

AKCE	Územní plán Údlice
ETAPA	dokumentace ke druhému společnému jednání
ČÁST	B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Magistrát města Chomutova úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti <b>'CERNI'</b>   urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
SPOLUPRÁCE	Ing. Vladimír Mackovič (ČKA 0652) – ÚSES Václav Veverka (ČKAIT 0401705) – doprava
DATUM	říjen 2022

## **B. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

#### **B1. Náležitosti podle § 53 odst. 4 stavebního zákona | strana 5**

- a) soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 5
- b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území | 25
- c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů | 30
- d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | 30

#### **B2. Náležitosti podle § 53 odst. 5 stavebního zákona | strana 49**

- a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4 | 49
- b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | 49
- c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 | 52
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | 52
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | 52
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 91

#### **B3. Náležitosti podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. | strana 95**

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | 95
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání | 96
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | 103
- d) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení | 103
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | 103

#### **B4. Náležitosti podle správního řádu | strana 95**

- a) postup při pořízení územního plánu | 95
- b) rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění | 96
- c) vyhodnocení připomínek | 103

## **GRAFICKÁ ČÁST**

- **B1** | Koordinační výkres
- **B2** | Výkres širších vztahů
- **B3** | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

## Přehled použitých zkratek:

**ČOV** / čistírna odpadních vod  
**ČS** / čerpací stanice odpadních vod  
**KC** / krajinný celek  
**LBC** / lokální (místní) biocentrum  
**LBK** / lokální (místní) biokoridor  
**NOB** / rozvojová oblast nadmístního významu (dle ZÚR ÚK)  
**NOS** / rozvojová osa nadmístního významu (dle ZÚR ÚK)  
**OP** / ochranné pásmo  
**ORP** / obec s rozšířenou působností  
**PRVKÚK** / Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje  
**PÚR ČR** / Politika územního rozvoje České republiky (ve znění aktualizace č. 1 z r. 2015)  
**RBC** / regionální biocentrum  
**RBK** / regionální biokoridor  
**SZ** / stavební zákon  
**TR, TS** / transformovna, trafostanice (elektrická stanice)  
**ÚAP** / územně analytické podklady  
**ÚP** / územní plán  
**ÚPD** / územně plánovací dokumentace  
**ÚPN VÚC** / územní plán velkého územního celku  
**ÚPO** / územní plán obce (původní územní plán zpracovaný před 1. 1. 2007)  
**ÚSES** / územní systém ekologické stability  
**ÚTP** / územně-technický podklad  
**VPO** / veřejně prospěšné opatření  
**VPS** / veřejně prospěšná stavba  
**VTL** / vysokotlaký plynovod  
**VVTL** / velmi vysokotlaký plynovod  
**VN** / vysoké napětí  
**VVN** / velmi vysoké napětí  
**ZPF** / zemědělský půdní fond  
**ZÚR ÚK** / Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

## **B1. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODSŤ. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

**Politika územního rozvoje České republiky (aktualizace č. 1 –2015, č. 2 – 2019, č. 3 – 2019, č. 4 – 2021 a č. 5 – 2020)**

Podle Politiky územního rozvoje ČR neleží Údlice v žádné z rozvojových os ani oblastí. Jsou součástí specifické oblasti SOB9, kterou vymezila aktualizace č. 4 – viz dále. Území Údlic se netýkájí koridory dopravní infrastruktury, ale aktualizací č. 4 byl v článku 160e přidán koridor P16 pro tranzitní VTL plynovod – viz dále.

Z PÚR ČR se ovšem uplatňují republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území – jsou východisky pro návrh územního plánu.

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Ochrana hodnot, včetně formulace rozvojové a urbanistické koncepce, je zakotvena v návrhu územního plánu (viz kapitola A2 a příslušné části odůvodnění). Územní plán zachovává ráz urbanistické struktury území, sídel i okolní krajiny, neobsahuje žádný záměr, který by byl výrazným zásahem, spíše jde o evoluci, rozvoj v dílčích krocích, jakými je například vymezení dalších zastavitelných ploch navazujících na stávající stavební fond (jak ploch pro bydlení, tak ploch pro rozvoj výrobních aktivit), vymezení systému ÚSES, který zase dodává krajinně stabilizační kostru. Zdejší venkovské krajinně (a sídlům) rozhodně nehrozí úpadek z nedostatku lidských zásahů (část priority vypuštěná aktualizací PÚR) – krajina je intenzivně využívána a mnohé její funkce vyplývají i z blízkosti okresního města, které přirozeně některé své rozvojové ambice „přesouvá“ do sousedních obcí.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Primární sektor je návrhem ÚP dotčen, však také nelze území Údlic považovat za typické venkovské území. Už v historii zde probíhaly mnohé jiné aktivity (těžba), které spoluvytvářely charakter krajiny, jako krajinu průmyslovou, zázemí velkého města. Proto je také určitý díl orné půdy navržen k jinému využití. Ekologické funkce v krajinně jsou podpořeny návrhem systému ekologické stability.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Sídelní struktura je poměrně kompaktní, členěná do dvou sídel. Neexistují zde ani se nevytvářejí lokality, jež by vedly k sociální segregaci. Vymezují se zastavitelné plochy proporcionálně v obou místních částech, sídlech.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Územní plán je ve svém principu dokumentem střežícím komplexní přístup k území, řeší celé území obce, všechny v něm existující funkce, které mají územní průmět, včetně podpůrných (infrastruktura). Stávající plochy územní plán stabilizuje (s výjimkou jedné přestavbové), další záměry změn v území vymezuje jako plochy zastavitelné aj. Celková koncepce rozvoje je popsána v kapitole A2.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Priorita je zaměřena na rozsáhlejší oblasti – města a regiony, tam patrně požadavek koordinace vystoupí silněji než v rámci ÚP jedné obce, kde jde spíše o jednotlivé záměry, které se navzájem podmiňují málo nebo vůbec, a proto není ani nutné je etapizovat apod. Koordinace ve větších rozvojových lokalitách je podopřena povinnostmi zpracování územních studií. Koordinace je ovšem obecným principem tvorby ÚPD a své projevy má vždy (například koordinace zastavitelných ploch, koridorů s vymezením prvků ÚSES apod.).

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Údlice nejsou součástí hospodářsky problémového regionu, aby to zavdávalo příčinu k vymezování nových zastavitelných ploch pro pracovní aktivity. Ty se přesto vymezují, neboť Údlice jsou příměstskou obcí velkého okresního města, a tak logicky některé funkce se umísťují právě zde – například plochy pro výrobu a skladování, přičemž pracovní místa budou k dispozici nejenom místním, ale jistě i pracovníkům dojíždějícím. Aktivity zajišťující zaměstnanost jsou důležitým tématem územního plánu Údlic.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Sídelní struktura, v níž jsou Údlice zapojeny, se vytvářela v dlouhodobém historickém vývoji. Primární je vazba na Chomutov: obce jsou víceméně stavebně propojené, funkčně také (doprava, čistírna odpadních vod, zahrádkářské osady atd.). Tato vazba je silná v Údlicích a bude se ještě posilovat velkým rozvojem funkcí bydlení a výroby (čímž se Údlice ještě více stanou suburbiiem Chomutova), zatímco Přečaply už mají charakter jiný a ani územní plán jej nebude měnit. Je tedy zřejmé, že se v rámci obce projevuje rozdílná síla jejich sídel, jejich hierarchie. Koncepce územního plánu toto rozdílné postavení místních částí reflektuje.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

V ÚAP není uveden žádný areál typu brownfields, stejně tak při zpracování doplňujících průzkumů a rozborů nebyl zjištěn (pokud bychom za brownfields nepovažovali některé dlouhodobě rozestavěné stavby, ale i to je ojedinelé). Zastavěné území je hospodárně využíváno, pokud má dojít k rozvoji obce, musí dojít i k rozvoji územnímu, k vymezení dalších zastavitelných ploch. Ty jsou vymezovány tak, aby nevznikaly zbytečné nároky na veřejnou infrastrukturu a investice do ní, tedy jsou vymezovány v kontaktu se zastavěným územím a ve vazbě na stávající síť infrastruktury.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti re-

spektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volně krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Krajina je pochopitelně návrhem dotčena, zejména návrhem zastavitelných ploch, které ale souzní s charakterem a rázem krajiny. Cennější prvky krajiny (zejména evropsky významná lokalita a pahorek s kostelem v Přechaplech) jsou územním plánem chráněny. Návrh územního plánu do krajiny pozitivně zasahuje i návrhem systému ekologické stability. Cílové kvality krajiny jsou stanoveny v zásadách územního rozvoje, které Údlice zařazují do konkrétního krajinného celku s konkrétními kvalitami.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Navrhované zastavitelné plochy kompaktně navazují na zastavitelné území a nevytvářejí tak v krajině žádné speciální bariéry bránící migraci v krajině. Ani volně krajinou vedoucí liniové prvky dopravní nebo technické infrastruktury se nenavrhují. Ke srůstání sídel už v minulosti docházelo, přesto se územní plán snaží zachovat mezi nimi určitou cézuru, která by sloužila i ve smyslu prostupnosti krajiny.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Územní plán zachovává a stabilizuje rozsáhlé plochy zeleně (severně od Údlic, podél Chomutovky, zahrádkářské osady aj.), které jsou zčásti nepřístupné, ale zčásti slouží právě pro krátkodobou rekreaci v bezprostředním okolí velkých měst (vycházky, rybaření apod.).

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Cestovní ruch není nosným tématem aktivit provozovaných v Údlicích. Nejvýznamnější rekreační aktivity, které se zde odehrávají je zahrádkářství v rozsáhlých zahrádkářských osadách. Další aktivitou, která má potenciál rozvoje, je cykloturistika.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, kterou jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymežovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy

a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladních technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Dostupnost území je dobrá, žádný zásah není v tomto směru potřeba. Pokud se dostupnost řeší v územním plánu, tak pak jde o zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch ze sítě stávajících komunikací. Žádné nové prvky dopravní ani technické infrastruktury, které by mimořádně ovlivňovaly prostupnost krajinou se v územním plánu nenavrhují. Pokud jde o nepříznivé účinky tranzitní silniční dopravy, pak je určitým řešením obchvatová komunikace navržená už minulým územním plánem, která může být prodloužena až k bývalé komunikaci I/7 (dnes silnice I. třídy č. 71). Původní trasa obchvatu (navržená v územním plánu velkého územního celku) byla už z minulého územního plánu vyjmuta jako neperspektivní.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Území obce je dobře napojeno na nadřazenou silniční dopravní síť. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány tak, aby byly dopravně obslužitelné, což je i v ÚP vyjádřeno přinejmenším na úrovni koncepce (konkrétní způsob napojení je ponechán na následné projektové dokumentaci, případně na ověření v územní studii).

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

V návrhu zastavitelných ploch pro bydlení a pro výrobu je maximálně využito zónování, tak aby nedocházelo k negativnímu vlivu na podmínky bydlení. Plochy pro bydlení i plochy pro výrobu navazují na plochy těžké funkce. Uspořádání ploch lze považovat ve smyslu této priority za vhodné.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Obcí Údlice protéká Chomutovka, která má stanovena všechna záplavová území a je zamezeno umístování staveb v aktivní zóně. Dalším problémem jsou místní záplavy (spojené se splachy z polí při velkých deštích) v severovýchodní části zastavěného území Údlic. Pokud by došlo k realizaci zastavitelných ploch včetně obchvatové komunikace, pak by byl problém vyřešen (návrhem odvodnění této komunikace pomocí otevřených příkopů). Pokud bude předcházet výstavba obytná výstavbě komunikace, pak je potřeba obytnou výstavbu chránit pásy zeleně zahrnujícími adekvátní protizáplavové prvky (průlehy apod.). Retence vody v zastavitelných plochách je řešena také legislativou (vyhláška č. 501/2006 Sb.).



(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Ve vyhlášených záplavových územích se veřejná infrastruktura územním plánem neumísťuje (ale je možné v nezastavěném území umístit nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, která může vodní tok např. křížovat – pak je na projektu technicky tuto skutečnost vyřešit).

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Všechny významné složky veřejné infrastruktury (produktovody, plynovody, elektrická vedení velmi vysokého napětí) jsou už v území umístěny a územní plán je přebírá jako stabilizované a jako limity využití území. Při pořízení ÚP probíhá koordinace prostřednictvím stanovisek sousedních obcí. Dopravní síť je dostatečná a spíše jen např. hygienická hlediska vedou k návrhu obchvatové odlehčující komunikace.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Územní plán navrhuje další vývoj území, zohledňuje přitom nároky, jež si tento vývoj vyžádá, resp. respektuje stanoviska dotčených orgánů. Spolupráce veřejného a soukromého sektoru s veřejností je nad rámec možností územního plánu. To je v gesci obce samotné.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro přednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Svou dikcí tato priorita zjevně překračuje měřítko řešené obce a jejích sídel, je zaměřena na území s většími nároky na veřejnou dopravu. V Údlicích se ostatně vyskytuje jen silniční doprava. Síť pěších a cyklistických cest už byla zmíněna, doprovodná zeleň je vhodná, je umísťitelná prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, ale speciální plochy (ostatně v měřítku ÚP nezobrazitelné) se pro ni nevymezují (pokud tato doprovodná zeleň není totožná s vymezenými plochami sídelní nebo krajinné zeleně).

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Dodávka pitné vody je v Údlicích vyřešena, stejně tak i zpracování odpadních vod v místní části Údlice (na katastru obce je situována ČOV Chomutov, která je využita i pro obec.). Také Přečaply, původně uvažující s vlastní čistírnou, se napojují na tuto čistírnu prostřednictvím čerpací stanice a výtlačného řadu.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Výroba energie z obnovitelných zdrojů se na území obce nerealizuje a žádná speciální plocha se pro ni nevynezuje. Pochopitelně je možná v ostatních plochách bydlení, výroby (např. střechy budov, součást ploch výroby a skladů).

Aktualizací č. 4 byla v kapitole 4 „Specifické oblasti“ v článku (75b) vymezena nová specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Náleží do ní mj. všechny obce v ORP Chomutov.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Územní plán řeší komplexně celé území obce i s ohledem na vodní režim. Navrhují se skladebné součásti ÚSES a plochy sídelní a krajinné zeleně. Konceptně územní plán vymezoval i plochy smíšené nezastavěného území – zejména v nivě Chomutovky –, byly však z územního plánu na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu vyjmuty.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Tato problematika se v územním plánu neřeší, hlavní vodní tok Chomutovka má v zásadě přirozené vodní koryto a jeho úpravy se neřeší. Ostatně je v krajině obklopen plochami, v nichž případné úpravy jsou možné.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Konceptně je nakládání se srážkovými vodami v urbanizovaných územích v územním plánu řešeno a je také dáno legislativně.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Viz komentář k bodu a). Zatravnění není žádoucí z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Obec je napojena na skupinový vodovod, tuto koncepci územní plán stabilizuje.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie krajiny nebyla podkladem pro územní plán.

Aktualizací č. 4 byla v kapitole 6 „Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“ v článku (160e) byl nově vymezen koridor P16 – koridor pro tranzitní VTL plynovod přepravní

soustvy vedoucí z (Sayda-) hranice Německo/ČR–Hora sv. Kateřiny–Přimda–hranice ČR/Německo (–Waidhaus). Důvody vymezení se v PÚR uvádějí tyto: Vysokotlaký plynovod DN 1400 přepravní soustavy vedoucí z okolí obce Hora Svaté Kateřiny (hranice ČR/Německo) k obci Přimda je součástí projektu Capacity4Gas, jehož záměrem je zvýšení bezpečnosti dodávek plynu v ČR a v celém regionu střední a východní Evropy a posílit strategickou roli v ČR v oblasti mezinárodního tranzitu plynu. Trasa plynovodu vede převážně v souběhu s již existující plynárenskou infrastrukturou.

Koridor pro tento plynovod byl do územního plánu Údlice zapracován jeho změnou č. 2.

*Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.*

## **Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje**

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), které nabyly účinnosti 20. 10. 2011, jsou po Politice územního rozvoje ČR další nadřazenou územně plánovací dokumentací. Prošly aktualizacemi č. 1 (2017), č. 2 (2020) a č. 3 (2019).

**1/ ZÚR ÚK stanovují *priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje.***

### **Základní priority**

(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

Tato základní priorita je reflexí prvního z cílů územního plánování uvedených v § 18 stavebního zákona. V této souvislosti je také uveden příslušný komentář – viz dále kapitolu b). Údlice jsou obcí, jejíž význam je do určité míry dán polohou v zázemí velkého města, což může některé aktivity podporovat (například rozvojové aktivity výroby v obci této velikosti nejsou obvyklé), ale jiné zase tlumit (závislost na některých druhích občanské vybavenosti). Ale i tak to Údlicím spíše dává příležitost k vyváženému uplatnění všech tří pilířů, jak se i děje a jak je promítnuto i do návrhu územního plánu.

(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Na území obce se nenavrhuje žádná činnost, která by přesahovala meze únosnosti území a způsobovala jeho poškození, ačkoli je na území obce uvažován poměrně velký synergický rozvoj funkcí bydlení a výroby. Nicméně není takové rozsahu, že by území poškozoval nebo bránil rozvoji nějaké žádoucí formě využití území (taková formulována nebyla).

### **Životní prostředí**

(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).

V oddílu priorit, které se týkají životního prostředí, zdůrazňují zásady územního rozvoje potřebu zlepšení životního prostředí jako základní podmínky pro dosažení všech ostatních cílů rozvoje kraje. V ÚAP je pilíř

životního prostředí hodnocen – na rozdíl od obou ostatních pilířů – negativně. V ÚAP se v zastavěném území především negativně hodnotí dopady průjezdné dopravy. Ty by mohly být návrhem obchvatových komunikací do značné míry zmírněny. V území nezastavěném jsou negativně zmíněny staré ekologické zátěže, opuštěná pískovna, neupravené plochy po ukončené těžbě hnědého uhlí. Územní plán v regulativech umožňuje náležité využití všech těchto ploch. Územní plán také navrhuje základní kostru stabilizace krajiny v podobě prvků ÚSES a stabilizuje mimolesní zeleň.

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Tato priorita je více cílena do jiných částí kraje, kde jsou zásahy do krajiny opravdu markantní. Zde se mnohé plochy (například na hranici s Chomutovem v zázemí skládky) navracejí k přírodnímu charakteru. Relikty po těžbě uhlí jsou minimální a žádné jiné velké narušené plochy se zde nenacházejí.

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Územní plán maximálně směřuje k ochraně přírodních hodnot. Ochrany doznává evropsky významná lokalita, sloužící současně jako regionální biocentrum. Jiná velkoplošná ani maloplošná chráněná území se zde nevyskytují. Územní systém ekologické stability je součástí návrhu ÚP a využívá zákonem daných významných krajinných prvků (zejm. niva Chomutovky). Na území Údlíc není vymezen žádný migračně významný koridor.

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

Tok Chomutovky je částečně regulovaný, zejména v zastavěném území Údlíc a severně od něj, a na dolním toku má přírodní charakter. Žádný úsek toku nevyžaduje revitalizaci, nebyl postižen těžbou ani průmyslovou výrobou.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

V územně analytických podkladech jsou vyjmenovány koncepční materiály, které je třeba pro dosažení kvalitního ovzduší splnit, včetně uvedení normových hodnot některých zplodin. Žádné zdroje znečišťování ovzduší uvedeny nejsou. V navrhovaných zastavitelných plochách budou konkrétní záměry posuzovány v dalších etapách projekční přípravy. Zátěž zastavěného území z průtahu dopravy je na koncepční úrovni řešena návrhem nových dopravních tras.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

Koncepce územního plánu, vyjádřená ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, směřuje k tomu, aby nedocházelo ke střetu vzájemně neslučitelných aktivit.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

Jde o důležitou problematiku, kterou každá obec řeší prostřednictvím obecní vyhlášky, angažováním specializovaných firem na třídění, sběr a svoz odpadů. Tak je tomu i v Údlicích. Územní plán problematiku dále neřeší.

#### Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

Priority krajské územně plánovací dokumentace v oblasti hospodářského rozvoje směřují k odstranění určité jednostrannosti v zaměření na těžbu uhlí a následné navazující výroby energií, těžký průmysl apod. To se Údlic netýká: už ve stávajících stabilizovaných plochách je zahrnuto několik výrobních areálů s pestrým zaměřením činnosti a dá se předpokládat návaznost dalších provozů malovýroby, řemeslné výroby, výrobních služeb apod. Územní plán této rozmanitosti a flexibility vytváří podmínky.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Na území Údlic se nacházejí ložiska hnědého uhlí, která nejsou v ZÚR navržena k těžbě, neboť by došlo k překračování přijatelné meze zatížení krajiny a zastavěného území. Proto ani územní plán exploataci těchto ložisek nenavrhuje.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

S odkazem na předešlou prioritu – těžba zásob uhlí ležících pod Údlicemi se nepředpokládá a ÚSES je navržen bez ohledu na plochy nerostných surovin (i když se jich týká jen minimálně).

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

Ve smyslu revitalizace je navržena jedna plocha přestavby, kdy areál bývalé pily, lokalizovaný uvnitř zastavěného území, je navržen jako plocha smíšená obytná (s cílem výstavby především rodinných domů).

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

Stávající průmyslové zóny jsou plně zúžitkovány a další rozvoj hospodářských aktivit je možný jen v zastavitelných plochách, které proto územní plán vymezuje.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Územní plán není nástrojem, který by mohl usilovat o redukci DP a CHLÚ, ale jako koncepční materiál navrhuje nejvhodnější rozvoj území obce, s nímž by případná těžba nebyla slučitelná.

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti

erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

Nejkvalitnějších zemědělských půd se na území Údlic mnoho nevyskytuje. Největší rozvojové plochy jsou umístěny na půdách III. třídy ochrany (bydlení severovýchodně od sídla Údlic) a IV. třídy ochrany (rozvoj výrobních aktivit jihozápadně od Údlic). ÚSES je samozřejmou součástí návrhu. Územní plán také řeší ochranná opatření proti erozím půdy (způsobeným nárazovými dešti), a to vymezením ploch s rozdílným způsobem využití (týká se to především ploch pro bydlení v severovýchodní části sídla Údlic). Plochy pro pěstování rostlin pro energetické účely se nevymezují.

#### **Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti**

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Údlice jsou začleněny do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB5 (viz také dále v příslušné kapitole). Důraz je kladen na rozvoj dopravní a technické infrastruktury a na rozvoj průmyslových a ekonomických zón. Všechny tyto oblasti jsou předmětem řešení územního plánu.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Údlice byly součástí urbanizační osy nadmístního významu NOS1 a jejich význam a další rozvoj souvisí zejména s dobrou dopravní přístupností vážící se k dálnici D7. Koncentrace aktivit do tohoto koridoru je přirozená, odpovídá prioritě územního plánování a ochraňuje od osy vzdálenější nezastavěná území coby volnou krajinu. Aktualizací č. 2 ZÚR (po stabilizaci dopravních poměrů, tedy po dokončení dálnice D7) byly Údlice z NOS1 vyjmuty. Nicméně rozvoj vážící se na dálnici D7 je v obci stále realitou.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinných a kulturních hodnot.

Údlice nejsou součástí žádné specifické oblasti.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Úkol je splnitelný v pravidelných zprávách vyhodnocujících uplatňování územně plánovací dokumentace, zejména té krajské. Dílčím způsobem poskytne vhled do problematiky zpráva o uplatňování ÚPD obce, jež tak může být podkladem pro zprávu krajskou.

#### **Dopravní a technická infrastruktura**

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

Priorita se zabývá prvky dopravní infrastruktury s celokrajským, respektive až celostátním významem. Žádná z nich neleží na území Údlic, ale některé z nich mají pro obec prvořadý význam – zejména dálnice D7



a trasa bývalé silnice I/7 (nyní 7 I). Na dostupnosti těchto kapacitních komunikací je založen rozvoj zejména ploch s ekonomickými funkcemi.

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Tranzitní silniční doprava je důležitým tématem obce a má své řešení i v územním plánu, konkrétně v návrhu „obchvatu“, který zklidní dopravní situaci v průjezdných trasách sídlem Údlice. Nová trasa není ve výrazném konfliktu s hodnotami přírodními, i když kříží regionální biokoridor situovaný v nivě Chomutovky, příhodnější řešení není možné.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

Dostupnost krajského města je přiměřeně dobrá. V územním plánu není potřeba vytvářet žádná opatření.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doubovských hor).

Údlice jsou na nadřazenou dopravní síť dostatečně dobře napojeny územní plán v tomto směru nenavrhuje žádné opatření.

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

Priorita se Údlíc netýká.

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

Priorita se Údlíc netýká.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu- Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

Priorita se Údlíc netýká.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Priorita se Údlíc netýká.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

Priorita se Údlíc netýká.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Přes území obce prochází prvky přenosové energetické soustavy i produktovody. Jsou již v území stabilizované a jsou uvedeny v koordinačním výkresu.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Priorita se Údlíc netýká.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

Územní plán nevymezuje plochy pro umístění jmenovaných druhů obnovitelných energetických zdrojů.

(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Zásobování pitnou vodou je v obci vyřešeno ze skupinového vodovodu.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Čištění odpadních vod je vyřešeno v místní části Údlice a pro Přečaply je zpracován záměr výstavby tlakové kanalizace s napojením na kanalizaci Údlice.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Dostupnost služeb spojů a telekomunikací není problémem, který by měl nutný územní průmět – v ÚP se pro tuto oblast nevymezují speciální plochy. Potřebnou technickou infrastrukturu je možné umisťovat prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Priorita formuluje to, co je obecným požadavkem pro veškeré územní plánování, jenž je zakotven jak v cílech (č. 4) a úkolech územního plánování (např. odst. 1 písm. a, b, m), tak v republikových prioritách (např. č. 19, 20, 23). Navíc je zde odkaz na respektování cílových charakteristik, pro jejichž splnění se vytyčují úkoly opět v mnohém shodné s touto prioritou. Z hlediska dopravní infrastruktury je v územním plánu vymezena jedna trasa, jež se střetává s kvalitním přírodním prostředím (v návaznosti na obchvatovou komunikaci vymezenou už v předchozí ÚPD). Územní plán je v souladu s těmito kroky (viz i dále).

#### Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Jde v podstatě o republikovou prioritu č. 18. Přebírají-li a formulují-li zásady územního rozvoje takovéto úkoly, pak to jsou úkoly především pro samotnou krajskou dokumentaci. V rámci územně plánovací dokumentace jedné obce lze těžko zasahovat do sídelní soustavy, polycentrického rozvoje atd. Na druhou stranu i v rámci obce, má-li ovšem více místních částí, se projevuje jejich určitá hierarchická struktura (Údlice vs.



Přečaply), odrážející historii a charakter sídel. Územní plán to respektuje a podporuje specifickou tvářnost každého sídla. Obec má dále výrazný vztah k sousednímu Chomutovu, jehož blízkost do velké míry formuje charakter Údlic.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

Územní plán aplikuje jednak etapizaci, jednak jsou některé plochy vymezeny jako rezervy, což vlastně de facto také představuje etapizaci. Komplexně to pak představuje koordinaci v rozvoji území obce v souladu s touto prioritou.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

Priorita se Údlic netýká.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Priorita se Údlic netýká.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Priorita se Údlic týká spíše okrajově – cestovní ruch není nosným tématem územního plánu, i když ploch s rekreační funkcí se na území obce několik nachází (koupaliště, hřiště, vodní plochy apod.). Velkým fenoménem jsou zahrádkářské osady, o jejichž rozšíření byl zájem, ale ztroskotal na negativním stanovisku dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

Turistické trasy obcí neprocházejí a cyklistická trasa je vedena většinou po silnicích III. třídy, které místy i vegetační doprovod mají. Umístění případných dalších je umožněno v podmínkách využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití.

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

Priorita se Údlic netýká.

#### **Sociální soudržnost obyvatel**

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Bezprostředněji je tento cíl ovlivnitelný spíše jinými než územně plánovacími nástroji. Územní plán v plochách s rozdílným způsobem využití prostřednictvím podmínek jejich využití umožňuje flexibilní využití ploch (zejména se týká zastavitelných ploch pro výrobu a sklady), tak aby se mohly rozvíjet i obory perspektivní a pro rozvoj obce přínosné.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Údlice nejsou obcí, kde by se jmenované problémy nějak výrazně projevovaly. Územní plán nastavuje podmínky pro harmonický rozvoj obce a obou jejích místních částí.

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Územní plán přistupuje k návrhu velmi diferencovaně s ohledem na danosti sídel, krajiny, místa, zejména s ohledem na hodnoty typické, ba výjimečné. Takovými hodnotami jsou v zastavěném území Údlíc urbanistické i architektonické hodnoty jádra – to je ponecháno v podstatě intaktní. Obdobně návrh ctí urbanistické hodnoty Přečapel, zejména ve směru ochrany vyvýšeniny s kostelem sv. Matouše. V krajině pak EVL Údlické douby je chráněno, nedotčeno. Další hodnotou je tok Chomutovky a její niva, která je více v dotyku s prvky rozvoje obce, ale tak, aby byla dotčena minimálně a její hodnoty zůstaly zachovány. Tyto i další hodnoty přispívají k sociální soudržnosti obyvatel obce (vedle ovšem mnoha dalších faktorů).

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

Věková skladba obyvatel není faktorem přímo promítnutým do územního plánu (mimořádně Údlice ji mají relativně příznivou), resp. návrh zastavitelných ploch a jejich využití může vést ke zlepšení demografických parametrů populace. Nicméně podmínky využití ploch v zastavěném území jsou nastaveny tak, aby v nich mohla vzniknout různorodá zařízení občanské vybavenosti, která by dostala měnícím se potřebám různých věkových kategorií obyvatel.

