh opatření	:	vymežit plošky pro spontánní vývoj, dosadit nepravidelné skupinky a linie dřevin dle projektu ÚSES
Pořadové číslo	:	3
Spojnice - název	:	BK 2 - hranice obce
Charakteristika	:	zemědělská půda na rozhraní pozemků
Biogeografický význam	:	místní BK
Funkčnost	:	navržený BK
Návrh opatření	:	vymežit plošky pro spontánní vývoj, dosadit nepravidelné skupinky a linie dřevin dle projektu ÚSES
Pořadové číslo	:	4
Spojnice - název	:	BC 4 - hranice obce
Charakteristika	:	upravený vodní tok, zemědělská půda
Biogeografický význam	:	místní BK
Funkčnost	:	navržený BK
Návrh opatření	:	vymežit plošky pro spontánní vývoj, dosadit nepravidelné skupinky a linie dřevin dle projektu ÚSES

5.3. Prostupnost krajiny

V současné době dostatečná. Plánovaná cyklostezka je nadmístního významu.

5.4. Protierozní ochrana

Snižování ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami

ÚP navrhuje se v záplavovém a rozlivovém území neprovádět výsadbu stromů a postupně stávající stromové porosty z tohoto území odstraňovat.

Trasa „Cyklostezky Ohře“ a souběžné těleso přeložky silnice bude redukovat pravděpodobně severní hranici Q100 jižně od areálu Agrony v Nebanicích. Je nutné, aby při projektu přeložky byla navržena technická opatření neomezující odtok povodňové vody z krajiny.

Každoroční záplavy potoka Plesná v Nebanicích může zmírnit vytvoření rozlivového území na dně budoucího lomu mezi Hartoušovem a Nebanicemi po jeho rekultivaci na rekreační území s vodní plochou, jejíž hladina by byla pod úrovní hladiny okolo protékajícího potoka Plesné.

Na rozsáhlých plochách ve všech čtyřech katastroch řešeného území byly v minulosti provedeny meliorace. Je nutné, aby dokumentace k otvirkám jednotlivých lomů a případné výstavby na těchto plochách řešila i zajištění funkčnosti těchto staveb a neporušení systému napojení na vodoteče.

5.5. Ochrana nerostných surovin

Ve všech katastrálních územích jsou již vymezeny, nebo se připravují dobývací prostory nerostných surovin. Severně od Nebanic a v jižní části k.ú. Hartoušova jsou to keramické jíly, které se vyskytují i severně od Hněvína. Štěrkopísek se již těží v severní části k.ú. Vrbové. V severovýchodní, jihozápadní a severní částí správního území Nebanice je vedena hranice ložiska hnědého uhlí „Chebská pánev“. Do území tohoto ložiska spadá i zastavěná část Hartoušova. Plochy pro racionální těžbu jsou vymezeny hranicemi CHLÚ (Vrbová, Hartoušov, Hněvín). Výhradní ložisko hnědého uhlí není chráněno proti znemožnění dobývání stanovením CHLÚ, a proto je možné v tomto území preferovat jiné veřejné zájmy.

5.6. Ochrana před povodněmi

Pro největší vodní tok v území obce, řeku Ohři protékající katastro Vrbová a Nebanice bylo zpracováno, rozhodnutím odboru životního prostředí Krajského úřadu Karlovarského kraje vymezení záplavového území řeky Ohře na území okresu Cheb pro průtoky Q₁₀, Q₅₀ a Q₁₀₀ od VD Skalka. Současně bylo vymezeno jeho aktivní záplavové území ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů.

Pro ostatní vodní toky, potoky Sázek (někdy zvaný Vonšovský nebo Skalenský) a potok Plesná, záplavové území stanoveno nebylo. Zástavbou tyto vodoteče neprotékají, pouze na pravém břehu Plesné pod Hartoušovem je skupina objektů - Hajský mlýn.

S přihlédnutím k ustanovením zákona č. 254/2001 Sb. (o vodách) musí být dle požadavku správců toku, zachován podél toků volný manipulační pruh min. 8 m od břehové čáry.

Je nutno respektovat údolní nivy jako nezastavitelné plochy. Údolní nivy jsou chráněny jako významný krajinný prvek dle zákona č. 114/1992 Sb., plní funkci území důležitého pro retenci vody v krajině a rezervoár podzemní vody, uplatňují se v protipovodňové ochraně.

5.7. Koncepce rekreačního využívání krajiny

Rekreační využití krajiny je v tomto území možné kombinovat s místním systémem ekologické stability a s dobýváním, resp. s hydrickou rekultivací po ukončené těžbě jílu (ložisko „Hartoušov“ severně od zastavěného území obce Nebanice v sousedství potoka Plesná). Tato rekultivace bude navíc přínosem pro zvýšení retenční schopnosti území.

