

# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ÚDLICE

úplné znění po změně č. 2



srpen 2019

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace:	Úplné znění územního plánu obce Údlice
Správní orgán, který poslední změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Údlice
Pořadové číslo poslední změny:	2.
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Martina Valešová
Funkce:	Referent Odboru rozvoje a investic Magistrátu města Chomutova
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

<b>AKCE</b>	<b>Územní plán obce Údlice: úplné znění po změně č. 2</b>
<b>PROJEKTANT</b>	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti Černí   urbanistický ateliér Záhorského 885, 152 00 Praha 5
<b>ZPRACOVALI</b>	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
<b>DATUM</b>	srpen 2019

Úplné znění územního plánu vychází z těchto územně plánovacích dokumentací:

**Územní plán obce Údlice / 2006**

Projektant: Ing. arch. Ladislav Komrška

**Územní plán obce Údlice – změna č. 1 / 2013**

Projektant: Ing. arch. Ladislav Komrška

**Územní plán obce Údlice – změna č. 2 / 2019**

Projektant: Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

## Obsah

<b>A.</b>	<b>Základní údaje.....</b>	<b>4</b>
A.a)	Hlavní cíle řešení.....	4
A.b)	Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu řešení územního plánu obce.....	5
A.c)	Vyhodnocení splnění souborného stanoviska ke konceptu územního plánu obce.....	5
A.d)	Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování.....	5
<b>B.</b>	<b>Řešení územního plánu .....</b>	<b>7</b>
B.a)	Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce.....	7
B.b)	Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.....	7
B.c)	Návrh urbanistické koncepce.....	9
B.d)	Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití.....	12
B.e)	Limity využití území včetně stanovených zátopových území.....	16
B.f)	Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území.....	19
B.g)	Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady.....	23
B.h)	Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění.....	32
B.i)	Návrh územního systému ekologické stability.....	32
B.j)	Vymezení ploch veřejně – prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav.....	34
B.k)	Návrh řešení požadavků civilní ochrany.....	37
B.l)	Vymezení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky, určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů.....	38
B.m)	Návrh lhůt aktualizace.....	45
<b>C.</b>	<b>Tabulková část .....</b>	<b>46</b>
<b>D.</b>	<b>Závazná část ve formě regulativů.....</b>	<b>47</b>
D.1	Urbanistická koncepce.....	47
D2	Vymezení zastavitelného území.....	47
D3	Závazné regulativy.....	48
D4	Limity území.....	52
D5	Územní systém ekologické stability.....	53
D6	Občanská vybavenost a koncepce dopravy.....	54
D7	Koncepce technického vybavení.....	54
D8	Plochy pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních.....	55

---

## A. Základní údaje

---

Stupeň dokumentace:

Územní plánu Údlice – úplné znění po změně č. 2

Pořizovatel:

Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic

Zpracovatel:

Zdeněk Černý

---

### A.a) Hlavní cíle řešení

---

Hlavní cíle řešení jsou definovány zpracovaným konceptem územního plánu obce, závěry jeho projednání, resp. schváleným souborným stanoviskem ze dne 19. září 2006.

Základní cíle řešení:

- pořídit základní územně plánovací dokument, který je podkladem pro umístění základních investic,
- získat dokument potřebný z hlediska žádostí o dotace ze státních prostředků ČR, EU
- odstranění chronických problémů obce, především pak dopravní situace
- vymezení limitů využití území, zejména vymezení záplavového území obce
- vymezení systému ekologické stability území
- stanovení rozvojového území obce – přednostně ploch pro bydlení a podnikání
- umístění a stabilizace zahrádkových osad

Obec Údlice navazuje na sousedící správní jednotky, s městem Chomutovem vytváří souvislý urbanizovaný celek. Tato skutečnost se musí projevit vzájemnou koordinací územních plánů.

V této souvislosti bude zajištěna kontinuita dopravních tras v souvislosti s výstavbou silnice R7, dále pak energetických tras, prvků ochrany přírody a cílový stav rekultivace území po skončení těžby.

Rozvoj území je orientován do místní části Údlice. Místní část Přečaply bude stabilizována v současném stavu, přednostně s využitím parcel nezastavěných ploch definovaného současně zastavěného území. Nové zastavitelné plochy jsou zařazeny výhradně jako reakce na námítky dotčených fyzických a právnických osob.

#### Změna č. 1

Změna č. 1 řeší soubor požadavků na změnu zastavěného a zastavitelného území, rozsah změn a jejich lokalizace nemění urbanistickou koncepci obce. V případě obce Údlice se jedná o posici a význam jádrových ploch místních částí Údlice a Přečaply, posici obce vůči údolnici řeky Chomutovky, ochranu přírodních hodnot, místní a nadmístní komunikační systém a rozhodující význam a funkce jednotlivých částí urbanizovaného území.

Změna č. 1 řeší tyto okruhy požadavků:

- revizi funkčního využití zastavěného území,
- vymezení zastavitelných ploch pro bydlení dle individuálních žádostí,
- další rozvoj ploch pro výrobu a sklady,
- rozšíření pískovny.

## **A.b) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu řešení územního plánu obce**

---

Obec má k dispozici od r. 1995 zpracovanou urbanistickou studii, byla zpracována kolektivem AA Most – akad. arch. J. Rotykou.

Územní plán Údlice byl schválen zastupitelstvem obce Údlice 21.12.2006 s nabytím účinnosti dne 22. 12. 2006.

## **A.c) Vyhodnocení splnění souborného stanoviska ke konceptu územního plánu obce**

---

Souborné stanovisko ke konceptu územního plánu obce Údlice bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 19. 9. 2006.

Do návrhu územního plánu byly v úplném rozsahu zapracovány požadavky jednotlivých kapitol Zadáání.

Nad rámec souborného stanoviska byly zapracovány tyto požadavky:

- požadavek p. Milana Brůhy na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v m. č. Přečaply – vyhověno bylo částečně, přidány jsou plochy č. 17 (parcela 890/1 k. ú. Přečaply), č. 18 (parcela č. 381/1 k.ú. Přečaply )
- požadavek p. Kaney na vymezení ploch pro průmyslovou výrobu a sklady, přidána je plocha č. 19 (parcely č. 1482/72, 1482/77 k. ú. Údlice)
- požadavek firmy ORDOS na rozšíření ploch pro průmyslovou výrobu, navazující na stávající výrobní závod

Nad rámec souborného stanoviska byl územní plán upraven takto:

- navržená přístupová komunikace k pískovně je veřejně prospěšnou stavbou
- zrušeno je navržené hřiště na kopanou vedle stávajícího koupaliště
- zrušena je zastavitelná plocha č. 18 umístěná proti dnešnímu fotbalovému hřišti – zrušena je část navržené příměstské zeleně spojující m. č. Údlice a prostor pískovny o plochy, nacházející se ve vlastnictví firmy ORDOS.

Dokumentace je uspořádána dle vyhlášky MMR č. 135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

## **A.d) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování**

---

Návrh územního plánu sleduje veškeré cíle územního plánování, jak jsou specifikovány v § 2, odst. 1 stavebního zákona.

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 plně respektovány zájmy ochrany přírody. Vymezena je hranice souvisle urbanizovaného území Chomutov – Údlice. Na této platformě je stanoven rozsah a prostorové regulativy zastavitelných ploch.

V návrhu územního plánu je navrženo technické uspořádání území, zásobování území energiemi a stanoveny vodo hospodářské zásady. Současně je navržena časová koordinace dalšího rozvoje území, resp. stanoveny podmiňující stavby pro cílový rozsah území, definovaný tímto návrhem územního plánu.

## Změna č. 1

### **Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování**

Územní plán řeší akceptuje organizaci území vymezenou platným územním plánem z hlediska zachování a rozvoje definovaných silných stránek a příležitostí a učiněna jsou opatření pro eliminaci slabých stránek a hrozeb.

Silnou stránkou je potenciál území jako součást městské aglomerace Chomutov – Jirkov a další obce bezprostředně související, příležitostí je rozvoj sídelní struktury z hlediska ploch bydlení, ploch individuální rekreace (zahradky) a ploch výroby a skladování v návaznosti na změnu silniční sítě v důsledku realizace rychlostní komunikace R7. Dále možnost těžby štěrkopísků zvětšením původní plochy těžby dle záměrů obce.

Slabou stránkou území je jeho expozice transitní dopravou a výskyt balastních povrchových vod. Pro tento účel územní plán nadále obsahuje koridor umožňující eliminaci = řešení hrozeb mimo stávající i navrhovanou sídelní strukturu.

### **Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu Cíle územního plánování:**

Změna č. 1 územního plánu obce Údlice naplňuje požadavky dalšího rozvoje území při dosažení vymezených parametrů udržitelného rozvoje území.

Základem vyváženého vztahu v měřítku změny č. 1 je důsledná ochrana přírodního prostředí a respektování vývoje a uspořádání sídla. Zachovány jsou přírodní zdroje – maximální schopnost využití zemědělského půdního fondu a lesa, zdroje pitné vody, vodoteče a vodní plochy. Navržené změny využití nezakládají rizika znehodnocení území pro budoucí generace.

Veřejný zájem je naplněn respektováním historických a přírodních hodnot území, zájmů dotčených orgánů, vymezením veřejného prostoru a podmínek pro stabilizaci a rozvoj dopravní a technické infrastruktury. Užívání nemovitostí a pozemků soukromých osob je zachováno, zásah do soukromých zájmů je minimalizován zmíněnou stabilizací přírodních prvků, dopravní a technické infrastruktury.

V návrhu územního plánu jsou uplatněny veškeré zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů. Zjištěné soukromé záměry jsou uplatněny tak, aby vůči veřejným zájmům a záměrům nebyly konfliktní.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a historického dědictví bylo převzato a vyhodnoceno dle územně analytických podkladů Ústeckého kraje, dtto ORP Chomutov a prokázán soulad změny č. 1 s relevantními požadavky.

Vymezené zastavěné území je plně využito bez významných proluk. Rozvoj území je řešen zastavitelnými plochami dle Zadání změny č. 1 v rozsahu, vyplývajícím ze stanovisek dotčených orgánů ke společnému jednání, resp. stanoviska kraje dle § 51 stavebního zákona.

Plocha areálu zemědělské prvovýroby je zachována včetně vazby na plochy zemědělského půdního fondu.

Do nezastavěného území jsou umístěny výhradně nezbytné trasy dopravní infrastruktury související se správou a údržbou zemědělského půdního fondu a rekreačního využití krajiny. Umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území není konkrétně navrženo, případné umístění staveb dle odst. 5 § 18 stavebního zákona je uvedeno ve výčtu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

---

## B. Řešení územního plánu

---

### B.a) Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce

---

Území obce Údlice zaujímá celkovou rozlohu 1 187 ha a je složeno ze 2 katastrálních území:

- 772 615 Údlice 776,4 ha
- 772 607 Přečaply 410,6 ha

Sousedními urbanistickými jednotkami jsou:

- Chomutov
- Otvice
- Bílence
- Nezabylice
- Všehrdy
- Droužkovice

### B.b) Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

---

Území obce je charakterizováno těmito faktory:

- přírodní faktory:      - mělké území Chomutovky  
                                  - přírodní dominanta Údlické doubí
- civilizační faktory    - přímé napojení na město Chomutov  
                                  - vyvýšenina s kostelem sv. Matouše Apoštola

Území obce tvoří mírně zvlněná zemědělská krajina, jejímž středem protéká řeka Chomutovka. Vzhledem k velmi mělkému údolí její tok měnil často svoji trasu. Prostor, ve kterém se tok historicky měnil, je dodnes nepřehlédnutelný, dominují mu nepřehlédnutelné skupiny vlhkomilných dřevin.

Severním směrem se vypíná dlouhý svah, kterému dominuje Údlický lesík o nadmořské výšce 367 m, převýšení vůči úrovni návsi v Údlících činí cca 80 m. Specifickou dominantou tohoto území je vyvýšenina v Přečaplech, na které je umístěn kostel sv. Matouše Apoštola. Převýšení terénu vůči údolí Chomutovky činí v tomto případě 56,3 m.

Tato konfigurace terénu splňovala spontánní požadavky na umístění sídla. Znamky opevnění jsou dodnes patrné a prostor je archeologickou lokalitou.

Ve středověku bylo území přirozenou komunikační osou spojující královská města Chomutov a Louny, podle které postupně vzniká sled obcí podle Chomutovky.

Tvář krajiny se mění po II. světové válce. Proti sobě působí několik faktorů – odsun obyvatel německé národnosti a následné osídlení bez vlastnických vztahů k pozemkům a objektům, zcelení orné půdy do nepřirozených celků a nastupující těžba hnědého uhlí v tomto regionu.

Urbanizované území tak ztrácí svoji stavebně technickou hodnotu a chátrá. Drobné přírodní prvky zanikají, provedena je rozsáhlá meliorace území ve prospěch maximální rozlohy orné půdy. Pískovna v severním svahu, byla určena pro ukládání odpadu (kalu) centrální ČOV Chomutova.

Údolí Chomutovky má přes všechny zásahy do krajiny zachovaný kontrast přírodní údolnice tvořené mokřady a vlhkomilným společenstvím a kulturní urbanizované či zemědělsky obhospodařované krajiny.

Místní část Údlice je tvořena neobyčejně koncentrovanou zástavbou, která budí rozpaky z hlediska dalšího rozvoje obce. S výjimkou náměstí a historického „okrsku“ s bývalým zámekem, kostelem Povýšení



sv. Kříže, farou a sochami tvoří tuto sevřenou formu domy s hospodářským zázemím – nemalý podíl na této formě zástavby má židovská čtvrť SZ části obce.

Využití této koncentrované zástavby pro urbanistické cíle je problematické. Přesto je žádoucí tuto formu zástavby respektovat a umožnit jí mj. prostřednictvím funkční regulace území smysluplné využití i do budoucna. Při postupné regeneraci území je nezbytné zachování charakteru zástavby území.

Základní potenciál m. č. Údlice spočívá v rozvoji sídla pro bydlení v rodinných domech pro zájemce z měst Chomutova a Jirkova. M. č. Údlice přesto nevytváří pouhé předměstí Chomutova, ale má atributy plnohodnotného sídla s definovanou historií, přírodními prvky a občanskou vybaveností.

Okolí m. č. Údlice nabízí současným uspořádáním přírodních prvků bezprostřední – denní kontakt s přírodními prvky, pěší a cyklotrasy do bezprostředního okolí. Tato složka životního prostředí může být dále posilována především zmenšením současného zornění půdy ve prospěch nízké zeleně a případného zalesnění.

M. č. Přečaply již vybočuje z městského prostoru Chomutov – Údlice. Další potenciál rozvoje je nutno hledat ve využití volných ploch, současných i zaniklých hospodářských budov při zachování současné struktury urbanizovaného území.

#### **Hodnotné prostory:**

V území budou respektovány tyto hodnotné prostory:

##### **m. č. Údlice**

- definované jádrové plochy obce
  - prostor náměstí
  - charakter ulicové zástavby
  - soubor kostela Povýšení sv. Kříže, faru, býv. statku včetně hospodářského bloku
- údolní niva Chomutovky
  - přírodní charakter vysoké zeleně bude doplněn o sportovně rekreační plochy, pěší a cyklo trasy
  - žádoucí je postupné otevření břehů Chomutovky v současně zastavěném území
- prostor pískovny
  - podpora prostoru včetně zvětšení přírodních ploch – nízké a vysoké zeleně

##### **m. č. Přečaply**

- soubor staveb podél návsi včetně rehabilitace celého prostoru
- soubor staveb na návrší s kostelem sv. Matouše Apoštola
- údolní niva Chomutovky v celém území

#### *Změna č. 1*

Koncepce rozvoje obce je stanovena platným územním plánem.