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Územní plán je ve stanovení rozvojových koncepcí součástí dlouhodobého strategického rozmyslu, procesu, do něhož přirozeně vstupují obyvatelé (zejména majitelé prostřednictvím požadavků na změny ve využití ploch) a který má určitou kontinuitu v návaznosti na předchozí ÚPD, na tvorbu ÚAP atp.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku nebyly příslušnými orgány v zadání formulovány do požadavků, přesto má obec prostory (otevřené i v budovách), kde požadavky, vyskytnou-li se, mohou být uspokojeny.

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

Tak vážná ohrožení z přírodních sil v území ani z havarijních situací v provozu dopravní nebo technické infrastruktury se nepředpokládají, aby bylo třeba řešit jejich územní průmět. (Významnou formulovanou hrozbou v obci mohou být záplavy – záplavová území včetně aktivní zóny jsou v územním plánu vyznačeny a nevymezují se v nich zastavitelné plochy.) Obec je pochopitelně běžně připravena na operativní řešení různých nenadálých situací. Aktuální havarijní situace budou řešeny ve spolupráci obce a příslušných bezpečnostních složek. Pokud orgány civilní ochrany požadují nějaký dopad v územním plánu, nechť takový požadavek vyjeví.

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Koncepčně je do výrokové části ÚP doplněna preference využívání, zadržování a vsakování dešťových vod přímo v místě spadu.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Priorita je jen malou úpravou priority republikové č. 26. Na území Údlíc je vyhlášeno záplavové území včetně aktivní zóny pro tok Chomutovky. Zastavitelné plochy se v něm nevymezují.

#### **Pokrytí území kraje územními plány**

(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

Úkol je plněn pořízením tohoto územního plánu.

**2/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy).***

ZÚR ÚK v kapitole 2.2, kde se vymezují rozvojové oblasti nadmístního významu, stanovují oblast NOB5 Chomutovsko, Kadaňsko, jejíž součástí jsou také Údlice. Rozvojová oblast je charakteristická svou polohou na křížení rozvojových os OS7 a NOS1 (do níž byly Údlice začleněny také, vyjmuty pak 2. aktualizací ZÚR ÚK). Zahrnuje zejména dvojměstí Chomutov – Jirkov a Kadaň – Klášterec nad Ohří. Vysoké nároky na změny v území se týkají přestavby dopravní a technické infrastruktury. Mimo dopravní problematiku jsou známé záměry rozvoje průmyslových a ekonomických zón, revitalizace ploch typu brownfield. Pro Údlice je charakteristický především rozvoj průmyslových a ekonomických zón, oprávněný právě vazbou na dostupnou nadřazenou dopravní infrastrukturu. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využít rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.

Tento úkol je pro Údlice plněn trvalou územně plánovací činností, kde se stabilizují určité záměry, jiné ověřují, pozměňují atd. Je tedy v dokumentech čitelný vývoj názorů na rozvoj obce. Tento územní plán také předepisuje pro největší rozvojové lokality zpracování územních studií.

(2) Podporovat zkvalitnění silničních vazeb rozvojové oblasti k sousedícím centrům osídlení v Ústeckém i Karlovarském kraji a k příhraničním oblastem SRN přestavbou silnice I/13.

Silnice I/7 je již v okolí obce dokončena, překlasifikována na dálnici D7, a tak silniční vazby jsou kvalitní.

(3) Využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu (zejména Verněřov a Královský vrch), podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.

Údlíc se úkol netýká, ve stávajících areálech nejsou územní rezervy, rozvoj bude realizován na vymezených zastavitelných plochách.

(4) Podpořit opatření na ochranu životního prostředí v obcích, které jsou nebo budou v kontaktu s lomem Libouš (Droužkovice, Březno u Chomutova, Spořice).

Údlíc se úkol netýká.

(5) Chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území.

Téma ochrany hodnot je probráno na mnoha místech odůvodnění (počínaje samotnými cíli a úkoly územního plánování), například viz výše prioritu č. 41.

(6) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje oblasti, vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Také část území Údlíc je zatížena existencí ložisek nerostných surovin. Jde i o část zastavěného území (bydlení, výroba, ČOV a další funkce) a ploch zastavitelných. Využití zásob v takovém kontaktu sídel nelze předpokládat.

(7) Vytvářet územní předpoklady pro zlepšení dopravních vazeb mezi silnicemi II/251 a II/607 (resp. II/568), zejména na území obcí Droužkovice a Údlice.

Trasa silnice II/251 je zcela jasná. Zato silnice II/607 dosud na mapových podkladech ŘSD (geoportál, mapa kraje, mapa okresu) neexistuje, resp. je tak značena krátká spojka od dálnice D7 k okružní křižovatce u Spořic. O tuto spojku jistě v ZÚR nejde. V některých materiálech je jako č. 607 uvedena silnice 7I vedoucí podél dálnice D7 na území Údlíc. Jde ovšem dosud o silnici I. třídy. Pokud by přesto mělo jít o spojení silnic II/251 a silnice 7I, pak jej zajišťuje „obchvat“ Údlíc navržený v územním plánu.

(8) Koordinovat územní rozvoj rozvojové oblasti s provozními nároky a územně plánovací dokumentací vojenského újezdu Hradiště.

Priorita se území Údlíc netýká.

### **3/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezují další specifické oblasti nadmístního významu.***

Údlice nejsou součástí těchto oblastí.

### **4/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezují plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv.***

V kapitole 4.4.1 Elektroenergetika a plynárenství (jde o plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu) je vymezen koridor pro umístění VTL plynovodu DN 1 400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (Přimda). Jde o projekt Capacity4Gas. V ZÚR je koridor vymezen jako VPS P1. Šířka koridoru včetně ochranného a bezpečnostního pásma je stanovena na 600 m.

Pro územní plánování a využívání území koridoru P1 stanovují ZÚR ÚK tyto úkoly:

(1) V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor P1.

(2) Při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy koridoru do lesních porostů, EVL, PO a ÚSES.

(3) Při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy koridoru do CHLÚ, výhradních bilancovaných ložisek, ostatních nebilancovaných ložisek a prognózních zdrojů nerostných surovin.

(4) Při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy koridoru do území s pozitivně zjištěným výskytem archeologických nálezů.

Koridor byl vymezen změnou č. 2 dosud platného územního plánu. Takto projednaný a do ÚPD začleněný koridor je převzat i do tohoto územního plánu.

Nový VTL plynovod je navržen jako paralelní linie k již existující plynárenské infrastruktuře VTL plynovodu DN 1400 (plynovod Gazela). Na území Údlíc se trasování odchyloje od této zásady a v určité délce vytváří samostatný koridor. Koridor má proměnlivou šířku od cca 400 do 600 m.

Trasa koridoru je zvolena tak, aby byl minimalizován negativní dopad na přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Na území Údlíc prochází výhradně nezastavěným územím.

Přes řešené území prochází katodově chráněná trasa produktovodu Čepro, a. s., s jejím ochranným pásmem. V místě křížení s tímto produktovodem musí být respektováno ochranné pásmo produktovodu a dodrženy podmínky křížení s dálkovodem podle platných předpisů (zákon č. 189/1999 Sb.) a normy (ČSN 65 0204 – Dálkovody hořlavých kapalin). Obdobně je ve výrokové části zmíněno křížení s prvky ÚSES – přerušení biokoridorů na nezbytnou délku a odstranění vysoké zeleně v pásu nezbytném pro umístění stavby plynovodu.

Termín dokončení plynovodu byl ve společném povolení určen do 31. 12. 2021. Tento termín byl dodržen a už 25. 6. 2021 vydalo Ministerstvo průmyslu a obchodu pod č. j. MPO 493599/21/399-SÚ kolaudační souhlas s užíváním stavby.

V okamžiku, kdy bude trasa plynovodu zapracována do dat ÚAP, včetně ochranného a bezpečnostního pásma, jako stavba existující, tedy jako limit v území, bude možné z územního plánu vyjmout koridor pro tuto stavbu technické infrastruktury.

Údlíc se dále týkají *plochy a koridory územního systému ekologické stability*. Na území Údlíc leží nebo do něj zasahují následující prvky ÚSES:

- RBC 1334 „Údlické Doubí“, k založení
- RBK 0011 „Nádrž Kyjice – Údlické doubí, k založení
- RBK 573 „Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou“ (zdvojené vedení), funkční/k založení

Ty prvky (nebo jejich části), které jsou určeny k založení, jsou v ZÚR ÚK zároveň vymezeny jako VPO, což je aplikováno i v územním plánu.

Úkoly pro územní plánování – zpřesňovat vymezení prvků ÚSES, chránit je před změnou ve využití území, jež by znemožnila jejich založení, jsou územním plánem plněny následovně:

(1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopů aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesů, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj.

Územní plán zpřesnil vymezení biocentra RBC 1334 Údlické Doubí. Zpřesněna jsou vymezení i všech biokoridorů v měřítku katastrální mapy. Při vymezování ÚSES V návrhu ÚP Údlice byl proveden orientační průzkum v terénu. Oborové podklady nejsou k dispozici, respektive nejsou dokončeny. K upřesňování lokalizace prvků byl také využit portál mapy.cz a wms server cuzk.cz (ortofotomapy).

(2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR ÚK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti.

Plochy biocenter jsou vymezeny jako plochy přírodní, zaručující ochranu před změnou využití. Biokoridory jsou pojímány jako funkce překryvné, většinou jsou umístovány, v souladu se svým charakterem, do ploch lesních, zemědělských a vodních a „ošetřeny“ příslušnými regulativy. Návrh ÚP Údlice stanovuje podmínky

vztažené k plochám ÚSES, které chrání stávající využití území před změnou, která by znamenala snížení jejich stupně ekologické stability, popřípadě by znemožnila založení prvku ÚSES, tak aby byly naplněny požadavky ZÚR ÚK.

(3) Zejména je nutno chránit plochy biokoridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

Ve správním území obce Údlice zajišťuje návrh ÚP souvislé propojení biokoridorů alespoň v limitních parametrech (s výjimkou průchodu zastavěným územím). Na správních hranicích je zajištěna návaznost na sousední prvky ÚSES, které jsou evidovány v ÚAP ORP Chomutov.

(4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.

Stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury jsou na plochách ÚSES připuštěny výjimečně (není možné jiné racionální řešení technické infrastruktury mimo plochy ÚSES) za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení ekologických funkcí dotčených prvků ÚSES.

(5) Vymezení v grafické části ZÚR ÚK je v případě biokoridorů nadregionálních i regionálních provedeno „osou“, která určuje směr propojení, a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200 m na každou stranu od „osy“. V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obcí možno provádět zpřesnění vymezení biokoridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítka zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhláška č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezení ÚSES. Dodržení 40 m minimální šířky, která je stejná pro biokoridor regionální i nadregionální (v některých případech může být 50 m – viz metodika), stanovené trasy a principů projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPD obcí závazné.

Zpřesnění prvků ÚSES v návrhu ÚP Údlice proběhlo v daném prostoru, který vyplývá ze ZÚR ÚK.

(6) Biocentra jsou rovněž vymezena v rámci ZÚR ÚK způsobem, který umožňuje v podrobnějším zpracování ÚP zpřesňovat jejich hranice podle místních podmínek. Zásadou je dodržení lokalizace biocentra v daném prostoru, minimálního parametru výměry a principů vymezení ÚSES dle metodik.

Zpřesnění prvků ÚSES v návrhu ÚP Údlice proběhlo v daném prostoru, který vyplývá ze ZÚR ÚK.

(7) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES regionální a nadregionální úrovně významnosti a při vymezení skladebných částí lokální úrovně významnosti v územních plánech a regulačních plánech preferovat řešení, které bude minimalizovat střety se zájmy na ochraně ložisek nerostných surovin. Akceptovat charakter částí ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

Pokud jde o aktivní těžbu šterkopísků i jeho rozvojový potenciál, prvky ÚSES s ním nejsou v konfliktu, obcházejí tyto těžební plochy. Ani konflikty s ložisky nerostných surovin nejsou aktuální.

(8) Skladebné části ÚSES prioritně stanovovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů vzhledem k jejich nepřemístitelnosti. Tam, kde to nebude výjimečně možné, respektovat při vymezení částí ÚSES na ložiscích stanovené DP, mimo DP pak např. dočasným stanovením částí ÚSES a jeho finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace.

Konfliktu ÚSES a ložisek nerostných surovin se nelze vyhnout – jejich těžbu, navíc povrchovou, která by vstoupila do skutečného sporu s ÚSES, nelze předpokládat.



(9) Pokrytí vymezených biocenter a biokoridorů do ložisek nerostných surovin se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou existenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES. Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území a zákonitostí, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývání. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro vybudování ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Zmíněno už v předchozím bodě.

(10) Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR ÚK a v navazujících ÚPD obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Bude respektováno v případě zahájení těžby v místech konfliktu s ÚSES.

Podrobné odůvodnění všech prvků ÚSES je uvedeno v kapitole B2. e) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.

## **5 / ZÚR ÚK upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.**

Přírodní hodnoty nadmístního významu definovaného v ZÚR jsou na území obce zastoupeny jen spoře. Především jde o lokalitu evropského významu Natura 2000, a to Údlické doubí, vymezené také jako regionální biocentrum. Dále do této kategorie hodnot spadá právě i územní systém ekologické stability regionální úrovně, který je na základě ZÚR do ÚP převzat, zpřesněn a dále řešen. Další hodnotou jsou oblasti s kvalitní zemědělskou půdou, což se Údlic příliš netýká, i když první dvě třídy ochrany se i zde vyskytují – návrhová plocha výroby byla zmenšena, tak aby do půdy s nejvyšší ochranou nezasahovala.

Úkoly pro územní plánování jsou v ÚP plněny, zejm. úkol č. 1, směřující k ochraně jmenovaných hodnot. Ty jsou jednak chráněny (nenavrhují se takové plochy a v nich aktivity, které by je ohrozily), jednak dále rozvíjeny (návrh systému ekologické stability). Některé z dalších úkolů se Údlice netýkají. Úkol č. 9 obecně požaduje ochranu přírodních hodnot i mimo území, která jsou předmětem této kapitoly, a to v územích krajinně dynamických nebo harmonických. ÚP tyto další významné přírodní prvky obvykle zapojuje do územního systému ekologické stability (též plněn úkol č. 10). Pro hospodaření v krajině (11) také vytváří vhodné územní podmínky. Případné záměry jsou řádně zdokumentovány a odůvodněny.

Civilizační hodnoty z pohledu ZÚR představuje především zapojení obce do sídelní soustavy – zde s významnou vazbou na regionální centrum Chomutov. Dalšími hodnotami jsou prvky dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. Všechny tyto prvky jsou respektovány, stabilizovány, případně dále rozvíjeny, jak je komentováno u jednotlivých druhů infrastruktury. Tím jsou plněny i v ZÚR formulované úkoly, z nichž nejdůležitější s ohledem na situaci Údlic je úkol č. 15, požadující stabilizovat sídelní strukturu, příp. úkol č. 20, požadující zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení a zvýšení kapacity soustavy ve vztahu k ČR i sousedním státům (VTL).

Kulturními hodnotami jsou v úrovni krajské na území Údlic zejména registrované nemovitě kulturní památky: třináct památek v Údlicích – několik staveb a ovšem větší množství soch; v Přechaplech pak kostel sv. Matouše. Zejména přechapelský kostel je významnou krajinnou dominantou, jež je chráněna v souladu

s úkolem č. 27. Ostatní úkoly spíše cílí na nadmístní záměry s velkým dopadem na krajinu, takové se v poměrech Údlíc nevyskytují.

**6 / V části vymezení cílových kvalit krajiny jsou Údlice součástí krajinného celku:**

Krajinný celek *KC Severočeské nížiny a pánve (13)*, charakterizovaný jako krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot. Cílové kvality krajiny jsou: krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity), krajina venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství a krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

ZÚR ÚK formulují tyto dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),

Krajina Údlíc zůstává v převážné míře věnována zemědělství, i když jmenované specifické typy zaměření se zde nevyskytují v míře, která by dávala celé krajině určitý charakter.

b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),

ÚSES je součástí územního plánu a jsou opravdu místa, kde tento systém navrácí krajině ekologickou rovnováhu na úkor velkoplošného zemědělského hospodaření. Tyto dosud nefunkční prvky jsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření.

c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou šterkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,

I na území Údlíc se vyskytuje těžba šterkopísků a zároveň je spojena s rekultivačními aktivitami. Při dodržení všech zamýšlených postupů nedojde k narušení krajiny.

d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,

Údlice jsou dostatečně velké, tam stabilizace souvisí s nabídkou veřejné vybavenosti různého druhu, zatímco u Přečapel je prvkem stabilizace samotné vymezení dostatečných zastavitelných ploch pro bydlení, přičemž v mnoha dalších funkcích bude sídlo nadále závislé na svém okolí.

e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,

Pro výrobní funkce je navrženo poměrně dost zastavitelných ploch, ale to především odráží zařazení obce do rozvojových os a oblastí a její blízkou vazbu na dálnice D7.

f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškodit.

Každá změna ve využití území znamená zásah do krajinného rázu. Návrh územního plánu má ambici uměření, tak aby tyto zásahy do krajinného rázu jej nepoškodily.

**7/ ZÚR ÚK dále vymezují VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezují asanační území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**



Na území Údlic jsou takto vymezeny:

VPS

- P1 – koridor pro umístění VTL plynovodu DN 1400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (Přimda)

VPO / skladebné části ÚSES

- RBC 1334 „Údlické doubí“
- RBK 0011 „Nádrž Kyjice – Údlické doubí (biokoridor se napojuje na území Chomutova přímo do biocentra Údlické doubí, a tím se biokoridor na území Údlic netrasuje)
- RBK 573 „Údlické doubí – Stráně nad Chomutovkou“ (zdvojené vedení)

Požadovaná VPO (v rozsahu prvků k založení) jsou vymezena v ÚP Údlice. Při zpřesňování VPO mají být splněny dva stanovené úkoly: 1. zpřesnění má být provedeno podle podmínek uvedených v kapitole 4.7 ZÚR. Je splněno, viz výše. 2. Chránit v chybějících částech biokoridorů a biocenter pozemky před zástavbou nebo jiným využitím, které by znemožnilo doplnění plochy na metodikou požadovanou. Tento úkol je také splněn, podmínky využití ploch jsou v tomto smyslu definovány ve výrokové části.

*Pořizovaná územně plánovací dokumentace Údlic je v souladu územně plánovací dokumentací vydanou krajem.*

## **b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

### **§ 18 stavebního zákona**

#### *Cíle územního plánování*

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu vymezením zastavitelných ploch a jejich dobrou podporou nezbytnou veřejnou infrastrukturou, která teprve vytváří plnohodnotné podmínky dalšího rozvoje obce.

Udržitelný rozvoj území je periodicky sledován a hodnocen v územně analytických podkladech, resp. jejich aktualizacích. Údlice jsou hodnoceny pozitivně v podmínkách pro soudržnost společenství obyvatel a pro hospodářský rozvoj a negativně pak v podmínkách pro příznivé životní prostředí.

Pozitivní hodnocení ve dvou pilířích je přirozené, neboť z realizací z poslední doby je zjevné, že jde o obec dobře vybavenou občanským vybavením pracovními příležitostmi, možnostmi rekreace, že jde o aktivní území, kde dochází k výstavbě ploch pro bydlení, tak k výstavbě nových ploch výrobních. Na tuto tendenci územní plán reaguje návrhem dalších zastavitelných ploch, na jejichž význam je třeba pohlížet nikoliv jen pohledem samotných Údlic, ale i v souvislosti s blízkostí velkého okresního města, neboť v mnoha ohledech dochází mezi oběma obcemi k synergii. O vymezení zastavitelných ploch dále pojednává kapitola B2 f).

Z hlediska životního prostředí jsou Údlice zatíženy zejména hygienickými problémy (průjezdna doprava, staré ekologické zátěže), ale také skladbou kultur v krajině. Koeficient ekologické stability je mimořádně

nízký (0,19), tedy vykazuje nepříznivý poměr ekologicky příznivých ploch a ploch, které zatěžují životní prostředí. Strukturu krajiny územní plán alespoň v minimální míře upravuje návrhem systému ekologické stability, který využívá jak stávajících přírodních prvků v krajině, tak vymezuje i prvky k novému založení.

*Cíle územního plánování v tomto bodě jsou plněny, územní plán je s nimi v souladu.*

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Území obce je trvale předmětem zájmu územního plánování a jeho nástrojů (územně plánovací podklady, tj. územně analytické podklady včetně následných aktualizací, a územně plánovací dokumentace, tj. předchozí i tento územní plán). Dále obec plánovitě i operativně řeší své potřeby úprav veřejné infrastruktury (například kanalizace v místní části Přečaply), což je také součástí soustavné péče o území, a dbá o soulad veřejných a soukromých zájmů. *Soulad s tímto cílem územního plánování je zajištěn.*

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Jde o princip územního plánování a ÚP jako dokumentu, že je třeba sladit v území zájmy soukromé a veřejné. Orgán územního plánování zde prostřednictvím své role pořizovatele a také autorizovaný projektant dbají o ochranu veřejných zájmů (respektování stanovisek dotčených orgánů). *Tento cíl územního plánování je naplňován.*

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

*Územní plán je v souladu s předmětným cílem územního plánování,* jak je doloženo na jiných místech odůvodnění: ochrana hodnot území je požadována v zadání a splnění zadání je předmětem kapitoly B3 odst. b) a předmětem kapitoly A2 územního plánu a příslušné části odůvodnění. Účelné využití zastavěného území je pak pojednáno v odůvodnění v kapitole B2 odst. f).

(5). V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Územní plán bere v úvahu ustanovení tohoto paragrafu a žádnou ze specifikovaných staveb a zařízení výslovně nevylučuje. *Cíl územního plánování je splněn.*

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Institut nezastavitelného pozemku se týká jen území obce, která nemá vydaný územní plán. *Cíl územního plánování je splněn.*

## § 19 stavebního zákona

### Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty byly pro ORP Chomutov zpracovány a posléze jsou ve dvouletém cyklu aktualizovány a byly jako podklad použity pro pořizovaný územní plán, samozřejmě včetně průmětu do zadání. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je základním předmětem územního plánu, od něhož se odvíjí další, detailnější řešení. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení se koncepcí rozvoje zabývá, viz kapitola B2 e). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Všechny změny v území promítnuté do územního plánu byly pečlivě zváženy z těchto hledisek a také prověřovány dotčenými orgány, sledujícími veřejné zájmy i nepřekročitelnost určitých limitů území. K tomu došlo při pojednání předchozího územního plánu, který je základem pro plán nový, který sem vnáší jen málo nových záměrů a změn ve využití území. Také časový odstup od vydání předchozího plánu a návazná změna (jen dílčí) potvrzují platnost v územním plánu zakotvených koncepcí a záměrů. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

Není v možnostech územního plánu stanovovat v celé škále tyto požadavky. V rámci možností legislativy pro tento typ územně plánovací dokumentace jsou u všech ploch změn navrženy regulativy, tj. podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání pak zejm. u nových zastavitelných ploch. Podrobnější požadavky mohou být kladeny na navazující územní studie, regulační plány atd. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Stávající charakter a hodnoty území jsou zohledněny ve formulovaných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání, ale také v samotném vymezení zastavitelných ploch (lokalizace, rozsah). Podmínky pro umístění staveb jsou určeny v míře, již umožňuje územní plán, který pracuje s plochami. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace není v územním plánu stanovena. Bude předmětem úvahy v územních studiích, které jsou požadovány pro největší zastavitelné plochy. V jiných případech je etapizace přirozená, ve smyslu podmiňujících investic – nejprve komunikace, pak využití ploch apod. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

Požadavek je v nezastavěném území řešen prostřednictvím § 18 odst. 5 stavebního zákona, případně konkrétněji vymezením VPO protierozních opatření. Také v zastavěném území mohou všechny nezbytné prvky technické infrastruktury být umístovány ve všech plochách. V území se nevyskytují areály nebo provozovny, které by vyžadovaly pro případ katastrofy vytvoření speciálních územních podmínek. Stejně tak ani přírodní katastrofy se v takovém rozsahu nepředpokládají, i když například nenadálé přívalové deště mohou být akutním problémem prakticky kdykoliv a kdekoliv, a zde se to týká lokalit v SV směru od zastavěného území Údlíc. Tím požaduje zabývat se i zadání – viz kapitola B3. b). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Hospodářský potenciál Údlíc je nezanedbatelný až za současného stavu, disponují výrobními plochami se stávajícím domovním fondem, kde je možné flexibilně přizpůsobovat jeho využití aktuálním podmínkám a hospodářským změnám. Navrhují se i nové plochy, které tuto flexibilitu ještě zvýší. Ekonomické aktivity je navíc možné provozovat i v dalších plochách s rozdílným využitím území (zejména pro menší rodinné hospodaření), což vytváří dobrý záložní plán pro nepříznivé hospodářské situace. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Obnova a rozvoj sídelní struktury nejsou tématem řešení územního plánu, jehož sídelní struktura, sestávající ze dvou sídel, je stabilizovaná. Kvalitní bydlení je ovšem prioritním předmětem, jímž jsou záměry v územním plánu motivovány. Pro mnohé z atributů kvalitního bydlení (dostupnost občanské vybavenosti, funkční systémy dopravní a technické infrastruktury atp.) vytváří ÚP územní podmínky. Rozvoj rekreace a cestovního ruchu není nosným tématem obce, přesto se v určité uměřené formě do územního plánu promítá (například návrhem nových cyklotras). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Každá změna v území, bude-li realizována, bude vyžadovat finance z veřejných rozpočtů (a ne-li přímo při realizaci, pak například při provozu určitých zařízení a ploch). V územním plánu se nenavrhuje žádná mimořádná změna v území, která by enormně zatěžovala rozpočet obce (a na druhou stranu mnohé investičně náročné akce typu kanalizace lze provádět prakticky bez územního plánu – sítě umístitelné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití). Územní plán pro sebe pořizuje obec, a tak dbá, aby v něm figurovaly záměry, které jsou také z hlediska rozpočtu obce proveditelné. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není speciálním předmětem řešení územního plánu. Dotčený orgán neuplatnil k návrhu zadání územního plánu žádné požadavky. Přesto návrh stabilizuje plochy, například plochy sportovní vybavenosti, občanské vybavenosti (škola), které mohou být využity i v případě mimořádných událostí pro nouzové ubytování, skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci, pro realizaci záchranných, likvidačních a obnovovacích prací, instalaci zdrojů nouzového zásobování vodou a elektrickou energií atp. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Žádná z ploch na území obce nevyžaduje asanační nebo rekonstrukční zásahy, plochy rekultivací (po pískovně) jsou do územního plánu zapracovány. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Pro územní plán Údlíc byla po společném jednání stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Zohlednění výsledků tohoto vyhodnocení vlivů na životní prostředí je uvedeno na jiném místě odůvodnění. Nebyla navržena žádná kompenzační opatření. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Na území obce se nacházejí přírodní zdroje, a to zásoby surovin, chráněná ložisková území, která nejsou aktualizována, není prověřena možnost jejich dalšího využití a jsou často ve střetu s navrženým rozvojem obce. Výsledný návrh bude třeba korigovat na základě stanovisek dotčeného orgánu. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení ÚPD (včetně projednání s veřejností a ochrany veřejných zájmů a včetně splnění požadované kvalifikace zaangażovaných osob), tak aby výsledek směřoval k žádoucímu cíli. Bylo splněno i v tomto územním plánu. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, tedy v rámci celkového vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, musí svým stanoviskem vyvolat příslušný dotčený orgán. Záměry požadované pro rozvoj obce a formulované v zadání potřebu zpracování posouzení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj nevyvolaly. Teprve ve společném jednání o návrhu dotčený orgán uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Materiál je zpracován, komentován na jiném místě odůvodnění a hlavně promítnut do návrhu ÚP. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Tento požadavek koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše, odkud vyjímá jen jednu podmnožinu hodnot. Viz tam uveřejněné odkazy na další části návrhu i odůvodnění. Architektonické a urbanistické hodnoty území jsou specifikovány v ÚAP a v územním plánu jsou chráněny. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavek na ochranu nezastavěného území koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše. Rozsah nezastavěného území je zmenšen o zastavitelné plochy, které zajišťují možnost růstu obce, vytvářejí

předpoklady pro výstavbu (cíl územního plánování č. 1). Vymezení zastavitelných ploch bylo provedeno už v minulém územním plánu a jako plochy pro daný účel vhodné jsou převzaty i v tomto územním plánu. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

### **c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů**

---

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, pořizování územního plánu, tak také jeho obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

*Pořizovaný územní plán Údlice je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.*

### **d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

---

Požadavky zvláštních předpisů byly zakotveny v požadavcích v zadání územního plánu (viz jejich splnění v kapitole B3 odst. b).

**Společné jednání o návrhu Územního plánu Údlice – § 50 SZ (jednání proběhlo dne 8. září 2017 na Magistrátu města Chomutova s lhůtou pro uplatnění stanovisek do 9. října 2017)**

Na základě společného jednání o návrhu Územního plánu Údlice obdržel pořizovatel tato stanoviska dotčených orgánů, která vyhodnotil takto:

**1. Krajský úřad Ústeckého kraje – odbor dopravy a silničního hospodářství (č. j. KUUK/3766/DS/2017, JID 131073/2017/KUUK ze dne 10. srpna 2017), na MMCH doručeno dne 10. 8. 2017, pod č. j. MMCH/83875/2017:**

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství jako dotčený orgán ve věcech silnic II. a III. třídy v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s návrhem zadání Územního plánu Údlice bez připomínek.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí.**

**2. Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, odbor správy majetku, oddělení správy nemovitého majetku, Lidické náměstí 899/9, 401 79 Ústí nad Labem (č. j. KRPU-160649-1/ČJ)-2016-0400MN-14 ze dne 11. srpna 2017), na MMCH doručeno dne 15. srpna 2017 pod č. j. MMCH/84868/2017:**

Na základě Vašeho dopisu, ve kterém nás žádáte o sdělení stanoviska na výše uvedenou akci, Vám sdělujeme: Dle zaslaných podkladů je zřejmé, že se akce nedotýká majetku Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje. S návrhem Územního plánu Údlice pro katastrální území Přechápy a Údlice souhlasíme a nemáme žádné připomínky.