V severní části takto vytvořeného rekreačního území s vodní plochou přirozeného koupaliště se navrhuje zastavitelné území pro rodinnou rekreaci.

5.8. Požadavky obrany a bezpečnosti státu

Územní plán nestanoví žádné požadavky z hlediska obrany a bezpečnosti státu nad rámec zpracovaných plánů obecního úřadu dle zvláštních předpisů.

6) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přístupné využití, nepřístupné využití, případně podmíněně přístupné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) - pro každý pozemek v lokalitě.

6.1. Základní regulace zástavby území

Území obce Nebanice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území obce Nebanice.

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje grafická část vlastního ÚP - Hlavní výkres.

ÚP Nebanice vymezuje následující druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

6.2. Výčet ploch s rozdílným způsobem využití**PLOCHY BYDLENÍ****BH** v bytových domech**PLOCHY REKREACE****RZ** zahrádkové osady**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ****OM** občanské vybavení**OS** tělovýchovná a sportovní zařízení**OH** hřbitovy**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****PV** veřejná prostranství**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ****SV** smíšené venkovské**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY****DZ** doprava železniční**DS** doprava silniční**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****TI** inženýrské sítě a objekty**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****VZ** zemědělská výroba**PLOCHY ZELENĚ****ZO** zeleň ochranná a izolační**ZS** zeleň soukromá**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****W** vodní a vodohospodářské**PLOCHY OSTATNÍ****NT** plochy těžby nerostů**NS** smíšené nezastavěného území**NZ1** zemědělské 1**NZ2** zemědělské 2**NL** plochy lesní**NP** plochy přírodní

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje ÚP hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pozemků a staveb na nich umístěných a navrhuje základní podmínky prostorového uspořádání území.

6.3. Regule a limity prostorového využití ploch zastavitelného území**PLOCHY BYDLENÍ****BH v bytových domech**

Řeší pouze stávající plochy vícepodlažních nájemních domů, nepředpokládá se žádná následná výstavba tohoto druhu bydlení.

A. Hlavní využití

1. bydlení v bytových domech a související dopravní a technické infrastruktury

B. Přípustné využití

1. vestavěná zařízení kulturní, sociální, školské, zdravotnické
2. vestavěné zařízení nerušících služeb a obchodu
3. doplňující zeleň

C. Podmínečně přípustné využití

1. využití bytů pro ubytování pouze do kapacity 5 lůžek v 1 bytu.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv provozy s negativním účinkem na své okolí, které nespĺňuje hygienické normy pro obytné plochy
2. výrobní zařízení elektrické energie (mimo umístěné na vlastních stavbách bytových domů)

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient zastavění KZP - 80
2. maximální podlažnost 3 NP + podkroví

PLOCHY REKREACE**RZ zahrádkové osady****A. Hlavní využití**

1. plochy zahrádkářských osad a související dopravní a technické infrastruktury

B. Přípustné využití

1. oplocení
2. drobné provozní stavby (kůlny, sklady, skleníky a chovné objekty) do zastavěné plochy 30 m² přízemní
3. doplňující zeleň

C. Podmínečně přípustné využití

1. objekty pro chov drobných domácích zvířat.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv provozy a zařízení s negativní účinkem na své okolí,
2. výrobní zařízení elektrické energie (mimo umístěné na vlastních stavbách)

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient zastavění KZP - 20
2. maximální podlažnost 1 NP + podkroví

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**OM občanské vybavení**

Území je určeno pro všechny druhy staveb a zařízení občanského vybavení mimo pro sport a hřbitov

A. Hlavní využití

1. stavby a zařízení občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury

B. Přípustné využití

1. byty v objektech občanského vybavení nebo sloužící pro jeho obsluhu
2. byty v samostatných objektech stojících na pozemcích OM, sloužící pro ubytování obyvatel zajišťujících provoz a údržbu těchto zařízení

C. Podmínečně přípustné využití

1. zařízení velkoplošné reklamy

D. Nepřípustné využití

1. ostatní stavby a zařízení mimo vyjmenované výše
2. fotovoltaické elektrárny umístěné mimo vlastní stavby OV nebo stavby bytových objektů
3. zařízení velkoplošné reklamy na ploše OM

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. nestanoví se

OS tělovýchovná a sportovní zařízení

Území je určeno pro druhy staveb a zařízení občanského vybavení pro sport.