Změna č. 1 řeší soubor požadavků na změnu zastavěného a zastavitelného území, rozsah změn a jejich lokalizace nemění urbanistickou koncepci obce. V případě obce Údlice se jedná o posici a význam jádrových ploch místních částí Údlice a Přečaply, posici obce vůči údolnici řeky Chomutovky, ochranu přírodních hodnot, místní a nadmístní komunikační systém a rozhodující význam a funkce jednotlivých částí urbanizovaného území.

Změna č. 1 řeší tyto okruhy požadavků:

- revizi funkčního využití zastavěného území,
- vymezení zastavitelných ploch pro bydlení dle individuálních žádostí,
- další rozvoj ploch pro výrobu a sklady,
- rozšíření pískovny.

Změnou č. 1 územního plánu obce Údlice není tato koncepce rozvoje obce dotčena.

## **B.c) Návrh urbanistické koncepce**

---

Místní části Údlice a Přečaply budou rozvíjeny jako samostatné urbanizované celky.

V území budou respektovány přírodní hodnoty, SV svah nad údolím Chomutovky bude doplněn o plochy nízké a vysoké zeleně.

### **Místní část Údlice**

Území bude řešeno jako souvisle zastavěné území, jehož podélná osa je tvořena tokem Chomutovky. Bezprostřední okolí řeky bude vymezeno jako nezastavitelné z hlediska vymezení ploch záplavového území a umístění – stabilizace trasy regionálního biokoridoru č. 573 podle platné územně plánovací dokumentace velkého územního celku.

V urbanizovaném území jsou definovány jádrové plochy. Tvoří je Náměstí, ulice Školská, Máchova, Havlíčkova, Husova a Stará čtvrť. V regulačních zásadách návrhu územního plánu budou navržena opatření, směřující k zachování urbanistické struktury a stavebně technického a materiálového výrazu této zástavby.

Navazující prostor ulicové zástavby je definován jako smíšené území, opět s úmyslem smysluplného využití stávající urbanistické struktury.

Z ulicové zástavby vystupují specifické prostory:

- soustava historických budov a související prostor kolem kostela Povýšení sv. Kříže
- čteně budovy bývalého zámku
- areál základní školy
- areál střední integrované školy
- areál koupaliště
- areál ČOV Údlice
- areál objektů služeb při Chomutovské ulici
- areály původně zemědělské, dnes částečně podnikatelské činnosti

Tyto soubory budou zachovány a zapracovány do celkové urbanistické koncepce tak, aby hygienické a dopravní souvislosti nebyly konfliktní vůči obytné zástavbě a platným normám a předpisům.

Údolí Chomutovky, které prochází středem obce, bude stabilizováno jako prostor s převládajícími přírodními prvky, do kterých budou zapracovány plochy sportovně rekreační, pěší a cyklo stezky.

Urbanistická struktura m. č. Údlice je doplněna skupinami rodinných domů a plochami průmyslové výroby při silnici I/6.

JV svah nad m. č. Údlice bude ukončen místní komunikací, která se napojí na silnici III/00728 v úseku Údlice – Přečaply.

Místní komunikace bude souborem staveb zahrnující vedle silničního tělesa mimoúrovňové křížení definovaných pěších a cyklo cest, protihlukovou bariéru chránící m. č. Údlice a odvodňovací příkop, odvádějící balastní vody ze severního svahu mimo území m. č. Údlice do Chomutovky.

V území je stabilizována velikost ČOV Údlice. Bezprostřední okolí nebude využito pro bydlení, území bude využito pro příměstské zahrádkové osady.

Původní plavení kalů do prostoru pískovny bude ukončeno včetně likvidace event. ekologických zá-  
těží. Prostor pískovny bude asanován a přeměněn na příměstský rekreační prostor s nízkou a vysokou zelení s využitím specifických přírodních prvků.

Plochy zahrádkové osady pod Údlickým lesíkem budou zachovány, navrženo je jejich rozšíření za

podmínky vložení prvků vysoké zeleně. Vymezení hranice rozšíření sleduje vrstevnici (horizontální linii). Tyto zahrádkové osady budou vybaveny parkovištěm a přístupovou pěší – cyklo – komunikací od m. č. Údlice.

V obci bude stabilizována občanská vybavenost (OV) na úrovni školství a sportovně rekreačních areálů včetně dalšího rozšíření, nové formy komerčně obchodních ploch využitelných ve smyslu OV budou umístěny při stávající silnici I/7.

Území m. č. Údlice je plnohodnotně vybaveno energetickou a vodohospodářskou soustavou inženýrských sítí a bude v tomto smyslu dále rozvíjeno podle definovaných zastavitelných ploch. Splaškové vody budou čerpány zpět do ČOV Údlice.

### Místní část Přečaply

Současná urbanistická struktura bude zachována, další zastavitelné plochy jsou umístěny v návaznosti na současně zastavěné území a jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Pro možnost zachování současných skupin staveb (bydlení a hospodářské budovy) je definováno funkční využití území jako smíšené s možností umístění provozoven podnikání za podmínky zachování stavebně technického výrazu území. Provozní část bude limitována obecně platnými předpisy (ochrana území před hlukem a vibracemi). Zabráněno bude přeměně zahrad na venkovní skladové a manipulační plochy.

Prostor kostela sv. Matouše Apoštola včetně přístupového schodiště, původního hřbitova a související staveb tvoří historický celek vyžadující komplexní sanaci. Na patě přístupového schodiště budou realizovány úpravy prostoru na parkové a parkovací plochy.

Areál bývalého cukrovaru, v současnosti využívaný jako sídlo firmy s výrobou VZT (ORDOS) zařízení je rozšířeno o další výrobní plochy.

V území bude respektována archeologická lokalita na SV straně návrší.

Území bude doplněno o splaškovou kanalizaci a samostatnou čistírnu odpadních vod.

### Rozvoj území

Rozvoj území je navržen v m. č. Údlice a představuje:

- definované plochy zastavitelného území
- plochy prostorové a izolační zeleně
- plochy plošné nízké a vysoké zeleně

Návrhem územního plánu jsou definovány tyto plochy zastavitelného území:

#### m. č. Údlice

označení	výměra	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyv.
1	24 422	drobná výroba, služby	8 600 m <sup>2</sup>	
2	89 420	drobná výroba, služby	26 800 m <sup>2</sup>	
3	45 345	nízkopodlažní bydlení	38 RD	95
4	36 314	nízkopodlažní bydlení	33 RD	82
5	33 779	nízkopodlažní bydlení	31 RD	77
6	13 295	nízkopodlažní bydlení	11 RD	28
7	9 222	nízkopodlažní bydlení	9 RD	23
8	4 357	nízkopodlažní bydlení	4 RD	10
9	81 312	výroba a sklady	24 400 m <sup>2</sup>	
10	15 092	sport a rekreace		
11	79 675	nízkopodlažní bydlení	81 RD	202
12	52 291	nízkopodlažní bydlení	48 RD	120
13	113 803	nízkopodlažní bydlení	103 RD	257

označení	výměra	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyv.
14	89 800	nízkopodlažní bydlení	82 RD	205
15	26 951	výroba a sklady	8 000 m <sup>2</sup>	
16	68 099	individuální rekreace	150 zahrádek	
19	206 943	výroba a sklady	45 000	

#### **m. č. Přečaply**

označení	výměra	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyv.
17	6 448	nízkopodlažní bydlení	4 RD	10
18	4 610	nízkopodlažní bydlení	4 RD	10

Potenciál rozvoje území lze shrnout takto:

– výměra zastavitelných ploch:	1 001 478 m <sup>2</sup>
– nárůst komerčně obchodních ploch:	37 400 m <sup>2</sup> ( budovy )
– nárůst výrobních ploch:	75 400 m <sup>2</sup> ( budovy )
– nárůst zahrádek:	150
– přírůstek obyvatel:	1024

#### *Změna č. 1*

#### **Revize funkčního využití zastavěného území**

V návrhu změny č. 1 územního plánu se mění využití zastavěného území takto:

označení	funkční využití stávající	funkční využití navrhované
z1/10	nízká zeleň	plochy smíšené obytné
z1/18	nízkopodlažní bydlení	drobná výroba a služby
Z1/19	nízká zeleň	nízkopodlažní bydlení

V obou případech se jedná a sladění územního plánu se stávajícím využitím území dle požadavků majitelů dotčených nemovitostí. V obou případech nepředstavuje navržená změna zhoršení životního prostředí a podmínek pro užívání dotčeného prostoru.

#### **Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení dle individuálních žádostí**

V návrhu změny č. 1 územního plánu se rozšiřuje zastavitelné území takto:

označení	funkční využití stávající	funkční využití navrhované	výměra v ha
z1/1	orná půda	sport a rekreace	2,1905
z1/6	orná půda	nízkopodlažní bydlení	0,5141
z1/9	orná	nízkopodlažní bydlení	0,6495
z1/12	orná půda	nízkopodlažní bydlení	0,5199
z1/13	orná půda	nízkopodlažní bydlení	1,7707
z1/17	orná půda	nízkopodlažní bydlení	0,5210

#### **Další rozvoj ploch pro výrobu a sklady**

V návrhu změny č. 1 územního plánu se rozšiřuje zastavitelné území takto:

označení	funkční využití stávající	funkční využití navrhované	výměra v ha
z1/3	orná půda	výroba a sklady	7,4733
z1/14	orná půda	výroba specifická	0,4438

Využití plochy č. Z1/14 je omezeno na umístění fotovoltaické elektrárny.

### Vymezení ploch dopravy

označení	funkční využití stávající	funkční využití navrhované	výměra v ha
z1/20	plochy ostatní	plocha pro komunikace	0,0963
z1/21	orná půda	plocha pro komunikace	0,1460

### Vymezení plochy těžby nerostů – rozšíření pískovny

Změna č. 1 vymezuje plochu těžby nerostů – plochu potřebnou k rozšíření pískovny.

označení	funkční využití stávající	funkční využití navrhované	výměra v ha
z1/22	orná půda	plocha těžby nerostů	9,3929

## **B.d) Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití**

V návrhu územního plánu obce jsou navrženy tyto funkční plochy:

### **Současně zastavěné území a zastavitelná území**

- plochy nízkopodlažního bydlení
- jádrové plochy obce
- plochy smíšeného území
- plochy občanské vybavenosti
- plochy drobné výroby a služeb
- plochy pro výrobu a sklady
- plochy pro sport a rekreaci
- plochy pro technickou vybavenost
- plochy pro individuální rekreaci
- plochy pro zemědělskou výrobu
- plochy pro komunikace
- zahrady
- parky
- plochy těžby nerostů

### **Nezastavitelná území**

- plochy orné půdy
- plochy nízké a rozptýlené zeleně
- plochy vysoké zeleně
- vodní plochy a vodní toky
- ostatní plochy
- plochy určené k plnění funkce lesa

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

#### **Plochy nízkopodlažního bydlení**

##### **Přípustné využití plochy:**

*Plochy nízkopodlažního bydlení v současně zastavěném území:*

Plochy je možno ve volných parcelách dostavovat rodinnými domy za obecně platných ustanovení stavebního zákona. Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání nebo 1 venkovní stání. Rodinné domy lze doplnit o stavby, související s hospodářským využitím pozemku a dále o stavby, související k vykonávání živnosti, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby – obchod, služby, drobné provozovny.

*Plochy nízkopodlažního bydlení v zastavitelném území:*

Plochy jsou určeny pro obytnou výstavbu – rodinné domy.

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.

Objekty RD mohou obsahovat přízemí a podkroví, s částečným nebo úplným podsklepením.

Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání nebo 1 venkovní stání.

**Podmíněné funkční využití plochy:**

Výstavba rekreačních domů.

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

### Jádrové plochy obce

**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. Objekty budou zakončeny šikmou střechou s možností půdní vestavby. Parkování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku, v případě objektů občanské vybavenosti lze po dohodě s obcí použít pro krátkodobé parkování veřejných ploch.

**Nepřípustná funkce:**

Objekty pro individuální rekreaci – zahrádky a rekreační chaty.

### Plochy smíšeného území

**Přípustné využití plochy:**

Jsou stávající plochy, kde jsou umístěny objekty bydlení venkovského typu, rekreační domy a rekreační chaty.

Plochy budou postupně měněny na charakter BV při platnosti příslušných regulativů této funkční plochy.

Rodinné domy venkovského typu lze doplnit o stavby, soužící k vykonávání živnosti, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby – obchod, služby, drobné provozovny.

**Podmíněné funkční využití plochy:**

Výstavba domů venkovského bydlení, plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu.

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

### Plochy občanské vybavenosti

**Přípustné využití plochy:**

Stávající a navrhované plochy občanské vybavenosti bez další funkční regulace.

**Podmíněné funkční 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 funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy drobné výroby a služeb****Přípustné využití plochy:**

Plochy, určené k umístění provozů drobné výroby a služeb.

**Podmíněně funkční využití plochy:**

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

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro výrobu a sklady****Přípustné využití plochy:**

Areály pro výrobu, skladování.

Využití území je limitováno zákazem manipulace s toxickými a jedovatými látkami, vyloučena je prašnost při výrobním či manipulačním procesu. Případné znečištění technologických vod musí být likvidováno v místě.

Produkce nesmí zhoršit imisní situaci území obce.

Velikost jednotlivých areálů musí být menší jak hodnoty, uvedené v příloze č. 2 zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Výrobní činnost musí mít zajištěnu likvidaci odpadu mimo řešené území.

Parkování musí být zajištěno na pozemku stavby.

**Podmíněně funkční využití plochy:**

Provozy drobné výroby a služeb, plochy pro zemědělskou výrobu

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro sport a rekreaci****Přípustné využití plochy:**

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

**Podmíněně funkční využití plochy:**

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

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro technickou vybavenost****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.

**Podmíněně funkční využití plochy:**

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

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro individuální rekreaci****Přípustné využití plochy:**

Plochy s rekreačními chatami a zahrádkovými chatkami.

**Podmíněně funkční využití plochy:**

Trvalé bydlení za podmínky souladu s OTP, plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu.

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro zemědělskou výrobu****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.

**Podmíněně funkční využití plochy:**

Plochy lze doplnit o objekty výroby a služeb a o objekty bydlení pro majitele a pro služební byt.

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro komunikace****Přípustné využití plochy:**

Veřejné plochy, sloužící k dopravní obsluze území případně umístění zařízení, sloužících k jejich údržbě.

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jakékoliv jiné využití ploch pro komunikace je nepřípustné.

**Parky****Přípustné využití plochy:**

Stávající a navrhované plochy udržované – parkové zeleně.

**Podmíněně funkční využití plochy:**

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Na plochách parkové zeleně je jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

**Plochy těžby nerostů:****Přípustné využití plochy:**

Plochy, určené pro těžbu štěrkopísků včetně následné rekultivace jako:

- plochy lesní
- plochy zemědělské,
- plochy vodní a vodohospodářské,
- plochy smíšené nezastavěného území.



**Podmíněné funkční využití plochy:**

Technologické a dopravní plochy a objekty související s provozem pískovny, tříděním, recyklací a následným zpracováním separátů, určených k rekultivaci prostoru.

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Nezastavitelné plochy****Přípustné využití plochy:**

- plochy orné půdy
- plochy nízké a rozptýlené zeleně
- plochy vysoké zeleně
- vodní plochy a vodní toky
- ostatní plochy
- plochy určené k plnění funkce lesa

**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.

**B.e) Limity využití území včetně stanovených zátopových území**

---

**Be.1 Vstupní limity využití území****Záplavové území**

Vymezené záplavové území  $Q_{100}$  a vymezená aktivní zóna  $Q_{100}$  vyhlášené správcem toku – Povodím Ohře, s. p.