Toto stanovisko je vydáno ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), s ohledem na příslušnost hospodaření Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje s majetkem ČR a nenahrazuje stanovisko Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje – odboru služby dopravní policie.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí.**

**3. Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, U Města Chersonu 1429/7, 434 01 Most (zn.: SBS 27000/2017/OBÚ-04/2 ze dne 30. 8. 2017) na MMCH doručeno dne 4. 9. 2017 pod č. j. MMCH/91774/2017:**

Stanovisko k návrhu Územního plánu Údlice pro katastrální území Přečaply a Údlice, Ústecký kraj, podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

K Vašemu oznámení ze dne 7. 8. 2017 č. j. MMCH/82535/2017/ÚÚP/17/SP/Va, doručenému na zdejší úřad dne 10. 8. 2017 a evidovanému pod zn.: SBS 27000/2017, ve věci společného jednání o návrhu Územního plánu Údlice (dále jen „ÚP“) ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, sdělujeme, že podle Vámi předložených podkladů ve výše uvedené věci a dostupných podkladů České geologické služby bylo zjištěno, že v předmětném návrhu zadání ÚP, které tvoří katastrální území (dále jen „k. ú.“) Přečaply a k. ú. Údlice, nachází:

a) Chráněné ložiskové území (dále jen „CHLÚ“) evidované pod ozn. CHLÚ 07870000 Chomutov – Údlice (surovina: Hnědé uhlí, správce Česká geologická služba), a to v severozápadní části k. ú. Údlice

b) CHLÚ evidované pod ozn. CHLÚ 10890000 Škrle (surovina: jíly, správce: Česká geologická služba), a to ve východní části k. ú. Přečaply.

Prostudováním předmětné územně plánovací dokumentace, tj. „Textová část – Návrh + Textová část – Odůvodnění + B1 – Koordinační výkres“, umístěné na webových stránkách pořizovatele, bylo zjištěno, že:

a) Lokalita **B**, umístěná v severozápadní části k. ú. Údlice (podle Návrhu ÚP se jedná o plochu pro bydlení je umístěna v evidovaném CHLÚ 07870000 Chomutov – Údlice, avšak uvnitř zastavěného území obce, vymezeného platnou územně plánovací dokumentací, se stávajícím způsobem využití: plochy zahrad u rodinných domů.

b) Lokality **SO**, umístěné v severozápadní části k. ú. Údlice (podle Návrhu ÚP se jedná o plochy technické infrastruktury) jsou umístěny v evidovaném CHLÚ 07870000 Chomutov – Údlice, avšak uvnitř zastavěného území obce, vymezeného platnou územně plánovací dokumentací, se stávajícím způsobem využití: plochy ostatní zeleně.

c) Lokalita **NP**, umístěná ve východní části k. ú. Přečaply (podle Návrhu ÚP se jedná o plochu přírodní – ÚSES typu: RBK 573, LBXC M6 Bílenský remíz, a část plochy LBC Nad šachtou M5) je umístěna v evidovaném CHLÚ 10890000 Škrle, avšak uvnitř zastavěného území obce, vymezeného platnou územně plánovací dokumentací, se stávajícím způsobem využití: plochy přírodní.

Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého (dále jen „OBÚ“) bere na vědomí skutečnost, že v nově projednávaném návrhu ÚP nejsou v evidovaných CHLÚ navrženy nové zájmové plochy, a že dochází pouze ke změně způsobu využití ploch umístěných v dosud platné územně plánovací dokumentaci obce Údlice.

Na základě výše uvedeného zjištění OBÚ souhlasí s předmětným návrhem ÚP Údlice, zejména s umístěním lokalit B, SO, NP, které zasahují do evidovaných CHLÚ, a to z uvedených důvodů využitelnosti a umístění

ploch v dosud platné územně plánovací dokumentaci obce Údlice, a současně požaduje zapracovat do „Textové části – Návrh + Textové části – Odůvodnění“ projednávané územně plánovací dokumentace Návrhu ÚP Údlice evidovaná CHLÚ, která zasahuje do plošného rozsahu Návrhu ÚP Údlice.

K předmětnému Návrhu ÚP Údlice nemá OBÚ dalších připomínek.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí. CHLÚ jako limity využití území jsou uvedena v odůvodnění a v koordinálním výkresu.**

**4. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj, Sebužínská 38, 403 21 Ústí nad Labem (č. j. SVS /2017/107716-U ze dne 13. 9. 2017), na MMCH doručeno dne 13. 9. 2017 pod č. j. MMCH/95441/2017:**

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj jako správní orgán místně a věcně příslušný podle § 47 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní orgán“) ve věci uplatnění stanoviska k projednání návrhu územního plánu Údlice pro katastrální území Přečaply a Údlice na základě oznámení, vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko:

Správní orgán nemá námitky k návrhu územního plánu Údlice pro katastrální území Přečaply a Údlice.

Odůvodnění:

Správní orgán obdržel dne 10. 8. 2017 oznámení o projednání návrhu územního plánu Údlice pro katastrální území Přečaply a Údlice. Na základě tohoto podání správní orgán prostudoval přístupné dokumenty k návrhu územního plánu Údlice pro katastrální území Přečaply a Údlice a následně bylo Krajskou veterinární správou Státní veterinární správy pro Ústecký kraj vydáno stanovisko č. j. SVS/2017/107716-U pro územní plán. Vzhledem ke skutečnosti, že tímto návrhem nejsou dotčeny žádné subjekty, které jsou pod státním veterinárním dozorem, nemá Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraje k tomuto návrhu námitky.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí**

**5. Státní pozemkový úřad, Krajský úřad pro Ústecký kraj, Pobočka Chomutov, Jiráskova 2528, 430 03 Chomutov (zn.: SPÚ 434554/2017/Fra, sp. zn.: 12RP2190/2017-508203 ze dne 18. 9. 2017), na MMCH doručeno dne 19. 9. 2017 pod č.j. MMCH/96866/2017:**

Stanovisko k návrhu Územního plánu Údlice pro katastrální území Přečaply a Údlice

Dne 9. srpna 2017 jsme od Vás obdrželi oznámení o projednání návrhu Územního plánu Údlice pro katastrální území Přečaply a Údlice. Zúčastnili jsme se společného jednání o návrhu Územního plánu Údlice, které se konalo dne 8. září 2017 na Magistrátu města Chomutova. Sdělujeme Vám, že k předloženému návrhu Územního plánu Údlice pro katastrální území Přečaply a Údlice nemáme námitky.

Připomínáme, že v katastrálním území Přečaply byly dle § 6 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů zahájeny dne 26. 7. 2017 komplexní pozemkové úpravy. V současné době probíhá vyhotovení potřebných dokladů pro provedení zadávacího řízení



na výběr zpracovatele návrhu pozemkových úprav a shromáždění podkladů nutných pro zpracování návrhu pozemkových úprav v tomto katastrálním území.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí. Komplexní pozemkové úpravy jsou průběžně konzultovány se Státním pozemkovým úřadem, Krajským úřadem pro Ústecký kraj, pobočka Chomutov v rámci projednávání.**

**6. Magistrát města Chomutova, obecný stavební úřad, Zborovská 4608, 430 28 Chomutov (č. j. MMCH/94549/2017, sp. zn.: SZ MMCH/84094/2017 ze dne 13. 9. 2017), doručeno dne 19. 9. 2017 pod č. j. MMCH/96987/2017:**

Magistrát města Chomutova, obecný stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 11. 08. 2017 oznámení o konání společného jednání o návrhu Územního plánu Údlice pro katastrální území Přečaply a Údlice.

Ve stanoveném termínu, tedy do 9. 10. 2017 uplatňujeme své připomínky:

1. Plochy bydlení/B – Podmínky prostorového uspořádání pro zastavitelné plochy doplnit : ... umístění alespoň dvou odstavných nebo garážových stání pro osobní automobily.
2. Chomutovská ulice – plocha bydlení (B) s jedním RD – rozšířit (barevně odlišit) tuto stávající plochu pro bydlení mezi zahradami o 1 parcelu do plochy RZt směrem k Chomutovu (je tam rozestavěn další RD).
3. V areálu Rašeliny, Chomutovská ulice jsou vyznačeny již neexistující stavby – nejsou vymazány z katastru.
4. Údlice, ul. Za Školou – již 15 let přeloženo VN 22 kV firmy Lüftungstechnik Ordos s. r. o., přeložka je i geodeticky zaměřena.
5. U 18 – DS -silniční obchvat zasahuje do zastavitelné plochy Z 1/17 dle změny č. 1 územního plánu obce Údlice a dnes je zde již umístěn i rodinný dům – nově navržená hranice zastavěného území je posunuta směrem k obci proti původní hranici zastavitelného území
6. V nově navržené zastavitelné ploše U 12 je povolen u komunikace Jirkovská 1 RD. V platném územním plánu jsou tyto pozemky v zastavěném území. Nově by měly být součástí zastavitelné plochy U 12. Mohly by být tyto parcely vhodně odděleny od U 12, aby umístění RD na těchto parcelách nebylo podmíněno zpracováním územní studie?
7. Lokalita U 22 – místní komunikace, která především bude sloužit pro obsluhu „průmyslové zóny“ doplnit o: ... a současně bude pokračováním dopravního obchvatu Údlic, tj. U 18 a U 24.
8. Na str. 76 územního plánu/odůvodnění, poslední odstavec – opravit č. parcely 151/26 ..., správně má být 1515/26 ...
9. Na str. 20 územního plánu/návrh pro společné jednání – Plochy občanského vybavení – sport /OS je poslední věta: V lokalitě U 19 se nesmějí stavět budovy. Zřejmě má být U 20.

**Vyhodnocení:**

**Část 1: Požadavek odstavných stání je doplněn o alternativu garážových stání jak u ploch B, jak požaduje stanovisko, tak u ploch SO.**

**Část 2: Tyto úpravy jsou v dokumentaci prováděny v jednotlivých etapách prací a pořizování ÚP v reakci na aktualizaci katastrální mapy.**

**Část 3:** Pro územní plán jsou podkladem mapy KN. Územní plán neřeší „vymazávání“ z katastru.

**Část 4:** Územní plán v koordinačním výkresu zakresluje předmětné elektrické vedení tak, jak je uvedeno v datech ÚAP a jak je poskytl ČEZ, a. s., a jako poskytovatel potvrdil v aktuálním registračním listu k ÚAP.

**Část 5:** Do zastavěného území, do ploch B bude zahrnut celý pozemek parc. č. 288/4 k. ú. Údlice – stávající RD. Trasa silničního obchvatu je upravena.

**Část 6:** Dva nové rodinné domy (pozemky parc. č. 1029/18, 1048, 1029/19 a 1082 k. ú. Údlice), zapsané už v katastru, jsou v ÚP vymezeny jako plochy stavového bydlení. O tento pás při průtahu silnice je také zmenšena plocha podmíněná zpracováním územní studie.

**Část 7:** Návaznosti ploch U18, U22 a U24 je zvýrazněna jak v textové části (návrhu), tak v odůvodnění.

**Část 8:** V textové části odůvodnění je pod chybným údajem (citovaným ze schváleného zadání) uvedena oprava.

**Část 9:** Ve výrokové části bylo skutečně chybně uvedeno označení plochy U19 – mělo být U20. V dokumentaci pro opakované společné jednání se nakonec po dohodě s pořizovatelem a obcí plocha U20 vypouští, neboť její cíle (v podstatě jen pobytová zeleň pro rozšíření areálu koupaliště, bez staveb – leží v záplavovém území – jak i požadovala SEA) splní plocha zeleně Z6.

**7. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště, Správa CHKO Slavkovský les, pracoviště Karlovy Vary, Závodu míru 725/16, 260 17 Karlovy Vary (č. j. 01410/SL/17 ze dne 14. 9. 2017), na MMCH doručeno dne 20. 9. 2017 pod č. j. MMCH/97556/2017:**

Ke zpracovanému návrhu Územního plánu Údlice pro katastrální území Přečápy a Údlice, tak jak byl předložen na společném jednání dne 8. 9. 2017, nemáme z hlediska našich zájmů a kompetencí připomínek. Veškeré zájmy ochrany přírody, včetně ÚSES, jsou v daném území plně respektovány.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí.**

**8. Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, se sídlem v Ústí nad Labem, územní pracoviště Chomutov, Kochova 1185, 430 01 Chomutov (č. j.: KHSUL 44309/2017), na MMCH doručeno dne 20. 9. 2017 pod č. j. MMCH/97789/2017:**

Na základě vašeho oznámení došlého dne 10. srpna 2017 posoudila Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem (dále jen „krajská hygienická stanice“) předložený Návrh územního plánu Údlice.

Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, příslušná podle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), jako dotčený orgán toto stanovisko:

K návrhu územního plánu Údlice zpracovaného v červenci 2017 nejsou, v souladu s ust. § 50 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, z hlediska zájmů ochrany veřejného zdraví požadavky.

Územní plán zejména aktualizuje území, prověří zastavitelné plochy, včetně podmínek pro jejich využití a podmínek prostorového uspořádání, a celý obsah územního plánu upraví tak, aby byl v souladu s platnou legislativou.

Dopravní infrastrukturu na území obce představují pozemní komunikace. Silniční síť tvoří dvě silnice III. třídy (č. 00728 a 25124) včetně jejich průtahů zastavěným územím. Tyto silnice zajišťují napojení obce na vyšší dopravní systém (zejména na dálnici D7). Problematický je zejména průtah silnice č. 25124, který bude odlehčen obchvatovou komunikací (plocha U18), případně její další propojení až ke komunikaci č. 607 (prostřednictvím ploch U22 a U24).

Územní plán zachovává koncepci zásobování obyvatel obou místních částí pitnou vodou – skupinový vodovod z vodojemu Údlický vrch (v ÚP stabilizováno jako plocha technické infrastruktury).

Plochy bydlení navazují na zastavěné území především na severovýchodě a v menším rozsahu na severozápadě a plochy drobné výroby a služeb a plochy výroby a skladů jsou orientovány zejména do prostoru mezi zastavěným územím a trasou komunikace I/7.

Nevyužití území po těžbě písku a po hlubinné těžbě hnědého uhlí jsou postupně rekultivovány. V ÚP řešeno plochou vysoké zeleně pro zamezení pohledu z obce a zamezení hluku a prašnosti.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí.**

**9. Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6 (sp. zn. 96822/2017-8201-OÚZ-LIT ze dne 21. 9. 2017), na MMCH doručeno dne 21. 9. 2017 pod č. j. MMCH/98215/2017:**

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková Praha Vám sděluje, že obdržela žádost o projednání návrhu územního plánu Údlice.

Výše uvedená akce byla posouzena Ministerstvem obrany na základě ustanovení § 6, odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky v platných zněních a resortních předpisů.

Ministerstvo obrany – Česká republika, jehož jménem na základě Rozkazu ministra obrany č. 39/2011 Věstníku MO, Zabezpečení výkonu působnosti ve věcech územního plánování a stavebního řádu v platném znění souhlasí s předloženým „Návrhem územního plánu“ Údlice za předpokladu respektování a zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do grafické části:

Jev 103 (Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- Větrných elektráren
- Výškových staveb
- Venkovních vedení VVN a VN
- Základových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Vzhledem k tomu, že

ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR se dotýkají celého správního území požadujeme zpracovat tento limit do grafické části např. formou následující textové poznámky pod legendou koordinačního výkresu. „Celé správní území je situováno v ochranném pásnu leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR“.

Rozsah a průběh tohoto zájmového území byl předán v rámci dat pro ÚAP.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí. V odůvodnění je limit uveden a požadovaný text je uveden pod legendou koordinačního výkresu.**

**10. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 (zn.: MPO 52751/2017, PID MIPOX027EEHU ze dne 25. 9. 2017), na MMCH doručeno dne 27. 9. 2017 pod č. j. MMCH 100288/2017:**

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 50 stavebního zákona další připomínky.

V návaznosti na stanovisko k zadání územního plánu nadále požadujeme respektovat podle ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona a § 13 odst. Zákona o geologických pracích chráněné ložiskové území Chomutov – Údlice, stanovení na výhradním ložisku Chomutov – Jan Žižka, a územně nechráněnou část výhradního ložiska Droužkovice – východ. Nesouhlasíme s umístěním rozvojových ploch U1-U8 v ploše výhradního ložiska Droužkovice – východ a s umístěním plochy PP3 v ploše chráněného ložiskového území Chomutov – Údlice.

Vyhodnocení: Na základě výše uvedeného nesouhlasného stanoviska zpracoval pořizovatel na základě telefonické dohody s MPO doplňující a vysvětlující podklady e-mailem dne 4. 10. 2017 se žádostí o nové stanovisko na základě těchto podkladů:

1. Plocha PP3 – je převzata z platného Územního plánu obce Údlice – plochy pro technickou vybavenost v zastavěném území – nyní plochy přestavby na bydlení – viz příloha 1A (stávající platný ÚPO Údlice) a 1B (návrh nového ÚP Údlice)
2. Plochy U1-U – převzato z platného ÚPO Údlice – plochy drobné výroby a služeb – nyní navrhovány plochy výroby a skladování – viz příloha 2A (stávající platný ÚPO Údlice) a 2B (návrh nového ÚP Údlice)
3. Plochy U3, U5, U7 a U8 – převzato z platného ÚPO Údlice – plochy nízkopodlažního bydlení – nyní navrhovány plochy bydlení – viz příloha 2A (stávající platný ÚPO Údlice) a 2B (návrh nového ÚP Údlice)
4. Plochy U4 a U6 – převzato z ÚPO Údlice - plochy místních a účelových komunikací – nyní navrhovány jako plochy veřejných prostranství – místní komunikace - viz příloha 2A (stávající platný ÚPO Údlice) a 2B (návrh nového ÚP Údlice)

Na základě výše uvedeného Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 vydalo nové stanovisko (zn. MPO 64890/2017, PID MIPOX02783G0B dne 25. 9. 2017), na MMCH doručeno dne 23. 10. 2017 pod č. j. MMCH 109201/2017:

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona neuplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 50 stavebního zákona další připomínky.

Požadujeme respektovat podle ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona a § 13 odst. Zákona o geologických pracích chráněné ložiskové území Chomutov – Údlice, stanovené na výhradním ložisku Chomutov – Jan

Žižka, a územně nechráněnou část výhradního ložiska Droužkovice – východ. Plochy převzaté z platného územního plánu považujeme za odsouhlasené. S návrhem územního plánu souhlasíme.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí odsouhlasení územního plánu po doplnění podkladů.**

**11. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem (č. j. 3446/ZPZ/2017/UP-118; JID 143594/2017/KUUK ze dne 6. 10. 2017), na MMCH doručeno dne 9. 10. 2017 pod č. j. MMCH/104179/2017:**

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 10. 8. 2017 od Magistrátu města Chomutova, oznámení o konání společného projednání územního plánu Údlice pro k. ú. Přechápy a Údlice. Ve věci vydáváme následující stanoviska:

### **Ochrana ovzduší**

Vyřizuje: Ing. Tomáš Peřina / 475 657 151, e-mail: perina.t@kr-ustecky.cz Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, nemá k návrhu územního plánu Údlice z hlediska ochrany ovzduší připomínky. Krajský úřad Ústeckého kraje vydává stanovisko k územnímu plánu a k regulačnímu plánu v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Krajský úřad Ústeckého kraje upozorňuje na povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle přílohy č. 1 zákona. Tento požadavek má přímou vazbu na využití území pro průmyslové a zemědělské účely (rozvojové lokality).

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí.**

### **Ochrana přírody a krajiny**

Vyřizuje: Mgr. Jan Rothanzl / 475 657 121, e-mail: rothanzl.j@kr-ustecky.cz V oblasti ochrany přírody a krajiny je zdejší úřad dotčeným orgánem pro řízení o územních plánech obcí z hlediska zájmů ochrany přírody a své působnosti v souladu s § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen ZOPK), což zahrnuje zejména vymezení a hodnocení regionálních prvků územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES), zvláště chráněné druhy, některá maloplošná zvláště chráněná území, vydání stanoviska dle § 45i ZOPK ad.

Na území obce se nalézají prvky regionálního systému ekologické stability v souladu s vymezením v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje. Územní plán obce musí tyto prvky respektovat. V územním plánu je nutné chránit plochy koridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnu zneumožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES. Minimální šíře regionálních biokoridorů je přitom dle aktuálních metodik 40 m, což není všude v územním plánu splněno. ÚSES nenavazuje na ÚSES okolních obcí. Na nově schválený ÚP města Chomutova nenavazuje regionální ani místní systém. Regionální biocentrum 1334 – Údlické doubí je nespojitě, je v rozporu se ZÚR rozděleno na dvě části. Tyto nedostatky je nezbytné opravit.

Na území obce se nachází maloplošné zvláště chráněné území s výskytem chráněných druhů – Přírodní památka Údlické doubí, které bylo vyhlášeno na ochranu stejnojmenné evropsky významné lokality resp. jejího předmětu ochrany, kterým je druh roháč obecný (*Lucanus cervus*). Přírodní památka je lokalitou výskytu i dalších zvláště chráněných a vzácných druhů, např. lilie zlatohlavé (*Lilium martagon*). Území je v ÚPD respektováno.

Mezi další významné lokality s výskytem významných druhů na území obce patří zejména plochy ve východní části obce v návaznosti na těžbu písků. Význam mají zejména z pohledu obojživelníků. Tyto by bylo vhodné zařadit do skladebných prvků ÚSES, tak aby při jejich rekultivacích byl zohledněn i veřejný zájem ochrany přírody. Dalšími lokalitami zvláště chráněných druhů jsou vodní plochy na severozápadním okraji obce, opět s výskytem zvláště chráněných druhů obojživelníků a ptáků. Lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů je nezbytné respektovat. K uskutečnění záměrů zasahujících do lokalit zvláště chráněných druhů je před jejich realizací nezbytné učinit podrobnější biologický průzkum a na jeho základě případně požádat orgán ochrany přírody (aktuálně je v rámci území obce příslušný krajský úřad) o výjimku ze zákonné ochrany zvláště chráněných druhů dle § 56 ZOPK. Výjimky se povolují v samostatném správním řízení, ve kterém musí být mimo jiné prokázán převažující veřejný zájem na záměru.

Jako orgán věcně a místně příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) ZOPK, vydává dle § 45i odst. 1 ZOPK k žádosti společnosti Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic, Zborovská 4602, 430 28 Chomutov ze dne 10. 8. 2017, toto stanovisko: Konceptce „Návrh územního plánu obce Údlice“ nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry/koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti úřadu.

Odůvodnění: Na území obce se nalézá evropsky významná lokalita Údlické douby (CZ0423229) vymezená nařízením vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit, v platném znění, s předmětem ochrany druhem roháč obecný (*Lucanus cervus*).

Potencionálně ohrožujícími faktory pro území EVL jsou mimo přímých záborů území EVL zejména nevhodné lesní hospodaření, například nadměrné odstraňování mrtvého dřeva či odumírajících stromů z porostů či predace larev a dospělců roháče nadměrnými stavy černé zvěře či krkavcovitými. Druh nepřímo ohrožují i vlivy znečišťující životní prostředí, ať již v souvislosti s používáním chemických látek při hospodaření či vlivy obecnější včetně eutrofizace prostředí působící na změny v konkurenčních vztazích ve společenstvech.

Koncepce nenavrhuje žádný z uvedených rizikových faktorů ani není úřadu známa jiná nepřímá souvislost, která by mohla mít vliv na předměty ochrany zájmových lokalit. Návrh územního plánu obce Údlice neumisťuje žádné rozvojové plochy do území či bezprostřední blízkosti EVL. Z těchto důvodů lze významný negativní vliv koncepce na tuto i jakoukoli vzdálenější lokalitu soustavy NATURA 2000 vyloučit.

Toto stanovisko se vztahuje pouze na záměry v návrhu definované a umístěné. K případným novým záměrům bez v zadání známé lokalizace a povahy je před postoupením do dalších fází vytváření ÚP nutné znovu vydat stanovisko dle § 45i ZOPK.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí stanovisko, že návrh není třeba posoudit z hlediska vlivů na EVL. Dále se konstatuje, že vodní plochy se zvláště chráněnými druhy jsou v územním plánu stabilizovány, nepředpokládají se do nich takové zásahy, které by měly na zvláště chráněné druhy vliv.**

### **Ochrana zemědělského půdního fondu**

Vyřizuje: Ing. Alena Krupková/ 475 657 447, e-mail: krupkova.a@kr-ustecky.cz Jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona), vydáváme podle § 5 odst. 2 zákona následující stanovisko:

Předmětem návrhu jsou návrhy předpokládaných důsledků na ZPF větší než 10 ha, tj. plochy větší, než ke kterým uděluje souhlas v souladu s ust. § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) zdejší úřad v rámci působnosti stanovené zákonem.



Ve smyslu bodu 1) článku II. Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 byly tyto plochy, nebo soubory ploch, projednány s Ministerstvem životního prostředí:

1) U1, Z1, U22, U23, Z6 – plochy jsou navrženy především pro výrobu a skladování, plochy Z1, Z6 a U22 tuto funkci v řešeném prostoru doplňují, z tohoto důvodu byla projednána celá lokalita. Jejím využitím se předpokládají důsledky na pozemky ZPF v rozsahu 44,53 ha

2) U2 – plocha výroby a skladování – výměra předpokládaných důsledků na pozemky ZPF 10,28 ha

3) U3, U4, U5, U6, U7, U8, Z3 – plochy vytváří lokalitu pro bydlení s plochami souvisejících funkcí, z tohoto byla projednána celá lokalita. Její využitím se předpokládají důsledky na pozemky ZPF v rozsahu 17,23 ha

4) U12 – plocha bydlení – výměra předpokládaných důsledků na pozemky ZPF 10,49 ha

5) U13, U15, U16, U17, U18, Z4, Z5 – plochy vytváří lokalitu pro bydlení s plochami souvisejících funkcí, z tohoto byla projednána celá lokalita. Jejím využitím se předpokládají důsledky na pozemky ZPF v rozsahu 29,45 ha.

6) Plochy NS – projednání podmínek využití, jelikož jsou ve velkém rozsahu vymezeny na pozemcích ZPF

ad 1) a 2) Návrh ploch pro výrobu a skladování je odůvodněn částečným převzetím z platné územně plánovací dokumentace a obecně začleněním obce do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB5 a urbanizační osy nadmístního významu NOS1. V dokumentaci však chybí adekvátní konkrétní odůvodnění, které by vycházelo z reálných možností využití těchto ploch, případně bilance stávajícího využití ploch pro shodný účel a ukázáním trendu vývoje potencionálního naplňování. Uvedené plochy jsou v současné době intenzivně zemědělsky obhospodařované. Navíc se v nedalekém okolí nachází dostatek ploch vymezených pro totožný účel, které nejsou doposud plně využity (PZ Chomutov, PZ Triangle, PZ Joseph). Navržené plochy pro výrobu a skladování jsou navrženy zcela nepřiměřeně a bez dostatečného odůvodnění. Návrh ploch pro výrobu a skladování U1, U21, U23 a U2 tak shledáváme v rozporu se zásadami ochrany ZPF vymezenými v § 4 zákona, především nemohla být shledána nezbytnost takto rozsáhlého záboru pozemků ZPF. Z tohoto důvodu nelze s návrhem těchto ploch souhlasit. Zároveň nelze souhlasit ze shodného důvodu s doprovodnými funkčně souvisejícími návrhy ploch Z1, Z6 a U22, které jsou navrženy závisle na návrhu zmíněných ploch pro výrobu a skladování.

Ad 3), 4) a 5) Návrh ploch pro bydlení s funkčně souvisejícími plochami (plochy pro zeleň, veřejná prostranství a dopravu) projednaných s ministerstvem představuje návrh na pozemcích ZPF v rozsahu celkem 27,17 ha. Plochy pro bydlení, které vyvolávají potřebu dalších ploch souvisejících s bydlením (pro dopravu, zeleň a veřejná prostranství) jsou zcela naddimenzovány bez vazby na reálné možnosti využití těchto ploch k účelu, k němuž jsou navrženy. V dokumentaci je uvedena bilance vývoje počtu obyvatel, ze které je vidět, že od roku 2001 do 2011 přibýlo v obci 56 obyvatel, dále od 2011 do 2017 přibýlo 137 obyvatel na současných 1194. Dále je uvedeno „Územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení (většinou jde o izolované rodinné domy) v rozsahu až cca 330 domů (odhad vychází jak z výpočtu průměrné rozlohy pozemků atp., ale velmi často je založen na ověřovacích skicích v měřítku 1:2000). Takový rozsah výstavby by v poměrech dnešních obložností znamenal nárůst o cca 900 obyvatel na cílový počet obyvatel 2100. To je počet velmi blízký demografickým odhadům (viz výše), jimž zajišťuje i určitou rezervu.“ Uvádíme, že územní plán navrhuje plochy pro bydlení o výměře celkem 48,20 ha na pozemcích ZPF, mimo pozemky ZPF jsou vymezeny dále plochy pro bydlení PP1, PP2 a PP3, přičemž plocha PP3 je vymezena odhadem dle měření nad katastrální mapou o výměře cca 7,5 ha. Vzhledem k rozloze ploch vymezených pro bydlení vyplývá závadějící konstatování vymezení ploch pro 330 domů. Navíc není jasné, z čeho vychází konstatování, že nárůst

o 900 obyvatel je blízký demografickým odhadům, když od roku 2001 přibylo v obci 193 obyvatel. Z uvedené bilance se lze domnívat, že návrh ploch pro bydlení nekoresponduje s demografickým vývojem a vzhledem k podmínkám v obci ani nelze očekávat takovýto razantní vzrůst obyvatel.