A. Hlavní využití

1. stavby a zařízení občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury

B. Přípustné využití

1. byty v objektech občanského vybavení nebo sloužící pro jeho obsluhu
2. byty v samostatných objektech stojících na pozemcích OS sloužící pro ubytování obyvatel zajišťujících provoz a údržbu těchto zařízení

C. Podmínečně přípustné využití

1. zařízení velkoplošné reklamy

D. Nepřípustné využití

1. ostatní stavby a zařízení mimo vyjmenované výše
2. fotovoltaické elektrárny umístěné mimo vlastní stavby OS, nebo stavby bytových objektů

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. nestanoví se

OH hřbitovy

Území je určeno pro hřbitov

A. Hlavní využití

1. pohřbívání

B. Přípustné využití

1. provozní budovy hřbitova, márnice, kaple, sklady a pod

C. Podmínečně přípustné využití

1. nestanoví se

D. Nepřípustné využití

1. ostatní stavby a zařízení mimo vyjmenované výše

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. nestanoví se

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**PV veřejná prostranství****A. Hlavní využití**

1. veřejně přístupné plochy v zastavěném území a v zastavitelných a přestavbových plochách obce s místní komunikací sběrnou, obslužnou a s pěší zónou a se sjezdy k nemovitostem a související dopravní a technické infrastruktury

B. Přípustné využití

1. místní komunikace sběrné, obslužné a pěší zóny včetně doprovodné zeleně

2. součástí veřejných prostranství může být:

- a) vybavení drobným mobiliářem
- b) doprovodná zeleň, trávničky
- c) mimolesní zeleň
- d) květinové záhony
- e) vodní toky a plochy, odvodňovací otevřené strouhy
- f) chodníky

3. mobilní prodejní stánky jako dočasné stavby krátkodobého prodeje, občerstvení a služeb

C. Podmínečně přípustné využití

1. trvalé stavby pro technickou a dopravní infrastrukturu
2. parkoviště v kapacitě pouze pro obsluhu daného území
3. stavby občanského vybavení doplňující základní funkci veřejného prostranství do 10m² zastavěné plochy

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**SV smíšené venkovské**

Území je určeno pro bydlení a pro zařízení zemědělské výroby, maloplošných skladů do 500 m², drobné výroby a služeb a pro poskytování ostatních služeb.

A. Hlavní využití

1. stavby pro bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami i s drobnými zařízeními zemědělské výroby a související dopravní a technické infrastruktury

B. Přípustné využití

1. zařízení vestavěné nebo přistavěné k rodinným domům pro:

- prodej potravin, smíšeného zboží, a zboží osobní potřeby, vybavení domácností a hospodářského nářadí o výměře do 100 m²
- drobnou výrobu a služby a zařízení řemeslné výroby – (mimo provozovny svým charakterem a hlukem obtěžující okolní obytnou zástavbu)

2. zařízení správní, administrativní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská, sportovní, církevní, vědy a výzkumu

3. dětská hřiště a veřejná prostranství

4. stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování

5. garáže pro vlastní potřebu obyvatelů přilehlých domů

C. Podmínečně přípustné využití

1. objekty ubytování do 60 lůžek za podmínky, že nebude narušena urbanistická struktura a charakter okolní zástavby.

2. objekty pro rodinnou rekreaci za podmínky, že nebude narušena urbanistická struktura a charakter okolní zástavby.

D. Nepřípustné využití

1. obchodní domy a samostatné stavby pro obchod

2. stavby pro výrobu a skladování (mimo uvedené pod bodem B 1 a 2)
3. čerpací stanice pohonných hmot
4. hromadné garáže
5. tržiště
6. zařízení velkoplošné reklamy
7. výrobní zařízení elektrické energie (mimo umístěné na vlastních stavbách)
8. další mimo výše uvedené

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient zastavění pozemku KZP = 70
2. maximální podlažnost 2 NP + podkroví
3. minimální ozelenění 15

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DZ doprava železniční

Řeší plochy veškeré silniční dopravní infrastruktury.

A. Hlavní využití

1. stavby a zařízení pro zajištění provozu na železnici. (Dražní plochy, kolejiště, náspy, podjezdy a nádraží, železniční vlečky mimo areál podniků.

B. Přípustné využití

2. ostatní stavby a zařízení povolené speciálními stavebními úřady pro stavby drah a stavby na dráze.

C. Podmínečně přípustné využití

1. nestanoví se.

D. Nepřípustné využití

1. nestanoví se.

DS doprava silniční

Řeší plochy veškeré silniční dopravní infrastruktury.