Právní opora: Rozhodnutí Krajského úřadu Ústeckého kraje č. j. 56000-04/ZPZ/Zapl. – Chomutovka/06/KO ze dne 21. 3. 2006.

**Ochrana památek**

V území se vyskytují tyto nemovité objekty, navržené či zapsané do jmenovitého seznamu kulturních památek:

**m. č. Údlice:**

- 570 sloup s Madonou
- 665 smírčí kříž
- 775 socha piety
- 788 kostel Povýšení sv. Kříže se sochou
- /1 kostel
- /2 socha sv. Víta
- 789 socha sv. Barbory
- 790 socha sv. Jana Nepomuckého
- 791 zámek s areálem
- /1 zámek
- /2 zahrada
- /3 ohradní zeď
- /4 hospodářský dvůr
- 792 trojičný sloup

- 793 sýpka č.p. 113
- 794 sloup se sochou sv. Josefa
- 795 fara č. p. 4
- 796 socha sv. Floriána
- 798 areál bývalého židovského hřbitova

**m. č. Přechaply:**

- 803 kostel sv. Matouše
- /1 kostel sv. Matouše
- /2 ohradní zeď
- /3 schodiště

**Ochrana technické infrastruktury**

**OP pro zásobování elektrickou energií**

venkovní vedení VN 1–35 kV	7 (10) m
venkovní vedení VN 22–35 kV	7 (10) m
venkovní vedení VVN 35–110 kV	12 (15) m

Právní opora: zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci

Poznámka: Údaje uvedené v závorce platí pro rozvody realizované před 1. 1. 1995

**OP kanalizace**

kmenová stoka:	ochranné pásmo 3 m
malé ČOV do 100 m <sup>3</sup> /den:	
zakryté bez odvětrání:	ochranné pásmo 20 m od obyt. zóny
s volnou hladinou:	ochranné pásmo 50 m

Právní opora: ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky

**OP a BP pro zásobování plynem**

VTL plynovod do DN 200:	ochranné pásmo 4 m
VTL plynovod DN 200–500:	ochranné pásmo 8 m
VTL plynovod DN nad 500:	ochranné pásmo 12 m
STL, NTL, přípojky v zast. území:	ochranné pásmo 1 m
VTL plynovod do DN 100:	bezpečnostní pásmo 15 m
VTL plynovod DN 100–250:	bezpečnostní pásmo 20 m
VTL plynovod nad DN 250:	bezpečnostní pásmo 40 m
VTL regulační stanice	bezpečnostní pásmo 10 m

Právní opora: zákon č. 458/2000 Sb.

**OP pro přenos informací**

podzemní dálkový kabel včetně zařízení: OP 2 (3) m

Právní opora: vyhláška č. 111/1964 Sb., kterou se provádí zákon o telekomunikacích

**Ochrana dopravní infrastruktury**

**OP pozemních komunikací**

silnice I. třídy:	OP 50 m od osy vozovky
silnice II. a III. třídy:	OP 15 m od osy vozovky

Právní opora: zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích – ochranná pásma

**Ochrana přírody a krajiny**

**Státem chráněná zeleň – památné stromy**

V řešeném území nejsou památné stromy vyhlášeny.

### **Ochrana lesa**

Ochranné pásmo lesa 50 m

Právní opora: zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) v platném znění

### **Územní systém ekologické stability**

- regionální biocentrum č. 1334 (Údlické doubí)
- regionální biocentrum č. 573 (Údlická niva a pinky)
- regionální biokoridor č. 573 (Údlické doubí – Stráně) včetně jeho vymezení.

Právní opora: ZÚR Ústeckého kraje

### **Ochrana nerostných surovin, vliv těžby**

V řešeném území se nachází:

- ložisko Chomutov – Jan Žižka (3078700) s CHLÚ
- Chomutov – Údlice č. 07870000
- Droužkovice – východ č. 3079301
- Pohlody – Šverma – západ č. 3232000
- CHLÚ Škrle č. 10890000

V CHLÚ jsou stanoveny omezující podmínky pro povolování staveb stanoveny § 19 zákona č. 44/1988.

Právní opora: zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) v platném znění.

Poznámka: V území se dále vyskytují poddolovaná území dle databáze geofondu ČR. Tyto mají pouze informativní charakter a nejsou limity využití území.

### **Ochrana podzemních a povrchových vod**

#### **OP vodních toků**

provozní pásmo pro údržbu vodních toků (volný manipulační pruh 6 m od břehové čáry)

#### **čistírny odpadních vod**

pásmo hygienické ochrany pro ČOV Údlice

Právní opora: ČSN 75 6402 Malé čistírny odpadních vod

#### **OP kanalizace**

kmenová stoka: ochranné pásmo 3 m

s volnou hladinou: ochranné pásmo 50 m

Právní opora: zákon č. 274/2001 Sb., ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky

#### **OP vodovodního řadu**

vodovodní řady ochranné pásmo 1,5 m oboustranně od potrubí

Právní opora: zákon č. 274/2001 Sb.

## **Be.2 Výstupní limity využití území**

V návrhu územního plánu jsou uplatněny tyto limity využití území:

- ochranné pásmo silnice
- lokální systém ekologické stability
- ochranné pásmo technické infrastruktury:
  - vodovodů a kanalizací
  - VN kabelu elektro
  - přeložky vrchního vedení 22 kV
  - trafostanice

## Změna č. 1

Změnou č. 1 územního plánu vznikají tyto limity využití území:

### OP pro zásobování elektrickou energií

kabelové vedení VN 22–35 kV 1,5 m od osy vedení

### OP kanalizace

kmenová stoka: ochranné pásmo 3 m

malé ČOV do 100 m<sup>3</sup>/den:

zakryté bez odvětrání: ochranné pásmo 20 m od obytl. zóny

s volnou hladinou: ochranné pásmo 50 m

### OP vodovodního řadu

vodovodní řady ochranné pásmo 1,5 m oboustranně od potrubí

### OP VVTL plynovodu

ochranné pásmo 4 m od osy vedení

bezpečnostní pásmo 60 m od osy vedení

Celé řešené území se nachází v zájmovém území AČR objektu Lažany. AČR tedy může jako dotčený orgán omezit v tomto smyslu umístění stavebních a technologických objektů či jejich parametry a provozní vlastnosti.

## B.f) Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

V návrhu územního plánu jsou navrženy tyto zastavitelné plochy:

### m. č. Údlice

označení	výměra	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyv.
1	24 422	drobná výroba, služby	8 600 m <sup>2</sup>	
2	89 420	drobná výroba, služby	26 800 m <sup>2</sup>	
3	45 345	nízkopodlažní bydlení	38 RD	95
4	36 314	nízkopodlažní bydlení	33 RD	82
5	33 779	nízkopodlažní bydlení	31 RD	77
6	13 295	nízkopodlažní bydlení	11 RD	28
7	9 222	nízkopodlažní bydlení	9 RD	23
8	4 357	nízkopodlažní bydlení	4 RD	10
9	81 312	výroba a sklady	24 400 m <sup>2</sup>	
10	15 092	sport a rekreace		
11	79 675	nízkopodlažní bydlení	81 RD	202
12	52 291	nízkopodlažní bydlení	48 RD	120
13	113 803	nízkopodlažní bydlení	103 RD	257
14	89 800	nízkopodlažní bydlení	82 RD	205
15	26 951	výroba a sklady	8 000 m <sup>2</sup>	
16	68 099	individuální rekreace	150 zahrádek	
19	206 943	výroba a sklady	45 000	

### m. č. Přečaply

označení	výměra	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyv.
17	6 448	nízkopodlažní bydlení	4 RD	10
18	4 610	nízkopodlažní bydlení	4 RD	10

### **Zastavitelná plocha č. 1 a 2**

funkční využití území:	1	drobná výroba, služby	24 422 m <sup>2</sup>
	2	drobná výroba, služby	89 420 m <sup>2</sup>

Zastavitelné plochy se nacházejí při západní hranici řešeného území, přiléhají na pás technické infrastruktury, resp. ochranných pásem, které jsou vedeny souběžně se stávající silnicí I/7.

Plochy jsou určeny pro umístění objektů výroby a služeb, obchodních pavilonů, popř. prodejních ploch. V současné době jsou přístupny ze stávající silnice III/25124 - tento stav je nutno považovat za dočasný, záměrem je jejich zpřístupnění ze silnice III. třídy, která vznikne z původní I/7 po realizaci rychlostní komunikace R7.

Předpokládáme umístění halových jednopodlažních objektů s max. zastavitelní pozemku ze 30 %.

Součástí lokalizace zastavitelných ploch č. 1 a 2 je uplatnění veřejné zeleně vůči současné obytné zástavbě. Na styku plochy č 2 a 3 (plocha pro bydlení – dále v textu) budou na straně plochy č. 2 uplatněna opatření, Zajišťující ochranu obytného území před hlukem, vibracemi a prachem.

### **Zastavitelná plocha č. 3, 4, 5, 6, 7, 8**

funkční využití území:	3	nízkopodlažní bydlení	45 345 m <sup>2</sup>
	4	nízkopodlažní bydlení	36 314 m <sup>2</sup>
	5	nízkopodlažní bydlení	33 779 m <sup>2</sup>
	6	nízkopodlažní bydlení	13 295 m <sup>2</sup>
	7	nízkopodlažní bydlení	9 222 m <sup>2</sup>
	8	nízkopodlažní bydlení	4 357 m <sup>2</sup>

Zastavitelné plochy představují souvislý obytný soubor, který navazuje na stávající uliční síť. Na západní straně sousedí s plochami drobné výroby a služeb, na východní straně pak na odvodňovací příkop. Vůči němu bude uplatněn nezastavitelný pruh 8 m od břehové čáry.

Přirozeným těžištěm území je stávající lesík, který bude doplněn o nízkou zeleň tak, aby obytná zástavba začínala za obslužnou komunikací ve vzdálenosti 50 m = OP lesa.

Další parcelace území včetně dalších místních komunikací je možná.

### **Zastavitelná plocha č. 9**

funkční využití území:	9	výroba a sklady	81 312 m <sup>2</sup>
------------------------	---	-----------------	-----------------------

Navržena je plocha, určená pro průmyslovou výrobu. Lokalizována je mezi JV okraj současně zastavěného území a navrženou odlehčovací komunikací, ze které bude přístupná. Tento požadavek se promítá do řešení etapizace výstavby v území. Na průmyslové plochy navazují současné areály drobné výroby a služeb, resp. zemědělské výroby. Vůči stávající obytné zástavbě při ulici Droužkovické bude uplatněn výrazný izolační pás zeleně.

### **Zastavitelná plocha č. 10**

funkční využití území:	10	sport a rekreace	15 092 m <sup>2</sup>
------------------------	----	------------------	-----------------------

Jedná se o využití území v údolní nivě v bezprostřední návaznosti na řeku Chomutovku a stávající areál koupaliště, který by měl být rozšířen právě o sportovní hřiště na této zastavitelné ploše. Vzhledem k možnému riziku záplav bude plocha využita pro sportovní plochy bez výstavby nadzemních budov.

### **Zastavitelná plocha č. 11, 12, 13 a 14**

funkční využití území:	11	nízkopodlažní bydlení	79 675 m <sup>2</sup>
	12	nízkopodlažní bydlení	52 291 m <sup>2</sup>
	13	nízkopodlažní bydlení	113 803 m <sup>2</sup>
	14	nízkopodlažní bydlení	89 800 m <sup>2</sup>

Tyto zastavitelné plochy vytvářejí obytný soubor, který vyplní prostor mezi SV částí současně zastavěného území a JZ hranou odlehčovací komunikace.

Plochy jsou vymezeny schématicky a předpokládáme, že v další fázi investorské přípravy dojde na podrobnější parcelaci včetně vnitřního komunikačního systému.

Na platformě konceptu územního plánu jsou stanoveny urbanistické zásady. Spočívají v přístupnosti území pouze z jihu = z uliční sítě současně zastavěného území. Navržené zastavitelné plochy budou připojeny na navrženou odlehčovací komunikaci.

Základním požadavkem je vytvoření vhodného – pietního prostoru okolo stávajících hřbitovů. V tomto smyslu je nepřijatelné, aby byly obestavěny novou zástavbou. Řešením je veřejná zeleň, která bude vyvedena mimo současně zastavěné a zastavitelné území.

### **Zastavitelná plocha č. 15**

funkční využití území:	15	výroba a sklady	26 951 m <sup>2</sup>
------------------------	----	-----------------	-----------------------

Tato plocha je určena pro případné rozšíření stávajících průmyslových ploch firmy ORDOS. Zástavba je orientována tak, aby nezasahovala do stabilizovaného prostoru původních objektů cukrovaru a návrší s kos-tem sv. Matouše Apoštola.

Navržené plochy výroby budou doplněny o veřejnou zeleň, která by měla být rozhodující v dálkových pohledech (horizontu).

### **Zastavitelná plocha č. 16**

funkční využití území:	16	individuální rekreace	68 099 m <sup>2</sup>
------------------------	----	-----------------------	-----------------------

Navrženo je rozšíření stávajícího území zahrádkové kolonie pod Údlickým lesíkem.

Tvořeno bude prostou parcelací území s možným umístěním zahrádkové chatky. Součástí území bude parkoviště a pás veřejné zeleně, která by měl narušit monofunkční výraz území. Jižní hranice zástavby sleduje úroveň vrstevnice tak, aby výsledná zeleň podpořila monumentalitu přírodního prvku vůči zemědělskému využití navazujících pozemků.

### **Zastavitelná plocha č. 17 a 18**

funkční využití území:	17	nízkopodlažní bydlení	6 448 m <sup>2</sup>
	18	nízkopodlažní bydlení	4 610 m <sup>2</sup>

Navrženo je rozšíření současně zastavěného území o plochy pro individuální výstavbu RD s napojením na místní komunikace obce bez dalších podmínek.

## **Zastavitelná plocha č. 19**

funkční využití území: 19 výroba a sklady 206 943 m<sup>2</sup>

Zastavitelná plocha vyplňuje prostor mezi silnicí I/7 - od které bude zajištěn přístup – a původní polní cestou (Všehrady – Údlice). Plocha je určena pro umístění areálů výroby a služeb. Velikost areálů nepřesáhne hodnoty, stanovené přílohou 1 a 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

### **Změna č. 1**

#### **Souhrnný přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby:**

označení	funkce navrhovaná	původní záměr Z1	upravený návrh
		výměra v ha	výměra v ha
z1/1	sport a rekreace	2,1905	2,1905
z1/2	nízkopodlažní bydlení	1,5265	vypuštěno
z1/3	výroba a sklady	17,0921	7,4733
z1/6	nízkopodlažní bydlení	0,5141	0,5141
z1/7	výroba a sklady	7,1080	vypuštěno
z1/8	nízkopodlažní bydlení	1,9076	vypuštěno
z1/9	nízkopodlažní bydlení	0,8427	0,6495
z1/10	nízkopodlažní bydlení	0,4033	0,4033
z1/11	výroba a sklady	10,4791	vypuštěno
z1/12	nízkopodlažní bydlení	0,5199	0,5199
z1/13	nízkopodlažní bydlení	1,7707	2,2335
z1/14	výroba specifická	0,4438	0,4438
z1/15	nízkopodlažní bydlení	0,8610	vypuštěno
z1/16	výroba a sklady	0,5199	vypuštěno
z1/17	nízkopodlažní bydlení	0,5319	0,5319
z1/18	drobná výroba a služby	0,0928	0,0928
z1/19	nízkopodlažní bydlení	0,1312	0,1312
z1/20	plocha pro komunikace	nestanoven	0,0963
z1/21	plocha pro komunikace	nestanoven	0,1460
z1/22	plochy těžby nerostů	9,3929	9,3929
	součet	56,3280	24,8190

#### **Poznámka:**

Návrh změny č. 1 sleduje číslování lokalit shodně se Zadáním změny č. 1.