Návrh ploch pro bydlení je také odůvodněn částečným převzetím z platné územně plánovací dokumentace a dále s odkazem na potřebu rozvoje obce. Uvedené zdůvodnění však není vzhledem k naddimenzovanému rozsahu dostatečné. Plochy jsou navrženy na intenzivně obhospodařovaných pozemcích. Plochy uvedené v bodě 3) jsou z části navíc navrženy na půdách zařazených do II. třídy ochrany, což jsou vysoce cenné půdy. V souladu s § 4 odst. 1 písm. b) zákona lze odnímat půdu přednostně méně kvalitní.

Plánovaný rozvoj bydlení je navržen zcela nepřiměřeně vůči demografickému vývoji v obci. Údlice sice leží v rozvojové oblasti s důrazem na koncentraci lidských zdrojů, podmínky v samotné obci však takovému nárůstu počtu obyvatel neodpovídají. Navíc jsou v okolních obcích vymezeny další plochy pro shodný účel poskytující prostor pro bydlení.

Návrh ploch pro bydlení U3, U5, U7, U8, U12, U13, U16 a U17 shledáváme v rozporu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona, především nebyla prokázána nezbytnost takto rozsáhlého návrhu na pozemcích ZPF především ve vztahu k rozvoji obce a demografickému vývoji. Z uvedených důvodů nelze s návrhem ploch souhlasit.

Zároveň ze shodných důvodů nelze souhlasit s doprovodnými funkčně souvisejícími návrhy ploch U4, U6, Z2, Z3, Z4, Z5, U14, U15, U18.

Ad) 6 Návrh ploch NS (plochy smíšené nezastavěného území) byl projednán s ministerstvem, jelikož v některých případech jsou vymezeny na pozemcích ZPD v rozsahu převyšujícím 10 ha území. Podmínky využití ploch NS umožňují jiné využití, než je využití pozemků ZPF podle § 1 zákona. Jelikož takový návrh může vyvolat potřebu záboru pozemků ZPF, jedná se o předpokládané důsledky na ZPF, jež je nutné v souladu s § 5 odst. 1 v návrhu vyhodnotit. Jelikož plochy nebyly vyhodnoceny ani zdůvodněny, nelze jejich vymezení posoudit. Je potřeba plochy vyhodnotit co do rozsahu dotčené plochy ZPF konkrétním možným využitím (§ 3 a příloha č. 3 vyhlášky 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu). Z uvedených důvodů nesouhlasíme s využitím ploch NS v případech, kdy jsou vymezeny na pozemcích ZPF, jelikož návrh využití ploch NS nelze shledat za nezbytný případ odnětí podle § 4 zákona.

Dále nelze souhlasit s návrhem plochy P1 pro výrobu a skladování o výměře důsledků na ZPF 5,18 ha, kdy byly v minulosti provedeny investice do půdy (3,31 ha dle dokumentace). Návrh odporuje zásadám ochrany ZPOF podle § 4 odst. 1 písm. c), kdy nesmí být narušena organizace ZPF. Návrh je umístěn na část intenzivně obhospodařovaného pozemku, využitím vy směřem k obci Údlice a severně směřem k pozemku p. č. 1006/2 k.ú. Přečaply vznikly hůře obhospodařovatelné enklávy zemědělské půdy. Návrh plochy byl zdůvodněn rozšířením stávajícího výrobního areálu. Stávající plocha výroby a skladování o výměře necelých 3,5 ha však zahrnuje i nezastavěné pozemky a to minimálně z poloviny. Není tedy jasné, z jakého důvodu má být plocha dále rozšířena o dalších 5,18 ha. Uvedené zdůvodnění není z pohledu ochrany ZPF. Návrh plochy nelze shledat za nezbytný, tudíž se jeví v rozporu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona. S návrhem plochy nesouhlasíme.

Plochy P6 a P7 jsou navrženy jako plochy těžby nerostů. Návrh ploch je umístěn na pozemcích m. j. s půdami zařazenými do II. třídy ochrany, což jsou vysoce cenné půdy. Návrh ploch je odůvodněn převzetím z platné územně plánovací dokumentace. Takové zdůvodnění není z pohledu ochrany ZPF dostačující. V souladu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona je možné odnímat zemědělskou půdu méně kvalitní. Z dokumentace nevyplývá nezbytnost navrhovaných ploch, což je v rozporu s § 4 zákona.



Využití plch nerostů navíc umožňuje i jiné činnosti, které s těžbou nerostů nesouvisí (kompostárna, manipulační plochy obecně), takový návrh se nejeví jako nezbytný podle § 4 zákona. S uvedeným důvodů s návrhem ploch nesouhlasíme.

Plocha U11 (rekreace – zahrádky) je navržena na pozemcích ZPF na 8,01 ha, z toho 5,11 ha na půdách ve II. třídě ochrany, což jsou vysoce cenné půdy. Návrh je zdůvodněn: „Jde o rozšíření stávající osady, velmi ceněné součásti rodinné rekreace. Jde o významný prvek rozvoje sociálního pilíře udržitelného rozvoje. Po realizaci prakticky celá plocha zůstává v ZPF jako zahrady. Transformace na jiný způsob využití není možná“. Ač byla plocha převzata z platného územního plánu, k realizaci doposud nedošlo. Plocha je navíc limitována ve využití nadzemním vedením. Z odůvodnění nevyplývá nezbytnost návrhu v takovém rozsahu na velmi cenných půdách, což je v rozporu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona, tudíž s návrhem nelze souhlasit.

Závěrem uvádíme, že převážná většina ploch je zdůvodněna převzetím z platné územně plánovací dokumentace, což však není dostatečné odůvodnění. Návrh ploch není koncipován a ani zdůvodněn s ohledem na kvalitu půd. Návrh ploch pro bydlení a pro výrobu a skladování je značně předimenzován a neodpovídá reálných potřebám obce. Doporučujeme návrh ploch přehodnotit v souladu s výše uvedeným. Návrh úprav doporučujeme projednat se zdejším orgánem ochrany ZPF.

**Vyhodnocení: Na základě výše uvedeného nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF bylo vyvoláno samostatné jednání s orgánem ochrany ZPF krajského úřadu Ústeckého kraje za účasti zástupce Ministerstva životního prostředí ČR dne 30. 10. 2017 na Magistrátu města Chomutova. Na jednání byl dále přítomen projektant, pověřený zástupce obce a pořizovatel. Na základě tohoto jednání byl návrh upraven tak, že plochy U3, U5 a U7 a s nimi související plochy byly zcela vypuštěny, plocha Z12 byla upravena. Dne 1. 10. 2018 byl Krajský úřad Ústeckého kraje požádán o nové stanovisko k takto upravenému návrhu ÚP Údlice. Vzhledem k tomu, že k této žádosti nebylo Krajským úřadem orgánem ochrany ZPF stanovisko vydáno, požádal pořizovatel dne 11. 3. 2019 opět o vydání stanoviska k upravenému návrhu po samostatném jednání. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí následně dne 13. 2. 2020 pod č. j. KUUK/ 03149/2020, sp. zn.: KUUK/031501/2020/ZPZ vydal stanovisko k upravenému návrhu ÚP Údlice (vyhodnocení vždy pod jednotlivými částmi stanoviska):**

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství projednává s pořizovatelem Magistrátem města Chomutova úpravy návrhu územního plánu Údlice. Úprava návrhu byla pořizovatelem předložena na základě stanoviska zdejšího orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) ze dne 6. 10. 2017 (č.j. 3446/ZPZ/2017/UP-118), jež bylo v několika bodech nesouhlasné. K upravenému návrhu bylo doručeno doplnění, ve kterém je m.j. textová část odůvodnění s vyznačenými změnami.

Jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona), vydáváme podle § 5 odst. 2 zákona následující stanovisko k upravenému návrhu:

Návrh ploch pro bydlení byl upraven tak, že plochy na jihu obce U3, U5 a U7 a související plochy byly z návrhu vypuštěny. Zachovány byly plochy pro bydlení na severu obce, přičemž byl upraven tvar plochy Z12 tak, aby kolem zůstaly pozemky v reálném tvaru pro další zemědělské využití.

**Vyhodnocení: Plochy U2 + Z2 byly do návrhu zahrnuty pouze jako územní rezerva R1 (VS); plochy U3+U4+U5+U6+U7 byly do návrhu zahrnuty pouze jako územní rezerva R2 (B).**

Návrh ploch U12, lokalita ploch U13, U15, U16, U17, U18, Z4, Z5, lokalita ploch U1, Z1, U21, U22, U23 a Z6 byly ve smyslu bodu 1) článku II. Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 1. 10. 1996 projednány s Ministerstvem životního prostředí. K plochám na základě projednání uvádíme následující:

Plocha U12 je převzata z platného územního plánu, navazuje na zastavěné území obce a zároveň v něm zaplňuje proluky vzniklé ve stávající zástavbě. Plocha je vymezena v rozsahu 11,08 ha na půdách zařazených do III. a V. třídy ochrany. Návrh nenarušuje organizaci pozemků ZPF. Na základě předložené úpravy a doplnění úpravy návrhu, s přihlédnutím k poloze obce, která se nachází v těsné blízkosti města Chomutova, a předpokládanému nárůstu počtu obyvatel, v tomto bodě s návrhem souhlasíme. Návrh lze považovat v souladu se zásadami ochrany ZPF dle § 4 zákona.

**Vyhodnocení: Souhlas pro plochu U12 se bere na vědomí. Navrhovaná lokalita U12 byla upravena tak, aby nevznikla neobhospodařovatelná enkláva. Lokalita tak byla zvětšena o cca 6 000 m<sup>2</sup> na půdách III. a V. třídy ochrany ZPF.**

Plochy U13, U15, U16, U17, U18, Z4 a Z5 vytváří lokalitu pro bydlení, plochy spolu funkčně souvisí, jsou vymezeny v rozsahu celkem 29,45 ha na pozemcích ZPF, na půdách ve III. a V. třídě ochrany. Plochy jsou částečně převzaty z platného územního plánu. S ohledem na navrženou etapizaci (uvedeno v navrhované úpravě odůvodnění) v případě plochy U17 a s ohledem na vypuštění ploch pro bydlení v jižní části obce, lze s návrhem ploch souhlasit. Návrh v tomto bodě neodporuje zásadám ochrany ZPF podle § 4 zákona.

**Vyhodnocení: Souhlas pro plochy U13, U15, U16, U17, U18, U17, Z4 a Z5 se bere na vědomí. Etapizace bude v návrhu zohledněna v textové i grafické části návrhu.**

Plochy U1, Z1, U21, U22, U23 a Z6 jsou vymezeny za účelem vytvoření lokality pro výrobu a skladování (U1, U21, U23) včetně vymezení zeleně (Z1, Z6) a dopravní infrastruktury (U22). Lokalita je celkem v rozsahu 44,53 ha na pozemcích ZPF, na půdách zařazených převážně do IV. třídy ochrany. Plochy jsou z většiny převzaty z platného územního plánu, doposud však nebyly zahájeny investice v lokalitě. Pro lokalitu byla zpracována územní studie (Projektový ateliér AD, s.r.o., 2018), ve které jsou rozděleny pozemky do dvou etap, avšak etapizace není nijak popsána v předkládaném návrhu územního plánu. Ani v územní studii nejsou nijak podmínky etapizace uvedeny. Předložený návrh záboru je zcela naddimenzovaný bez adekvátního odůvodnění, které by vycházelo z reálných možností využití těchto ploch k účelu, k němuž jsou navrženy. Požadujeme tak plochy výrazně zredukovat, např. vyjmutím plochy Z23 z návrhu. Návrh v tomto bodě odporuje zásadám ochrany ZOF podle § 4 zákona, plochy nepředstavují nezbytně nutný návrh záboru pozemků ZPF.

**Vyhodnocení:**

**Pro část plochy U1 bylo již vydáno povolení k zasíťování pozemků pro stavbu stanice technické kontroly a i pro samotnou stavbu „Dům služeb pro motoristy“ v souladu s dosud platnou územně plánovací dokumentací.**

**Plocha Z1 je návrhovou plochou ZS – zeleň sídelní pro zajištění oclonění stávajících ploch pro bydlení B od návrhových ploch VS – výroba a skladování.**

**Návrhová plocha zeleně ZS – zeleň sídelní – plocha Z6 je navržena z důvodu opět odclonění a pozvolného přechodu do ploch lokálního biocentra LBC V4.**

Pro plochy U21, U22 a U23 je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací zpracována územní studie, vydáno stanovisko ÚÚP k zasíťování a komunikace, dále pak k hale „A“ (pozemky parc. č. 1486/110, 1486/62, 1486/73 k.ú. Údllice) a k hale „C“ (pozemky parc. č. 1486/1, 1486/72, 1486/73, 1486/108 k. ú. Údllice) a v současnosti je požádáno o povolení výše uvedených staveb na stavebním úřadě. Plochy z větší části byly součástí Změny č. 1 ÚP Údllice a byla na ně zpracována v souvislosti s touto změnou ÚP dokumentace SEA.

Plocha P1 byla zmenšena a to tak, že je omezena na pozemky, které v současné době neslouží zemědělské výrobě. S ohledem na umístění v návaznosti na stávající areál lze upravenou podobu plochy považovat za nezbytnou a v souladu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona, tudíž s ní souhlasíme.

**Vyhodnocení: Souhlas pro plochu P1 se bere na vědomí. Plocha P1 byla zmenšena z 5,51 ha na 2,3 ha a byl tak minimalizován zásah do ZPF v této lokalitě.**

Vymezení plochy P6 bylo dle předloženého odůvodnění změněno na plochu pro výrobu a skladování se specifikací pro kompostárnu. Plocha byla zmenšena a omezena na pozemky s půdami zařazenými do III. třídy ochrany, pozemky s půdami ve II. třídě ochrany byly vypuštěny. S ohledem na umístění plochy a s ohledem na účel vymezení lze považovat plochu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona. Za podmínky, že plocha bude vymezena pro uvedený účel, s návrhem v tomto bodě souhlasíme.

**Vyhodnocení: Plocha P6 byla dle požadavku zmenšena z původních 1,76 ha na 0,84 ha. Avšak, vzhledem k tomu, že plocha je vymezena v dosud platné územně plánovací dokumentaci, bylo vydáno v původní – nezmenšené – ploše P6, proto byla znovu plocha P6 zvětšena. Pro plochu P6, v souladu s výše uvedenou podmínkou byly stanoveny podmínky funkčního využití pouze pro kompostárnu.**

Vymezení plochy P7 nebylo změněno, plocha je dle odůvodnění převzata z platného územního plánu. Za podmínky, že pro plochu těžby nerostů budou podmínky využití stanoveny tak, aby plochy TN byly jen za účelem těžby, lze s návrhem plochy souhlasit. Bude doplněno odůvodnění plochy, jak je uvedeno v tabulce „Úpravy územního plánu Údllic na základě konzultace ohledně vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF“.

**Vyhodnocení: Pro plochu budou stanoveny podmínky využití pouze za účelem těžby. Souhlas na základě této podmínky se bere na vědomí.**

Plocha U11 pro rekreaci – zahrádky byla přemístěna na půdy zařazené do IV. třídy ochrany, v předložené podobě představuje menší zábor pozemků ZPF. Vzhledem k tomuto a vzhledem k návaznosti na stávající zahrádkářskou osadu, lze návrh považovat v souladu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona, tedy s plochou souhlasíme.

**Vyhodnocení: Plocha U11 byla zmenšena a přesunuta směrem ke komunikaci a vyplnila tak enklávu mezi stávající zahrádkářskou kolonií a stávající komunikací. Souhlas s plochou U11 se bere na vědomí. Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a jejích závěrů je pak plocha zcela vyjmuta.**

Další úpravy vycházející z připomínek orgánu ochrany ZPF KÚÚK ze dne 6. 10. 2017 a z ústního jednání na MMCH dne 30. 10. 2017:

Plochy NS – tyto plochy byly přehodnoceny, zrušeny a převedeny do ploch NZ. V souvislosti s tím byla vymezena plocha veřejného prostranství U25, chybně zařazená do ploch smíšených nezastavěného území, byť jde o součást území zastavěného. V platném územním plánu je dedikována pro funkce zeleně.

### **Vodní hospodářství**

Vyřizuje: Ing. Eva Černá/ 475 657 161, e-mail: cerna.e@kr-ustecky.cz Krajský úřad Ústeckého kraje není příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanoviska k územně plánovací dokumentaci obcí.

Upozorňujeme na skutečnost, že byly zpracovány mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik, které vyjadřují míru nebezpečí a rizika, které vyplývají z povodní. Povodňové riziko, které vyjadřují z těchto map, je uvedeno v seznamu limitů využití území, který vydal Ústav územního rozvoje jako podklad pro zpracování územně plánovací dokumentace. Obce tyto mapy mají postupně do roku 2020 zpracovat do svých územních plánů. Uvedené mapy jsou k dispozici na webu – <http://cds.chmi.cz/>. Katastrální území Údlice zasahuje do oblasti s vymezením významným povodňovým rizikem, dokumentace je dostupná na [http://www.poh.cz/VHP/pdp/OsVPR/DosVPR/10100072\\_2\\_POH-18\\_Chomutovska.pdf](http://www.poh.cz/VHP/pdp/OsVPR/DosVPR/10100072_2_POH-18_Chomutovska.pdf).

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí.**

### **Státní správa lesů**

Vyřizuje: Bc. Alena Šlégrová/ 475 657 533, e-mail: slegrova.a@kr-ustecky.cz Krajský úřad Ústeckého kraje v souladu s § 48a odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), není příslušným orgánem státní správy lesů k vydání stanoviska k návrhu územního plánu Údlice pro k.ú. Přečaply a Údlice, neboť návrh neumísťuje na pozemky určené k plnění funkcí lesa sportovní nebo rekreační stavby. Příslušným orgánem státní správy lesa podle § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona je obec s rozšířením působnosti, v tomto případě Magistrát města Chomutov. Přesto byla předložená dokumentace prostudována a na základě toho upozorňujeme, že máme k textu tyto připomínky:

V přímém rozporu s lesním zákonem je znění návrhu územního plánu – kapitola A 6, kdy v kapitole „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ...“ jsou u ploch lesních uvedeny druhy využití, které nekorespondují s lesním zákonem.

Dále je v rozporu s lesním zákonem vymezení ploch NP na lesních pozemcích (dle katastru nemovitostí), jelikož využití ploch NP není v souladu s využitím lesních pozemků podle lesního zákona.

Ve výkresech (hlavní výkres, koordinační výkres) jsou velmi špatně barevně identifikovatelné plochy lesní (vůči plochám OH).

Dále je v rozporu s lesním zákonem odůvodnění územního plánu -kapitola B 2, písm. e) bod 5,6 a12.

Na základě v uvedeného doporučujeme provedení úpravy návrhu územního plánu Údlice pro k. ú. Přečaply a Údlice.

**Vyhodnocení: Totožné stanovisko vydal příslušný orgán státní správy lesa, tj. Magistrát města Chomutova – viz dále, bod 14.**

## Posuzování vlivů na životní prostředí

Vyřizuje: Ing. Dagmar Hyblerová / 475 657 170, e-mail: hyblerova.d@kr-ustecky.cz Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), sděluje, že stanovisko bude vydáno samostatně.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí, že stanovisko bude vydáno samostatně.**

## Prevence závažných havárií

Vyřizuje: Ing. Veronika Dařílková / 475 657 165, e-mail: darilkova.v@kr-ustecky.cz V daném území se nenachází žádné zařízení (objekt) zařazené dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů. Z výše uvedeného důvodu nejsme dotčeným správním úřadem.

**Vyhodnocení: Bere se na vědomí.**

## 12. Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, Územní odbor Chomutov, Beethovenova 1347/19, 430 01 Chomutov (č. j.: HSUL-5920-2/CV-2017), na MMCH doručeno dne 5. 10. 2017 pod č. j. MMCH/102739/2017:

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Chomutov (dále jen „HZS“), dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. b) a ustanovení § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“) a v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů posoudil výše uvedenou dokumentaci. Cíle a požadavky návrhu územního plánu Údlice zpracoval Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) v červenci 2017. Návrh územního plánu byl zveřejněn pořizovatelem na: <https://www.chomutov-mesto.cz/cz/projednavany-novy-up-udlice>

Na základě posouzení výše uvedené dokumentace vydává HZS v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o požární ochraně souhlasné koordinované stanovisko s podmínkami.

Odůvodnění:

Návrh územního plánu nesplňuje požadavek HZS uvedený ve stanovisku k návrhu zadání ÚP Údlice pod č. j. HSUL-3521-2/CV-2016 zde dne 14. 6. 2016, aby do územního plánu byly zahrnuty opatření ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní a dalších souvisejících požadavků, a to v souladu se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve smyslu prováděcího předpisu, § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k možnému ohrožení více jak 500 obyvatel obce Údlice, při předpokládaných parametrech povodňové vlny a šířce rozlivu zvláštní povodně žádáme zpracovat předmětný požadavek do územního plánu. V příloze zasíláme zobrazení obce a plošného rozlivu vodního toku Chomutovka v případě zvláštních povodní na vodních dílech (také i přirozené povodně  $Q_{100}$ ).

**Vyhodnocení: Z konzultací s dotčeným orgánem vyplývá, že zpracovatel územního plánu je povinen v rámci požadavku civilní ochrany, a to už na základě stanoviska dotčeného orgánu uplatněného k návrhu zadání, zpracovat do textové a grafické části územního plánu v rozsahu předaných podkladů**

**návrh ploch pro požadované potřeby ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Zmíněné podklady pro zapracování však nebyly dosud poskytnuty.**

**13. Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem (č. j. 3699/ZPZ/2017/SEA, JID: 156664/2017/KUUK ze dne 2. 10. 2017), na MMCH doručeno dne 2. 10. 2017 pod č. j. MMCH/101139/2017:**

Stanovisko k návrhu Územního plánu Údlice podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 10. 8. 2017 od Magistrátu města Chomutova oznámení o konání společného jednání o návrhu Územního plánu Údlice.

Při projednávání návrhu zadání Územního plánu Údlice vydal Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko ze dne 30. 6. 2016, č. j. 2271/ZPZ/2016/SEA se závěrem, že Územní plán Údlice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. V předloženém návrhu zadání Územního plánu Údlice byly vymezeny plochy pro bydlení (celková plocha rozvoje je přípustná do 5 ha), plochy drobné výroby a služeb a plochy výroby a skladů s přípustnou výstavbou skladových komplexů s celkovou výměrou do 10 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Dále byla prověřena možnost vymezení cyklotrasy podél toku Chomutovky a změna funkčního využití zahrádkářských kolonií na plochy čistě rekreační a plochy pro bydlení. Dále byl prověřen soulad s Aktualizací č. 1 PÚR ČR a s krajskou dokumentací ZÚR ÚK.

Z posouzení obsahu návrhu územního plánu a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), provedl zdejší odbor jako příslušný orgán podle §22 písm. b) zákona zjišťovací řízení podle § 10i odst. 2 s následujícím závěrem:

Územní plán Údlice je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Návrh územního plánu vymezuje v k. ú. Údlice plochy pro bydlení U3 (6,24 ha), U5 (7,35ha), U7 (2,55 ha), U8 (0,63 ha), U12 (1,56 ha), U13 (4,7 ha), U16 (4,58), U17 (11,75 ha), U19 (0,53 ha), plochy výroby a skladování U1 (4,93 ha), U2 (10,28 ha), U21 (21,7 ha) a U23 (12,27 ha), plochy smíšené obytné, plochy rekreace, plochy veřejných prostranství, plochy občanského vybavení – sportu (1,49 ha) a plochy dopravní infrastruktury (plocha parkoviště, plocha pro umístění silničního obchvatu). V k. ú. Přečaply vymezuje plochy výroby a skladování P1 (5,51 ha) a P5 (0,6 ha), plochy bydlení a smíšené obytné, plochy těžby nerostů P6 (1,73 ha) a P7 (2,66 ha) a plochy vodní a vodohospodářské P8 (3,15 ha).

Návrh územního plánu nevyklučuje vymezení ploch pro umístění záměrů podléhajících posouzení, a proto byla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA). Návrh územního plánu nevyklučuje vymezení ploch pro umístění záměrů, které mohou způsobit výrazně negativní zásah do životního prostředí, ovlivnění krajinného rázu, ekologické stability a udržitelného rozvoje území.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí je třeba zpracovat v rozsahu přílohy stavebního zákona. Zpracovatel se zaměří na vlivy navrhovaných záměrů na poměry dotčené oblasti s ohledem na možnost celkového negativního ovlivnění složek životního prostředí.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí musí být zpracované na základě přílohy stavebního zákona osobou k tomu oprávněnou podle § 19 zákona a bude nedílnou součástí návrhu územně plánovací dokumentace.



Musí být podrobně popsány vlivy záměrů na poměry dotčené oblasti s ohledem na možnost celkového negativního ovlivnění složek životního prostředí a možné ovlivnění zdraví obyvatelstva.

Součástí Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí bude vypracování kapitoly závěry a doporučení včetně návrhu stanoviska dotčeného orgánu ke koncepci s uvedením výroku, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí s jednotlivou plochou a s územním plánem jako celkem souhlasit, souhlasit s podmínkami včetně jejich upřesnění anebo nesouhlasit.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životního prostředí a Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území předá pořizovatel v listinné a elektronické podobě na Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k vydání stanoviska.

V dalších fázích územně plánovací dokumentace budou navrhovány pouze záměry uvedené v návrhu územně plánovací dokumentace. Záměry neuvedené v návrhu územně plánovací dokumentace je nutno projednat s odborem životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého krajem, který je příslušným orgánem podle § 22 písm. b) zákona.

**Vyhodnocení: Návrh Územního plánu Údlice byl posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí. Bylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které budou následně v souladu s § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) v platném znění předloženo Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství předloženy k vydání stanoviska.**

**14. Magistrát města Chomutova, Odbor životního prostředí, orgán státní správy lesů (č. j. MMCH/107448/2017; sp. zn.: SZ MMCH/107445/2017), předáno osobně pořizovateli dne 10. 10. 2017:**

Příslušným orgánem státní správy lesa podle § 48 odst. 2 písm. 2 písm. b) lesního zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon), je obec s rozšířenou působností, v tomto případě orgán státní správy lesů, OŽP, Magistrát města Chomutova, neboť v návrhu jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL).

Dle předložené dokumentace, která byla prostudována a na základě toho upozorňujeme, že máme k textu tyto připomínky:

V přímém rozporu s lesním zákonem je znění návrhu územního plánu – kapitola A6, kdy v kapitole „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ jsou u ploch lesních uvedeny druhy využití, které nekorespondují s lesním zákonem.

Dále je v rozporu s lesním zákonem vymezení ploch NP na lesních pozemcích (dle katastru nemovitostí), jelikož využití ploch NP není v souladu s využitím lesních pozemků podle lesního zákona. Ve výkresech (hlavní výkres, koordinační výkres) jsou velmi špatně barevně identifikovatelné plochy lesní (vůči plochám OH).

Dále je v rozporu s lesním zákonem odůvodnění územního plánu – kapitola B.2, písm. e) bod 5, 6 a 12. Na základě v uvedeného doporučujeme provedení úpravy návrhu územního plánu Údlice pro k. ú. Přechaply a Údlice.

**Vyhodnocení:**

**a) Stanovisko nespécifikuje, co konkrétně v regulativech ploch lesních NL je v „přímém rozporu“ s lesním zákonem. Regulativy proto zůstávají de facto neupravené, je třeba požadavky blíže specifikovat.**



b) Pozemky lesní (dle katastru nemovitostí), pokud se nacházejí v biocentru, se na popud tohoto stanoviska vymezují jako plochy lesní NL, ač je to v přímém rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která plochy přírodní definuje právě proto, aby byla zajištěna ochrana přírody a krajiny, a zpravidla se do nich zahrnují pozemky biocenter. Poznámka o barevném rozlišení ploch lesních a ploch hřbitova je irelevantní – jednak barvy rozlišitelné jsou, jednak všechny plochy jsou zároveň identifikovány uvedením kódu plochy s rozdílným způsobem využití (NL vs. OH).

c) V odůvodnění v kapitolách B.2 písm. e) bod 5 a 6 byly provedeny úpravy. V bodě 12 (nyní 13), který pouze sepisuje pro území Údlic relevantní limity ve využití území, není zřejmé, o jaké úpravy má jít, provedeny nebyly.

Stanovisko po termínu k uplatnění stanovisek:

**15. Magistrát města Chomutova, Odbor životního prostředí, orgán státní správy lesů (č. j. MMCH/107448/2017; sp. zn. SZ MMCH/107445/2017), doručeno pod č. j. MMCH/108892/2017 dne 23. 10. 2017:**

Příslušným orgánem státní správy lesa podle § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon), je obec s rozšířenou působností, v tomto případě orgán státní správy lesů, OŽP, Magistrát města Chomutova, neboť v návrhu jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL).

Dle předložené dokumentace, která byla prostudována a na základě toho upozorňujeme, že máme k textu tyto připomínky:

V přímém rozporu s lesním zákonem je znění návrhu územního plánu – kapitola A6, kdy v kapitole „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.“ jsou u ploch lesních uvedeny druhy využití, které nekorespondují s lesním zákonem.