A. Hlavní využití

1. plochy pozemních komunikací a pozemky staveb dopravního vybavení

B. Přípustné využití

1. pozemky, pozemky silnic II. a III. třídy, pozemky místních komunikací
2. pozemky místních komunikací obslužných v krajině
3. pozemky násypů, zářezů, dopravní a izolační zeleně podél komunikací, protihlukové zdi
4. pozemky mostů a opěrných zdí komunikací
5. plochy autobusových zastávek
6. parkoviště a manipulační plochy
7. cyklostezky, in-line stezky, hipostezky v krajině
8. řadové garáže

C. Podmínečně přípustné využití

1. doplňkové objekty (WC, umývárny a prodejní kiosky - do 12 m² zastavěné plochy) na ploše manipulačních ploch a parkovišť
2. polní a lesní cesty širší než 3 m
3. tržiště s mobilním vybavením (na ploše označené SdP)
4. zábavní zařízení (na ploše označené manipulační plocha parkovišť)

D. Nepřípustné využití

1. bytové domy
2. rodinné domy
3. stavby pro rekreaci

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI inženýrské sítě a objekty

Zahrnuje plochy všech druhů technické infrastruktury.

A. Hlavní využití

1. pozemky vedení, staveb a s nimi související zařízení technického vybavení a související dopravní

B. Přípustné využití

1. zařízení pro zásobování elektrickou energií
2. zařízení pro zásobování plynem
3. zařízení pro zásobování teplem
4. zařízení ostatních produktovodů
5. zařízení spojová
6. zařízení pro zásobování vodou

7. zařízení pro čištění odpadních vod
8. zařízení pro zpracování a likvidaci odpadu
10. přístupové komunikace
11. provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy

C. Nepřípustné využití

1. objekty pro bydlení a rodinnou rekreaci
2. byty v nebytových domech
3. a další výše neuvedené

D. Podmínky prostorového uspořádání

1. nestanoví se.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VZ zemědělská výroba

Území je určeno pro areály pro zemědělskou výrobu a skladování.

A. Hlavní využití

1. areály a stavby zemědělské výroby a skladování a související dopravní a technické infrastruktury

B. Přípustné využití

1. areály a stavby, lesnické, rybářské a potravinářské výroby
2. areály průmyslové výroby a skladování (mimo stavby těžkého průmyslu)
3. sluneční a bioplynové stanice pro výrobu elektrické energie a tepla,
4. zařízení vědy a výzkumu
5. zařízení drobné výroby a služeb, řemeslné výroby a nevýrobních služeb
6. zahradnictví
7. stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro výše jmenované stavby a areály přípustného využití.

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty pohotovostní, služební a majitelů zařízení, přičemž celkové podlahové plochy pro bydlení v areálu nesmí převýšit podlahové plochy v objektech určených pro podnikání
2. zařízení kulturní, zdravotnická a sportovní
3. zařízení veřejného stravování a ubytování
4. čerpací stanice pohonných hmot
5. prodejny
6. hromadné garáže a parkoviště
7. ostatní sklady a stavební dvory
8. zařízení velkoplošné reklamy
9. sběrné dvory pro shromažďování a zpracovávání odpadu
10. stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro výše jmenované stavby a areály podmíněně přípustného využití.

D. Nepřípustné využití

1. stavby pro bydlení
2. stavby individuální i hromadné rekreace
3. tržiště
4. větrné elektrárny
5. ostatní mimo výše uvedené

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území KZP - 80
2. maximální podlažnost - nestanoví se
3. minimální ozelenění- 10

PLOCHY ZELENĚ

ZO zeleň ochranná a izolační

Zahrnuje plochy doprovodné, ochranné a doplňkové zeleně v **zastavěném území**.

A. Hlavní využití

1. doprovodná zeleň okolo komunikací a vodotečí a zeleň na ostatních plochách nezahrnutých do ZPF

B. Přípustné využití

1. rekreační sport
2. dopravní značky
3. silnoproudé a slaboproudé energetické vedení
4. ostatní vedení technické infrastruktury
5. informační a turistické značení

C. Podmínečně přípustné využití

1. sjezdy na pozemky "
2. polní cesty – obslužné komunikace

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv trvalé stavby a zařízení
2. zakládání skládek

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. Koeficient zastavění: 0%
2. výška porostu - do 2 m

ZS zeleň soukromá

Zahrnuje plochy soukromých zahrad.