V přehledu chybí Z1/4, Z1/5, tyto lokality byly vyřazeny z důvodu nesouhlasu dotčených orgánů k Zadáání změny č. 1.

Změna č. Z1/7 a Z1/16 byla vypuštěna z důvodu nesouhlasu Krajského úřadu v rámci jeho stanoviska dle § 51 stavebního zákona.

#### **Komentář k jednotlivým zastavitelným plochám, resp. plochám přestavby v rozsahu této změny č. 1 územního plánu obce Údlice:**

##### **Ad Z1/1**

Navržena je plocha pro sportovní plochy a zařízení, která doplní stávající fotbalové hřiště a tenisové kurty v komplexní sportovním zařízení, umístěné v atraktivním přírodním prostředí.

##### **Ad Z1/3**

Plocha pro výrobu a sklady, která doplňuje zastavitelné plochy dle platného územního plánu do souvislého celku s využitím vstupních investic – stávající silnice I/7 bude nahrazena R7, trasy VN, VTL/STL regulační stanice.

#### **Ad Z1/6**

Záměr představuje využití vhodných volných parcel pro umístění RD, záměr nezasahuje do kompaktního prostoru návsi.

#### **Ad Z1/9**

Ulicový rozvoj obytné zástavby podél silnice Údlice – Přečaply posiluje atraktivní výraz obce.

#### **Ad Z1/10**

Představuje možnost využití stávajících ploch zahrádek pro výstavbu RD v centru obce. Realizací bude posílen urbanizovaný výraz.

#### **Ad Z1/12, Z1/13**

Posílení centrálních ploch obce o bydlení s přemístěním sportovních ploch ke stávajícímu sportovnímu areálu. V návrhu územního plánu naznačen požadavek na vedení pěší komunikace v souběhu s Chomutovkou s cílem postupného vytvoření pěší promenády obce podél řeky.

#### **Ad Z1/14**

Využití 1 parcely pro výstavbu RD – naznačeno pokračování ulicové zástavby podél stávající místní komunikace k pískovně s odkazem na její dopravní obsluhu z jiné strany mimo obec.

#### **Ad Z1/17**

Rozšíření nové zástavby Údlic o 1 parcelu pro RD při stávající místní komunikaci.

#### **Ad Z1/18**

Dílní změna využití území jádrových ploch obce pro drobnou výrobu a služby na podnět majitele pozemku.

#### **Ad Z1/19**

Změna využití zastavěného území – oprava chybného grafického značení v platném územním plánu.

## **B.g) Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady**

---

### **Bg.1 Koncepce dopravy**

#### **Silniční doprava:**

Územím prochází silnice I/7 s odbočením na silnici III/25124 - Údlice – II/251 Havraň – Jirkov.

V m. č. Údlice je překřížena silnicí III/00728 Nezabylice – Chomutov.

Průjezd obcí po silnici III/25124 představuje trvalou a zcela nevyhovující dopravní zátěž od nákladních automobilů (doprava hnědého uhlí) a vykazuje v místě křížení uvedených silnicí zásadní prostorové závady.

Z hlediska širších vztahů probíhá v současné době investorská příprava na stavbu rychlostní komunikace R7, která bude mít na území obce Droužkovice mimoúrovňovou křižovatku se silnicí II/568 Březno – Tušimice – Kadaň s možným napojením obce Údlice na novou trasu II/568.

Na silnici III/25124 navazuje v severní části území místní komunikace, která zajistí dopravní obsluhu zastavitelných ploch, nacházejících se na jižním svahu nad m. č. Údlice. Tato místní komunikace se napojí na silnici III/00728 a lze očekávat, že převezme transitní dopravu v trase Jirkov – Přečaply – Nezabylice.

Tato řešení představují zklidnění vnitřních částí m. č. Údlice.

Součástí výše uvedené místní komunikace budou i protihluková opatření (v návrhu územního plánu je pro tato opatření vymezen 15 m pruh) a odvodňovací žlab, který by měl zabezpečit jímání balastních vod



z severního svahu nad Údlicemi včetně jeho vyvedení mimo současně zastavěné a zastavitelné území a zaústění do Chomutovky.

#### **Místní komunikace (MK):**

Současný systém místních komunikací bude po realizaci úpravy silniční sítě a výše uvedené místní komunikace na současně zastavěném území vyhovující. Problematické úseky procházející jádrovými plochami m. č. Údlice a návší m. č. Přečaply nebudou dále upravovány, upřednostněna stávající cenná urbanistická struktura území.

Nové místní komunikace budou řešeny ve funkčních třídách C3 a D1.

V dopravním řešení jsou dále naznačeny komunikace funkční třídy C3, které vy měly zajistit elementární obsluhu – dopravní připojení definovaných zastavitelných ploch. Tyto komunikace jsou současně definovány a v příslušné kapitole textové i grafické části vyznačeny jako veřejně prospěšné stavby.

Šířky navrhovaných komunikací:

- MK funkční třídy C3 - 2 x 3,25 m + jednostranný chodník š. 1,5 m
- MK funkční třídy D1 - 2 x 2,50 m + zvýrazněný pěší pás v úrovni vozovky š. 1,5 m

Navrhované uspořádání území minimalizuje počet vjezdů nákladních vozidel do ploch s převažující složkou bydlení. Další zřizování objektu drobné výroby a služeb v těchto plochách bude podmíněně přípustné, přičemž podmíněčnost bude vycházet z minimalizace nároků na dopravní obsluhu a z provozu vozidel pouze do 3,5 t.

#### **Doprava v klidu:**

V území jsou navržena veřejná parkoviště, sloužící především v místě (narázové) koncentrace osob, tj. při stávajících sportovních areálech a koupališti. Možnost parkování na současně uliční síti bude zvýšena po realizaci úpravy silniční sítě.

Pro nové zastavitelné plochy platí tyto zásady:

- Zastavitelné plochy pro bydlení budou vybaveny odstavnými stáními na parcelách jednotlivých obytných domů, parkovací stání budou vymezena v další investorské přípravě podle ČSN 73 6110 (projektování místních komunikací) v min. počtu 1 stání na 10 obytných jednotek.
- Zastavitelné plochy pro výrobu, drobnou výrobu a služby budou vždy a úplně řešeny na pozemcích jednotlivých staveb (areálů).

#### **Autobusová doprava:**

Autobusové linky pro řešené území jsou provozovány na stávající uliční síti. M. č. Údlice je součástí městské autobusové dopravy města Chomutova.

Stávající zastávky AD doplňujeme o nové posice na současně zastavěném i zastavitelném území a to tak, aby výsledné urbanizované území bylo pokryto při 10minutové docházkové vzdálenosti k zastávce AD (330 m).

#### **Pěší a turistické (cyklo) stezky:**

Současná průchodnost územím se po realizaci záměrů územního plánu nezhorší.

Nová trasa je definována mezi m. č. Údlice a Přečaply a to při severním okraji údolní nivy (hrana mezi ornou půdou a nízkou zelení se skupinami dřevin).

Nová pěší a cyklo komunikace je vyvedena směrem k pískovně. Další navržená trasa bude vedena podél silnice III/25124 tak, aby k m. č. Údlice připojila zahrádkové osady umístěné pod Údlickým lesíkem.

Z hlediska širších vztahů představuje pěší a cyklo stezka mezi m. č. Údlice a m. č. Přečaply část trasy regionálního významu.

#### **Účelové komunikace:**

Provoz pískovny je v současné době veden po místních komunikacích m. č. Údlice a dále po silnici III/00728, vždy zasáhne m. č. Údlice či m. č. Přečaply. Tento stav je pro obytnou zástavbu zcela nepřijatelný. Navržená je tedy neveřejná účelová komunikace, která vyvede dopravu z pískovny mimo současně zastavěné a zastavitelné území severním směrem s připojením na silnici II/251.

#### **Železniční doprava**

V území není zastoupena.

#### *Změna č. 1*

Vypouští se záměr severního obchvatu Údlíc – původně zpracovaný záměr odpovídal konceptu územního plánu Severočeského kraje. V platné dokumentaci – ZUR není tento záměr znázorněn.

S odkazem na výstavbu silnice R7 se otevírá možnost využití stávajícího tělesa silnice pro přímé připojení průmyslových ploch. Naznačený tvar připojení vychází z předjednané dokumentace k ÚR budoucího investora v této lokalitě.

Ostatní zastavitelné plochy lze připojit na stávající komunikační systém.

Podmínkou pro rozvoj pískovny je vyloučení příjezdu vozidel přes obec, tj. místní komunikací okolo hřbitova, resp. obytné zástavby.

#### **Bg.2 Koncepte občanského vybavení**

V území registrujeme jednoznačnou orientaci na město Chomutov.

Školství je v řešeném území zastoupeno předškolním zařízením, základní a střední integrovanou školou. Školy využívají a budou využívat stávající sportovní areály.

Ty jsou situovány do údolní nivy Chomutovky, k dispozici je areál fotbalového hřiště, tenisových kurtů a zázemí (objektů), dále pak areál koupaliště. Ten bude, v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí, dále rozšířen o sportovní plochy.

Další provozovny OV a služeb jsou situovány do jádrových a smíšených ploch současně zastavěného území. Při silnici I/7 se nachází čerpací stanice PHM a restaurační zařízení (2 x) a to již mimo řešené území (patří pod správu obce Nezabylice).

Další – specifické – zastavitelné plochy občanské vybavenosti nejsou požadovány. Přesto předpokládáme, že v rámci zastavitelných ploch č. 1 a 2 (plochy drobné výroby a služeb) se objeví obchodní areály formy supermarketu.

#### **Bg.3 Návrh koncepte technického vybavení**

##### **3.1 Elektrická energie**

Územím prochází VVN vedení 110 kV, jedna trasa obchází m. č. Údlice severním směrem, další probíhá při západní hranici řešeného území souběžně se silnicí I/7.

Tyto trasy nejsou z pohledu územního plánu konfliktní.

Území je zásobeno vrchním vedením 22 kV resp. sítí trafostanic:

*Údlice*

- TS čerpací stanice
- TS škola
- TS ČOV - 2 x
- TS vodojem
- TS obec sever
- TS střed
- TS statek
- TS cukrovar

*Přečaply*

- TS obec jih

Současná police nadzemního vedení je konfliktní vůči definovaným plochám zastavitelného území. Z tohoto důvodu je navržena nová soustava, která převádí distribuční vedení VN do nových, a to především kabelových tras. Přeložka vrchního vedení je pouze okolo zastavitelné plochy č. 11.

Na takto upravený systém jsou připojeny další – nové – trafostanice podle tohoto schématu:

ozn.	výměra	funkce	orientační kapacita	instal. příkon kW
1	24 422	drobná výroba, služby	8 600 m <sup>2</sup>	400
2	89 420	drobná výroba, služby	26 800 m <sup>2</sup>	1200, nová TS 02
3	45 345	nízkopodlažní bydlení	38 RD	312, nová TS 03
4	36 614	nízkopodlažní bydlení	33 RD	270
5	33 779	nízkopodlažní bydlení	31 RD	254
6	13 295	nízkopodlažní bydlení	11 RD	89
7	9 222	nízkopodlažní bydlení	9 RD	75
8	4 357	nízkopodlažní bydlení	4 RD	33, nová TS 04
9	81 312	výroba a sklady	24 400 m <sup>2</sup>	1200, nová TS 09
10	15 092	sport a rekreace		
11	79 675	nízkopodlažní bydlení	81 RD	664, nové TS 11.1 a11.2
12	52 291	nízkopodlažní bydlení	48 RD	394, nová TS 12
13	113 803	nízkopodlažní bydlení	103 RD	844, nové TS 13.1 a13.2
14	89 800	nízkopodlažní bydlení	82 RD	672 nová TS 14
15	26951	výroba a sklady	8 000 m <sup>2</sup>	200
16	68 099	individuální rekreace	150 zahrádek	400
17	6 448	nízkopodlažní bydlení	4 RD	10
18	4 610	nízkopodlažní bydlení	4 RD	10
19	206 943	výroba a sklady	45 000 m <sup>2</sup>	1200, nová TS 19

Zastavitelné plochy, které nemají přiřazenou trafostanici, budou zásobeny ze stávající distribuční sítě.

Požadovaný odběr pro jednotlivé zastavitelné plochy se snižuje koeficientem soudobosti (0,5).

Území m. č. Údlice je plynofikováno. Lze tedy uvažovat o více variantách vytápění (včetně využití alternativních zdrojů), el. energie je určena především pro světelné a motorické spotřebiče.

V m. č. Přečaply je el. energie jedinou dodávanou energií. Pro zásobování území bude nutno posílit stávající výkon TS.

*Změna č. 1*

Řešené území je zásobování distribuční soustavou 22 kV – přívodní trasy se změnou č. 1. částí nemění.

Zásobování el. energií z úrovně hladiny VN je požadováno pro zastavitelnou plochu Z1/3. Za tímto účelem je lokalizována police distribuční trafostanice a trasa napájecích VN kabelů.

Výpočet potřeby el. energie je stanoven pro plochy bydlení, smíšené a sport + rekreaci. Pro plochy výrobní je stabilizována pozice TS z hlediska přístupu pro distribuční společnost, výkon TS závisí na konkrétním zaměření plochy pro výrobu a skladování.

Zásobování el. energií ostatních zastavitelných ploch je řešeno jejich připojením na NN distribuční soustavu.

Přehled bilance potřeby elektrické energie pro nové zastavitelné plochy:

ozn.	výměra v ha	funkce	počet RD	EO	potřeba el. energie
z1/1	2,1905	sport + rekreace		20	4
z1/3	4,4733	průmysl + sklady			0
z1/6	0,5141	bydlení, smíš. b.	6	18	85
z1/9	0,6495	bydlení, smíš. b.	6	18	355
Z1/10	0,4033	bydlení, smíš. b.	4	12	38
z1/12	0,5199	bydlení, smíš. b.	5	15	47,5
z1/13	1,7707	bydlení, smíš. b.	15	45	142,5
z1/14	0,4438	průmysl + sklady			550
z1/17	0,5319	bydlení, smíš. b.	7	21	66,5
z1/18	0,0928	průmysl + sklady			
z1/19	0,1312	bydlení, smíš. b.	1	3	9,5
					1298

### 3.2 Plynovod

Území m. č. Údlice je plynofikováno. Základem jsou VTL/STL RS stanice, která je na konci odbočky (přípojky) z VTL plynovodního řadu, který prochází při východní hranici území souběžně s trasou silnice I/7. VTL/STL stanice je umístěna při ul. Droužkovické v JZ části m. č. Údlice.

Předpokládá se úplná plynofikace nových zastavitelných ploch m. č. Údlice. Vedení tras sleduje možnost okruhovaného systému, je max. snaha o souběžné vedení s dalšími trasami navržené technické infrastruktury, a to z důvodu zjednodušení počtu pozemků s věcným břemenem revizního přístupu k vedení.