Dále je v rozporu s lesním zákonem vymezení ploch NP na lesních pozemcích (dle katastru nemovitostí), jelikož využití ploch NP není v souladu s využitím lesních pozemků podle lesního zákona. Ve výkresech (hlavní výkres, koordinační výkres) jsou velmi špatně barevně identifikovatelné plochy lesní (vůči plochám OH).

Dále je v rozporu s lesním zákonem odůvodnění územního plánu – kapitola B.2, písm. e) bod 5, 6 a 12. Na základě v uvedeného doporučujeme provedení úpravy návrhu územního plánu Údlice pro k. ú. Přečaply a Údlice.

**Vyhodnocení: Stanovisko je totožné jako stanovisko pod č. 14 předané pořizovateli osobně 10. 10. 2017.**

## **B2. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4**

Z textů uvedených v předchozí kapitole vyplývá, že územní plán je v souladu s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, dále v souladu s cíli a úkoly územního plánování, v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a dále že soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, tj. se stanovisky dotčených orgánů, bude proveden po společném jednání.

### **b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vlivů na životní prostředí se nezpracovávalo, neboť nebylo v zadání územního plánu požadováno. Stejně tak dotčený orgán vydal stanovisko, že územní plán nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti krajského úřadu.

Ve společném jednání pak Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal pod č. j. 3699/ZPZ/2017/SEA dne 2. 10. 2017 nové stanovisko se závěrem, že *územní plán Údlic je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.*

Proto se vypracovává **vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území** v obsahu a struktuře podle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.:

#### A. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí zpracované podle přílohy stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí pro návrh územního plánu Údlice zpracoval Ing. Petr Hosnedl. Vyhodnocení je obsaženo v samostatném svazku.

#### B. Vyhodnocení vlivů územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Z výše uvedených důvodů založených na stanoviscích dotčených orgánů se nezpracovává.

#### C. Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech

D. Případné vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, avšak nepodchycené v územně analytických podkladech, například skutečnosti zjištěné v doplňujících průzkumech a rozborech

E. Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v politice územního rozvoje nebo v zásadách územního rozvoje

#### F. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí

Kapitoly C až F vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj zpracoval Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý, říjen 2022, a jsou obsaženy v samostatném svazku.

Vyhodnocení vlivů SEA se zpracovávalo nad dokumentací územního plánu, která už byla upravena po společném jednání a připravena pro veřejné projednání (Zejména šlo o redukci zastavitelných ploch a další úpravy vyplývající především ze stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.) Pořizovatel poté rozhodl, že tato dokumentace, spolu s vyhodnocením SEA, bude znovu projednána v opakovaném společném jednání.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) ve svém závěru konstatuje:

Dle obsahu předchozích kapitol vyhodnocení je zřejmé, že vlivy koncepce územního plánu na životní prostředí jsou řešitelné v míře únosného zatížení. **Z hlediska zjištěných negativních vlivů na životní prostředí lze s předpokládanými změnami v území a s územním plánem jako celkem souhlasit.**

Dále vyhodnocení vlivů obsahuje návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí.

V koncepční rovině územního plánu jde o tyto požadavky:

Vypustit z návrhu územního plánu plochu U11 z důvodu identifikovaných významných negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (plocha je ve významné hlukové expozici z dopravy po komunikaci III/25124 a je dotčená ochranným pásmem PP Údlické doubí, plocha je z těchto důvodů pro navržené funkční využití obtížně využitelná). | Plocha U11 se z územního plánu vypouští.

Koridor U18 pro realizaci obchvatu je trasovaný přes novostavbu rodinného domu. Jeho trasu je nutné uzpůsobit stávajícímu stavu území, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění hmotného majetku. | Stavební úřad povolil stavbu rodinného domu v rozporu s územním plánem. Trasa obchvatu, resp. koridor pro ni vymezený, se v této dokumentaci upravuje tak, aby se „vyhnul“ stavbě rodinného domu, resp. jeho pozemku, a aby přitom byly splněny parametry této komunikace (návrhová rychlost vs poloměry) a tedy její účel. Nové, upravené trase jsou přizpůsobeny sousedící plochy.

V rámci ploch PP3, U12, U13, U16 a U17 řešit v rámci územní studie uspořádání zástavby a veřejných prostranství ve vztahu k ochraně krajinného rázu. | Podmínka zohlednění ochrany krajinného rázu při řešení jmenovaných ploch územní studií byla včleněna do kapitoly A11.

Vyhodnocení vlivů dále specifikuje soubor projektových opatření. To jsou taková, která jsou nad rámec územního plánu a která se tedy uplatní až v navazujících etapách projektové přípravy jednotlivých záměrů. Pro úplnost je zde uvádíme:

1. Využití ploch P7, P8 a PP3 je podmíněno před přípravou budoucích záměrů provedením biologického průzkumu lokality.
2. V plochách veřejných prostranství U14, U15, U25 a plochách sídelní zeleně Z1, Z3 – Z6 upřednostnit výsadbu původních druhů dřevin a minimalizovat zásahy do stávající vzrostlé zeleně, pokud to projektové řešení a podmínky v území umožní.
3. U koridorů dopravní infrastruktury U18, U22 a U24 vytvořit vhodné podmínky pro zmírnění efektu liniové bariéry ve vztahu k prostupnosti územím pro volně žijící živočichy a člověka.
4. U plochy P7 zajistit postup těžby tak, aby byl ve vztahu k nejvíce zasaženým složkám zachován minimálně stávající poměr rekultivovaných a těžebních ploch.
5. V rámci projektové přípravy záměrů v plochách U20, U28, P10 a PP3 bude zohledněno zajištění optimální funkce sousedních prvků ÚSES a přírodních biotopů.
6. V rámci ploch U20, U26, PP3, P7, P8 a P10 minimalizovat zásahy do přírodně hodnotných částí ve vztahu k sousedním lokalitám (ÚSES a VKP).

7. V rozvojových plochách a přestavbových plochách u nových objektů a nových zpevněných ploch řešit likvidaci srážkových vod přednostně zasakováním v místě vzniku nebo zadržováním s následným využitím s cílem omezení odtoku dešťových vod z území.
8. Likvidaci technologických odpadních vod záměrů v plochách U1, U21, U23 a P1 řešit individuálně s výstupními parametry provozního řádu využívané kanalizace.
9. U ploch U1, U21, U23, U24 a P1 zpevněné plochy s rizikem havarijního úniku látek snižujících kvalitu vod vybavit odvodněním přes havarijní jímky a odlučovače ropných látek nebo jiné prvky, které umožní zachytit ohrožující látky přímo v systému kanalizace.
10. V záplavovém území  $Q_{100}$  v plochách U10, U20, PP1 a P10 je nutné, aby manipulace a skladování s látkami, které mohou způsobit kontaminaci vod, byly zajištěny proti povodňovým rizikům, aby v průběhu povodně nedošlo k úniku těchto látek do životního prostředí.
11. Část obchvatu v koridoru U24 dotčená záplavovým územím a jeho aktivní zónou, musí být řešená tak, aby nedošlo ke změnám v rozlivu a proudění vody během povodně s negativními důsledky na zastavěná a zastavitelná území.
12. V rámci využití ploch U8, U16, U17, U20, Z5, Z6 a P1 zohlednit zásahy do zemědělských meliorací s ohledem na zachování jejich funkce.
13. Záměry umísťované do U1, U21, U23, P1 a P6 s možnostmi vyvolávat významné dopravní zatížení a záměry s významnými stacionárními zdroji, je nutné prověřit rozptylovou studii imisního zatížení z vyvolané dopravy a ze stacionárních zdrojů podle konkrétní projektové dokumentace, vůči prostoru pohybu a pobytu lidí a podle výsledků odborného posouzení uplatnit eliminační opatření, tak aby záměry svými příspěvky nezpůsobovaly překračování imisních limitů.
14. Výjezd dopravy z ploch U21 a U23 směřovat mimo kontakt s obytnými plochami.
15. U ploch U1, U21, U23 a P1 vyloučit výrobní technologie s možnostmi šíření nadměrného zápachu.
16. Záměry ve funkčních plochách U1, U21, U23, P1 a P6 se stacionárními zdroji hluku a záměry vyvolávající dopravní zatížení, nesmí působit překračování hygienických limitů hluku z dopravy a ze stacionárních zdrojů vůči vnějšímu prostoru nejbližších akusticky chráněným objektů a rozvojových území s funkcemi bydlení (B, SO).
17. U záměrů umísťovaných do ploch U1, U21, U23, P1, P6 a P7 stanovit podmínky pro údržbu zpevněných a nezpevněných ploch za účelem snížení emisí sekundární prašnosti.
18. U záměrů v zastavitelných plochách U1, U8, U9, U12, U13, U16, U17, U19, P1, P2, P3, P4, P10 a přestavbových ploch PP1-3 preferovat využívání centrálních zdrojů (vodovod, kanalizace, plyn).
19. Řešení obchvatu obce v koridorech U18, U22 a U24 je nutné navrhnout s ohledem na nutnost hlukové ochrany stávajícího zastavěného a zastavitelného území s funkcemi bydlení (B, SO).
20. Obchvat obce v koridorech U18, U22 a U24 vhodným opatřením začlenit do krajiny s cílem ochrany krajinného rázu.
21. Projev kostela sv. Matouše na návrší v Přechaplech je nutné chránit jako místní krajinnou dominantu. Stavební záměry v plochách P1, P2 a P3 musí být řešeny tak, aby významně nesnižovaly jeho projev v obraze osídlení.
22. Využití ploch U10, U12, U20, U25, P10, P12, PP1 a PP2 řešit ve vztahu k umístění v záplavovém území  $Q_{100}$ .

23. Do částí plochy U25, U10, U20 a P10, kde je vymezena aktivní zóna Q<sub>100</sub>, není možné umisťovat stavby s výjimkou nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizovat živé ploty a překážky bránící průtoku vody, a je nutné dodržet další podmínky stanovené příslušnou právní úpravou pro činnosti v záplavových územích.

### **c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

---

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (tj. stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí) bude vydáno ve druhém společném jednání.

### **d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

---

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (tj. stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí) bude vydáno ve druhém společném jednání.

### **e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

---

Následující text v bodech 1–12 je členěn podle obsahu textu výrokové části návrhu územního plánu. Jako poslední bod 13 je přidán přehled limitů vyskytujících se v řešeném území.

#### **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území se vymezuje tímto územním plánem jako jeho povinná součást. Při vymezení se vychází z § 58 stavebního zákona, který definuje způsob vymezení zastavěného území a typy pozemků, které se do něho zahrnují. Takto je vymezeno i zastavěné území Údlic, jež sestává ze sedmi dílčích území: ze dvou rozsáhlejších ploch (sídelní útvary), dvou zahrádkářských osad a několika ploch menších (vodojem, hřbitov, transformovna apod.). V průběhu prací bylo vymezení zastavěného území aktualizováno, a to k datu 1. 9. 2022.

#### **2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

##### *Základní koncepce rozvoje území obce*

Základní koncepce rozvoje obce byla součástí už předchozí územně plánovací dokumentace (územní plán obce, Ing. arch. Ladislav Komrška, 2006; změna č. 1 územního plánu obce, Ing. arch. Ladislav Komrška, 2013; změna č. 2 územního plánu obce, Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černým, 2019), na kterou tento územní plán navazuje. Prakticky jde o uvedení ÚPD v soulad s novou legislativou, i když přece jen dochází k mnoha dílčím změnám, které znemožňují prostou úpravu původního územního plánu (podle § 188 stavebního zákona). Základní koncepce rozvoje obce a dále i urbanistická koncepce důsledně vycházejí z předchozí ÚPD.

Po společném jednání však došlo k významným úpravám, zejm. v koncepci rozvoje bydlení či výroby (některé zastavitelné plochy byly vyjmuty a vymezeny jen jako rezervy) a rekreace (zrušení rozvojových ploch zahrádek).

Základní koncepce rozvoje obce je silně ovlivněna historií (jednak starší, jednak i novodobými i vcelku nedávnými rozvojovými zásahy na území obce), terénní konfigurací a dalšími parametry, které určují (příp. limitují) rozvojový potenciál. Ten je pochopitelně rozdílný pro jednotlivá sídla na území obce. Všechny zmíněné faktory vedou k tomu, že základ koncepce spočívá v akcentu na rozvoj Údlic. Ty mají dosti městský charakter s vybaveností často i nadmístního charakteru (sportovní hala, střední škola, čistírna odpadních vod), sloužící obyvatelům Chomutova, s nímž jsou Údlice de facto stavebně už propojené. Z toho vyplývá i poměrně velký rozvojový potenciál obce. Ten je ale současně odrazem toho, že je obec součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB5, jak plyne z krajské dokumentace ZÚR ÚK, čímž je obec předurčena především pro rozvoj ploch výroby ve vazbě na kapacitní silniční síť.

Z hlediska rozboru udržitelného rozvoje jsou Údlice hodnoceny kladně v podmínkách pro soudržnost společenství obyvatel a pro hospodářský rozvoj. Tyto pozitivní stránky jsou dále rozvíjeny zejména vymezením dalších zastavitelných ploch pro příslušné funkce (zejména bydlení a výrobu a sklady, jejichž rozvoj spolu souvisí, resp. může souviset). Negativní hodnocení získaly podmínky pro příznivé životní prostředí – i těmto tématům se územní plán věnuje, snaží se např. zlepšit dopravní poměry (průjezd obcí) a v krajině zlepšit její ekologickou stabilitu návrhem územního systému ekologické stability.

Obecně se územní plán snaží všem třem pilířům přisoudit odpovídající váhu, ochraňovat kvality, na nichž stojí, vytvářet územní podmínky pro další vyvážený rozvoj území obce.

*Obytná funkce.* Jde o nejdůležitější funkci vůbec, jejíž zdárný rozvoj je předpokladem rozvoje i funkcí dalších. Zároveň i funkce bydlení vyžaduje podporu funkcí dalších – veřejná infrastruktura, pracovní příležitosti, rekreace. V tomto kontextu územní plán na funkci bydlení také nahlíží. Potřeba nových ploch pro bydlení je evidentní z demografického vývoje obce, o čemž je pojednáno v kapitole B2 odst. f). Rozvoj bydlení ale nebude naplňovat potřeby jen místních obyvatel a jejich dětí, ale Údlice v tomto směru mohou plnit potřebu bydlení i obyvatel Chomutova, Jirkova a dalších měst, obyvatel, kteří touží po změně způsobu bydlení (byt, obvykle v panelovém domě, za rodinný dům s vlastním pozemkem). Návrhové plochy proto nelze zdůvodnit jen demografickou projekcí počtu obyvatel. Rozvoj obytné funkce také synergicky reaguje na rozvoj funkcí výrobních, které zajišťují pracovní příležitosti. V dobré konstelaci tak může dojít k žádoucí zaměstnanosti obyvatel v místě bydliště.

*Občanské vybavení a další druhy veřejné vybavenosti.* Jde o infrastrukturu zajišťující podporu bydlení, bez níž samotné bydlení je příliš chudé, neatraktivní. Údlice už mají poměrně dobré stávající vybavení. V mnoha ohledech je obec soběstačná, v dalších má tak úzkou vazbu na velké město, že není deficit vnímán negativně. Územní plán poskytuje dobré územní podmínky pro další rozvoj těchto různorodých funkcí, a to jak v explicitně stanovených plochách s rozdílným způsobem využití, tak v plochách dalších.

*Rekreační funkce.* Nositelem této funkce jsou v předchozím odstavci zmíněná různá zařízení občanského vybavení a sportu (hřiště, koupaliště). Problematika rekreace je ale mnohem širší. Spočívá i ve využití domovního fondu (jako objekty individuální rekreace), její součástí jsou i liniové trasy cyklistických a turistických tras a množství podobných prvků, které nejsou v územním plánu zobrazitelné nebo řešitelné. Významným fenoménem rekreace jsou zahrádkářské osady, které z velké části slouží obyvatelům blízkých měst. V některých příhodných silně urbanizovaných částech sídla se některé zahrádky a zahradní domky postupně mění na obyvatelné chaty s celoročním využitím, a dokonce se zahradní domky přestavují na



domy rodinné. Tady má rozvoj bydlení svou další rezervu. Jiné plochy zahrádkářských osad musí striktně zůstat věnovány rekreační funkci.

*Funkce výrobní.* Triumvirát bydlení-práce-rekreace tvoří úspěšné sídlo. Proto také vytvoření vhodných územních podmínek pro další rozvoj výrobních, živnostenských, zaměstnaneckých a pracovních aktivit vůbec je nezbytný. Mnohé aktivity mohou být realizovány i v plochách bydlení či plochách smíšených obytných, jiné je ale vhodné vyčlenit do ploch speciálních, tak aby negativně neovlivňovaly podmínky bydlení. Návrh rozsáhlých také souvisí se začleněním obce do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB5, z čehož vyplývá, že navržené plochy výroby a skladů neslouží jen potřebě obce samé, ale mají nadmístní význam, jak vyplývá i z názvu oblasti a osy. Je tedy rozvoj související s trasami kapacitních silnic opodstatněný.

### *Ochrana a rozvoj hodnot*

*Hodnoty kulturní, přírodní a civilizační* jsou specifikovány v územně analytických podkladech, viz např. výkres hodnot, a slouží jako podklad pro zpracování územního plánu. Ochrana hodnot je pak vyjádřena v podmínkách využití ploch a v rozmístění a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (včetně zpracování prvků ÚSES do územního plánu), jiné nástroje územní plán ani nemá. Zdrojem požadavků na ochranu a rozvoj hodnot jsou také zásady územního rozvoje, jejichž splnění je komentováno na jiném místě odůvodnění (kapitola B1. a).

Některé z hodnot jsou coby limity uvedeny v koordinačním výkresu, textem v závěrečné subkapitole komplexního zdůvodnění přijatého řešení, kde je podán souhrn limitů v území, z nichž mnohé jsou současně hodnotami území.

### **3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### *Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*

Urbanistická koncepce rozvíjí základní koncepci rozvoje území obce do podoby vyjádřitelné graficky, ve výkresové části územního plánu, z níž je urbanistická koncepce také dostatečně čitelná a rozeznatelná. Vyjádřena je prostřednictvím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Je projekcí základní koncepce rozvoje (jež je formulována zejména verbálně) do mapy, terénu, do souvislostí stávajících ploch a jejich funkcí, je limitována limity ve využití území atd.

Urbanistická koncepce ctí návaznost územně plánovací činnosti v území. To znamená, že tento územní plán navazuje na ÚPO předchozí, který byl aktualizován jednou změnou ÚPO. Téměř všechny záměry z předchozí ÚPD tento územní plán reflektuje: ty, které už byly realizovány, převádí do ploch stavových, stabilizovaných, ty, které se ještě nerealizovaly, opět navrhuje v podobě ploch návrhových, změnových. V některých případech vrací plochy stavové (chybně v minulém ÚPD vyznačené) do ploch návrhových (nejsou dosud využity a jsou tvořeny pozemky ZPF). V několika případech jsou zastavitelné plochy přejaty ve zjednodušené podobě (je vypuštěno jejich vnitřní členění místními komunikacemi, které mohou být umístěny i v jiných polohách a trasách a v tomto směru je možné předchozí ÚPD považovat za přeurtčitou. Ovšem současně je požadováno zpracování územní studie, která tuto ztrátu podrobnosti nahradí a dále rozvine.). V jiných případech jsou zastavitelné plochy ve vymezení upraveny s odkazem na limity v území (zejm. v souvislosti s trasou plynovodu Gazela).

Urbanistická kompozice je čitelná ze stávající struktury a bude dále uplatněna u jednotlivých rozvojových ploch, zejména těch, které jsou rozsáhlejší, je pro ně předepsána územní studie a budou funkčně a prostorově řešeny komplexně a najednou.

Novela stavebního zákona stanovila, že v této kapitole mají být určeny plochy s rozdílným způsobem využití použité v zastavěném území a zastavitelných plochách. Jejich soupis je uveden v kapitole A6. a tam je na něj i odkazováno.

K oběma místním částem je přístupováno rozdílně: Údlice snesou rozsáhlý rozvoj, Přechaply jsou jen mírně doplněny ve stávající urbanistické struktuře.

Následují odůvodnění a komentáře k jednotlivým zastavitelným (i dalším vymezeným) plochám a plochám přestavby a také limity týkající se těchto ploch (uvedeny nejsou limity vztahující se na všechny plochy, resp. na celé území obce). Komentáře většiny lokalit pro bydlení jsou podpořeny i skicami vyjadřujícími náměty na zástavbu, parcelaci atd., které však jsou interním materiálem a zde nejsou publikovány.

### Vymezení zastavitelných ploch

## Údlice

---

### Lokalita U1 (VS – výroba a sklady)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v předchozí ÚPD jako plochy drobné výroby a služeb (lokalita 1). Vymezení plochy je aktualizováno podle skutečného stavu v území a v katastru.
- *Komentář:* V předchozím územním plánu byla plocha vymezena jen při silnici (tehdy) I/7 jako pokračování areálu zahradnictví. To se skutečně na část plochy rozšířilo a plocha se v tomto místě zmenšuje. Naopak byla k ploše přidána další část, severněji uložená plocha ve tvaru obráceného písmene L, kterou původní územní plán deklaroval jako stavovou (drobná výroba a služby), ale ve skutečnosti jde o plochu orné půdy, pro výrobní účely dosud nevyužitou. Využitelnost celé lokality 1 je limitována trasami inženýrských sítí. Dopravní přístup je hlavně z (průtahu) silnice třetí třídy č. 25124. Původní územní plán předpokládal napojení z původní I/7, která měla být překlasiifikována na silnici III. třídy. Dosud ale jde o silnici třídy první (s označením 7 I), a proto možnost vjezdů na pozemky je limitován. Oproti původnímu územnímu plánu je vynechán pás oddělující zeleně od silnice 7 I, který reagoval na trasu vysokotlakého plynovodu. Z nových ÚAP ale vyplývá, že je plynovod veden hlouběji v parcelách, dál od silnice, šířka pásu zeleně by se musela přinejmenším zdvojnásobit, využitelnost ploch by se zkomplikovala.
- *Limity:* Trasy VTL plynovodu. Trasa elektrického vedení 22 kV. Trasa radioreléového paprsku. Hranice 50 m od okraje lesa (v malém cípu plochy). Ložisko nerostných surovin. Ochranné pásmo silnice I. třídy.

### Lokalita U2 (VS – výroba a sklady) – po společném jednání byla lokalita vyjmuta z ploch zastavitelných a začleněna do plochy územních rezerv s označením R1

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v předchozí ÚPD jako plochy drobné výroby a služeb (lokalita 2).
- *Komentář:* V předchozím územním plánu byla plocha vymezena pro drobnou výrobu a služby. Zde je zařazena do ploch výroby a skladů, které mají v regulativech zakotvenu výrobu lehkou, vyloučení těžké výroby. Komentáře k definici ploch s rozdílným

způsobem využití jsou uvedeny jinde. V původním územním plánu byla plocha lemována pásy zeleně, které reflektovaly trasy inženýrských sítí, jež však ukázaly být uloženy poněkud dále od silnice – pásy zeleně by musely být mnohem širší a stejně by jako izolační zeleň nemohly fungovat (stromy vs. vedení sítí). Proto nejsou explicitně v územním plánu vymezeny. Naopak je vymezen pás zeleně na styku s lokalitou U3, který je v předchozím ÚPO pojednán jen verbálně. Pás má funkci izolační.

- *Limity:* Trasa VTL plynovodu. Trasa vodovodu. Poddolované území. Radioreléová trasa. Ložisko nerostných surovin. Ochranné pásmo silnice I. třídy.

### **Lokalita U3 (B – plochy bydlení) – po společném jednání byla lokalita vyjmuta z ploch zastavitelných a začleněna do plochy územních rezerv s označením R2**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení ploch nízkopodlažního bydlení v předchozím územním plánu (lokalita 3), kde spolu s dalšími souvisejícími plochami vytváří souvislý obytný soubor, navazující na stávající uliční síť. Je to vhodné rozšíření stávajících ploch bydlení v dobrém dosahu průtahu silnice, tedy s dobrou dopravní obslužností.
- *Komentář:* Lokalita je na jihozápadě vymezena plochou určenou pro výrobu (drobná výroba, služby), na jihovýchodě se přimyká ke stávající obytné zástavbě a na severu je vymezena stávající účelovou komunikací, jejíž trasa bude využita pro výstavbu místní komunikace zpřístupňující jak tuto lokalitu, tak lokalitu U5 na severu. (Místní komunikace, širší než stávající účelová cesta, bude umístěna v ploše veřejného prostranství U4. Komunikace pak jako účelová pokračuje dále do krajiny.) Součástí lokality je stávající plocha lesa. Předchozí územní plán vymezil kolem lesa plochu nízké zeleně, tak aby obytná zástavba co nejméně zasahovala do pásma 50 m od okraje lesa. Tuto ideu je třeba zachovat, ale přesné vymezení ploch je nutno přenechat územní studii, která se zpracuje v detailnějším měřítku. Plocha této zeleně může být vybavena mobiliářem a zařízením pro volný čas (hřiště, dětská hřiště), a bude tak plnit potřebu veřejných prostranství stanovenou ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., a to případně i pro sousední lokalitu U5. Les nejspíše přejde do kategorie lesů zvláštního určení – příměstské a další lesy se zvýšenou rekreační funkcí. Kapacita lokality je cca 34 izolovaných rodinných domů. Zmíněná územní studie je předepsána společně i pro sousední lokalitu U5, neboť spolu úzce souvisí a např. místní komunikace obou lokalit by na sebe měly navazovat (společné křižovatky apod.).
- *Limity:* Trasa vodovodu. Hranice lesa 50 m. Radioreléová trasa. Poddolované území. Ložisko nerostných surovin.

### **Lokalita U4 (PV – plochy veřejných prostranství) – po společném jednání byla lokalita vyjmuta z ploch zastavitelných a začleněna do plochy územních rezerv s označením R2**

- *Důvod vymezení:* Plocha je v souladu s předchozím územním plánem zařazena do návrhu jako plocha pro umístění místní komunikace obsluhující lokality U3 a U5.
- *Komentář:* Lokalita je vymezena v trase stávající účelové komunikace, již využívá a jejíž trasu rozšiřuje do parametrů splňujících § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Zde v návrhu má veřejné prostranství šířku 10 m (dle vyhlášky postačuje 8 m pro zpřístupnění pozemků rodinných domů). Pokud by byly do lokalit umístěny i stavby bytových domů, pak je třeba šířku zvětšit na min. 12 m. Rozšíření je možné v rámci ploch pro bydlení, kde je možné související a nezbytnou infrastrukturu umísťovat.
- *Limity:* Trasa vodovodu. Radioreléová trasa. Poddolované území. Ložisko nerostných surovin.

### **Lokalita U5 (B – plochy bydlení) – po společném jednání byla lokalita vyjmuta z ploch zastavitelných a začleněna do plochy územních rezerv s označením R2**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena jako plocha zastavitelná vymezená pro nízkopodlažního bydlení v předchozím územním plánu (lokality 4 a 5). Spolu s okolními plochami představuje přirozené plochy pro rozvoj obce.
- *Komentář:* Plocha navazuje na zastavěné území, na plochy bydlení. Vymezena je na severu a na jihu místními komunikacemi. V předchozí územně plánovací dokumentaci byla lokalita rozdělena do dvou – byla přefata místní komunikací, která jako „velká osa“ procházela všemi zde na sebe navazujícími lokalitami pro bydlení a ústila do ulice Kamenná cesta ve stávající zástavbě. Toto propojení je však nemožné, nová stavba rodinného domu mu zabraňuje. Ostatně je diskutabilní, zda čtvrt Kamenná cesta s navazujícími zahrádkami, postupně se transformujícími na plochy bydlení, by se měla propojovat s novými rozvojovými lokalitami jihozápadně od ní. Zvýšila by se tím dopravní zátěž, lokalita by ztratila svou intimitu. Proto je i tato zmíněná komunikační osa z návrhu vypuštěna, lokalita je scelena a její podrobnější členění je úkolem předepsané územní studie. Ta pro lokalitu vymezí veřejné prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a to nejspíše ve vazbě na plochy zeleně kolem lesa v lokalitě U3, odkud zeleň může přejít do této lokality. Lokalita pojme orientačně 50 rodinných domů. Další komentáře také u předchozí lokality.
- *Limity:* Poddolované území. Území povodně pod vodním dílem (Kamenička, Křimov). Trasa vodovodu. Ložisko nerostných surovin.

### **Lokalita U6 (PV – plochy veřejných prostranství) – po společném jednání byla lokalita vyjmuta z ploch zastavitelných a začleněna do plochy územních rezerv s označením R2**

- *Důvod vymezení:* Plocha je v souladu s předchozím územním plánem zařazena do návrhu jako plocha pro umístění místní komunikace obsluhující lokality U5 a U7.
- *Komentář:* Lokalita je vymezena v trase stávající účelové komunikace, již využívá a jejíž trasu rozšiřuje do parametrů splňujících § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Zde v návrhu má veřejné prostranství šířku 10 m (dle vyhlášky postačuje 8 m pro zpřístupnění pozemků rodinných domů). Pokud by byly do lokalit umístěny i stavby bytových domů, pak je třeba šířku zvětšit na min. 12 m. Rozšíření je možné v rámci ploch pro bydlení, kde lze související a nezbytnou infrastrukturu možné umístovat.
- *Limity:* Trasa vodovodu. Poddolované území. Ložisko nerostných surovin.