A. Hlavní využití

1. soukromé zahrady a související dopravní a technické infrastruktury

B. Přípustné využití

1. obslužné komunikace
2. oplocení
3. zahradní altány, chatky, kolny na nářadí, skleníky, vše do 30 m²

C. Podmínečně přípustné využití

1. drobné stavby pro chov drobného domácího zvířectva do 10 m²
2. odstavné plochy pro osobní motorová vozidla a přívěsy

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby
2. zakládání skládek

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient zastavění: 10 %

6.4. Regulace a limity využití ploch v nezastavitelném území**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****W vodní a vodohospodářské****A. Hlavní využití**

1. Vodní plochy, toky a přilehlé území sloužící k jejich využívání a údržbě.

B. Přípustné využití

1. obecné užívání vodních útvarů k funkcím, ke kterým jsou podle vodního zákona určeny
2. výstavby vodních děl a vodohospodářských zařízení
3. ochrana nadzemních a podzemních zdrojů vod
4. výstavba zařízení pro umožnění migrace ryb o ostatních vodních organismů
5. umisťovat hydrogeologické vrty

C. Podmínečně přípustné využití

1. zasypávání odstavených ramen vodních toků, pokud je to veřejným zájmem a to pouze se souhlasem vodoprávního úřadu a orgánů ochrany přírody
2. zařízení technické a dopravní infrastruktury pouze se souhlasem vodoprávních úřadů
3. objekty k zajištění základních funkcí vodního díla se souhlasem vodoprávních úřadů (bašty, sklady, šatny, pláže a pod), za podmínky, že nebude narušen přírodní krajinný ráz území

D. Nepřípustné využití

1. umisťování dálkových produktvodů
2. vytváření bariér
3. zakládání skládek
4. snižování kvality a kvantity vod
5. změna charakteru ploch v ochranném pásmu I. stupně
6. umisťování staveb, kromě vodních děl, pokud nejsou odsouhlaseny vodoprávním úřadem

PLOCHY OSTATNÍ**NT plochy těžby nerostů**

Plochy určené k těžbě nerostných surovin. V hlavním výkrese jsou tyto plochy označeny pouze hranicemi dobývacích prostorů a číslem.

A. Hlavní využití

1. území kulturní krajiny určené k hospodárnému využívání nerostů, těžební činnosti a úpravě nerostů

B. Přípustné využití

1. těžba nerostných surovin (doly, lomy, pískovny) a s tím související technologické objekty a zařízení
2. dopravní a technická infrastruktura související s těžbou nebo zpracováním či manipulací nerostných surovin

C. Podmínečně přípustné využití

1. zajištění následné bezzásahovosti území v případě, že existují předpoklady (na základě půdně-ekologických podmínek území) pro vytvoření ekologicky cenného společenstva

D. Nepřípustné využití

1. umístování trvalých i dočasných staveb, pokud přímo nesouvisí s těžbou, nebo pokud nebyly povoleny jako výjimka
2. stavby technické a dopravní infrastruktury, které nesouvisí přímo s těžbou

NS smíšené nezastavěného území

Zahrnuje plochy zeleně na ostatních plochách v nezastavěném území.

A. Hlavní využití

1. doprovodná zeleň okolo komunikací s výsadbou stromových alejí a zeleň na ostatních plochách, včetně plochy zeleně mimo les

B. Přípustné využití

1. rekreační sport
2. dopravní značky
3. silnoproudé a slaboproudé energetické vedení
4. ostatní vedení technické infrastruktury
5. informační a turistické značení

C. Podmínečně přípustné využití

1. sjezdy na pozemky
2. polní cesty- obslužné komunikace

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv trvalé stavby a zařízení

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. nestanoví se – nesmí však omezovat provoz na komunikacích.

NZ1 zemědělské 1

Plochy zemědělsky obhospodařované půdy vedené v katastru nemovitostí jako ZPF - **orná půda**

A. Hlavní využití

1. nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce

B. Přípustné využití

1. zemědělská půda obhospodařovaná
2. pozemky staveb a zařízení pro zemědělství a související dopravní infrastruktury (polní cesty) a technické infrastruktury
3. zemědělská půda dočasně zemědělsky neobdělávaná
4. plochy zemědělské účelové výstavby (areály živočišné a rostlinné výroby), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (stohy, seníky, meliorace, zemědělské komunikace, přístřešky pro dobytek, silážní žlaby atd.) sloužících k zemědělskému využití přilehlých ploch
3. vedení turistických, cyklistických a hipostezek na nepevných i zpevněných polních cestách a umístování rozcestníků s tím souvisejících

C. Podmínečně přípustné využití

1. zařízení technické a dopravní infrastruktury umožňující racionální zemědělské obhospodařování území
2. změna kultury zemědělské půdy z důvodu ochrany životního prostředí, zemědělského půdního fondu či veřejných zájmů

D. Nepřípustné využití

1. využívání území k zastavění jinou funkcí než zemědělskou

NZ2 zemědělské 2

Plochy zemědělsky obhospodařované půdy vedené v katastru nemovitostí jako ZPF - **trvale travní porost**.