Předpokládaná bilance potřeby zemního plynu:

ozn.	výměra	funkce	orientační kapacita	m <sup>3</sup> ZP/hod
1	24 422	drobná výroba, služby	8 600 m <sup>2</sup>	8
2	89 420	drobná výroba, služby	26 800 m <sup>2</sup>	60
3	45 345	nízkopodlažní bydlení	38 RD	137
4	36 614	nízkopodlažní bydlení	33 RD	119
5	33 779	nízkopodlažní bydlení	31 RD	112
6	13 295	nízkopodlažní bydlení	11 RD	40
7	9 222	nízkopodlažní bydlení	9 RD	32
8	4 357	nízkopodlažní bydlení	4 RD	15
9	81 312	výroba a sklady	24 400 m <sup>2</sup>	54
10	15 092	sport a rekreace		
11	79 675	nízkopodlažní bydlení	81 RD	291
12	52 291	nízkopodlažní bydlení	48 RD	173
13	113 803	nízkopodlažní bydlení	103 RD	370
14	89 800	nízkopodlažní bydlení	82 RD	295
15	26 951	výroba	8 000 m <sup>2</sup>	10
16	68 099	individuální rekreace	150 zahrádek	
17	6 448	nízkopodlažní bydlení	4 RD	15
18	4 610	nízkopodlažní bydlení	4 RD	15
19	206 943	výroba a sklady	45 000	90

součet – hodinová spotřeba:	1836 m <sup>3</sup> /hod
roční spotřeba plynu:	2 654 820 m <sup>3</sup> /rok
roční potřeba tepla:	27 906 480 kW/rok

#### Změna č. 1

Změnou č. 1 se v řešeném území vymezuje koridor VVTL DN 1400, vymezený Politikou územního rozvoje ČR pod označením P4 – projekt Gazela a zpřesněný v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje jako územní rezerva PR1. Šířka koridoru je změnou č. 1 ÚPO Údlice dále zpřesněna na hodnotu 120 m.

Změnou č. 1 se v řešeném území vymezuje trasa VVTL plynovodu v rozsahu dle územního rozhodnutí stavby plynovodu včetně ochranného pásma (4 m od osy plynovodu) a bezpečnostního pásma (60 m od osy plynovodu).

Vymezený koridor VVTL není dotčen zastavitelnými plochami platného ÚPO Údlice ani touto změnou č. 1 ani jiným zařízením dopravní a technické infrastruktury, vyplývající ze změny č. 1 ÚPO Údlice.

Území m. č. Údlice je plynofikováno, podle územního plánu je rozšíření plynofikace navrženo pro zastavitelné plochy pro průmysl a sklady při silnici I/7. Plynofikace m. č. Přečaply se nauvažuje, zastavitelné plochy dle této změny jsou z výčtu potřeb plynu vyňaty.

Uvažované zastavitelné plochy budou připojeny na STL rozvod v obci.

Přehled bilance potřeby zemního plynu pro nové zastavitelné plochy:

ozn.	výměra v ha	funkce	počet RD	EO	potřeba ZP v m <sup>3</sup> /hod
z1/1	2,1905	sport + rekreace		20	0
z1/3	4,4733	průmysl + sklady			33,6
z1/6	0,5141	bydlení, smíš. b.	6	18	13,2
z1/9	0,6495	bydlení, smíš. b.	6	18	13,2
Z1/10	0,4033	bydlení, smíš. b.	4	12	8,8
z1/12	0,5199	bydlení, smíš. b.	5	15	11
z1/13	1,7707	bydlení, smíš. b.	15	45	33
z1/14	0,4438	průmysl + sklady			0
z1/17	0,5319	bydlení, smíš. b.	7	21	15,4
z1/18	0,0928	průmysl + sklady			0
z1/19	0,1312	bydlení, smíš. b.	1	3	2,2
					130,4

#### Změna č. 2

Změnou č. 2 se v řešeném území vymezuje koridor K-TI. Je určen k umístění VTL plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda.

Stanovují se tyto podmínky využití koridoru: koridor je překryvnou vrstvou a po umístění stavby platí pro zbylou část koridoru regulativy základních ploch s rozdílným způsobem využití ležících v koridoru. Obecně platí, že v místě křížení s jinou technickou nebo dopravní infrastrukturou platí podmínky obou funkcí (s respektováním ochranných pásem a podmínek křížení dle platných předpisů). V místě křížení s biokoridory a s plochami určenými pro vysokou zeleň, budou biokoridory přerušeny na nezbytnou délku a vysoká zeleň odstraněna v pásu nezbytném pro umístění stavby plynovodu.

### 3.3 Vodovod

Současně zastavěné území obce je plně zásobováno pitnou vodou z regionální vodohospodářské soustavy SVS.

Zásobování současně zastavěného i zastavitelného území m. č. Údlice a m. č. Přečaply bude tímto systémem, resp. prostým rozšířením vodovodní sítě v jednom tlakovém pásmu.

Min. světlost vyznačených tras činí DN 110 mm, nedefinovaných uvnitř zastavitelných ploch pak DN 80 mm tak, aby byla zajištěna dodávka požární vody ve smyslu požadavků ČSN 73 0873.

Požadovaná bilance zásobování zastavitelných ploch vodou:

ozn.	výměra	funkce	orientační kapacita	m <sup>3</sup> /den
1	24 422	drobná výroba, služby	8 600 m <sup>2</sup>	13
2	89 420	drobná výroba, služby	26 800 m <sup>2</sup>	48
3	45 345	nízkopodlažní bydlení	38 RD	15
4	36 614	nízkopodlažní bydlení	33 RD	12
5	33 779	nízkopodlažní bydlení	31 RD	12
6	13 295	nízkopodlažní bydlení	11 RD	11
7	9 222	nízkopodlažní bydlení	9 RD	4
8	4 357	nízkopodlažní bydlení	4 RD	2
9	81 312	výroba a sklady	24 400 m <sup>2</sup>	44
10	15 092	sport a rekreace		3
11	79 675	nízkopodlažní bydlení	81 RD	30
12	52 291	nízkopodlažní bydlení	48 RD	18
13	113 803	nízkopodlažní bydlení	103 RD	38
14	89 800	nízkopodlažní bydlení	82 RD	31
15	26 951	výroba	8 000 m <sup>2</sup>	6
16	68 099	individuální rekreace	150 zahrádek	75
17	6 448	nízkopodlažní bydlení	4 RD	2
18	4 610	nízkopodlažní bydlení	4 RD	2
19	206 943	výroba a sklady	45 000	70

Souhrnná bilance pitné vody:

Bilance průměrné potřeby pit. vody stávající ( FV ):	213,5 m <sup>3</sup> /den
Bilance průměrné potřeby pit. vody navrhovaná:	436,0 m <sup>3</sup> /den
Bilance průměrné potřeby pit. vody celkem:	649,5 m <sup>3</sup> /den

Specifická spotřeba pit. vody stávající (z fakturované obyvatelstvu):	131,4 l/os/den
Specifická spotřeba pit. vody dle návrhu ÚP:	125,0 l/os/den

#### Změna č. 1

Všechny zastavitelné plochy jsou připojeny na veřejný vodovod.

Spotřeba pitné vody pro plochy průmyslu a skladů je odvozena od modelového počtu pracovníků, bilance nezahrnuje případnou technologickou vodu. V případě jejího užití by měl platit požadavek na uzavřený vodohospodářský cyklus.

Min. světlost vyznačených tras činí DN 110 mm, nedefinovaných uvnitř zastavitelných ploch pak DN 80 mm tak, aby byla zajištěna dodávka požární vody ve smyslu požadavků ČSN 73 0873.

### 3.4 Kanalizace

M. č. Údlice jsou vybaveny kanalizačním systémem s ukončením v čerpací jímce, odkud je splašková kanalizace čerpána do ČOV Údlice, která je umístěna z gravitačního hlediska v horní části řešeného území.

K tomuto systému budou připojeny zastavitelné plochy m. č. Údlice.

M. č. Přečaply bude vybaveno novým samostatným kanalizačním systémem. Splašková kanalizace

bude ukončena v nové ČOV, která je navržena v údolnici řeky Chomutovky, mimo předpokládané záplavové území.

Všechny zastavitelné plochy budou vybaveny m. č. Údlice a m. č. Přečaply budou vybaveny oddílnou kanalizací, z toho dešťová bude odvedena potrubním vedením až do Chomutovky.

Zastavitelné plochy 10, 13 a 14 jsou umístěny do míst, které jsou podle podkladů Zemědělské vodohospodářské správy vybaveny melioračním zařízením. Před zahájením výstavby je nutné dohledat kmenové trasy melioračního zařízení a zajistit jeho funkčnost na ostatních plochách.

Nové zastavitelné plochy budou vybaveny tak, aby nedocházelo ke kumulaci balastních vod. Navržen je souhrn opatření:

- dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou jímány a likvidovány stavebníkem (kombinace jímání a zasakování dešťových vod)
- dešťové vody z místních komunikací (a chodníků) budou odvedeny do recipientu přes retenční prostor, který bude umístěn na každé zastavitelné ploše. Vzhledem k uzavřené zástavbě ulicového typu budou přednostně navrženy suché šterkové poldry s přepadem do dešťové kanalizace.

Realizací zastavitelných ploch bude zvýšeno množství povrchových vod v tomto rozsahu:

ozn.	výměra	funkce	orientační kapacita	dešťové vody v l/s
1	24 422	drobná výroba, služby	8 600 m <sup>2</sup>	154
2	89 420	drobná výroba, služby	26 800 m <sup>2</sup>	497
3	45 345	nízkopodlažní bydlení	38 RD	271
4	36 614	nízkopodlažní bydlení	33 RD	236
5	33 779	nízkopodlažní bydlení	31 RD	218
6	13 295	nízkopodlažní bydlení	11 RD	86
7	9 222	nízkopodlažní bydlení	9 RD	59
8	4 357	nízkopodlažní bydlení	4 RD	28
9	81 312	výroba a sklady	24 400 m <sup>2</sup>	451
10	15 092	sport a rekreace		145
11	79 675	nízkopodlažní bydlení	81 RD	576
12	52 291	nízkopodlažní bydlení	48 RD	337
13	113 803	nízkopodlažní bydlení	103 RD	731
14	89 800	nízkopodlažní bydlení	82 RD	579
15	26 951	výroba	8 000 m <sup>2</sup>	414
16	68 099	individuální rekreace	150 zahrádek	154
17	6 448	nízkopodlažní bydlení	4 RD	28
18	4 610	nízkopodlažní bydlení	4 RD	28
19	206 943	výroba a sklady	45 000	1424

Součástí problematiky této kapitoly je odvodňovací příkop, který odvede balastní vody z jižního svahu, který se nachází severně nad m. č. Údlice. Trasa příkopu je vedena nad odlehčovací komunikací a je ukončena v řece Chomutovce.

#### Změna č. 1

Všechny zastavitelné plochy budou připojeny na splaškovou kanalizaci obce s ukončením ve stávající ČOV (m. č. Údlice) a uvažované (m. č. Přečaply).

S ohledem na posici výrobních ploch Z1/3 bude volena technologie kombinující gravitaci do kontrolního bodu a následný výtlač splaškových vod do ČOV.

Do doby výstavby ČOV pro m. č. Přečaply bude likvidace dešťových vod řešena septikem, technické řešení konkrétních objektů musí umožnit připojení na budoucí splaškovou kanalizaci bez dodatečných stavebních úprav navrženého systému.

## Dešťová kanalizace

Všechny rodinné domy zastavitelných ploch budou mít řešeno zasakování na vlastní parcele.

Odvodnění souvisejících místních komunikací bude řešeno do stávající dešťové kanalizace, množství odváděných dešťových vod bude minimalizováno použitím polopropustných povrchů komunikací a chodníků (např. zámková dlažba).

Dešťové vody z areálů výroby a skladů budou zachyceny v retenčním prostoru, který bude lokalizován v územním řízení. Kontrolovaný přepad bude odveden do řeky Chomutovky.

Vodohospodářská bilance pro nové zastavitelné plochy:

ozn.	výměra v ha	funkce	počet		potřeba vody v m <sup>3</sup> /den	množství deš- ťových vod l/s	množství deš- ťových vod za 15 min. v m <sup>3</sup>
			RD	EO			
z1/1	2,1905	sport + rekreace		20	3,6	162	146
z1/3	4,4733	průmysl + sklady			0	554	498
z1/6	0,5141	bydlení, smíš. b.	6	18	3,24	38	34
z1/9	0,6495	bydlení, smíš. b.	6	18	3,24	48	43
Z1/10	0,4033	bydlení, smíš. b.	4	12	2,16	30	27
z1/12	0,5199	bydlení, smíš. b.	5	15	2,7	39	35
z1/13	1,7707	bydlení, smíš. b.	15	45	8,1	131	118
z1/14	0,4438	průmysl + sklady			0	33	30
z1/17	0,5319	bydlení, smíš. b.	7	21	3,78	39	35
z1/18	0,0928	průmysl + sklady			0	7	6
z1/19	0,1312	bydlení, smíš. b.	1	3	0,54	10	9
					23,04	1034	931

### 3.5 Spoje

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

Územím prochází dálkový kabel – trasy DK Kadaň – Březno – Údlice – je vedena v souběhu se silnicí II/568, I/7 a III/25124.

#### Změna č. 1

Celé řešené území se nachází v zájmovém území AČR objektu Lažany.

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

Urbanizované území je pokryto signálem operátorů mobilní sítě.

### **Bg.4** Koncepce nakládání s odpady

Nakládání s odpady je řešeno v souladu se zákonem č. 125/1997 Sb. o odpadech.

Obec má povinnost likvidovat ve smyslu § 2, odst. 3 zákona veškerý odpad, vznikající na území obce či činnosti fyzických osob, při čištění komunikací a údržbě veřejné zeleně.

Svoz komunálního odpadu zajišťuje obec shodně se službami města Chomutova, odpad je ukládán na skládku na území města Chomutova. Tento systém je funkční i v území, rozšířeném zastavitelnými plochami dle návrhu územního plánu. Ukládání domovního odpadu bude v nádobách umístěných u jednotlivých parcel, odkud bude sváženo specializovanou firmou v dohodnutých intervalech.

Specifický odpad vznikající činností právnických osob musí být likvidován dotčeným subjektem dle režimu shodného se zákonem č. 125/1995 Sb.



Komunální i specifický odpad může obsahovat složky, hodnocené v souladu s přílohou č. 2 zákona jako nebezpečný odpad. Zázemí, související s likvidací separovaného odpadu bude soustředěno do technického dvora v účelovém zařízení obce.

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 území obce.

## **B.h) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění**

---

Do řešeného území zasahuje dříve hlubinně těžené výhradní ložisko hnědého uhlí Chomutov – Jan Žižka, č. lož. 3 078700 s CHLÚ Chomutov – Údllice č. 0787000, Droužkovice – východ č. 3079301, Pohlody – Šverma – západ č. 3232000 a CHLÚ Škrle č. 10890000.

V řešeném území je zároveň nutno respektovat výskyt poddolovaného území Údllice 1 č. 1159, Údllice 2 č. 1165, Údllice 3 č. 1181, Chomutov 1 – Droužkovice č. 1153, Přečaply č. 1258.

Ve výkresové části jsou předmětné prostory vyznačeny. Navrhované zastavitelné plochy nezasahují do vymezených chráněných ložiskových území a poddolovaných území.

## **B.i) Návrh územního systému ekologické stability**

---

### **Nadregionální a regionální systém ekologické stability**

Nadregionální prvky územního systému ekologické stability se v řešeném území nevyskytují.

Řešeným územím prochází regionální biokoridor č. 573, lokalizovaný v údolnici Chomutovky. **Jeho hranice je zpřesněna touto změnou č. 1 ÚPO Údllice.** Kritickým úsekem RBK 576 je jeho průchod zastavěným územím m.č. Údllice. Trasa RBK je zde zpřesněna na minimální hodnotu 40 m, vymezenou oboustranně vůči upravenému (regulovanému) toku. V severní části řešeného území přechází RBK 573 do RBC č. 1334 – Údlické Doubí. Obsahuje vlastní zalesněnou homoli a v místě propojení s RBK 573 části lužního lesa a spontánní vodní plochy (propad půdy po důlní činnosti). Z RBC č. 1334 se RBK 573 vrací podél severního okraje řešeného území východním směrem.

V případě zastavitelných ploch pro bydlení Z1/12 a Z1/13 není průběh RBK ovlivněn. Hranice zastavitelného území (původně pro sport a rekreaci) vymezená původním územním plánem je nahrazena plochou pro bydlení Z1/12 a dále rozšířena na plochu Z1/13, určenou rovněž pro bydlení. Tyto plochy jsou vůči ÚSES jednoznačně vymezeny.