### **Lokalita U7 (B – plochy bydlení) – po společném jednání byla lokalita vyjmuta z ploch zastavitelných a začleněna do plochy územních rezerv s označením R2**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení plochy nízkopodlažního bydlení v předchozím územním plánu (lokality 6 a 7). Je součástí několika dalších zastavitelných ploch pro bydlení, s nimiž vytváří souvislý obytný útvar. Jde o rozvoj bydlení navazující na zastavěné území.
- *Komentář:* V předchozím územním plánu je lokalita rozdělena ve dvě, je přeřata místní komunikací, která vede na severovýchod a napojuje se na Kamennou cestu. Toto propojení již není možné, došlo k výstavbě rodinného domu právě v trase zamýšlené komunikace. Proto je už bezpředmětné ono rozdělení – a v územním plánu je lokalita scelena do jedné. Lokalita je přesně vymezena vodním příkopem z jedné a místní komunikací z druhé strany. Jde o protáhlou lokalitu, která bude nejspíše jednoduše parcelována na protáhlé stavební pozemky s přístupem z komunikace, pojme cca 12 pozemků rodinných domů. Třebaže je tedy parcelace plochy poměrně zřejmá, je pro ni vzhledem k rozloze přesahující 2 hektary předepsáno zpracování územní studie, která mimo jiné vymeze veřejné prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- *Limity:* Území povodně pod vodním dílem (Kamenička, Křimov). Poddolované území. Záplavové území Q<sub>100</sub> v malé části území. Ložisko nerostných surovin.

### **Lokalita U8 (B – plochy bydlení)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení plochy nízkopodlažního bydlení v předchozím územním plánu (lokalita 8). Plocha představuje enklávu vymezenou stávající zástavbou a trasou odvodňovacího příkopu a je vhodné ji využít k zástavbě.
- *Komentář:* Předchozí územní plán navrhoval tuto zastavitelnou plochu zpřístupnit od jihozápadu z budoucí místní komunikace. To by bylo pro lokalitu krajně nevýhodné z hlediska etapizace a podmiňujících investic. Lokalita by byla užitkovatelná až po výstavbě poměrně dlouhé komunikace, jejíž potřeba bude primárně vyvolána užitkováním jinými lokalitami (nyní jde o plochy územních rezerv). Přitom lokalita přirozeně navazuje na pás zahrádek při čtvrti na Kamenné cestě. Tyto zahrádky se postupně využívají pro výstavbu rodinnými domy a tato lokalita jen může sledovat tento trend. Lokalita je přístupná z Kamenné cesty a není vhodné její intenzivní využití, ideální je pro 2 rodinné domy s velkými pozemky.
- *Limity:* Meliorace. Území povodně pod vodním dílem (Kamenička, Křimov). Ložisko nerostných surovin.

### **Lokalita U9 (SO – plochy smíšené obytné)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení plochy ve změně předchozího územního plánu (lokalita Z1/10). Jde o změnu ve využití z plochy rekreace – zahrádky na plochu smíšenou obytnou. Vzhledem k lokalizaci v centru obce při průtahu silnice není rekreační funkce příliš vhodná a přínosnější je plochu využít pro jiné stavební záměry.

- *Komentář:* Lokalita je zamýšlena na bydlení, ale vzhledem k její ostrovní poloze v zastavěném území, sousedství komunikací atd. je zařazena do ploch smíšených, aby byly širší možnosti jejího využití.
- *Limity:* Trasa elektrické energie VN 22 kV a trafostanice spolu s ochrannými pásmy. Území povodně pod vodním dílem (Kamenička, Křimov) ve velmi malé části lokality. Ložisko nerostných surovin.

### **Lokalita U10 (DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v předchozím územním plánu. Jde o potřebný prvek dopravní infrastruktury.
- *Komentář:* Plocha bezprostředně navazuje na průtah silnice III. třídy. Plocha má kapacitu cca 50 parkovacích míst. Splňuje více funkcí – může sloužit jako návštěvnická místa pro sousedící plochy bydlení, obecně pak jako parkovací místa v centru obce a zejména pak v sezóně jako parkovací místa pro návštěvníky koupaliště, které má možnosti parkování silně limitované. Kvůli sousedství s plochami bydlení je třeba řešit jejich odclonění například pásem zeleně.
- *Limity:* Vedení elektrické energie VN 22 kV. Záplavové území Q<sub>100</sub>.

### **Lokalita U11 (RZ – plochy rekreace – zahrádky) – na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) je celá lokalita z územního plánu vyjmuta**

- *Důvod vymezení:* Plocha byla do návrhu zařazena na základě vymezení plochy individuální rekreace v předchozím územním plánu (lokalita 16). Šlo o rozšíření stávajících ploch zahrádkové kolonie pod Údlickým dubím. Po společném jednání byla plocha z návrhu vyjmuta a vymezena v nové pozici – východně od stávajících zahrádek, tedy v prostoru mezi zahrádkami a silnicí. Byla tak i výrazně plošně redukována – na méně než třetinu původní rozlohy. Dá se ovšem předpokládat i široký pás izolační zeleně podél silnice, tím se využitelná plocha pro samotné zahrádky ještě podstatně zmenší. Proto už také není nutné zpracovat územní studii.
- *Komentář:* Plocha navazuje svou severní hranicí na stávající rozsáhlou zahrádkářskou kolonii. Jižní hranice je vymezena podle průběhu vrstevnic. Původní územní plán vymezoval plochu vysoké zeleně o rozsahu cca 13 % z celkové rozlohy těchto dvou ploch (individuální rekreace + zeleň). Důvodem bylo a) narušení monofunkčního výrazu území, b) podpoření monumentality přírodního prvku vůči navazujícím zemědělsky využívaným pozemkům. Od tohoto členění tento územní plán upouští, neboť pevné vymezení plochy zeleně by mohlo komplikovat následné podrobnější řešení plochy, celá lokalita se v dálkových pohledech prakticky neuplatňuje a nezbytnost pásu vysoké zeleně není zcela odůvodněná (stínění některým zahrádkám). Nicméně plocha musí v souladu s legislativou zahrnovat plochy veřejných prostranství, jejichž součástí vzrostlá zeleň bude – pro plochu je proto předepsána územní studie. Návrh předpokládá, že do stávajících i nové plochy zahrádek zůstane jen jeden vjezd, tedy ten stávající. Stávající komunikaci P 3,5/30 je třeba doplnit výhybnami, případně je možné uvažovat o vylepšení parametrů vybudováním místní komunikace MOPK 5,0/40.
- *Limity:* Vedení elektrické energie VN 22 kV. Ochranné pásmo letiště Chomutov. Koridor K-TI (bezpečnostní pásmo plynovodu).

### **Lokalita U12 (B – plochy bydlení)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení plochy nízkopodlažního bydlení v předchozím územním plánu (lokalita 11). Jde o logický rozvoj bydlení v návaznosti na lokality vystavěné v minulém, nedávném období, je zřejmé, že je to území pro výstavbu vhodné, v tomto směru aktivní. Po společném jednání byl upraven půdorysný tvar lokality, tak aby nevznikla hůře obhospodařovatelná enkláva. Lokalita se tak mírně zvětšila (o cca 6 tis. m<sup>2</sup>) na ZPF s třídou ochrany III a V. Současně ale jsou některé pozemky přiléhající k průtahu silnice už stavebně využity, takže vymezení plochy se dále upravuje.

- *Komentář:* Jde o rozsáhlou rozvojovou lokalitu, kterou tento územní plán ještě mírně zvětšuje o plochy při průtahu silnice (v předchozím ÚPO jsou klasifikovány jako stavové bydlení – ve skutečnosti ale jde o ornou půdu, proto jsou zde zařazeny mezi návrhové). Odtud by také mohla být plocha dopravně obsloužena, kromě dalších dvou přístupů, jež už navrhoval předchozí územní plán. Ten ostatně dopravní obsluhu řešil poměrně detailním vymezením ploch dopravy. Dá se však předpokládat, že možných řešení je mnohem více. Není úkolem územního plánu projektovat dopravní stavby, detaily příslušející až projektové dokumentaci. Způsob řešení lze ale také ověřit v územní studii, která je pro tuto plochu předepsána, její pořízení musí předcházet všem rozhodnutím o změnách v území. Studie musí komplexně vyřešit celou plochu, zejména vymežit plochy veřejných prostranství (včetně dopravní infrastruktury) a plochy zastavitelné. Při rozsahu lokality (cca 80 rodinných domů) je vhodné v rámci veřejných prostranství pamatovat na dostatek ploch zeleně, dětských hřišť, případně víceúčelového hřiště s doprovodnou vybaveností – klubovna, bistro apod., tak aby plocha nebyla monokulturou). Ve studii je dobré zvážit také typologii staveb – zda půjde výhradně o izolované rodinné domy. (Řadová, atriová apod. hustá zástavba není žádoucí, nadměrně by zvýšila kapacitu plochy.)
- *Limity:* Vedení elektrické energie VN 22 kV. Trasa vodovodu – přírodní řad pro obec. Ochranné pásmo letiště Chomutov. Archeologické naleziště.

### Lokalita U13 (B – plochy bydlení)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení plochy nízkopodlažního bydlení v předchozím územním plánu (lokalita 12). Jde o území pro výstavbu vhodné, je z hlediska výstavby aktivní (část původní lokality je už využita).
- *Komentář:* Jde o rozvojovou lokalitu vymezenou spolu s dalšími lokalitami okružní odlehčovací komunikací, která limituje rozvoj v severovýchodním směru a která je do určité míry podmiňující investicí pro využití těchto lokalit – i když právě tato lokalita je v případě potřeby celá obslužitelná ze stávající silnice III/25124, od níž je odsazena pruhem zeleně (veřejného prostranství). Od průtahu silnice by také mohly mít dopravní přístup jednotlivé nemovitosti k silnici orientované, další domy pak budou obslouženy novými místními komunikacemi vybudovanými v rámci lokality. Velmi vhodné je umožnit lokalitou pěší tah od severozápadních lokalit bydlení směrem do centra obce, zejména k areálu školy, tak aby především děti nemusely absolvovat denní chůzi při okrajích frekventovaných silnic a ulic. Z jihovýchodní strany je lokalita vymezena pásem zeleně navazujícím na areál židovského hřbitova. Tato zeleň také může tvořit plochu veřejných prostranství požadovanou dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro plochy bydlení. Třebaže potřeba ploch veřejných prostranství je pokryta mimo samotnou lokalitu, zpracování územní studie se předepisuje a podmiňuje jím rozhodování v území. Jde totiž o poměrně velkou plochu, která pojme cca 40 rodinných domů (minimálně asi 25 domů při vymezení poměrně velkých pozemků) a jejich umístění v ploše je třeba koordinovat, tak aby nedocházelo k živelnému využití pozemků bez ohledu na využití zbývajících ploch, zejm. na dopravní přístup k nim. Studie musí celé území řešit komplexně.
- *Limity:* Vedení elektrické energie VN 22 kV. Ložisko nerostných surovin.



### Lokalita U14 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena v souvislosti s vymezením okolních ploch pro bydlení (stabilizovaných i návrhových) a také ve vazbě na plochy zeleně vážící se na plochu bývalého židovského hřbitova.
- *Komentář:* V předchozí ÚPD byla tato plocha zahrnuta do návrhové plochy pro bydlení (lokalita č. 13). To evokovalo možnost výstavby jedné řádky rodinných domů s přístupem od severozápadu, tedy od cesty vedoucí k bývalému hřbitovu. Takové zahuštění by ale celý prostor degradovalo. Je nutné ponechat zde volné prostranství, využitelné pro zeleň, jako rekreační prostor pro plochy bydlení, případně jako disponibilní plochy pro sousední základní školu. Plocha může být i využita jako sad se všemi předchozími funkcemi – lze si tedy plochu představit jako poměrně urbanizovanou (zeleň, fontána, cestičky, altán) i přírodní (sad). Vzhledem k blízkosti bývalého hřbitova by zde neměly být rozvíjeny hlučné aktivity (sportovní hřiště atp.).
- *Limity:* Vedení elektrické energie VN 22 kV vč. trafostanice.

### Lokalita U15 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena v souvislosti s vymezením okolních ploch pro bydlení (stabilizovaných i návrhových) a také s ohledem na plochu funkčního hřbitova.
- *Komentář:* V předchozím územním plánu byla plocha součástí ploch pro bydlení (lokality č. 13 a 14), což nezaručovalo její využití pro veřejná prostranství. Umožňovalo to, aby byla plocha zastavěna pro bydlení, přičemž je velmi žádoucí ponechat zde volnější prostor na styku stávající a nové zástavby, v sousedství hřbitova (a v jeho ochranném pásmu), při vstupu do sportovní haly atd. Z těchto důvodů je plocha z ploch bydlení vyjmuta a je jí přisouzeno toto využití. Z velké části bude sloužit pro umístění pozemních komunikací, ale podíl zeleně by také měl být nezanedbatelný (s využitím jako veřejné prostranství pro plochu U16).
- *Limity:* Ochranné pásmo hřbitova. Archeologické naleziště. Poddolované území. Archeologické naleziště.

### Lokalita U16 (B – plochy bydlení)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v předchozím územním plánu (část lokalit 13 a 14). Jde o zastavitelnou plochu bezprostředně navazující na zastavěné území a rozvíjející urbanizované plochy ve shodném charakteru.
- *Komentář:* Jde o rozvojovou lokalitu vymezenou spolu s dalšími lokalitami okružní odlehčovací komunikací, která limituje rozvoj v severovýchodním směru a která je do určité míry podmiňující investicí pro využití těchto lokalit. V předchozím územním plánu byly rozvojové lokality v této části území členěny podélně (radiálně od centra Údlíc). Tento územní plán radikálně toto členění mění. Vymezuje lokalitu U16 jako první etapu budoucí výstavby a lokalitu U17 až jako etapu druhou. Lokalita U16 umožňuje dokonale navázat na stávající urbanistickou strukturu spočívající ve vymezení a výstavbě plošně limitovaných, tedy dobře uchopitelných lokalit, „sídlišť“ rodinných domů, jaké se například nachází v bezprostředním sousedství severozápadně od lokality U16. Lokalita má bezprostřední vazbu na stávající zastavěné území a také dopravně je obsluhována odsud, tedy z plochy U15 (která současně pro ni slouží jako veřejné prostranství). Od severu, či severovýchodu, je lokalita ohraničena pásem zeleně, který má, zejména v první etapě výstavby (kdy ještě neexistuje

lokality U17 a obchvatová komunikace U18) funkci ochrannou vůči velkým deštům a splachům s polí. Pak přebírá především jiné funkce – viz komentář k ploše Z5. Lokalita má kapacitu cca 33 rodinných domů – některé pozemky ale mohou nést stavby občanské vybavenosti (mateřská škola pro toto území, dům seniorů apod.) zejména v místě křižovatky u hřbitova.

- *Limity:* Vedení elektrické energie VVN 110 kV a VN 22 kV. Poddolované území.

### **Lokalita U17 (B – plochy bydlení)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v předchozím územním plánu (část lokalit 13 a 14). Jde o zastavitelnou plochu, která v druhé etapě navazuje na lokalitu U16 a dopravně je závislá na nové obchvatové komunikaci (U18).
- *Komentář:* Jde o rozvojovou lokalitu, která by mohla pojmout až kolem 70 rodinných domů. Její realizace však bude záviset na využití lokality U16 a na realizaci obchvatové komunikace. Bližší řešení musí nabídnout územní studie.
- *Limity:* Vedení elektrické energie VN 22 kV. Poddolované území.

### **Lokalita U18 (DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v předchozím územním plánu. Jde o koncepční řešení, které propojuje silnice III. třídy č. 25124 a 00728 a odvádí průjezdnou dopravu směru Jirkov–Přečaply–Nezabylice (resp. silnice 7 I) mimo centrum Údlíc.
- *Komentář:* Komunikace zčásti je silničním obchvatem a zčásti slouží jako místní komunikace pro zpřístupnění rozvojové lokality U16. Další komentáře viz část týkající se dopravy. Plocha má ve své části lemující lokality pro bydlení poměrně přesný tvar (vychází z předchozího územního plánu, kde byla komunikace poměrně precizně vymezena). V místech napojení na dvě jmenované silnice III. třídy je vymezený koridor dimenzovaný tak, aby vznikl dostatek prostoru pro konkrétní dopravní řešení. To se zejména týká jižního napojení, kde trasa původního územního plánu se už jeho změnou č. 1 dostala do nereálné pozice (nasměrování proti nově vymezené lokalitě č. z1/9, nyní U18, a také zabírala část stávajících zahrad u tří nových rodinných domů) a bude vyžadovat detailnější řešení i s ohledem na její pokračování v ploše U24. Ještě větší úpravy ale nastaly po společném jednání a po zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Přímo vprostředku obchvatu totiž byl povolen rodinný dům. Trasa obchvatu je proto náležitě upravena, i když už na hraně technických, resp. normových možností (přípustné poloměry apod.). Tato úprava pochopitelně vedla k upravení dalších, souvisejících ploch (zejm. zvětšení plochy U17 a úprava ploch sídelní zeleně).
- *Limity:* Vedení elektrické energie VVN 110 kV a VN 22 kV. Ochranná a bezpečnostní pásma VVTL plynovodu.

### **Lokalita U19 (B – plochy bydlení)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě jejího vymezení v předchozím územním plánu, resp. jeho změně č. 1 (Z1/9). Jde o plochu nízkopodlažního bydlení, o rozvoj ulicové zástavby podél silnice Údlice–Přečaply, čímž se posiluje atraktivní výraz obce, jak uvádí změna ÚPO.

- *Komentář:* Plocha, tak jak je vymezena ve změně ÚPO, je už z části využita – je v ní vymezena v severní části jedna stavební parcela s umístěným rodinným domem. O tento pozemek je lokalita zmenšena, stejně jako na západní straně je respektována vzrostlá zeleň a hranice lokality reaguje na první vymezenou a využitou parcelu. V lokalitě lze umístit cca 2 až 3 rodinné domy. Návrh také upravuje trasu obchvatové komunikace, aby neústila proti této lokalitě, ale aby ji minula.
- *Limity:* Ochranné pásmo silnice III. tř. Trasa vodovodního řadu.

### **Lokalita U20 (OS – plochy občanského vybavení – sportu) – plocha byla po společném jednání jako v podstatě zbytečná z územního plánu vyjmuta, její účel naplňuje rozšířená plocha sídelní zeleně Z6**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení plochy už v předchozím územním plánu (lokalita 10). Plocha není zastavitelná budovami (aktivní zóna záplavového území).
- *Komentář:* Lokalita je vymezena v nivě řeky Chomutovky a v návaznosti na areál koupaliště. Vzhledem k lokalizaci v aktivní zóně záplavového území není možná výstavba budov. Lokalita je využitelná jako pobytová louka, sportovní hřiště a pro jiné podobné rekreační aktivity navazující na areál koupaliště.
- *Limity:* Aktivní zóna záplavového území. Meliorovaná plocha.

### **Lokalita U21 (VS – plochy výroby a skladů)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení plochy pro výrobu a sklady v předchozím územním plánu. Plocha navazuje na stávající výrobní areály (jak průmyslové, tak zemědělské), je dobře dopravně dostupná a pro dané využití vhodná.
- *Komentář:* Předchozí územní plán vymezoval lokality č. 9 a 19 a ve změně ÚPO byla přidána plocha z1/3, všechny pro těžce využití. Vymezení lokalit neodpovídalo hranicím katastrálním, a tak jsou v tomto územním plánu lokality vymezeny odlišně – pouze na dvě, které jsou odděleny centrální obslužnou komunikací (která v minulém územním plánu je jen naznačena odpojením ze silnice I/7, i když v textu se jakási odlehčovací komunikace zmiňuje, ta však s lokalitami pro výrobu nesouvisí...). Centrální obslužná komunikace zajišťuje jediné napojení na silnici I. třídy č. 7 I, od stávající zástavby Údlíc se připojení nepředpokládá – od zástavby je lokalita oddělena pásem ochranné zeleně navazujícím na stávající plochu lesa.
- *Limity:* Trasa VVTL plynovodu. Radioreléová trasa. Ložisko nerostných surovin. Ochranné pásmo silnice I. třídy.

### **Lokalita U22 (DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je vymezena pro umístění místní komunikace, která především bude sloužit pro obsluhu „průmyslové zóny“ a současně pokračování dopravního obchvatu Údlíc (návaznost na plochy U18 a U24).
- *Komentář:* Předchozí územní plán na základě studie křižovatky na silnici I/7 (zpracoval Václav Veverka) vymezil (naznačil) připojení lokalit průmyslové výroby a skladů na silnici 1. třídy. Současně však v textu zmiňoval jakousi odlehčovací komunikaci, které plochy výroby zpřístupňuje – taková však v územním plánu navržena není (resp. je jen v úseku kolem plochy bydlení mezi silnicemi č. 25124 a 00728). Tento územní plán ji tedy potvrzuje explicitně. Oproti předchozímu plánu (a studii V. Veverky) se odpojení od silnice 7 I umísťuje nepatrně dále k severozápadu, aby komunikace

lépe kopírovala hranice parcel. Komunikace bude tedy primárně sloužit obsluze areálů výroby a skladů, ale perspektivně by mohla být na sever prodloužena, tak aby se propojila se zmíněnou odlehčovací komunikací. Předpokládá se dobré dimenzování komunikace s umístěním středového oddělovacího pásu zeleně.

- *Limity:* Trasa VVTL plynovodu. Radioreléová trasa. Ložisko nerostných surovin.

#### **Lokalita U23 (VS – plochy výroby a skladů)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení plochy pro výrobu a sklady v předchozím územním plánu. Plocha je dobře dopravně dostupná a pro dané využití vhodná.
- *Komentář:* Předchozí územní plán v plochách výroby vymezoval lokalitu 19 a ve změně ÚPO byla přidána plocha z1/3. Změnou byla také na základě ZÚR ÚK přidána trasa produktovodu „Gazela“, aniž by se na ni reagovalo vymezením ploch výroby a skladů. Tento územní plán proto lokality sceluje pod jedno označení a upravuje jejich hranice – dotahuje je k ochrannému pásmu produktovodu a VVN elektrické energie. To znamená, že na severu se lokalita zvětšuje, na jihu naopak zmenšuje. K obsluze slouží komunikace umístěná v ploše U22.
- *Limity:* Trasa VVTL plynovodu. Ochranné pásmo silnice I. třídy.

#### **Lokalita U24 (DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je vymezena pro umístění komunikace, kompletující dopravní obchvat Údlic.
- *Komentář:* Jde o plochu, která propojuje dvě návrhové plochy pro dopravní infrastrukturu, a sice plochu U22 a plochu U18. Plocha U22 je vymezena jako komunikace dopravně obsluhující výrobní zónu, konkrétně lokality U21 a U23. Lokality jsou lemovány silnicí I. třídy, z níž ovšem nelze dopravně obsluhovat jednotlivé nemovitosti, zastavitelné plochy, areály. Proto je navržena plocha U22, která zajistí centrální připojení k silnici. Plocha U18 pak má funkci silničního obchvatu (propojení dvou silnic III. třídy) a současně místní komunikace obsluhující lokalitu U17. Pokračováním tohoto obchvatu by pak mohla být i komunikace v ploše U22. O obchvatu zastavěného území Údlic se uvažuje dlouho a byl promítnut i do ÚPN VÚC (byť ve zcela jiné trase). Proto je zde tato myšlenka dovedena do polohy návrhu, kdy dvě v předchozí ÚPD navrhované trasy jsou propojeny zbývajícím úsekem tak, aby vytvořily ucelený dopravní obchvat. Tento úsek komunikace musí překonat údolní nivu Chomutovky. Výškový rozdíl v terénu činí 2–4 metry. Je tedy předpoklad, že projektová dokumentace může tento úsek vyřešit estakádou (byť ne příliš vysokou) tak, aby byla trasa oddělena od okolní krajiny, aby byla zvýšena nad záplavovou oblast, aby pod ní mohl projít biokoridor, aby zkrátka nevznikl konflikt dopravních a dalších zájmů v inkriminovaném místě.
- *Limity:* Záplavové území Q<sub>100</sub>. Aktivní zóna záplavového území. Zvláštní povodeň pod vodními díly Kamenička a Křimov. Vodovodní řad. Radioreléová trasa.

#### **Lokalita U25 (PV – plochy veřejných prostranství)**

- *Důvod vymezení:* Plocha byla v předchozí ÚPD vymezena jako plochy nízké a rozptýlené zeleně. Tomu účelu zůstává věnována, zařazuje se však do veřejných prostranství.

- *Komentář:* Jde o pozemky zemědělského půdního fondu, zahrnuté ovšem do zastavěného území, obklopené zástavbou, resp. vymezené vodotečí a místními komunikacemi. Pozemky jsou ve vlastnictví obce. Původní územní plán jim přisuzoval funkci zeleně, což zachoval i tento plán. Mylně však byly pozemky zařazeny do ploch NS (smíšené nezastavěného území – jde zde o území zastavěné). Po dohodě s obcí se tedy převádějí do ploch veřejných prostranství, které umožní zachovat jejich využití zejm. pro zeleň (parčík, ale i dětské hřiště, pěší propojení souvisejících okolních ploch atp.). Přes území vede nadzemní vedení elektrické energie, které de facto znemožňuje jiné využití plochy).
- *Limity:* Nadzemní vedení elektrické energie VN 22 kV s ochranným pásmem. Záplavové území a aktivní zóna. Ložisko nerostných surovin.

## Přečaply

---

### Lokalita P1 (VS – plochy výroby a skladů)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě jejího vymezení už v předchozím územním plánu (lokalita 15). Navazuje na stávající úspěšně se rozvíjející areál a vytváří pro něj rozvojovou rezervu.
- *Komentář:* Územně analytické podklady poskytly aktuální trasu mezitím realizovaného produktovodu Gazela. Proto je vymezení plochy mírně upraveno, tak aby nezasahovala do ochranných pásem produktovodu. V západní části se pouze realizuje připojení k silnici, těžišť plochy je pak severovýchodně, za stávajícím areálem firmy Ordos.
- *Limity:* Meliorovaná plocha. Venkovní vedení VN 22 kV. Bezpečnostní pásmo produktovodu.

### Lokalita P2 (B – plochy bydlení)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě jejího vymezení v předchozím územním plánu (jako lokalita č. 18), kde byla navržena pro nízkopodlažní bydlení.
- *Komentář:* Plocha je v její severní části mírně upravena oproti původnímu vymezení tak, aby lépe korespondovala se zástavbou na protilehlé straně ulice. V lokalitě lze orientačně umístit max. 4 rodinné domy. Zastupitelstvo obce požadovalo v zadání tuto lokalitu zvětšit, „protáhnout“ severně až k hranici parcely, na níž se nachází. To je však urbanisticky nevhodné. Více k tomu viz kapitolu B3 b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání. Ostatně ani samu tuto lokalitu nelze považovat za urbanisticky vhodnou, představuje zásah do místa krajinného rázu tvořeného pahorkem s barokním kostelem, zakládá rozvojovou osu, která je v urbanistické struktuře sídla cizí.
- *Limity:* Ochranné pásmo silnice III. tř. Trasa vodovodního řadu.

### Lokalita P3 (B – plochy bydlení)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě jejího vymezení v předchozím územním plánu (lokalita 17). Tam je vymezena jako plocha pro individuální výstavbu.
- *Komentář:* Plocha je upravena podle aktuálního stavu katastru nemovitostí. Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území, na jihozápadě jí tvoří hranici plocha, která byla k zástavbě navržena

změnou ÚPO (z1/6) a která je již zastavěna. Proto je dopravní přístup jen od severu. Součástí lokality by mělo být obratiště. Měla by zde vzniknout volnější zástavba s dostatečně velkými parcelami (vzhledem k ne příliš kapacitnímu přístupu a k charakteru místní části jako takové), plocha pojme cca 4 rodinné domy.

- *Limity:* Žádné.

#### **Lokalita P4 (B – plochy smíšené obytné)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě jejího vymezení v předchozím územním plánu, resp. jeho změně č. 1, kde byla navržena pro nízkopodlažní bydlení (lokalita z1/6). Část z ní je však na základě žádosti majitele změněna v plochy výroby a skladů.
- *Komentář:* Plocha ve změně ÚPO sestávala ze dvou izolovaných částí. Severnější je už využita a je zmíněna u lokality P3, již lemuje na jihozápadě. Vymezení lokality je na jihu upraveno, neboť některé pozemky či jejich části vyžaduje majitel k využití pro zemědělskou výrobu. V lokalitě lze orientačně umístit 1–2 rodinné domy.
- *Limity:* Žádné.

#### **Lokalita P5 (VS – plochy výroby a skladů)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je vymezena na základě zadání územního plánu a požadavku majitele, schváleného zastupitelstvem obce. Majitel, zemědělsky hospodařící, požaduje vymežit některé své parcely jako plochy zemědělské výroby a skladů.
- *Komentář:* Plocha navazuje na zastavěné území, a to na další pozemky majitele. Jde tedy o rozšíření, resp. změnu ve využití jeho vlastního areálu, ve prospěch ploch pro zemědělskou výrobu.
- *Limity:* Plocha povodní pod vodními díly.

#### **Lokality P6 a P7 (VSk – plochy výroby a skladování – kompostárna, TN – plochy těžby nerostů)**

- *Důvod vymezení:* Plochy byly vymezeny v 1. změně předchozího územního plánu (jako lokalita z1/22 skládající se ze dvou částí). Jde o rozšíření stávající pískovny.
- *Komentář:* Plochy jsou součástí areálu, kde se jednak těží štěrkopísky, jednak provozuje kompostárna, a tedy se současně plochy už vytěžené postupně rekultivují. Na základě společného jednání byla pro plochu P6 definována samostatná plocha s rozdílným způsobem využití VSk.
- *Limity:* Žádné.