A. Hlavní využití

1. nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce

B. Přípustné využití

1. zemědělská půda obhospodařovaná
2. pozemky staveb a zařízení pro zemědělství a související dopravní infrastruktury (polní cesty) a technické infrastruktury
3. zemědělská půda dočasně zemědělsky neobdělávaná
4. plochy zemědělské účelové výstavby (areály živočišné a rostlinné výroby), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (stohy, seníky, meliorace, zemědělské komunikace, přístřešky pro dobytek, silážní žlaby atd.) sloužících k zemědělskému využití přilehlých ploch

- vedení turistických, cyklo- a hipostezek na nezpevněných i zpevněných polních cestách a umístování rozcestníků s tím souvisejících

C. Podmínečně přípustné využití

- zařízení technické a dopravní infrastruktury umožňující racionální zemědělské obhospodařování území
- změna kultury zemědělské půdy z důvodu ochrany životního prostředí, zemědělského půdního fondu či veřejných zájmů

D. Nepřípustné využití

- využívání území k zastavění jinou funkcí než zemědělskou

NL plochy lesní

Plochy vedené v katastru nemovitostí jako les

A. Hlavní využití

- nezastavěné území vymezené za účelem lesní produkce (plochy hospodářských lesů – lesní porosty a plochy dočasně bez lesních porostů (obnovní porosty), lesní průseky a pozemky k plnění těchto funkcí lesa – zpevněné a nezpevněné lesní cesty, drobné vodní toky a ostatní plochy, které přímo souvisí nebo slouží lesnímu hospodářství)

B. Přípustné využití

- výstavba a údržba lesní dopravní sítě
- půdoochranná, vodohospodářská, biologická, ekostabilizační a technická opatření
- vedení turistických, cyklo- a hipostezek na nezpevněných i zpevněných lesních cestách a umístování rozcestníků s tím souvisejících
- jednoduché stavby využívané k vykonávání práva myslivosti
- plochy ochranných lesů a lesů zvláštního určení

C. Podmínečně přípustné využití

- umístování staveb nebo rozšiřování stávajících výstavby pouze přímo související s lesní výrobou
- vedení tras nadzemního a podzemního vedení nadmístního významu tak, aby nedošlo k nelogickému dělení lesních pozemků

D. Nepřípustné využití

- využívání území k zastavění mimo stavby přímo související s lesní výrobou nebo rozšiřování stávajících staveb pokud to není navrženo tímto územním plánem
- odnětí pozemků k plnění funkcí lesa pro jiné funkční využití kromě těch, které jsou vymezeny tímto územním plánem

NP plochy přírodní

Plochy biocenter

A. Hlavní využití

- nezastavěné území vymezené za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny, produkční funkce je potlačena

B. Přípustné využití

- zvláště chráněná maloplošná území
- zvláště chráněná území velkoplošná – pouze I. a II. zóna
- památné stromy s ochranným pásmem
- biocentra nadregionálního, regionálního a lokálního významu
- biokoridory nadregionálního, regionálního významu
- biokoridory lokálního významu
- registrované významné krajinné prvky
- plochy se smluvní ochranou
- plochy evropsky významných lokalit lokálního významu
- hospodaření dle zpracovaných plánů péče o zvláště chráněná území, dle projektů a opatření v procesu ÚSES, činností uvedených v podmínkách předběžné ochrany území
- vedení turistických, cyklistických tras po stávajících komunikacích
- stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

C. Podmínečně přípustné využití

- využití krajiny pro krátkodobou rekreaci a to pouze v případě, že nedojde k poškození stávajících přírodních hodnot v území
- výstavba liniových staveb pro technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu pro zajištění dopravní propustnosti krajiny za podmínek upřesněných orgány ochrany přírody
- výstavba vodních děl na vodních tocích, pokud jsou veřejným zájmem a jsou v souladu s ochranou přírody
- výstavba zařízení technické infrastruktury pouze jsou-li veřejným zájmem, při těchto stavbách se upřednostňují biologické formy

5. těžba nerostných surovin, rašeliny, kamene, šterku a písku dle podmínek stanovených v příslušných dokumentacích
6. vodní elektrárny včetně kanálů pouze jako obnova na historických lokalitách bývalých mlýnů nebo vodních elektráren

D. Nepřípustné využití

1. hospodaření na lesních a zemědělských pozemcích vyžadující intenzivní formy
2. zakládání skládek
3. umístování nových staveb - jakékoli trvalé stavby mimo výše uvedené
4. odvodňování pozemků, rozsáhlé terénní úpravy a poškozování půdního povrchu
5. fotovoltaické, větrné a další výrobní zařízení elektrické energie mimo staveb za podmínek uvedených viz C/6

6.5. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (viz 6.4) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Dominaci věžových sil (Agrona a.s.) by bylo možné potlačit vhodným vnějším nátěrem s potlačením vertikalizačních prvků.