V případě zastavitelných ploch pro výrobu Z1/3 je hranice RBK 573 rovněž respektována. SV okraj zastavitelných ploch je vymezen tak, aby charakteristická šíře údolnice – viditelné rozmezí mezi ornou půdou a přírodními plochami – byla respektována a zachována.

### **Místní systém ekologické stability**

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, chara-

teristické pro tento region.

Všechny úseky biokoridorů a všechna biocentra jsou funkční. ÚSES je dotčen umístěním zastavitelných ploch Z1/3, Z1/12, Z1/13 a Z1/22.

### **Jižní stráně Chomutovky**

Jižní stráně na levém břehu Chomutovky prochází lokální biokoridor, který jednotlivými prvky spojuje regionální biocentrum č. 1334 – Údlické doubí a regionální biocentrum č. 1333 – Stráně nad Chomutovem (nachází se na správním území obce Bílence).

Koridor tvoří postupně lokální biocentra:

- LBC U staré pražské cesty
- LBC Na stráni
- LBC Přečapelská pískovna
- LBC Nad šachtou
- LBC Bílenecký remíz

Systém je navzájem propojen lokálními biokoridory č. 1, 3, 4 a 5.

Lokální systém ekologické stability na jižních stráních je převážně funkční, k založení jsou potřebné LBC U staré pražské cesty, LBC Bílenecký remíz, dále pak lokální biokoridory č. 1, 2, 3, 4 a 5.

### **Údolní niva Chomutovky**

V údolnici řeky Chomutovky je nadregionální biokoridor 573 (Údlické doubí – Stráně) doplněn lokálními biocentry LBC Pod Údlicemi, LBC Přečaply a LBC Nezabylická niva.

Dále je zřízen lokální biokoridor spojující RBK č. 573 (Údlické doubí – Stráně) a RBC 1334 (Údlické doubí).

Všechny vyjmenované prvky lokálního systému ekologické stability jsou funkční.

### *Změna č. 2*

Plochy veřejné, zejména dopravní a technické infrastruktury jsou v plochách ÚSES připuštěny výjimečně, a to za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení ekologických funkcí dotčených prvků ÚSES.

### **Významné krajinné prvky**

V řešeném území se nacházejí VKP ze zákona. Jsou jimi:

- vyznačené lesní porosty
- údolní niva Chomutovky
- mokřady v SZ části řešeného území.

Lesní plochy jsou chráněny ochranným pásmem lesa (50 m), které je vyznačeno ve výkresové dokumentaci.

### **Liniová a skupinová zeleň a její ochrana**

Ve výkresové části je zavedena funkční plocha vysoká zeleň. Vyznačuje plochy liniové a skupinové zeleně, které nejsou plochami určenými pro plnění funkce lesa, přesto vyjadřují hodnotu řešeného území. Tyto plochy jsou nezastavitelné a nelze měnit jejich funkci (např. vykácením) na jinou nezastavitelnou funkční plochu.

### **Prvky kostry ekologické stability krajiny**

Do řešeného území byly převzaty prvky kostry ekologické stability krajiny tak, jak jsou vypracovány, resp. zakresleny do mapových listů, evidovaných na odboru životního prostředí MěÚ Chomutov.

V návrhu územního plánu byl dořešen střet mezi zastavitelnou plochou č. 10 a č. 17 s územním systémem ekologické stability. Zastavitelná plocha, označená v konceptu územního plánu č. 17 byla v návrhu vypuštěna, zastavitelná plocha č. 10 byla zmenšena natolik, aby nebyla s LSES konfliktní.

### **Krajinný ráz**

Změna č. Z1/22 vymezuje plochu těžby štěrkopísků. Součástí procesu těžby je následná rekultivace prostoru. Rekultivace bude provedena v souladu s plánem rekultivací. Základem rekultivace je výsadba krajinné zeleně, která naváže na sousedící, vymezený regionální biokoridor RBK 573.

### **Veřejná zeleně**

Plochy veřejné zeleně definované platným územním plánem jsou zachovány a respektovány.

Změna č. 1 umísťuje na plochu nízké zeleně Z1/10 smíšené území. Jedná se o plochu, využívanou v současnosti jako zahrádková skupina.

### **Ochrana horninového prostředí**

Zastavitelné plochy Z1/1 a Z1/10 jsou umístěny v prostoru výhradního ložiska Droužkovice č. 307 930 100, jedná se však o plochy, které jsou součástí urbanizovaného území obce a jejich využití pro účel rozvojových ploch neomezuje využití zásob mimo obec.

Do poddolovaného území zasahuje část zastavitelných ploch Z1/14. V případě umístění staveb je nutné prokázat konkrétní řešení báňským posudkem.

## **B.j) Vymezení ploch veřejně – prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav**

### **VPS podle nadřazené územně plánovací dokumentace: ZÚR Ústeckého kraje**

V platné dokumentaci ZÚR nejsou umístěny žádné veřejně prospěšné stavby.

### **VPS podle návrhu územního plánu**

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

#### **Energetické stavby**

TS 02	trafostanice plochy 2
TS 03	trafostanice plochy 3
TS 045678	trafostanice plochy 4–8
TS 09	trafostanice plochy 9
TS 11.1	trafostanice plochy 11
TS 11.2	trafostanice plochy 11
TS 12	trafostanice plochy 12
TS 13.1	trafostanice plochy 13
TS 13.2	trafostanice plochy 13
TS 14	trafostanice plochy 14
TS 19	trafostanice plochy 19

#### **Stavby kanalizačního systému**

K 02-03	kanalizace plochy 2-3
K 04-07	kanalizace plochy 4-7

K 09	kanalizace plochy 9
K 11	kanalizace plochy 11
K 12	kanalizace plochy 12
K 13.1	kanalizace plochy 13.1
K 13.2	kanalizace plochy 13.2
K 14	kanalizace plochy 14
K 17	kanalizace Přečaply
K 18	ČOV Přečaply

#### **Stavby vodovodního systému**

V 02-07	vodovod plochy 2-7
V 09	vodovod plochy 9
V 11	vodovod plochy 11
V 12	vodovod plochy 12
V 13.1	vodovod plochy 13.1
V 13.2	vodovod plochy 13.2
V 14	vodovod plochy 14

#### **Stavby plynovodní sítě**

P 02-07	plynovod plochy 2-7
P 11.1	plynovod plochy 11.1
P 11.2	plynovod plochy 11.2
P 12	plynovod plochy 12
P 13.1	plynovod plochy 13.1
P 13.2	plynovod plochy 13.2
P 14	plynovod plochy 14
P 19	plynovod plochy 19

#### **Stavby komunikačního systému**

S 02-08	místní komunikace plochy 2-8
S 11.1	místní komunikace plochy 11.1
S 11.2	místní komunikace plochy 11.2
S 15.1	obchvat – odlehčovací komunikace 1
S 15.2	obchvat – odlehčovací komunikace 2
S 15.3	napojení Údlice
S 15.4	protihluková zeď
S 15.5	odvodňovací žlab
U1	přístupová komunikace k pískovně

#### **Charakteristika veřejně prospěšných staveb:**

Navrženy jsou dopravní, energetické a vodohospodářské stavby, které jsou podmiňující pro rozvoj území v celkovém kontextu. Trasy inženýrských sítí jsou přednostně vedeny v souběhu (společném koridoru) při zachování normových vzdáleností.

#### *Změna č. 1*

Pro další rozvoj území ve smyslu změny č. 1 je nezbytný následující rozsah veřejně prospěšných staveb:

#### **VPS podle ZÚR Ústeckého kraje**

ZÚR Ústeckého kraje nevymezují v řešeném území

### **VPS podle návrhu změny územního plánu**

Označení veřejně prospěšných staveb a pořadí odpovídá platnému územnímu plánu a je jeho pokračováním.

V důsledku změny č. 1 územního plánu se zřizují tyto veřejně prospěšné stavby:

<b>TS Z1/3</b>	trafostanice + VN kabel plochy Z1/3 k.ú. Údlice – 1486/1, 1486/62, 1486/63, 1486/64, 1486/73, 1486/76, 1486/79 k.ú. Přečaply – 200/31
<b>KM 1</b>	připojení na silnici I/7 k.ú. Údlice – 1486/72
<b>KM 13</b>	komunikační připojení plochy Z1/12, Z1/13 k.ú. Údlice – 238/1, 238/4, 1515/2, 1515/16, 1515/21, 1515/24, 1515/26, 1515/33, 1515/34, 1515/35, 1515/37, 1516/6, 1517/16, 1519/2, 1519/14, 1519/17, 1519/18, 1519/19, 1519/20

#### **Energetické stavby:**

Pozemky pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- půdorysnou plochou 6 x 6 m pod posicí trafostanice
- vzdáleností 1,5 od osy VN kabelu podle zákresu na výkresu „1c – Výkres veřejně prospěšných staveb opatření a asanačí změny č. 1 ÚP obce Údlice.

#### **Dopravní stavby:**

Pozemky pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- plochou Z1/20 a Z1/21.

### **VPO podle ZÚR Ústeckého kraje:**

RBK 573 Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou (zdvojené vedení)  
RBC 1334 Údlické Doubí

Výše uvedené VPO se vymezují podle zákresu ve výkresu 1c – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí změny č. 1 ÚPO Údlice.

### **VPO podle návrhu změny územního plánu:**

Nejsou změnou č. 1 územního plánu stanoveny.

### **Asanace a asanační území:**

Nejsou změnou č. 1 územního plánu stanoveny.

### **Změna č. 2**

### **VPS podle ZÚR Ústeckého kraje**

ZÚR Ústeckého kraje vymezují koridor P1 pro umístění VTL plynovodu DN 1 400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (Přimda), šířka koridoru je 600 m. Koridor pro VPS stavbu plynovodu se vymezuje i na území obce.

## **B.k) Návrh řešení požadavků civilní ochrany**

---

Dle požadavku HZS specifikujeme požadavky na civilní ochranu v tomto rozsahu:

Údaje o obyvatelstvu:

- |                                  |       |                      |
|----------------------------------|-------|----------------------|
| – Současný počet obyvatel:       | 1 010 | (stav k 1. 12. 2004) |
| – Plánovaný přírůstek obyvatel:  | 1 024 |                      |
| – Přírůstek obyvatel dle změny 1 | 206   |                      |
| – Cílový počet obyvatel:         | 2 240 |                      |

### **a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

Územím prochází vodní tok Chomutovka, která je potenciálním zdrojem záplavového stavu v území včetně rizika vzniku průlomové vlny jako důsledku nepředvídaného vzdušného toku při průtoku městem Chomutovem.

V případě tohoto stavu dojde ke spontánnímu zachycení průlomové vlny v místě křížení Chomutovky silnicí III/25124 a lokální záplavě v širokém údolí nad koncentrovanou obytnou zástavbou. Tato přirozená retenční by měla ochránit urbanizované plochy m. č. Údlice před jejími důsledky.

### **b) Zóny havarijního plánování**

Obec se nenachází v zóně havarijního plánování.

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

- Elektrárny:
  - Tušimice II – vzdálenost 14 km
  - Počerady – vzdálenost 20 km
- Průmyslové provozy
  - Chemopetrol Litvínov – vzdálenost 18 km

### **c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Pro správné území obce připadá v úvahu sportovní areál, popřípadě areál střední integrované školy s dostatečnými prostory pro techniku včetně možnosti využití plochy fotbalového hřiště pro další nouzové objekty.

Nevýhoda těchto lokalit je jejich umístění v údolní nivě Chomutovky, tj. v prostoru s rizikem záplav. Dalším vhodným prostorem, který je mimo míněný prostor, je areál bývalého cukrovaru, v současnosti výrobní areál firmy ORDOS.

### **d) Evakuace obyvatelstva mimo zónu havarijního plánování**

Obec toto neřeší, neboť neleží v zóně havarijního plánování.

### **e) Skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci**

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

### **f) 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.

### **g) Dekontaminace osob a techniky**

Možným prostorem pro dekontaminaci se jeví území Chomutovky pod současně zastavěným územím m. č. Údlice, nejlépe v místě křížení silnice III/0727 s odlehčovací komunikací.

Území je snadno přístupné po stávající i navrhované komunikační síti, nachází se vůči výrobnímu provozu ORDOS jako variantě ukrytí civilního obyvatelstva v docházkové vzdálenosti.

### **h) Lékárny**

Jsou v okolních městech – Chomutově (4 km), Jirkově (6 km). V těchto městech jsou rovněž ve shodných vzdálenostech nákupní centra a zdravotnická zařízení (Chomutov = lůžkové zařízení, nemocnice), Jirkov – zdravotní středisko.

Dalšími města se shodným vybavením jsou Žatec (22 km), Most (20 km), Kadaň (24 km) a Louny (26 km).

Raněné osoby je nejlépe umístit rovněž v prostoru ukrytí obyvatelstva dle čl. d).

### **i) Nouzové zásobování vodou**

Nouzové zásobování vodou zajišťuje správce vodovodní sítě – Severočeská vodárenská společnost. V krajním případě lze použít lokální zdroj vody, resp. vodojem na vrchu Údlické dubí.

Jako zdroj požární vody lze použít stávající vodní tok – Chomutovku.

Jako zdroj el. energie je nutno uvažovat s elektrocentrálami.

## **B.I) Vymezení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky, určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů**

---

Zastavitelné plochy, resp. rozvoj dalšího území je směřován do prostoru m. č. Údlice, která vytváří s městem Chomutovem souvisle urbanizované území.