#### **Lokalita P8 (W – plochy vodní a vodohospodářské)**

- *Důvod vymezení:* Vodní plochy jsou součástí rekultivačních zásahů po těžbě štěrkopísků.
- *Komentář:* V místě probíhá těžba štěrkopísků s perspektivou dalšího rozvoje (ve změně předchozího územního plánu byla potenciální plocha těžby rozšířena a prošla i posouzením vlivu na životní prostředí). Vytěžené plochy jsou postupně rekultivovány (s využitím produktů i v místě fungující kompostárny) na plochy zeleně a plochy vodní. Jedna větší plocha už byla v nedávné minulosti



realizována (zatím není uvedena v katastru nemovitostí), záměrem je ji zvětšit a na ni bude navazovat další plocha s menšími tůnkami. Tento rekultivační počín má podstatný význam i v hospodaření s vodou v krajině.

- *Limity:* Poddolované území.

### **Lokalita P9 (SO – plochy smíšené obytné)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do ÚP zařazena na základě žádosti majitele, schválené obcí.
- *Komentář:* Nejde o pozemek primárně vhodný k zástavbě, vytváří zástavbu ve druhé linii, v „záhumencích“ navazujících na zastavěné území. Na druhou stranu jde o dobré zarovnání, arondaci zastavěného území. Také dostupnost pozemku je sporná – je kvůli tomu vymezena komunikace při západním okraji sídla od severu. Pozemek sice bezprostředně navazuje na zastavěné území a dokonce na volnou, nezastavěnou parcelu (zbořeniště, volná plocha po bývalé zástavbě), přes níž jsou přístupná sousedící pole, ale parcela je v majetku Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, tedy je de facto nedostupná k jakémukoli využití – proto i ten poněkud krkolomný přístup k lokalitě P9.
- *Limity:* Žádné.

### *Vymezení ploch přestavby*

Podle § 43 SZ jsou plochami přestavby plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Tuto definici splňují následující tři lokality, které byly v minulosti využívány k jiným účelům, byly a jsou zastavěné a budou využity ke změně/náhradě stávající zástavby pro nové účely. Vesměš jde o plochy původně sloužící k výrobním účelům, jejichž význam se zmenšil, až zanikl. Proto je hodný ocenění přístup majitelů zabývat se lokalitami pro nový účel, neponechat je napospas přeměně v brownfields.

### **Lokalita PP1 (SO – plochy smíšené obytné)**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě schváleného zadání, obsahujícího požadavky majitelů schválené zastupitelstvem obce. Žádost o změnu podal majitel, firma Detmers Objekt – Plan GmbH, s. r. o. Změna využití je vzhledem k místu lokality velmi vhodná.
- *Komentář:* Plocha byla dříve využívána jako pila. To je provoz poměrně zatěžující životní prostředí a do centra obce zcela nevhodný. Proto je velmi akceptovatelná představa majitele změnit využití plochy pro výstavbu rodinných domů. Jde o dobrý krok oproti případnému vzniku plochy typu brownfields. Územní plán plochu tedy vymezuje jako přestavbovou. Přestože majitel žádá o venkovské bydlení (v diki legendy původního ÚPO, kde tato lokalita byla ovšem klasifikována jako plocha drobné výroby a služeb), přece jen lokalizace plochy při frekventované trase umožňuje využití i pro jiné účely, proto je zařazena jako plocha smíšená obytná. V lokalitě lze orientačně umístit 7–10 rodinných domů, některé s vjezdy přímo z ulice, některé pak v hloubi plochy s využitím nové místní účelové komunikace, jež zajistí jejich dopravní obsluhu.
- *Limity:* V části plochy záplavové území Q<sub>100</sub>. Elektrické vedení VN 22 kV. Archeologické naleziště.

### Lokalita PP2 (SO – plochy smíšené obytné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě žádosti majitele pozemků firmy Rašelina, a. s. Plochy sloužily jako kompostárna a manipulační plochy při úpravě rašeliny (v předchozím ÚPO vedeny jako plochy pro technickou vybavenost). Pro tento účel už nemají využití, proto je vhodné hledat funkci novou, vzhledem k umístění v obci, více městotvornou.
- *Komentář:* Rozsáhlá plocha je intenzivněji využívána v jižní části, přilehlé k průtahu silnice. Tu majitel zamýšlí využít pro obchodní účely – výstavbu obchodního centra. Proto je plocha zahrnuta do ploch smíšených obytných.
- *Limity:* Archeologické naleziště. Ložisko nerostných surovin a chráněné ložiskové území.

### Lokalita PP3 (BV – plochy bydlení)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě žádosti majitele pozemků firmy Rašelina, a. s. Plochy sloužily jako manipulační při úpravě rašeliny (v předchozím ÚPO vedeny jako plochy pro technickou vybavenost). Pro tento účel už využití nemají, proto je vhodné hledat funkci novou, vzhledem k umístění v obci, více městotvornou.
- *Komentář:* Plocha kompostárny a úpravny rašeliny je rozdělena do dvou ploch – jedné intenzivněji využitě pro funkce, které jsou umístitelné v kontaktu s rušnou komunikací (PP2). Větší část původního areálu je zamýšlena pro bydlení v bytových domech. Pro tento účel jde o lokalitu velmi vhodnou – odsazenou od komunikace v klidné poloze, ohraničenou plochou zeleně na severu, zahrádkami na západě, na východě plochou zemědělskou a plochou bydlení. Kontext je tedy pro bydlení velmi příhodný.
- *Limity:* Ložisko nerostných surovin a chráněné ložiskové území.

### Vymezení systému sídelní zeleně

ÚP stabilizuje systém sídelní zeleně, který je dosti čitelný, neboť je silně vázán na tok Chomutovky. V krajině jde o plochy krajinné zeleně či plochy smíšené nezastavěného území, odkud prvky zeleně procházejí do sídla, kde jsou vymezeny jako plochy sídelní zeleně anebo jsou součástí mnohých jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Velké uplatnění nacházejí pochopitelně pozemky v soukromém držení (zahrádky, zahrady rodinných domů atp.), které přispívají svou zelení do obrazu obce.

Všechny tyto plochy územní plán stabilizuje tak, aby zezeň mohla nadále být funkční součástí sídla.

Kromě toho se i nové plochy zeleně navrhuje: jednak jako explicitně vymezené plochy sídelní zeleně, jednak v rámci plochou větších zastavitelných ploch, kde je podle legislativy nutný určitý podíl veřejných prostranství, jistě s výrazným podílem zeleně. Vymezení těchto ploch zajistí předepsané územní studie.

Předchozí územní plán všechny nové plochy zeleně deklaroval jako zezeň vysokou. Tento územní plán zavádí kategorii sídelní zeleně, která je flexibilnější a způsob výsadby té které plochy se musí přizpůsobit urbanistickému kontextu, hlavní funkci plochy atd.

V územním plánu se vymezují tyto plochy sídelní zeleně:

### Lokalita Z1 (ZS – plochy zeleně sídelní)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v předchozí ÚPD. Navazuje na stávající plochu lesa a spolu s ním vytváří „nárazníkovou“ zónu ochranné a izolační zeleně mezi plochami výroby a skladů a plochami pro bydlení.

### Lokalita Z2 (ZS – plochy zeleně sídelní) – po společném jednání byla lokalita vyjmuta z ploch sídelní zeleně a začleněna do plochy územních rezerv s označením R1.

- *Důvod vymezení:* Plocha byla verbálně pojednána už v minulém územním plánu. Až v tomto plánu je vymezena explicitně jako pás zeleně (o šířce cca 15 m) na hranici mezi plochami výrobními a plochami pro bydlení. Především bude zajišťovat vizuální bariéru a částečně i další způsoby odclonění a ochrany ploch bydlení. Sama zeleň však hygienické normy nesplní, ale může k jejich splnění přispět.

### Lokalita Z3 (ZS – plochy zeleně sídelní)

- *Důvod vymezení:* Plocha byla vymezena už v předchozím územním plánu. Jde o doprovodnou zeleň podél vodoteče (odvodňovací strouhy), která v dostatečné šířce (cca 8 m) zabezpečuje přístup k vodoteči pro její údržbu. Současně tato zeleň odděluje dva urbanistické celky pro bydlení, z nichž jeden byl po společném jednání překlasifikován a zařazen jen mezi územní rezervy a na to konto byla i plocha Z3 zmenšena (tedy z části zahrnuta do plochy R2).

### Lokalita Z4 (ZS – plochy zeleně sídelní)

- *Důvod vymezení:* Plocha byla vymezena už v předchozím územním plánu jako „plochy vysoké zeleně“. Tato klasifikace je však příliš definitivní, jistě v mnoha částech půjde spíše o zeleň nízkou, případně s keřovým patrem atp. Proto je v tomto plánu zvolena obecněji pojmenovaná plocha s rozdílným způsobem využití. Plocha sestává ze dvou poměrně odlišných částí. Jednak představuje pás ochranné zeleně na pomezí ploch dopravních a ploch pro bydlení, jednak jde o plochu zeleně obklopující bývalý židovský hřbitov a dále na něj navazující. Tato plocha má funkci ochrannou (jakési ochranné pásmo tohoto pietního místa), jednak městotvornou, tedy prostorotvornou a estetickou.

### Lokalita Z5 (ZS – plochy zeleně sídelní)

- *Důvod vymezení:* Plocha je zcela novým prvkem v systému zeleně obce. Je vymezena na základě požadavku na ochranu těchto partií sídla před splachy s polí při nárazových deštích. Finální ochranu zajistí realizace obchvatu, do té doby pro zastavitelné plochy v první etapě bude sloužit tento pás zeleně. Je vymezen v šíři cca 20 m. V tomto profilu lze umístit především cestu pro pěší a cyklisty, která bude zajištěna příkopem pro odvod dešťové vody. Tato cesta bude zajišťovat pěší propojení stávajících i navrhovaných obytných čtvrtí. Také zde může být průleh pro zadržení vody. Součástí plochy mohou být i prvky zeleně s výraznou rekreační funkcí (pobytové louky, výběhy pro psy, minisady, ovocné aleje atd.). Řešení by mělo být svěřeno zkušenému zahradnímu architektovi.

#### **Lokalita Z6 (ZS – plochy zeleně sídelní)**

- *Důvod vymezení:* Tato plocha zeleně je vymezena v plochách doprovázejících tok Chomutovky, lemuující plochy výrobní. Je přirozeným doplňkem ploch určených k plnění funkcí ekologických (lokální biocentrum).

#### **Lokalita Z7 (ZS – plochy zeleně sídelní)**

- *Důvod vymezení:* Tato plocha zeleně navazuje na plochu Z4 a stejně tak vytváří ochranný a izolační pás zeleně mezi plocha bydlení a návrhovou plochou silničního obchvatu.

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

#### *Dopravní infrastruktura*

ÚP definuje koncepci dopravní infrastruktury. Ta je založena na průzkumech aktuálního stavu a na potřebách vyvolaných vymezením zastavitelných ploch. Další texty specifikující jednotlivé druhy doprav.

**Silniční doprava** | Obcí prochází dvě silnice III. třídy, které zajišťují její dopravní obsluhu a napojení na nadřazený systém pozemních komunikací. Silnice č. 00728 vede ze středu Chomutova, resp. z jeho vnitřního obchvatu tvořeného silnicí č. 00732, a, kopírující směr toku Chomutovky, prochází celým zastavěným územím Údlíc, prochází jejím centrem, stejně tak skrz Přečaply a napojuje se na silnici I. třídy č. 7 I (dříve č. 7). Druhou silnicí je silnice č. 25124, která prochází Údlicemi napříč, tečuje historické jádro a propojuje silnici č. 7 I se silnicí druhé třídy č. 251 v prostoru u letiště u Pesvic.

Zmíněná síť komunikací dobře napojuje Údlice jak k nejbližšímu městu Chomutovu, tak je spojuje s Jirkovem (II/251) a Mostem (II/251) a také je dobrá vazba k dálnici D7 (dříve R7), zajišťující regionální, vnitrostátní i mezinárodní dopravní vazby. V tomto směru jde dopravní síť dostatečná, kapacitní, vyhovuje dopravním nárokům.

Problematická je trasa silnice č. 25124, spojka mezi dvěma kapacitními komunikacemi I. a II. třídy, která do obce vnáší silnou průjezdnou dopravu, na což upozorňují také územně analytické podklady. Poslední sčítání dopravy z r. 2016 ještě v době prací na návrhu ÚP není dostupné. Proto je třeba pohlédnout do roku 2010 – jenže těžko brát tato data za validní z dnešního pohledu, neboť ještě neobsahují dálnici D7, která jistě silně pozměnila dopravní toky na s ní souvisejících komunikacích. Nicméně v roce 2010 zmíněná silnice III. třídy nebyla vůbec zahrnuta do sčítání dopravy.

Už v minulosti tento „problém“ ÚPD řešila – a sice v územním plánu velkého územního celku byla navržena trasa severozápadního obchvatu (trasa procházela kvalitním přírodním zázemím v oblasti za hřištěm, přetínala areál ČOV), patrně byla poměrně nereálná. Nicméně předchozí územní plán ji v poloze koncepční trasy zaznamenal. Nová krajská dokumentace, ZÚR ÚK, už žádnou takovou trasu neobsahuje. Nicméně předchozí ÚP přišel s částečným řešením – s návrhem odlehčující obchvatové komunikace, která by odvedla tranzitní dopravu ze směru Jirkov na Přečaply a dále, tak aby tato doprava neprocházela historickým centrem Údlíc. Tento záměr tento územní plán přebírá a nabízí ovšem i jeho pokračování: obchvatovou komunikaci (plocha U18) by bylo možno propojit s komunikací zajišťující dopravní obsluhu výrobních areálů (plocha U22) prostřednictvím plochy U24.

Územní plán se nezabývá závadami na komunikacích – ty jsou vždy řešitelné v souladu s územním plánem v souladu s regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

**Místní komunikace** | Navazují na základní silniční síť a zajišťují obsluhu jednotlivých nemovitostí. Místní komunikace, zvláště ve vesnických místních částech, vyúsťují do účelových komunikací, zemědělských cest.

Územní plán vymezuje plochy pro nové místní komunikace, a to prostřednictvím návrhu ploch veřejného prostranství. Tři z těchto ploch jsou však značeny jako DS (plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy), neboť aspirují na vyšší funkci – přebírají funkce silnic III. třídy. Jde o lokality U18 (odlehčovací obchvat, ale současně místní komunikace pro lokalitu U17), U22 (pro obsluhu lokalit U21 a U23) a U24 (kompletující celý dopravní obchvat).

Územní plán dále definuje dopravní obsluhu místními komunikacemi pro všechny navrhované zastavitelné plochy a dokládá tak, že vymezení těchto ploch je z hlediska dopravního možné.

Větší lokality (pro které se stanovuje zpracování územní studie) budou obsahovat další místní komunikace, jež vymezí právě územní studie.

**Účelové komunikace** | Síť účelových komunikací (zejm. polních a lesních cest) je součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. plochy zemědělské, plochy lesní). Některé z nich jsou vyjádřeny vymezením jako plochy veřejných prostranství. Nejdůležitější z nich jsou cesty obsluhující areál pískovny, resp. kompostárny. Areály jsou přístupné ze vsi (křižovatka u hřbitova), ale nákladní doprava k nim směřuje od severu účelovou komunikací.

**Doprava v klidu** | Parkování a odstavení vozidel je řešeno na příslušných pozemcích obytné zástavby, případně zástavby ostatní. Krátkodobé odstavení vozidel je možné při okrajích průtahů silnic třetí třídy a na veřejných prostranstvích (hl. náměstích a náběhách), kde se také nacházejí regulérní parkovací místa. Deficit parkovacích míst v prostoru u vstupu do koupaliště je řešen návrhem plochy U10 pro umístění parkoviště s kapacitou cca 45 míst. Tento návrh byl už obsažen v předchozí ÚPD a je z ní přejat.

**Hromadná doprava** | Hromadnou dopravu obyvatel obce do škol, za prací, za nezbytnými službami apod. zajišťuje autobusová doprava. Jde o linku MHD č. 317 Chomutov–Údlice–Přečaply (Dopravní podnik měst Chomutova a Jirkova) a o linkové autobusy č. 568 Chomutov–Strupčice–Jirkov, č. 569 Chomutov–Údlice–Velemyšleves, č. 701 Žerotín–Louny–Postoloprty–Chomutov, č. 732 Žatec–Chomutov, které zajišťuje podniky Autobusy Karlovy Vary.

**Pěší doprava** | Pohyb pěších se odehrává po místních komunikacích a průtazích silnic a dalších veřejných prostranstvích. Některé z těchto prostorů jsou vybaveny chodníky, ale i části průtahů chodníky vybavené nejsou, jinde je naopak velmi komfortní trasa souběžná se silnicí (např. podél zahrádek při Chomutovské ulici). Některé žádoucí směry pro pěší (event. cyklistické) propojení jsou naznačeny ve výkresu koncepce dopravní infrastruktury. Žádná turistická trasa obcí neprochází.

**Cyklistická doprava** | Obcí prochází jedna značená cykloturistická trasa č. 3034. Trasa využívá silnici III. třídy č. 00728. Na cykloserveru.cz jsou dále uvedeny dvě doporučené trasy po nebezpečných komunikacích: 1. od silnice 7 I od droužkovičské křižovatky, jižně od vodních ploch směrem k areálu hřiště; 2. z návsi v Přečaplech na východ a do Nezabylic a dále do Bílenců po polních cestách. Na žádost obce je doplněna – resp. zvýrazněna – trasa mezi místními částmi Údlice a Přečaply, která může být zbudována na samostatném tělese jako cyklostezka kopírující trasu silnice III. třídy, v jejímž souběhu bude realizován i .

**Služby pro motoristy** | Služby motoristům zde poskytuje čerpací stanice pohonných hmot, která sice leží na území obce, ale dostupná je z území Nezabylic. Hromadné garáže už byly zmíněny výše.

## Technická infrastruktura

**Vodovod** | Následující údaje o vodovodech jsou čerpány z krajského dokumentu „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje“ (PRVKÚK).

*Obec Údlice* je napojena na skupinový vodovod přes vodojem Údlický vrch 1000 m<sup>3</sup> (369,95/365,50 m n. m.) potrubím DN 100 do rozvodné sítě obce (OP-SK.CV.001.5). Na vodovod je napojeno 100 % obyvatel. Majitelem vodovodu je SVS, a. s., provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a. s.

x x x x x

Vodovodní síť v obci je z roku 1935. Do budoucna je potřeba uvažovat s postupnou rekonstrukcí stávajících řadů. V současné době je ve výstavbě vodovod PVC DN 80 v délce 244 m a PE 80 v délce 673 m pro 18 RD – kolaudace v r. 2003.

*Obec Přečaply* je napojena na skupinový vodovod z vodojemu Údlický vrch 1000 m<sup>3</sup> (369,95/ 365,50 m n. m.) potrubím DN 250 (eternit) přes obec Údlice do obce Přečaply (OP-SK.CV.001.6). Odbočka do samotné obce je DN 100, rozvody po obci jsou DN 100–80. Na vodovod je napojeno 100 % obyvatel. Majitelem vodovodu je SVS, a. s., provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a. s.

x x x x x

Vodovod je realizován na celý rozsah zástavby a je v poměrně dobrém stavu (z roku 1962), některé úseky vyžadují rekonstrukci.

**Kanalizace** | Následující texty o kanalizaci jsou převzaty z „Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje“. Koncepte likvidace splaškových vod zakotvená v územním plánu je v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací. Územní plán ale zdůrazňuje význam využívání dešťových vod v místě jejich spadu (vsakování, jímání a nové využití).

*V obci Údlice* je jednotná kanalizace (K-CV.007.1-J.C), kterou jsou odpadní vody gravitačně a přečerpáním odvedeny na ČOV. Část splaškových a dešťových vod je svedena do prostoru podzemní čerpací stanice (2x) a přečerpávána do stávající šachty před hrubé přečištění ČOV Chomutov (Údlice). Při dešťových přívalech budou dešťové vody přepadat do náhonu bývalé pekárně, který ústí do Chomutovky. Na kanalizaci a ČOV je napojeno 79 % obyvatel, 11 % odvádí odpadní vody do septiků s odtokem do vodoteče, 10 % do bezodtokových jímek s vyvážením na ČOV.

Majitelem kanalizace je SVS, a. s., a provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a. s. Vlastníkem ČOV je SVS, a. s., Teplice a provozovatelem ČOV jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a. s., Teplice.

*V Přečaplech* není vybudovaná splašková kanalizace, pouze kanalizace dešťová se zaústěním do potoka. Odpadní vody jsou likvidovány individuálně pomocí septiků s odtokem do vodoteče – 50 % obyvatel – a bezodtokových jímek s odvozem na ČOV Údlice 2 km – 50 %.

x x x x x

Výhledově se uvažuje s oddílnou kanalizací a malou čistírnou odpadních vod. Realizace po roce 2015. V cílovém roce 2015 budou veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokových jímkách likvidovány na čistírně odpadních vod Údlice.

*Změna z r. 2009:* Je navržena výstavba gravitační kanalizační sítě z plastových trub DN 250 v celkové délce 1257 m s gravitačním svedením do čerpací stanice s následným odvedením splaškových vod pomocí výtlačku DN 90 v délce 1085 m do stávající kanalizace obce Údlice se zakončením na stávající ČOV Údlice.

(Poznámka: Dle sdělení starosty obce započne výstavba kanalizace v m. č. Přečaply v roce 2017. Půjde o tlakovou kanalizaci s čerpadly v každé připojené nemovitosti. Tlaková kanalizace vyústí do čerpací stanice údlické kanalizace. Toto řešení lze považovat za dobré, třebaže vlastně bylo uskutečněno v rozporu s územním plánem, který navrhoval pro Přečaply vlastní ČOV.)

**Elektrická energie** | Dodávky elektřiny jsou v území ORP zajišťovány rozvodnou soustavou VVN 110 kV, která je dále transformována na 22 kV. Na této síti jsou osazeny distribuční trafostanice: 11 na území Údlíc, 2 na katastru Přečapel. Většinou jde o stožárové trafostanice. Bližší parametry ÚAP nesledují, ani označení trafostanic není z ÚAP zřejmé. U některých trafostanic bylo zjištěno v terénu, ale některé nejsou terénními průzkumy dostupné – např. jsou součástí uzavřených areálů technické infrastruktury (ČOV) nebo výrobních areálů.



- DTS vodojem
- DTS stožárová Údlické douby
- DTS stožárová CV1474 – zahrádka
- DTS stožárová CV0052 – nové sídliště
- DTS – 2 × v areálu ČOV
- DTS stožárová – učiliště
- DTS zděná CV0898 – centrum obce
- DTS stožárová CV0897 – u školky
- DTS stožárová – za školou
- DTS stožárová – výrobní areál
- DTS „cukrovar“ – Přečaply
- DTS zděná CV0907 – Přečaply

Pokrytí nárůstu zatížení se předpokládá ze stávajících trafostanic při současném postupném zvyšování jejich výkonu (rekonstrukce, posílení). V případě potřeby je ovšem možné vybudovat novou trafostanici v závislosti na technických podmínkách prakticky ve všech plochách. Přesné umístění ale může určit až projektová dokumentace. Pro velké plochy je předepsána územní studie, jejíž součástí může být i ověření umístění případné nové trafostanice. S tím jsou spojeny i zásahy do tras vedení – někde budou kabelizovány, někde vrchní vedení bude přeloženo apod., ale i to jsou detaily, které bude řešit příslušná projektová dokumentace.

Územní plán preferuje obecně kabelizaci všech nadzemních částí vedení v zastavěném území a zastavitelných plochách.

**Veřejné osvětlení** | Jde o typ technické infrastruktury, kterou je možné rozšířit dle potřeby, je lineární, nemá územní požadavky (nevymezuje se pro ně plocha).

**Plynovod** | Podél silnice 7 I probíhá trasa VTL plynovodu, z níž jsou napojeny obě místní části, a to přes regulační stanice VTL/STL. Údlická RS se nachází v průmyslové zóně, jižně od ulice Droužkovické, RS pro Přečaply leží mimo území obce. (Ostatně plynofikace Přečaple je v rozporu s předchozím ÚP, kde se konstatuje, že se s plynofikací neuvažuje a lokality byly z výčtu potřeb plynu vyňaty.) Podle hledisek efektivity budou připojovány i zastavitelné plochy.

V souladu se ZÚR ÚK (přesněji 3. aktualizací) je na území obce změnou předchozího územního plánu vymezen koridor K-TI (koridor pro technickou infrastrukturu) pro umístění VTL plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda. ÚP také určuje podmínky pro jeho využití.

**Spoje** | Správním územím obce prochází několik tras podzemního dálkového optického komunikačního kabelu. Nad řešeným územím procházejí čtyři radioreléové trasy. Telefonizace obce je zajištěna. Kabelový televizní rozvod je také rozveden zaveden. Nové potřeby umístění spojových kabelů a zařízení, je možné ve všech plochách v zastavěném i nezastavěném území.

*V územním plánu se stanovuje, že všechny trasy technické infrastruktury a také lokalizace nezbytných zařízení na těchto trasách má charakter koncepce – jde o princip, ne o detail. Nelze v měřítku a podrobnosti územního plánu tyto trasy projektovat, dokonce ani už vyprojektované korektně zobrazit (překrývání čar, ale i chyby v datech – jiné trasy v reálu oproti v ÚAP deklarovaným atp.).*

**Nakládání s odpady** | Způsob nakládání s odpady je v Údlicích řešen obecně závaznou vyhláškou a smlouvami s příslušnými firmami nakládajícími s odpady. Problematika odpadu má územní průmět jen v kompostárně (součást areálu pískovny), kde dochází k likvidaci biologického odpadu. Jiné územní nároky tato

oblast nemá. Po společném jednání, na základě stanoviska dotčeného orgánu, byla kompostárna vyjmuta z ploch těžby nerostných surovin a zařazena do speciální plochy VSk.

### *Občanské vybavení*

Stavby a zařízení občanské vybavenosti mohou být součástí prakticky všech ploch s rozdílným způsobem využití. Přesto v některých případech, aby byly optimalizovány územní podmínky pro některé konkrétní stavby a zařízení, jsou explicitně vymezeny tři druhy občanského vybavení. Plochy sportu jsou jak stabilizované, tak návrhové. Jde o pozemky navazující na areál koupaliště, který má poměrně malou plochu. Tyto pozemky nejsou jinak využitelné, nemají dopravní přístup, jsou dosažitelné jen přes areál koupaliště, proto mohou sloužit jako rozšíření areálu, jako pobytové louky, otevřená travnatá sportoviště apod.

Speciální pozornost budou vyžadovat školská zařízení. Územní plán neprojektuje město na zelené louce, kde by bylo potřeba dle koeficientů počítat s odpovídajícími rozlohami areálů škol. Přibývání obyvatel bude postupné, také je možné, že cílové velikosti nebude nikdy dosaženo a také je možné, že se bude přirozeně posilovat vztah obce k Chomutovu a podstatná část školní mládeže bude dojíždět do Chomutova. Jde tedy o úvahu, kterou by měl provádět odbor školství pro celý obvod ORP.

K 1. 1. 2017 je v Údlicích evidováno 1 194 obyvatel. Po naplnění zastavitelných ploch by Údlice mohly mít až 2 500 obyvatel.

Pro mateřskou školu by to znamenalo cílový stav 100 dětí (40 míst na 1 000 obyvatel). Velikost areálu by měla mít 3 500 m<sup>2</sup>. Už dnešní areál má 4 120 m<sup>2</sup>, a tak budoucí nároky bude možné uspokojit v rámci stávajícího areálu.

Základní škola by měla v budoucnu pojmout až 340 žáků (136 míst v ZŠ na 1 000 obyvatel). To by vyžadovalo areál o rozloze 11 900 m<sup>2</sup>. Dnešní areál má jen 7 680 m<sup>2</sup>. To znamená, že by škola potřebovala nějaké další detašované učebny (s využitím stávajících areálů a nemovitostí, případně novou výstavbu v rámci zastavitelných ploch). Možná také deficit vyplní po potřebné roky základní školy v Chomutově.

### *Veřejná prostranství*

Veřejná prostranství jsou pojata v souladu se stavebním zákonem a zákonem o obcích („veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb. Zahrnují tedy různé druhy veřejných prostranství a z pozemních komunikací jen místní obslužné komunikace, případně komunikace účelové. V tomto duchu jsou vymezena prostranství stávající i navrhovaná. Návrhová prostranství jsou vymezena jak pro umístění komunikací (U4, U6), tak pro víceúčelové využití (U14, U15, U25).

Další veřejná prostranství jsou navržena implicitně ve větších rozvojových lokalitách bydlení – vymezení veřejných prostranství učiní územní studie, která je pro tyto lokality předepsána.

Veřejnými prostranstvími (pojatými podle výše uvedené definice) jsou také některé plochy sídelní zeleně.

## **5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití**

V rozboru udržitelného rozvoje jsou podmínky pro přírodní prostředí hodnoceny negativně. Krajina je hodnocena jako nestabilní s rozsáhlými zemědělsky využívanými plochami (zemědělská půda zaujímá 78 % rozlohy obce – a z ní naprostou většinu 92 % orná půda, např. trvalé travní porosty mají jen 4,9 % ze ZPF). Krajina má nevyrovnanou skladbu, jde o území s maximálním narušením přírodních struktur a o krajinu s podprůměrnou lesnatostí (lesy tvoří jen 5 % rozlohy katastrů obce).