6.6. Zásady uspořádání občanského vybavení

ÚP navrhuje pouze jednu menší plochu pro eventuální umístění drobnějšího objektu občanského vybavení v návaznosti na veřejný prostor za přechodem železniční trati v severní části obce.

Objekty zařízení občanské vybavenosti obce se ponechávají s možností jejich rozšíření nebo doplnění, nebo případné obnovy původní nebo podobné funkce (mateřská škola, škola, kulturní dům apod.). Objekt fary se zařazuje do ploch SV, v nichž je možno provozovat jakékoli provozy občanské vybavenosti v souladu s regulativy (viz kap. 6.3).

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

ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a koridory, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, v grafické části vlastního ÚP ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1 : 5.000.

7.1. Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona, na něž se vztahuje i předkupní právo dle §101 stavebního zákona)

Vyvlastnění a předkupní právo ve prospěch obce Nebanice.

WD7 parkoviště pro bytové domy v Nebanicích (Z.3-5)

k.ú. Nebanice p.p.č. 38/4

WT9 nová studna na pitnou vodu v Hartoušově p.p.č. 6/1(Z.1-8)

Vyvlastnění a předkupní právo ve prospěch Karlovarského kraje

a) silnice II. a III. třídy.

b) cyklostezky

WD1 úprava křižovatky silnic 21222, 21223 a 21217 v Hartoušově (P.1-2)

k.ú. Hartoušov p.p.č. 10, 12/1, 12/2, 12/3, 60/4

WD2 úprava podjezdu silnice č. 21223 s železniční tratí 140 v Nebanicích (P.3-8)

k.ú. Nebanice p.p.č. 16, 117, 118, 164

WD3 přeložka silnice č. 21216 v Nebanicích (P. 3-10)

k.ú. Nebanice p.p.č. 94, 95, 194, 208, 215/1, 215/2, 215/4, 215/5.

WD4 cyklostezka Cheb - Sokolov – v k.ú. Nebanice, Hněvín a Vrbová (P. 3-20, P.2-9 a P.4.3)

k.ú. Hněvín p.p.č. 141

k.ú. Nebanice p.p.č. 194, 196, 207, 2, 211/3, 211/4, 211/5, 216, 240/2, 242/2, 242/3, 246, 251, 252/1, 259, 310,

k.ú. Vrbová p.p.č. 15/2, 18/1, 19/2, 30/2, 35/3, 38/3, 41/2,

WD5 cyklostezka napojující Vrbovou (P.4-1)

k.ú. Vrbová p.p.č. 14

WD6 nové připojení areálu Agrony a.s. v Nebanicích na novou přeložku silnice č.21216 (3-11)

k.ú. Nebanice p.p.č.215/1

WD8 manipulační a parkovací plocha před vjezdem do areálu Agrony a.s. (P. 3-12)

k.ú. Nebanice p.p.č. 94,215/2,215/5.

7.2. Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění (dle §170)

➤ Technická infrastruktura.

VT10 plynovod Nebanice – Hartoušov (dále do Milhostov a Hněvína)

k.ú. Hněvín, k.ú. Hartoušov a k.ú. Nebanice – předběžné výtýčení trasy podzemního vedení

VT11 koridor velmi vysokého vedení Vítkov – Pomezí v k.ú. Hartoušov a Hněvín dle upravené trasy v ÚP

k.ú. Hněvín a k.ú. Hartoušov – předběžné výtýčení trasy (energ. zákon)

VT12 koridor pro uložení sítí technické infrastruktury v území SV (Z.3-1)

VT13 koridor pro vzdušné vedení vn linky el. pro území VZ (Z.3-17)

8) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Viz kapitola 7, pouze s možností předkupního práva nejsou navrhovány.

9) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Nejsou navrhovány.

10) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Nejsou navrhovány.

11) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9

Nejsou navrhovány.

12) Případné stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Nestanoví se.

13) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Oprava a rekonstrukce kostela a hřbitova.

Oprava, rekonstrukce a případná přístavby bývalé fary.

14) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona

Nevymezují se.

15) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán:

Textová část

29 str.

Grafická část

5 výkresů

Odůvodnění územního plánu:

Textová část

36 str.