### **Základní bilance záboru ZPF podle využití území v m<sup>2</sup>:**

účel	plochy v SZÚ	plochy mimo SZÚ	plochy celkem
plochy pro bydlení	0	488 939	488 939
plochy pro sport a rekreaci	0	83 191	83 191
plochy pro výrobu, sklady a služby	0	429 048	429 048
plochy pro tech. infrastrukturu	1 770	76 315	78 085
plochy pro ostat. veř. zeleň	0	747 959	747 959
	1 770	1 825 452	1 827 222

### **Rozpis záborů ZPF dle návrhu územního plánu:**

#### *zábor ploch pro bydlení:*

označení:	výměra v m <sup>2</sup>
3	45 345
4	36 314
5	33 779
6	13 295
7	9 222
8	4 357
11	79 675

12	52 291
13	113 803
14	89 800
17	6 448
<u>18</u>	<u>4 610</u>
mezisoučet	488 939

*zábor ploch pro sportovní a rekreační využití:*

<u>označení:</u>	<u>výměra v m<sup>2</sup></u>	
16	68 099	individuální rekreace
<u>10</u>	<u>15 092</u>	sport a rekreace
mezisoučet	83 191	

*zábor ploch pro výrobu a služby:*

<u>označení:</u>	<u>výměra v m<sup>2</sup></u>	
1	24 422	drobná výroba, služby
2	89 420	drobná výroba, služby
9	81 312	výroba a sklady
15	26 951	výroba a sklady
<u>19</u>	<u>206 943</u>	výroba a sklady
mezisoučet	429 048	

*zábor ploch pro technickou infrastrukturu:*

<u>označení:</u>	<u>výměra v m<sup>2</sup></u>
plocha pro ČOV Přečaply	120
místní komunikace	
- komunikace	25 935
- protihluková bariera	40 950
- odvodňovací žlab	8 320
pěší a cyklo stezka Údlice - Přečaply	2 760

*změna využití neurbanizovaného území:*

<u>označení:</u>	<u>výměra v m<sup>2</sup></u>
plochy pro izolační zeleň	149 179
plochy pro zalesnění území	598 780

**Základní přehled záborů ZPF dle návrhu územního plánu:**

ozn.	uvnitř SZÚ	mimo SZÚ	zem. půda orná	louka	zast. pl., ostatní
1		24 422	24 422		
2		89 420	89 420		
3		45 345	45 345		
4		36 314	36 314		
5		33 779	33 779		
6		13 295	13 295		
7		9 222	9 222		
8		4 357	4 357		
9		81 312	81 312		
10		15 092	15 092		
11		79 675	79 675		
12		52 291	52 291		
1		113 803		113 803	
14		89 800	89 800		
15		26 099	26 099		



ozn.	uvnitř SZÚ	mimo SZÚ	zem. půda orná	louka	zast. pl., ostatní
16		68 099	68 099		
17		6 448	6 488		
18		4 610	4 610		
19		206 943	206 943		
plocha pro ČOV Přečaply místní komunikace		75 205	120		
pěší a c. stezka Údlice – Přečaply			1 530		1230

### Členění ploch podle BPEJ

ozn.	BPEJ	celková výměra	stupeň přednosti			
			II.	III.	IV.	V.
1	1.22.10	24 422			24 422	
2	1.22.10	89 420			52 826	
	1.22.12					31 917
	1.22.13					4 677
3	1.22.10	45 345			35 180	
	1.22.13					10 165
4	1.22.10	36 314			22 822	
	1.22.13					11 028
	1.58.00		2 464			
5	1.22.10	33 799			29 996	
	1.58.00		3 803			
6	1.58.00	13 295	13 295			
7	1.58.00	9 222	9 222			
8	1.58.00	4 357	4 357			
9	1.22.10	81 312			81 312	
10	1.58.00	15 092	15 092			
11	1.07.00	79 675		16 852		
	1.22.13					62 823
12	1.07.00	52 291		3 219		
	1.22.13					49 072
13	1.07.00	113 803		86 219		
	1.22.13					27 584
14	1.07.00	89 800		29 749		
	1.22.13					60 051
15	1.22.13	26 099				26 099
16	1.08.10	68 099	10 276			
	1.20.01				48 099	
	1.20.11				9 724	
17	1.58.00	6 448	6 488			
18	1.58.00	4 610	4 610			
19	1.22.10	206 943			206 943	
součet		886 543	155 826	49 820	511 324	283 416

### Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných řešení na živ. prostředí

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

V případě kontaktu zastavitelné plochy s lesním pozemkem (PUPFL) bude dodrženo OP 50 m vůči zástavbě, oplocení parcely může v OP lesa být.

### **Údaje o uskutečněných investicích do ZPF**

Pozemky, řešené v konceptu územního plánu, zasahují do ploch, ve kterých byly provedeny technické investice do ZPF, jak je patrné z vodohospodářské části (výkresu).

Zásah do těchto ploch je přípustný za podmínky, že meliorační systém jako celek, především hlavní řady nebudou zástavbou poškozeny, popřípadě budou dílčí trasy (zařízení) nahrazeny.

Řešení této problematiku bude součástí předprojektové přípravy území.

### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby**

Na ploše m. č. Údlice i Přečaply jsou dosud původní objekty zemědělské prvovýroby (státního statku). V současnosti slouží tomuto účelu část areálu v m. č. Údlice, ostatní byly zprivatizovány a většinou slouží jinému (podnikatelskému účelu). Současná funkční velikost ploch zemědělské prvovýroby odpovídá rozmístění podnikatelských aktivit v této oblasti (především v sousední obce Droužkovice) a je v tomto smyslu dostačující.

### **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.

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

### **Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL)**

Zábor lesních pozemků (PUPFL) se v řešeném území nepředpokládá.

Změna č. 1

### **Rekapitulace odnětí ZPF v ha:**

	celkem	uvnitř ZÚ	mimo ZÚ	z toho ZPF
plochy bydlení	4,5206	0,6631	3,8575	3,6560
plochy pro výrobu a sklady	7,9062	0	7,9062	7,9062
plochy drobné výroby a služeb	0,0928	0,0928	0	0
plochy těžby nerostů	9,3929	0	9,3929	9,1905
plochy pro komunikace	0,2423	0,0963	0,1460	0,1460
plochy pro sport a rekreaci	2,1905	0	2,1905	2,1905
<b>celkem</b>	<b>24,8081</b>	<b>0,8522</b>	<b>24,0845</b>	<b>23,2916</b>

### **Přehled zastavitelných ploch:**

ozn.	funkce navrhovaná	výměra v ha
z1/1	sport a rekreace	2,1905
z1/3	výroba a sklady	7,4733
z1/6	nízkopodlažní bydlení	0,5141
z1/9	nízkopodlažní bydlení	0,6495

ozn.	funkce navrhovaná	výměra v ha
z1/10	smíšené území	0,4033
z1/12	nízkopodlažní bydlení	0,5199
z1/13	nízkopodlažní bydlení	2,2335
z1/14	výroba – FVE	0,4438
z1/17	nízkopodlažní bydlení	0,5210
z1/18	drobná výroba a služby	0,0928
z1/19	nízkopodlažní bydlení	0,1312
z1/20	plocha pro komunikace	0,0963
z1/21	plocha pro komunikace	0,1460
z1/22	plochy těžby nerostů	9,3929
<b>součet</b>		<b>24,8081</b>

**Bilance záborů ZPF podle kultury (v ha):**

ozn.	celková výměra	OP	TTP	zahrada	ostatní
z1/1	2,1905	2,1905			
z1/3	7,4733	7,4733			
z1/6	0,5141	0,3362			0,1779
z1/9	0,6495	0,6495			
z1/12	0,5199		0,5199		
z1/13	2,2335		1,6185		0,6150
z1/14	0,4438		0,4438		
z1/17	0,5210	0,5210			
z1/21	0,1460	0,1460			
z1/22	9,3929	5,7785	3,4120		0,2024
	<b>24,0845</b>	<b>17,0950</b>	<b>2,5822</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,7929</b>

**Bilance záborů ZPF podle stupňů přednosti ochrany (v ha):**

ozn.	plocha celkem	zábory ZPF podle stupně přednosti v ha				
		I.	II.	III.	IV.	V.
z1/1	2,1905		2,1905			
z1/3	7,4733		0,6576		6,8157	
z1/6	0,5141		0,3362			1,1756
z1/9	0,6495		0,6495			
z1/12	0,5199		0,5199			
z1/13	2,2335		2,2335			
z1/14	0,4438				0,4438	
z1/17	0,5210				0,5210	
z1/21	0,1460				0,1460	
z1/22	9,3929				9,3929	
	<b>24,0845</b>	<b>0,0000</b>	<b>6,5872</b>	<b>0,0000</b>	<b>17,3194</b>	<b>1,1756</b>

**Specifikace záborů podle parcel a BPEJ:**

ozn. k. ú.	parcela	celková výměra ha	OP ha	TTP ha	za- hrada ha	ostatní ha	BPEJ	dílčí výměra ha	BPEJ	dílčí výměra ha	
z1/1	1450/2	0,5947	0,5947				15800				
Údlice	1450/18	0,7765	0,7765				15800				
	1450/46	0,0697	0,0697				15800				
	1450/47	0,4275	0,4275				15800				
	1450/48	0,0570	0,0570				15800				
	1450/49	0,2651	0,2651				15800				
			<b>2,1905</b>	<b>2,1905</b>							
z1/3	1486/1	2,0948	2,0948				12210	1,9316	15800	0,1632	
Údlice	1486/62	4,4292	4,4292				12210	4,1508	15800	0,2784	
	1486/73	0,9493	0,9493				12210	0,7333	15800	0,216	
			<b>7,4733</b>	<b>7,4733</b>				<b>6,8157</b>		<b>0,6576</b>	
z1/6	21/1	0,1779									
Přečaply	970/4	0,0385	0,0385			0,1779	10800				
	970/5	0,0170	0,0170				10800				
	970/6	0,2807	0,2807				10800				
			<b>0,5141</b>	<b>0,3362</b>			<b>0,1779</b>				
z1/9	1538/1	0,4504	0,4504				15800				
Údlice	1538/10	0,1472	0,1472				15800				
	1538/11	0,0519	0,0519				15800				
			<b>0,6495</b>	<b>0,6495</b>							
z1/12	1516/2	0,3138		0,3138			15800				
Údlice	1516/7	0,2061		0,2061			15800				
			<b>0,5199</b>	<b>0,5199</b>							
z1/13	1516/2	0,3788		0,3788			15800				
Údlice	1516/7	0,1510		0,1510			15800				
	1517/16	0,0570				0,0570					
	1519/2	0,3370		0,3370			15800				
	1519/6	0,0483		0,0483			15800				
	1519/12	0,0585				0,0585					
	1519/14	0,0863		0,0863			15800				
	5119/15	0,6796		0,6796			15800				
	1519/17	0,0113		0,0113			15800				
	1519/18	0,1685		0,1685			15800				
	1519/19	0,1588		0,1588			15800				
	1519/20	0,0661		0,0661			15800				
	1519/24	0,0073		0,0073			15800				
	1519/35	0,0250		0,0250			15800				
			<b>2,2335</b>		<b>2,1180</b>			<b>0,1155</b>			
	z1/14										
	Přečaply	408/1	0,4438	0,4438				12213			
				<b>0,4438</b>	<b>0,4438</b>						
z1/17											
Přečaply	288/4	0,5210	0,5210				12213				
			<b>0,5210</b>	<b>0,5210</b>							
z1/21											
Údlice	1486/73	0,1460	0,1460				12210				
			<b>0,1460</b>	<b>0,1460</b>							
z1/22											
Údlice	480/4	0,5319		0,5319			12011				
	480/5	0,8740	0,8740				12011				

ozn. k. ú.	parcela	celková výměra ha	OP ha	TTP ha	za- hrada ha	ostatní ha	BPEJ	dílčí výměra ha	BPEJ	dílčí výměra ha
	480/10	0,4444	0,4444				12011			
	480/11	0,1314		0,1314			12011			
	480/12	0,0427		0,0427			12011			
	496/1	0,0098		0,0098			12011			
	496/2	0,0196		0,0196			12011			
	496/3	0,3988		0,3988			12011			
	496/4	0,0210		0,0210			12011			
	496/5	0,0256		0,0256			12011			
	496/6	0,0511		0,0511			12011			
	496/14	0,0210		0,0210			12011			
	500/1	0,6462	0,6462				12011			
	500/6	0,0560		0,0560			12011			
	500/7	1,2548	1,2548				12011			
	500/8	0,4551	0,4551				12011			
	500/13	2,1040	2,1040				12011			
	500/16	0,1413		0,1413			12011			
	662/1	0,1479		0,1479			12011			
	662/2	0,0479		0,0479			12011			
	670/2	1,6619		1,6619			12011			
	676/7	0,0387		0,0387			12011			
	676/8	0,0218		0,0218			12011			
	676/9	0,0436		0,0436			12011			
	1013/3	0,0486				0,0486				
	1014/1	0,0316				0,0316				
	1014/2	0,0331				0,0331				
	1014/6	0,0139				0,0139				
	1014/7	0,0035				0,0035				
	1031/1	0,0717				0,0717				
		<b>9,3929</b>	<b>5,7785</b>	<b>3,4120</b>		<b>0,2024</b>				

#### **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**

Zastavitelné plochy č. Z1/12, Z1/13, Z1/14 a Z1/17 zasahují do zemědělských ploch, na kterých byly realizovány meliorace. Realizaci zástavby nesmí být narušeny kmenové stoky melioračních zařízení.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

#### **Areály zemědělské prvovýroby nejsou změnou č. 1 územního plánu dotčeny.**

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

Průběh rozvodů a jejich označení jsou zakresleny v příložené 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 nejsou změnou č. 1 územního plánu dotčeny. Ochranné pásma lesa není navrženými změnami územního plánu dotčeno.

#### *Změna č. 2*

Změnou č. 2 se v řešeném území vymezuje koridor K-TI. Je určen k umístění VTL plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda.

Zábory této stavby budou jen dočasné (max. po dobu jednoho roku) po dobu stavby plynovodu – jde o stavbu podzemní, nad níž je možné běžné zemědělské využití (s výjimkou vysoké zeleně v ochranném pásmu).

Údaje o rozsahu požadovaných ploch pro dočasný zábor a podílu ZPF dle tříd ochrany

Specifikace dočasného záboru: v rámci pracovního pruhu o šířce 36 m bude provedena skrývka ornice (v tloušťce 30 cm) v šířce 26,5 m a deponie bude situována uvnitř pracovního pruhu. Orientačně lze dočasný zábor vyčíslit takto:

ZPF II. třídy ochrany (BPEJ 10800): délka 580 m, tj. 1,54 ha

ZPF III. třídy ochrany (BPEJ 10700): délka 2629 m, tj. 6,97 ha

ZPF IV. třídy ochrany (BPEJ 10840 a 12001): délka 720 m, tj. 1,91 ha

Celkem bude během stavby plynovodu dočasnými záboru dotčeno 10,42 ha. Po ukončení výstavby bude pracovní pruh rekultivován a uveden do původního stavu a bude opětně umožněno zemědělské využití.

Údaje o areálech a objektech zemědělské výroby

Na území obce se nachází jen jeden areál zemědělské výroby – a ten není trasou plynovodu dotčen.

Údaje o uskutečněných investicích do půdy

Na správním území Údlíc se dle ÚAP ORP Chomutov nachází 12 meliorovaných (odvodněných) ploch. Výstavba odvodnění pochází z let 1975–1986, jsou tedy více než 30 let staré a je otázka, jestli jsou všechny stále funkční. Plynovod se z 55 % délky své trasy dotýká těchto ploch (jde o plochy s odvodněním). V projektové dokumentaci a při realizaci je třeba toto zohlednit a funkční odvodnění maximálně respektovat.

Údaje o ÚSES

Koncepce ÚSES není záměrem plynovodu narušena. V místě křížení je třeba vynechat výsadbu vzrostlé zeleně v ochranném pásmu plynovodu. Ekologická funkce prvků ÚSES tím nebude narušena.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Pozemky PUPFL nejsou změnou ÚPO dotčeny.

### **B.m) Návrh lhůt aktualizace**

---

Územní plán bude aktualizován v roce 2010 anebo po naplnění zastavitelné plochy č. 1 a 2 (vydání územního rozhodnutí na výstavbu 75 % parcel rodinných, popř. bytových domů).

---

## **C. Tabulková část**

---

Údaje tabulkové části jsou zpracovány do příslušných kapitol textu.

---

## D. Závazná část ve formě regulativů

---

Závazná část územního plánu obce Údlice je stanovena takto:

- D1 urbanistická koncepce
- D2 vymezení zastavitelného území
- D3 závazné regulativy
  - funkční využití a funkční regulace území
  - prostorová regulace území
- D4 limity území
- D5 územní systém ekologické stability
- D6 koncepce dopravy
- D7 koncepce technického vybavení
- D8 plochy pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací

---

### D.1 Urbanistická koncepce

---

Místní části Údlice a Přečaply budou rozvíjeny jako samostatné urbanizované celky.

V území bude je navržena odlehčovací místní komunikace, která obchází východním směrem m. č. Údlice a vytváří tak faktickou hranici urbanizovaného území Chomutov – Údlice vůči údolí Chomutovky.

V území budou respektovány přírodní hodnoty, SV svah nad údolím Chomutovky bude doplněn o plochy nízké a vysoké zeleně.

---

### D2 Vymezení zastavitelného území

---

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy zastavitelného území:

#### m. č. Údlice

označení	výměra	funkce
1	24 422	drobná výroba, služby
2	89 420	drobná výroba, služby
3	45 345	nízkopodlažní bydlení
4	36 314	nízkopodlažní bydlení
5	33 779	nízkopodlažní bydlení
6	13 295	nízkopodlažní bydlení
7	9 222	nízkopodlažní bydlení
8	4 357	nízkopodlažní bydlení
9	81 312	výroba a sklady
10	15 092	sport a rekreace
11	79 675	nízkopodlažní bydlení
12	52 291	nízkopodlažní bydlení
13	113 803	nízkopodlažní bydlení
14	89 800	nízkopodlažní bydlení
15	26 951	výroba a sklady
16	68 099	individuální rekreace
19	206 943	výroba a sklady

#### m. č. Přečaply

označení	výměra	funkce
17	6 448	nízkopodlažní bydlení
18	4 610	nízkopodlažní bydlení



## Změna č. 1

### Souhrnný přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby:

označení	funkce navrhovaná	původní záměr Z1	upravený návrh
		výměra v ha	výměra v ha
z1/1	sport a rekreace	2,1905	2,1905
z1/2	nízkopodlažní bydlení	1,5265	vypuštěno
z1/3	výroba a sklady	17,0921	7,4733
z1/6	nízkopodlažní bydlení	0,5141	0,5141
z1/7	výroba a sklady	7,1080	vypuštěno
z1/8	nízkopodlažní bydlení	1,9076	vypuštěno
z1/9	nízkopodlažní bydlení	0,8427	0,6495
z1/10	nízkopodlažní bydlení	0,4033	0,4033
z1/11	výroba a sklady	10,4791	vypuštěno
z1/12	nízkopodlažní bydlení	0,5199	0,5199
z1/13	nízkopodlažní bydlení	1,7707	2,2335
z1/14	výroba specifická	0,4438	0,4438
z1/15	nízkopodlažní bydlení	0,8610	vypuštěno
z1/16	výroba a sklady	0,5199	vypuštěno
z1/17	nízkopodlažní bydlení	0,5319	0,5319
z1/18	drobná výroba a služby	0,0928	0,0928
z1/19	nízkopodlažní bydlení	0,1312	0,1312
z1/20	plocha pro komunikace	nestanoven	0,0963
z1/21	plocha pro komunikace	nestanoven	0,1460
z1/22	plochy těžby nerostů	9,3929	9,3929
	součet	56,3280	24,8190

## D3 Závazné regulativy

V návrhu územního plánu obce jsou navrženy tyto funkční plochy:

### Současně zastavěné území a zastavitelná území:

- plochy nízkopodlažního bydlení
- jádrové plochy obce
- plochy smíšeného území
- plochy občanské vybavenosti
- plochy drobné výroby a služeb
- plochy pro výrobu a sklady
- plochy pro sport a rekreaci
- plochy pro technickou vybavenost
- plochy pro individuální rekreaci
- plochy pro zemědělskou výrobu
- plochy pro komunikace
- zahrady
- parky
- plochy těžby nerostů

### Nezastavitelná území

- plochy orné půdy
- plochy nízké a rozptýlené zeleně
- plochy vysoké zeleně
- vodní plochy a vodní toky

- ostatní plochy
- plochy určené k plnění funkce lesa

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

#### **Plochy nízkopodlažního bydlení**

##### **Přípustné využití plochy:**

*Plochy nízkopodlažního bydlení v současně zastavěném území:*

Plochy je možno ve volných parcelách dostavovat rodinnými domy za obecně platných ustanovení stavebního zákona. Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání nebo 1 venkovní stání. Rodinné domy lze doplnit o stavby, související s hospodářským využitím pozemku a dále o stavby, související k vykonávání živnosti, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby – obchod, služby, drobné provozovny.

*Plochy nízkopodlažního bydlení v zastavitelném území:*

Plochy jsou určené pro obytnou výstavbu – rodinné domy.

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.

Objekty RD mohou obsahovat přízemí a podkroví, s částečným nebo úplným podsklepením.

Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání nebo 1 venkovní stání.

##### **Podmíněné funkční využití plochy:**

Výstavba rekreačních domů.

##### **Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

#### **Jádrové plochy obce**

##### **Přípustné využití plochy:**

Jsou plochy, určené k soustředěné řadové, resp. uliční zástavbě, k umístování 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. Objekty budou zakončeny šikmou střechou s možností půdní vestavby. Parkování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku, v případě objektů občanské vybavenosti lze po dohodě s obcí použít pro krátkodobé parkování veřejných ploch.

##### **Nepřípustná funkce:**

Objekty pro individuální rekreaci – zahrádky a rekreační chaty.

#### **Plochy smíšeného území**

##### **Přípustné využití plochy:**

Jsou stávající plochy, kde jsou umístěny objekty bydlení venkovského typu, rekreační domy a rekreační chaty.

Plochy budou postupně měněny na charakter BV při platnosti příslušných regulativů této funkční plochy.

Rodinné domy venkovského typu lze doplnit o stavby, související k vykonávání živnosti, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby – obchod, služby, drobné provozovny.

**Podmíněné funkční využití plochy:**

Výstavba domů venkovského bydlení, plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu.

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy občanské vybavenosti****Přípustné využití plochy:**

Stávající a navrhované plochy občanské vybavenosti bez další funkční regulace.

**Podmíněné funkční 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 funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy drobné výroby a služeb****Přípustné využití plochy:**

Plochy, určené k umístění provozů drobné výroby a služeb.

**Podmíněné funkční využití plochy:**

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

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro výrobu a sklady****Přípustné využití plochy:**

Areály pro výrobu, skladování.

Využití území je limitováno zákazem manipulace s toxickými a jedovatými látkami, vyloučena je prašnost při výrobním či manipulačním procesu. Případné znečištění technologických vod musí být likvidováno v místě.

Produkce nesmí zhoršit imisní situaci území obce.

Velikost jednotlivých areálů musí být menší jak hodnoty, uvedené v příloze č 2 zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Výrobní činnost musí mít zajištěnu likvidaci odpadu mimo řešené území.

Parkování musí být zajištěno na pozemku stavby.

**Podmíněné funkční využití plochy:**

Provozy drobné výroby a služeb, plochy pro zemědělskou výrobu

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro sport a rekreaci****Přípustné využití plochy:**

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

**Podmíněné funkční využití plochy:**

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

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro technickou vybavenost****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 funkční 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 funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro individuální rekreaci****Přípustné využití plochy:**

Plochy s rekreačními chatami a zahrádkovými chatkami.

**Podmíněné funkční využití plochy:**

Trvalé bydlení za podmínky souladu s OTP, plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu.

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro zemědělskou výrobu****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 funkční využití plochy:**

Plochy lze doplnit o objekty výroby a služeb a o objekty bydlení pro majitele a pro služební byt.

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

**Plochy pro komunikace****Přípustné využití plochy:**

Veřejné plochy, sloužící k dopravní obsluze území případně umístění zařízení, sloužících k jejich údržbě.

**Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jakékoliv jiné využití ploch pro komunikace je nepřípustné.

## **Parky**

### **Přípustné využití plochy:**

Stávající a navrhované plochy udržované – parkové zeleně.

### **Podmíněné funkční využití plochy:**

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

### **Nepřípustné funkční využití plochy:**

Na plochách parkové zeleně je jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

## **Plochy těžby nerostů:**

### **Přípustné využití plochy:**

Plochy, určené pro těžbu štěrkopísků včetně následné rekultivace jako:

- plochy lesní
- plochy zemědělské,
- plochy vodní a vodohospodářské,
- plochy smíšené nezastavěného území.

### **Podmíněné funkční využití plochy:**

Technologické a dopravní plochy a objekty související s provozem pískovny, tříděním, recyklací a následným zpracováním separátů, určených k rekultivaci prostoru.

### **Nepřípustné funkční využití plochy:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

## **Nezastavitelné plochy**

### **Přípustné využití plochy:**

- plochy orné půdy
- plochy nízké a rozptýlené zeleně
- plochy vysoké zeleně
- vodní plochy a vodní toky
- ostatní plochy
- plochy určené k plnění funkce lesa

### **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.

## **D4 Limity území**

---

Územním plánem se zřizují tyto limity využití území:

- ochranné pásmo komunikace
- lokální systém ekologické stability
- ochranné pásmo technické infrastruktury:
  - vodovodů a kanalizací
  - VN kabelu elektro
  - přeložky vrchního vedení 22 kV
  - trafostanice

## Změna č. 1

Změnou č. 1 územního plánu vznikají tyto limity využití území:

### **OP pro zásobování elektrickou energií**

kabelové vedení VN 22–35 kV 1,5 m od osy vedení

### **OP kanalizace**

kmenová stoka: ochranné pásmo 3 m

malé ČOV do 100 m<sup>3</sup>/den:

zakryté bez odvětrání: ochranné pásmo 20 m od obyt. zóny

s volnou hladinou: ochranné pásmo 50 m

### **OP vodovodního řadu**

vodovodní řady ochranné pásmo 1,5 m oboustranně od potrubí

### **OP VVTL plynovodu**

ochranné pásmo 4 m od osy vedení

bezpečnostní pásmo 60 m od osy vedení

Celé řešené území se nachází v zájmovém území AČR objektu Lažany. AČR tedy může jako dotčený orgán omezit v tomto smyslu umístění stavebních a technologických objektů či jejich parametry a provozní vlastnosti.

## **D5 Územní systém ekologické stability**

---

Na území obce se vymezují tyto prvky systému ekologické stability:

### **Nadregionální a regionální systém ekologické stability**

Nadregionální prvky územního systému ekologické stability se v řešeném území nevyskytují.

Regionální ÚSES:

- regionální biocentrum č. 1334 (Údlické doubí)
- regionální biocentrum č. 573 (Údlická niva a pinky)
- regionální biokoridor č. 573 (Údlické doubí – Stráně) včetně jeho vymezení.

### **Lokální systém ekologické stability**

#### **Jižní stráně Chomutovky**

Koridor tvoří postupně lokální biocentra:

- LBC U staré pražské cesty
- LBC Na stráni
- LBC Přečapelská pískovna
- LBC Nad šachtou
- LBC Bílenecký remíz

Systém je navzájem propojen lokálními biokoridory č. 1, 3, 4 a 5.

Lokální systém ekologické stability na jižních stráních je převážně funkční, k založení jsou potřebné LBC U staré pražské cesty, LBC Bílenecký remíz, dále pak lokální biokoridory č. 1, 2, 3, 4 a 5.

#### **Údolní niva Chomutovky**

V údolnici řeky Chomutovky je nadregionální biokoridor 573 (Údlické doubí – Stráně) doplněn lokálními biocentry LBC Pod Údlicemi, LBC Přečaply a LBC Nezabylická niva.

Dále je zřízen lokální biokoridor spojující RBK č. 573 (Údlické doubí – Stráně) a RBC 1334 (Údlické doubí).

Všechny vyjmenované prvky lokálního systému ekologické stability jsou funkční.

## D6 Občanská vybavenost a koncepce dopravy

---

### **Občanská vybavenost**

Objekty občanské vybavenosti budou umístěny v m. č. Údlice

### **Místní komunikace**

Nové místní komunikace budou zřizovány v souvislosti s navrženými zastavitelnými plochami.

Nové místní komunikace musí splňovat parametry pro MK uvedené v ČSN 73 6110. Budou kategorie C3/MO 40, šířka komunikací činí 7 m. Navrhované místní komunikace pro zastavitelné plochy jsou prostorově vymezeny, jejich umístění je závazné.

### **Pěší a cyklistické komunikace**

V území budou zřízeny pěší a cyklistické stezky spojující m. č. Údlice s m. č. Přečaply, zahrádkovou kolonií pod Údlickým dubím a navržené rekreační plochy v prostoru pískovny.

### **Hromadná doprava**

Všechny místní části budou napojeny na autobusovou dopravu regionu. Posice zastávek AD musí umožnit 10 min. docházkovou vzdálenost.

### **Doprava v klidu**

Veškeré stavby budou mít pro svoji činnost vymezeny plochy pro odstavná a parkovací stání na vlastním pozemku, podkladem pro výpočet počtu těchto stání bude ČSN 73 6510. Zastavitelné plochy budou vybaveny veřejným parkovištěm, kapacita bude určena z počtu navržených RD, přičemž na 1 parkovací stání připadá na 8 RD.

## D7 Koncepce technického vybavení

---

### **Vodní plochy a vodní toky**

V řešeném území musí být důsledně dodržován manipulační pruh š. 8 m podél břehů vodních toků včetně vyčištění a odbahnění koryt vodních toků a vodních nádrží.

Respektovány budou stávající zdroje vody včetně jejich ochranných pásem.

Všechny nové objekty musí mít řešeno zasakování dešťových vod na vlastním pozemku.

### **Veřejný vodovod**

Všechny místní části budou zásobeny veřejným vodovodem.

### **Splašková kanalizace**

Území obce bude vybaveno splaškovou kanalizací v úplném rozsahu. Čištění bude ve stávající ČOV Údlice a nové ČOV Přečaply.

### **Zásobování území elektrickou energií**

V řešeném území se nachází vrchní rozvod VN 22 kV, ukončený ve stávajícím systému trafostanic. Stávající distribuční síť NN je stabilizována.

Podle bilance potřeby el. energie jsou navrženy nové blokované TS. Vrchní vedení VN uvnitř současně zastavěného území bude nahrazeno podzemními kabelovými trasami.

### **Zásobování území zemním plynem**

M. č. Údlice bude na vymezených zastavitelných plochách plynofikováno.

### **Vybavení území JTS**

Do obce jsou přivedeny kabely JTS s vyhovující kapacitou pro další urbanizaci území.

## D8 Plochy pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací

---

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

### **Energetické stavby**

TS 02	trafostanice plochy 2
TS 03	trafostanice plochy 3
TS 045678	trafostanice plochy 4–8
TS 09	trafostanice plochy 9
TS 11.1	trafostanice plochy 11
TS 11.2	trafostanice plochy 11
TS 12	trafostanice plochy 12
TS 13.1	trafostanice plochy 13
TS 13.2	trafostanice plochy 13
TS 14	trafostanice plochy 14
TS 19	trafostanice plochy 19
<b>TS Z1/3</b>	trafostanice + VN kabel plochy Z1/3

### **Stavby kanalizačního systému**

K 02-03	kanalizace plochy 2-3
K 04-07	kanalizace plochy 4-7
K 09	kanalizace plochy 9
K 11	kanalizace plochy 11
K 12	kanalizace plochy 12
K 13.1	kanalizace plochy 13.1
K 13.2	kanalizace plochy 13.2
K 14	kanalizace plochy 14
K 17	kanalizace Přečaply
K 18	ČOV Přečaply

### **Stavby vodovodního systému**

V 02-07	vodovod plochy 2-7
V 09	vodovod plochy 9
V 11	vodovod plochy 11
V 12	vodovod plochy 12
V 13.1	vodovod plochy 13.1
V 13.2	vodovod plochy 13.2
V 14	vodovod plochy 14

### **Stavby plynovodní sítě**

P1	plynovod DN 1400
P 02-07	plynovod plochy 2-7
P 11.1	plynovod plochy 11.1
P 11.2	plynovod plochy 11.2
P 12	plynovod plochy 12
P 13.1	plynovod plochy 13.1
P 13.2	plynovod plochy 13.2
P 14	plynovod plochy 14
P 19	plynovod plochy 19

### **Stavby komunikačního systému**

S 02-08	místní komunikace plochy 2-8
S 11.1	místní komunikace plochy 11.1
S 11.2	místní komunikace plochy 11.2
S 15.1	obchvat – odlehčovací komunikace 1
S 15.2	obchvat – odlehčovací komunikace 2



S 15.3	napojení Údlice
S 15.4	protihluková zeď
S 15.5	odvodňovací žlab
U1	přístupová komunikace k pískovně
<b>KM 1</b>	připojení na silnici I/7
<b>KM 13</b>	komunikační připojení plochy Z1/12, Z1/13

**VPO podle ZÚR Ústeckého kraje:**

RBK 573	Údlidké Doubí – Stráně nad Chomutovkou (zdvojené vedení)
RBC 1334	Údlické Doubí