Grafická část

4 výkresy

II. Grafická část Územního plánu Nebanice:

P1 základní členění území	1:5000
P2.1 hlavní výkres	1:5000
P2.2 ÚSES krajina	1:5000
P2.3 infrastruktura	1:5000
P3 veřejně prospěšné stavby	1:5000

Seznam zkratek

• AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny
• BC, BK	místní biocentrum a biokoridor
• BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
• ČBÚ	Český báňský úřad
• ČGS	Česká geologická služba
• ČHMÚ	Česká hydrometeorologická služba
• ČOV	čistírna odpadních vod
• ČPHZ	činnost prováděná hornickým způsobem
• ČR	Česká republika
• ČS	čerpací stanice odpadních vod nebo vodárenská
• ČSÚ	Český statistický úřad
• CZT	centrální zásobování teplem
• DP	dobývací prostor
• EIA	hodnocení vlivů záměru na životní prostředí
• EVL	evropsky významná lokalita
• HČ	hornická činnost
• HZS	Hasičský záchranný sbor
• CHKO	chráněná krajinná oblast
• CHLÚ	chráněné ložiskové území
• CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
• IP	interakční prvek
• JV	jihovýchodní
• k. ú.	katastrální území
• KN	katastr nemovitostí
• KK	Karlovarský kraj
• KOPaS	koordinované pořízení a správa (projekt ÚAP)
• KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
• KSA	karlovarsko- sokolovské aglomerace
• KúKk	Krajský úřad Karlovarského kraje
• LHP	lesní hospodářský plán
• LPF	lesní půdní fond
• MěÚ	Městský úřad
• MHD	městská hromadná doprava
• MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
• MZ - ČIL	Ministerstvo zdravotnictví ČR - Český inspektorát lázní a zříděl
• MPR	Městská památková rezervace
• MÚK	místní účelová komunikace
• MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí ČR
• NATURA 2000	program ochrany přírody v Evropském kontextu
• NBC, NBK	nadregionální biocentrum a biokoridor
• NKP	nemovitá kulturní památka
• NL	nebezpečné látky
• NOÚP	nadřízený orgán územního plánování (odbor regionálního rozvoje KúKk)
• NSV	Nebanický skupinový vodovod
• OBÚ	obvodní báňský úřad
• OkÚ	Okresní úřad ... (bývalý - zaniklý od 1.1.2003)
• OP	ochranné pásmo
• OPK	ochrana přírody a krajiny
• OÚP MMR	odbor územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj
• OV	občanská vybavenost
• PLZ LM	přírodní léčebné zdroje lázeňského místa

• PO	ptačí oblast
• p.p.č.	pozemková parcela číslo ...
• PF ČR	Pozemkový fond České republiky
• PHO	pásmo hygienické ochrany
• PRKK	program rozvoje Karlovarského kraje
• PRURÚ	podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území
• PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
• PÚR	politika územního rozvoje
• RBC, RBK	regionální biocentrum a biokoridor
• RD	rodinný dům
• RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území
• SEA	hodnocení vlivů koncepce na životní prostředí
• SEZ	stará ekologická zátěž
• SPSR	souhrnný plán sanace a rekultivace
• st.p.č.	stavební parcela číslo ...
• STL plynovod	středotlaký plynovod
• SWOT analýza	Strengths (přednosti = silné stránky), Weaknesses (nedostatky = slabé stránky) Opportunities (příležitosti), Threats (hrozby)
• SZÚO	současně zastavěné území obce
• ttp	trvalé travní porosty
• TV	technická vybavenost
• TŽK	tranzitní železniční koridor
• ÚAP	územně analytické podklady
• ÚP	územní plán
• ÚPD	územně plánovací dokumentace
• ÚP VÚC	územní plán velkého územního celku – nové označení
• ÚP VÚC	územní plán velkého územního celku
• ÚP VÚC KK	Územní plán velkého územního celku Karlovarského kraje
• ÚPD	územně plánovací dokumentace
• ÚPN SÚ	územní plán sídelního útvaru
• ÚPN VÚC	územní plán velkého územního celku – starší označení
• ÚPO	územní plán obce
• ÚPN Z	územní plán zóny
• ÚSES	územní systém ekologické stability (NR-nadregionální, R-regionální, nebo M-místní)
• ÚTP	územně technické podklady
• ÚÚR	Ústav územního rozvoje v Brně
• ÚV	úprava vody
• ÚR	územní rozhodnutí
• VD	vodní dílo
• VKP	významný krajinný prvek
• VLC	veřejná logistická centra
• VN	vodní nádrž
• VPO	veřejně prospěšné opatření
• VPS	veřejně prospěšné stavby
• ZNZP	Zemědělský nákupní a zásobovací podnik
• ZPF	zemědělský půdní fond
• ZÚR	zásady územního rozvoje
• ZVS	Zemědělská vodohospodářská správa
• ŽD	železniční dráha