Tato situace je zobrazena prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití. Soupis těch, které jsou využity v nezastavěném území (krajině), je uveden a v kapitole A6 jsou formulovány podrobnější regulativy. Plochy zemědělské zaujímají největší podíl. Plochy lesní jsou vyhrazeny jen pro některé menší lesní struktury, neboť největší plocha lesa – Údlické doubí – je zahrnuta do ploch přírodních coby biocentrum a jako i všechna biocentra ostatní. Plochy krajinné zeleně jsou spíše doplňkové, menší struktury v krajině, neplodná půda, různé remízky, zbytková zeleň, ale také rekultivované plochy kolem pískovny apod., nicméně nemají tyto plochy systematický a koncepční charakter. Plochy smíšené nezastavěného území NS představovaly významnou koncepci v řešení nezastavěného území. Pokrývaly ty části krajiny, kde je zvýšený podíl mimolesní zeleně, případně kde by zvýšený měl být – jde především o území kolem Chomutovky (sice klasifikované jako půda kvalitní, ale pro obhospodařování není lokalita dobře dostupná – ramena vodoteče s doprovodem vysoké zeleně atd.) a dále o plochy mezi zastavěným územím Údlic a pískovnou. Předchozí územní plán velmi rozsáhlá území mezi pískovnou a vsí navrhoval k zalesnění – ale to je návrh příliš rázný, s velkými zábory ZPF a jistě by podléhal i vyhodnocení vlivu na životní prostředí. Proto byl zvolen postup evolučnější. Dotčený orgán ochrany ZPF však usoudil, že vymezení ploch NS není dostatečnou zárukou ochrany ZPF (pak ovšem ztrácí smysl veškeré použití této plochy definované legislativou), a proto byly plochy NS z územního plánu po společném jednání vyjmuty.

Územní plán také navrhuje ÚSES zajišťující ekologickou stabilitu krajiny. Biocentra jsou vymezena jako plochy přírodní (pozemky lesa ovšem z nich jsou vyjmuty jako plochy lesní NL – na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany lesa) a biokoridory jako funkce překryvná.

Koncepčně se podporuje diverzita krajiny, zvýšení podílu travních porostů, remízů a jiné krajinné zeleně, zakládání stromořadí podél cest, zakládání protierozních opatření. To všechno jsou však příliš detailní zásahy, které nemůže řešit územní plán – nicméně v rámci regulativů příslušných ploch s rozdílným způsobem využití toto vše umožňuje.

### *Soustava NATURA 2000*

Evropsky významná lokalita Údlické doubí

Kód lokality: CZ0423229

Výměra: 43,8 ha

Předmět ochrany: lokalita roháče obecného

### *Zvláště chráněná území*

Přírodní památka Údlické doubí

Předmětem ochrany je roháč obecný a jeho biotop. Celkem 43,8752 ha.

### *Památné stromy*

V řešeném území není evidován žádný památný strom.

### *Významné krajinné prvky (VKP)*

V rámci správního území se nachází řada neregistrovaných významných krajinných prvků dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Významnými krajinnými prvky dle tohoto zákona jsou veškeré lesy, vodní toky, rašelinště, údolní nivy, rybníky. Podle územně analytických podkladů v území nejsou evidovány registrované významné krajinné prvky.

### **Územní systém ekologické stability**

Podle § 4 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění, zajišťuje vymezení systému ekologické stability uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivého působení na okolní méně stabilní části krajiny a na vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

ÚSES vychází z předpokladu respektování potenciálních i aktuálních přírodních a antropogenních podmínek území. Při návrhu ÚSES jsou důležité směry migračních tras (vodní toky, údolí, hřbety apod.), reprezentativnost stanoviště, zastoupení ekologicky významných prvků, předpokládané antropogenní zásahy do krajiny, návaznost na sousední katastry a vzájemné provázání návrhů ÚSES. Základem je nadregionální a regionální územní systém ekologické stability, který je územně technickým podkladem (ÚTP).

### *Vstupní informace o zastoupení prvků ÚSES ve správním území obce Údlice*

Ve správním území obce Údlice je zastoupena pouze regionální úroveň ÚSES. Dle označení v Územně technickém podkladu nadregionálního a regionálního ÚSES (dále jen „ÚTP – N a R ÚSES“) se jedná o následující prvky ÚSES:

- Regionální biocentrum RBC 1334 „Údlické doubí“
- Regionální biokoridor RBK 573 „Údlické doubí – Stráně“

### *Výchozí podklad pro vymezení ÚSES v územním plánu Údlice*

Závazným podkladem pro regionální a nadregionální úroveň ÚSES jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK). Z nich vyplývá, že ve správním území obce Údlice je zastoupeno regionální biocentrum RBC 1334 „Údlické doubí“ a dvě větve regionálního biokoridoru RBK 573 „Údlické doubí – Stráně“. Větev vedená severní částí území reprezentuje mezofilní společenstva. Větev vymezená v návaznosti na vodoteč Chomutovky reprezentuje nivní společenstva.

Regionální biokoridor RBK 573 je složený, což znamená, že do jeho trasy je potřeba vkládat lokální biocentra. Ve správním území obce Údlice je do každé větve vloženo 6, resp. 7 lokálních biocentech.

Z dostupných podkladů vyplývá, že místní úroveň ÚSES není ve správním území obce Údlice zastoupena, pokud chápeme lokální biocentra vložená do složeného regionálního biokoridoru za součást regionální úrovně ÚSES.

### *Označení prvků ÚSES v návrhu územního plánu Údlice*

V územním plánu Údlice jsou plochy vymezené pro zastoupené prvky ÚSES označeny v souladu s celostátním podkladem „ÚTP – N a R ÚSES“. Lokální biocentra vložená do dvou větví regionálního biokoridoru RBK 573 jsou ve správním území obce Údlice číslována od západu k východu. V mezofilní větvi jsou označena LBC M1 až k LBC M6. Větev RBK 573 reprezentující nivní společenstva je vymezená podél vodního toku Chomutovky. Vložená lokální biocentra jsou označena LBC 10 (přechází z území Chomutova) a LBC V1 až LBC V6. Plán ÚSES pro ORP Chomutov, pokud bude orgánem ochrany přírody a krajiny pořízen, sjednotí na území ORP Chomutov označení všech zastoupených prvků ÚSES.

### *Územně analytické podklady ORP Chomutov (ÚAP ORP)*

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Chomutov jsou využity zejména pro kontrolu návaznosti prvků ÚSES na správních hranicích obcí. S ohledem na rozmístění vložených lokálních biocenter i u správní hranice lze předpokládat, že prostorové parametry biokoridoru v tomto správním území nepřekračují maximálně přípustnou délku úseku složeného biokoridoru.

### *Principy zpracování ÚSES do návrhu ÚP Údlice*

#### *Vymezení prostorů potřebných pro prvky ÚSES*

Obecně lze konstatovat, že řešení územního plánu neumísťuje veřejně prospěšné záměry na konkrétní pozemky, ale vymezuje a stabilizuje pro ně potřebné plochy či koridory. Teprve navazující dokumentace (regulační plány, dokumentace k územnímu řízení, komplexní pozemkové úpravy) záměry podrobněji rozpracovávají. Následně umísťují záměr na konkrétní pozemky či na jejich části, které jsou zahrnuty do příslušné plochy či koridoru vymezeného v územním plánu. V podrobnější dokumentaci jsou vyřešeny i vlastnické vazby, jejichž vyřešení územnímu plánu nepřisluší.

Obdobným postupem vymezuje územní plán pro zastoupené prvky ÚSES „plochy ÚSES“. Jejich cílem je územně ochránit prostory potřebné pro vytváření jednotlivých prvků ÚSES. Pro objasnění souvislostí je potřeba uvést, že vytvářením prvku ÚSES<sup>1</sup> se míní:

- vyřešení vlastnických záležitostí k pozemkům, na kterých se prvek ÚSES vytváří;
- založení dosud neexistujícího prvku ÚSES

---

<sup>1</sup> § 4 vyhlášky č. 395/1992 Sb.

(1) Projekty k vytváření systému ekologické stability (dále jen „projekty“) jsou souborem přírodovědné, technické, ekonomické, organizační a majetkoprávní dokumentace; jsou nezbytným podkladem zejména k provádění pozemkových úprav.  
(2) Podkladem pro zpracování projektu je schválená územněplánovací dokumentace nebo plán systému ekologické stability.

- nebo doplnění existující části prvku ÚSES tak, aby byl dosažen jeho potřebný prostorový parametr,
- nebo úprava druhové skladby porostu stávajících dřevin tak, aby odpovídala daným přírodním podmínkám a metodickým principům;
- zajištění odpovídajícího managementu pro jednotlivé prvky ÚSES, jenž je nezbytným předpokladem pro udržitelnou existenci potřebného spektra ekologických funkcí očekávaných od daného prvku ÚSES;
- prvky ÚSES se převážně vytváří na podkladě „prováděcí projektové dokumentace“.

Plochy a koridory, které jsou v návrhu ÚP Údlice vymezeny pro ÚSES (dále jen plochy ÚSES), mají prostorové parametry přiměřeně dostatečné pro lokalizaci vytvářených prvků ÚSES na konkrétní pozemky. Zahrnují vybrané části území s relativně příznivými prostorovými a přírodními podmínkami pro existenci a další vývoj vytvářených prvků ÚSES.

V územním plánu jsou plochy pro biocentra prezentovány jako přírodní plochy a pro biokoridory jako plocha překryvná nad plochami s rozdílným způsobem využití.

#### *Podmínky stanovené územním plánem pro územní průmět ploch ÚSES*

Pro průmět ploch ÚSES do území stanovuje územní plán následující podmínky:

- v průmětu plochy ÚSES do území se za níže uvedených podmínek nepřipouští:
  - umístování staveb či zařízení
  - změny stávajícího způsobu využití území (které by poškodily či zcela znehodnotily existující biotopy s potenciálem pro vytvoření prvku ÚSES; změna stávajícího druhu pozemku na ekologicky labilnější druh pozemku; provedení změn, které výrazněji zhorší schopnost prostředí vsakovat vodu apod.),
- výjimečně se připouští výstavba veřejné technické a dopravní infrastruktury za podmínek, že jejich realizace:
  - mimo plochu ÚSES by byla technicky nerealizovatelná či investičně nesmyslně vysoká
  - nebude mít následující negativní dopady do území: významně, či dokonce zcela, znehodnotí existující přírodní či přírodě blízké biotopy zahrnuté do ploch ÚSES; významněji neomezí ekologické funkce přírodních a přírodě blízkých ekosystémů zahrnutých do ploch ÚSES; nezumožní vytvoření prvku ÚSES v potřebných prostorových parametrech; nesníží nebo neohrozí ekologický význam prvku ÚSES v systému ÚSES; neohrozí nebo zcela znemožní udržitelnou existenci prvku ÚSES.
- V územním průmětu ploch ÚSES na plochy s rozdílným způsobem neplatí ty podmínky dotčených ploch s rozdílným způsobem, které by byly v rozporu s podmínkami stanovenými ÚP pro průmět plochy ÚSES.
- Stávající způsob využití ploch ÚSES není územním plánem dotčen.



### *Další principy uplatněné při vymezování ÚSES v návrhu ÚP Údlice*

Při zapracování ÚSES do návrhu ÚP Údlice byly zohledněny i další principy:

- dodržení podmínek pro vymezování ÚSES v podrobnějších dokumentacích, které jsou stanovené v ZÚR ÚK,
- do ploch ÚSES nezahrnovat stávající zastavěné plochy,
- zajistit návaznost systému ÚSES na správních hranicích obce Údlice,
- rozsah ploch ÚSES vymezovat v ÚP tak, aby na jedné straně umožnil ve fázi vytváření prvků ÚSES jejich další upřesňování (například s ohledem na vlastnické vazby apod.). Na straně druhé plochy ÚSES nesmí nadbytečně limitovat jiné využití území.

### *Postup zapracování ÚSES do návrhu ÚP Údlice*

V této kapitole je rekapitulováno zapracování jednotlivých prvků ÚSES do návrhu ÚP. Do měřítko územního plánu byly promítnuty plochy a koridory pro ÚSES vymezené v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje. Tento průmět představoval limitní rámeček pro upřesňování prvků ÚSES v územním plánu.

Výchozím bodem vymezování je regionální biocentrum RBC 1334 „Údlické doubí“. Jeho mezofilní část zahrnuje biotopy stejnojmenné přírodní památky a evropsky významné lokality na severním okraji řešeného území. Do plochy ÚSES nebyl zahrnut stávající vodojem v těžišti přírodní památky. Z této části RBC 1334 vychází mezofilní větev RBK 573.

Severně od výběžku zastavěného území Údlic prakticky navazujícího na zastavěné území Chomutova je vymezena jižní část biocentra RBC 1334, která reprezentuje nivní a vlhkomilná společenstva. Z ní ve správním území Chomutova vychází nivní větev RBK 573.

Mezofilní větev lemuje severní okraj řešeného území. Postupně byly do regionálního biokoridoru vkládány plochy ÚSES pro vložení lokálních biocentra. Vzdálenost jednotlivých vložených biocenter se pohybuje v rozmezí 400–500 metrů. Vzájemná vzdálenost se korigovala na základě existence ekologicky hodnotnějších biotopů v trase biokoridoru. Dle možnosti byly plochy ÚSES vymezovány po hranicích pozemků. Poslední vložené lokální biocentrum na východním okraji řešeného území označené jako LBC M6 navazuje na „Bílenecký remíz“ a dotváří potřebné prostorové parametry lokálního biocentra.

Z nivní části RBC 1334, která je vymezena na území Chomutova vychází nivní větev RBK 573. Do správného území Údlic vstupuje z Chomutova přesahem lokálního biocentra LBC 10 Údlická niva a pinky. Z něho vycházející úsek biokoridoru lemuje JZ okraj stávající zahrádkářské osady. V LBC V1 navazuje biokoridor na vodoteč Chomutovky. Její severovýchodní břeh přiléhá k zastavěnému území. V těchto případech a při průchodu zastavěným územím byl biokoridor vymezen občas pouze v šířce břehů evidovaných v katastru nemovitostí.

V prostoru kde biokoridor teče či prochází zastavěným územím, jsou vzdálenosti jednotlivých biocenter menší, než připouští metodický pokyn. Naopak plochy pro tyto biocentra jsou rozsáhlejší tak, aby se snáze kompenzovala nedostatečná šířka biokoridoru v zastavěném území.

Poslední vložené LBC na nivní větvi RBK 573 opět zasahuje na dvě správní území a je označeno jako LBC V6 „Nezabylická niva“. Z výše uvedeného popisu je zřejmé, že návaznost ÚSES na správních hranicích je zajištěna.

Části (úseky) biokoridoru, které jsou vymezeny na orné půdě, jsou vymezeny jako VPO. Ty plochy ÚSES, které jsou vymezeny na ekologicky stabilnějších biotopech, než je orná půda, lze považovat za funkční.

### *ÚSES v ÚPD obcí z hlediska vazby na ZÚR ÚK*

#### *Vymezování ÚSES v ÚPD obcí*

Vymezování ÚSES v grafické části ZÚR ÚK je v případě biokoridorů nadregionálních i regionálních provedeno „osou“, která určuje směr propojení, a pásem podél této osy o šířce 200 m na každou stranu od „osy“.

V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obcí možno provádět zpřesnění vymezení biokoridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítka zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhláška č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezování ÚSES.

Šíře „koridoru pro biokoridor“ byla v ZÚR ÚK stanovena jako desetinásobek obvyklé požadované minimální šířky pro biokoridor (40 m). Dodržení 40m minimální šířky, která je stejná pro biokoridor regionální i nadregionální (v některých případech může být 50 m – viz metodika), stanovené trasy a principů projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPD obcí závazné.

Dále se při zpracování ÚSES do návrhu ÚP Údlice vycházelo z úkolů stanovených v ZÚR ÚK. Jejich splnění je popsáno v kapitole B1. a).

#### *Potenciální vazba na komplexní pozemkové úpravy*

Pro katastrální území Přečaply a Údlice nebyly dosud komplexní pozemkové úpravy zpracovány. Jejich zahájení je podmíněno žádostí vlastníků, kterým patří v území 50 % zemědělské půdy. Státní pozemkový úřad, pobočka Chomutov poskytla na žádost starosty vlastníků ZPF metodickou pomoc týkající se iniciace zahájení procesu komplexních pozemkových úprav. Do dubna 2017 však podal žádost zatím jen jeden vlastník zemědělské půdy v k. ú. Přečaply. S ohledem na širší souvislosti by mohly být komplexní pozemkové úpravy zahájeny nejdříve za 5 let.

Vedení biokoridorů a hranice biocenter jsou uvedeny v grafické části ÚP v hlavním výkresu (A2) a v odůvodnění v koordinačním výkresu (B1).

### **Prostupnost krajiny**

Pokud na prostupnost krajiny pohlédneme očima člověka, pak je prostup možný po komunikacích (silnicích a účelových cestách v krajině), a to jak pro obyvatele obce, tak pro její návštěvníky (například cykloturisty). Územní plán nenavrhuje žádnou plochu ani liniový prvek, který by zhoršoval prostupnost krajinou.

Zcela jinou kapitolou je prostupnost pro zvěř. Ani tady nedochází ke zhoršení poměrů, resp. se vylepšují návrhem systému ekologické stability, který zajišťuje nové plochy a koridory zeleně v krajině.

## **Ochrana před povodněmi, protierozní opatření**

Na území obce se nachází jeden vodní tok, který má stanoveno záplavové území Q<sub>100</sub> včetně aktivní zóny. Tyto plochy jsou převážně zahrnuty do ploch smíšených nezastavěného území, pokud nejsou součástí bio-center – pak jde o plochy přírodní.

Eroze vlivem větru je aktuální na rozsáhlých plochách orné půdy. Regulativy umožňují zřídit protierozní opatření podle potřeby, ale jako takové budou po realizaci fungovat i prvky ÚSES, které zemědělskou krajinu fragmentují do menších celků.

Také § 18 v odst. 5 SZ automaticky předpokládá možnost provádět opatření ke snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich následků, pokud to územní plán výslovně nevyloučí (a to nevyklučuje).

Plochou, která byla navržena vyloženě kvůli povodním, resp. splachům s polí při velkých deštích, je plocha Z5 – viz více v komentáři u ploch sídelní zeleně (viz výše).

## **Rekreace**

Údlice a krajina kolem Údlic nenesou charakteristiky krajiny určené pro rekreaci. Cyklotrasy (značené) jsou výhradně vedeny po silniční síti, volnější pohyb je možný po dalších pozemních komunikacích. Pro vycházky je lákavá krajina kolem rozsáhlých vodních ploch v severozápadní části území Údlic – ale vyžadovala by určitou kultivaci. Větší možnosti rekreace v krajině zde nejsou.

Významným fenoménem jsou zahrádkářské osady. Některé z nich jsou v zastavěném území a přirozeně směřují k transformaci na trvalé bydlení (postupně jsou zahradní domky zvětšovány, přestavovány pro celoroční využití a využívány k bydlení, případně zcela nahrazovány rodinnými domy, pokud to umožní parametry přístupových cest, možnosti napojení na infrastrukturu, vzájemné odstupy staveb apod.).

Některé plochy, zvláště ty, které jsou v odloučených lokalitách od zastavěného území obce, by měly nadále sloužit jako zahrádky. Především jde o rozsáhlou plochu pod Údlickým dubím, která se dále rozšiřuje návrhovou zastavitelnou plochou, která byla po společném jednání výrazně zmenšena a přesunuta do nové pozice. Jsou tedy místa, kde je tento významný fenomén individuální rekreace potřeba zachovat, chránit a rozvíjet. Neslouží jen obyvatelům Údlic, ale spíše obyvatelům, bydlícím v bytech ve velkých sousedních městech.

## **Dobývání ložisek nerostných surovin**

Dobývání nerostů na území obce probíhá v místně omezeném rozsahu, jde o těžbu štěrkopísků, předpokládá se její rozšíření. Vytěžené plochy se postupně rekultivují na plochy zeleně (plochy krajinné zeleně) a vodní plochy.

**6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru**

## **a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Územní plán využívá plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud je potřeba způsob využití zpřesnit, zúžit, pak je použit „klon“ příslušné plochy, upravena a zpřesněna jeho definice. Takto upravená plocha nese dovětek (sport, hřbitov). Ojedinele jsou definovány i plochy nové – viz jejich odůvodnění.

Podle § 18 odst. 5 se v nezastavěném území (a tedy v příslušných plochách s rozdílným způsobem využití) mohou umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro určité vyjmenované účely, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevyloučí. Zde se vylučuje pouze těžba, která má, nebo by mohla mít, velké dopady na hygienické podmínky, dopravní zátěž atd. a měla by být vymezena návrhovou plochou v ÚP a nikoliv umožněna všeobecným ustanovením stavebního zákona.

### *Plochy bydlení*

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se plochy vymezují za účelem „zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení“.

Do ploch bydlení jsou zahrnuty především plochy zastavitelné, včetně stabilizovaných ploch, kde i stávající zástavba má tento charakter „čistého“ bydlení, kde většinou ostatní aktivity a provozny slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Pro zastavitelné plochy jsou pak určeny podmínky prostorového uspořádání jen v minimální míře, tak aby nebyl územní plán „přeurčitý“, aby neprojektoval, nepředjímal detaily zastavění a jejího architektonického řešení (což jsou ostatně v mnohém detaily, které územnímu plánu ani určovat nepřísluší). V zastavěném území je nutno tím spíše postupovat individuálně – každý potenciální pozemek má jiné podmínky – umístění, svažítost, pohledovou exponovanost, souvislost se vzrostlou zelení, charakter okolních staveb apod.

### *Plochy smíšené obytné*

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se vymezují „v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení, a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umisťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše...“.

Tyto plochy jsou vymezeny především v centrální části obce, podél silničních průtahů.

Pro prostorové regulativy platí totéž, co je uvedeno u ploch bydlení.

### *Plochy občanského vybavení*

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se plochy vymezují „za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem“.

V územním plánu je vymezeno jen několik těchto ploch – pozemky kostelů, základní a mateřská škola, areály učilišť, sportovní haly apod. Další prvky občanského vybavení lze umisťovat v jiných plochách.

### *Plochy občanského vybavení – sportu*

Plocha je odvozena od ploch občanského vybavení, tak jak jsou uvedeny ve vyhlášce, a určena pro jeden specifický druh této vybavenosti. Toto nosné využití je možné případně doplnit i dalšími stavbami a zařízeními spadajícími do oblasti občanského vybavení, pokud navazují a rozvíjejí hlavní využití plochy, anebo krátkodobě mohou plnit i odlišné úkoly se sportem nesouvisející (například hřiště lze využít pro pořádání koncertu, jako stanoviště cirkusu, pořádání výstav apod.).

### *Plochy občanského vybavení – hřbitov*

Plocha je odvozena od ploch občanského vybavení, tak jak jsou uvedeny ve vyhlášce, a určena pro jeden specifický druh této vybavenosti. Samotné občanské vybavení by připustilo příliš širokou škálu využití.

### *Plochy veřejných prostranství*

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem“.

V územním plánu jsou do této kategorie ploch zahrnuty zejména plochy, v nichž jsou umístěny místní obslužné komunikace, plochy ulic, náměstí a návsi.

### *Plochy rekreace – zahrádky*

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se plochy vymezují za účelem „zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí“. Jsou však upřesněny, resp. jejich způsob využití zúžen jen na zahrádkářské kolonie či osady.

Prostorové regulativy umožňují jen zahradní domky s limitovanou zastavěnou plochou.

### *Plochy rekreace – zahrádky transformovatelné*

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se plochy vymezují za účelem „zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí“. Jsou však upřesněny, resp. jejich způsob využití zúžen jen na zahrádkářské kolonie či osady, a to takové, které mají územní podmínky vhodné pro postupnou přeměnu v plochy bydlení. Jde o plochy, v nichž už některé domky slouží k sezónnímu, případně trvalému bydlení, kde některé chaty nebo zahradní domky už byly přeměněny v rodinné domy, anebo plochy, které bezprostředně sousedí s plochami pro bydlení a lze tedy dovozovat tlak na přeměnu (přestavbu, příp. demolici a novou výstavbu) některých domků na domy rodinné. To vše pochopitelně za podmínky, že budou splněny podmínky pro rodinné domy dané předpisy (odstupy, oslunění, dopravní dostupnost atd.).

Prostorové regulativy umožňují jen zahradní domky s limitovanou zastavěnou plochou a ta je limitována i pro rodinné domy, tak aby si lokalita zachovala svůj charakter ploch i staveb drobného měřítka.

### *Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy*

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v případě, že z důvodů svého vlivu nejsou začlenitelné do ploch jiného způsobu využití. Zde jsou určeny jen pro jeden z druhů dopravy – pro dopravu silniční. Toto členění je v souladu s vyhláškou.

V některých místech má plocha charakter širěji vymezeného koridoru, z něhož jen menší část nakonec zabere stavba pro dopravu. Ostatní plochy se pak navrátí jinému účelu. Proto jako přípustné

využití se uvádějí i některé další plochy s rozdílným způsobem využití – zejména plochy zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejná prostranství nebo plochy zeleně.

#### *Plochy technické infrastruktury*

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., kdy „využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití“.

V přípustném využití je i občanské vybavení nebo výroba, a to s ohledem na rozsáhlou plochu ČOV, kde by se mohly najít plochy i pro jiné využití.

#### *Plochy výroby a skladování*

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. pro ty případy, kdy „využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití“.

V podmínkách využití je specifikována úprava spočívající ve vyloučení průmyslu těžkého, tj. hutnictví, těžkého strojírenství, chemického průmyslu apod., tedy typicky provozů, jejichž negativní vliv přesahuje hranice jejich areálů a které obvykle mají vymezeno hygienické ochranné pásmo.

#### *Plochy výroby a skladování – kompostárna*

Plocha je vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. pro ty případy, kdy „využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití“.

Monofunkční plocha je vymezena pro stávající kompostárnu, která vznikla v areálu pískovny. Na základě stanoviska dotčeného orgánu byla vymezena jako samostatná funkční plocha, nezahrnutá do ploch těžby.

#### *Plochy zemědělské výroby*

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. pro ty případy, kdy „využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití“.

V podmínkách využití je specifikována úprava spočívající v zaměření ploch jen pro zemědělskou výrobu. Konkrétně v Údlících jde o jeden stávající a jeden návrhový areál.

#### *Plochy vodní a vodohospodářské*

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny“.

#### *Plochy zemědělské*

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití“.



Jde o plochy převážně v nezastavěném území, proto jsou tu přípustné pozemky, stavby a zařízení podle § 18 odst. 5 stavebního zákona – s výjimkou těžby.

#### *Plochy smíšené nezastavěného území*

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití“.

Zde jsou vymezeny v území – především v nivě Chomutovky, kde se předpokládá zvýšený podíl zeleně, kde se mohou provádět úpravy toku Chomutovky (meandrování) a jiné krajinně prospěšné zásahy, kde probíhá regionální biokoridor s navazujícími biocentry. Tytéž plochy jsou vymezovány při cestě k pískovně, kde i minulý územní plán předpokládal zalesnění velkých ploch a návrh ploch smíšených nezastavěného území je měkčí, umožňující postupnou přeměnu krajiny v dotčených částech na krajinu s vyšším podílem zeleně. Dále jsou plochy vymezeny kolem menší příležitostné vodoteče v severní části území.

Tyto plochy, které ovšem měly významný koncepční dopad na řešení celého nezastavěného území obce, byly na zásah dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu z územního plánu po společném jednání vyjmuty.

#### *Plochy lesní*

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les“.

Jde o plochy v nezastavěném území, proto jsou tu přípustné pozemky, stavby a zařízení podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

#### *Plochy přírodní*

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny“.

Do těchto ploch jsou zahrnuty plochy všech chráněných území přírody a biocenter (s výjimkou pozemků lesních, což sice nedává smysl, ale jde o požadavek dotčeného orgánu ochrany lesa).

#### *Plochy zeleně*

Plochy se vymezují s odkazem na § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se připouští stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v paragrafech 4–19.

*Odůvodnění stanovení plochy:* Zeleň je prvek, který je přirozenou součástí všech ploch s rozdílným způsobem využitím, ať už je to vyjádřeno explicitně, nebo není zmíněno vůbec. Patrně proto také nemá ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. definovanou vlastní plochu s rozdílným způsobem využití. Přesto se vyskytnou konkrétní situace, kdy je určitá plocha prostě zelení a zeleň je to jediné, co v ní možno připustit (kupříkladu zařazení do veřejných prostranství umožní daleko širší škálu využití, o jiných plochách s rozdílným způsobem vymezení ani nemluvě).

Vymezení ploch zeleně má tedy jakýsi „signální“ význam, upozorňuje se na potřebu ochrany zeleně stávající a vymezení nových ploch zeleně tam, kde by tato potřeba nebyla jasně čitelná, kde by se zeleň v rámci jiných ploch jaksi „ztrácela“.

V principu se vymezují dva druhy zeleně: zeleň krajinná a zeleň sídelní.

*Plochy zeleně krajinné* představují plochy mimolesní zeleně v krajině (dle katastru nemovitostí obvykle plochy ostatní – v terénu pak různé meze, terénní terasy a zlomy, prudké svahy, strže, úvaly, vegetační doprovod vodních toků a cest apod.). Jde o plochy přírodního charakteru, nepříliš přístupné. Taková zeleň má funkci izolační, ochrannou – protierozní, doprovodnou, přírodní, ekologickou. V jednom případě se na základě vydaného územního rozhodnutí o změně využití území vymezuje speciální klon plochy zeleně krajinné, a to plocha ZKe určená pro experimentální pěstování (tedy vlastně stále půjde o plochu zeleně na nezemědělské půdě). Územní rozhodnutí určuje tuto funkci na 5 let. Poté opět bude tento bývalý lom plnohodnotnou plochou ZK.

*Plochy zeleně sídelní* je možno chápat jako zeleň obvykle situovanou v zastavěném území, zeleň urbanizovanou, udržovanou, připravenou na návštěvu lidí a tak i vybavenou. Zeleň má funkci jak ochrannou a izolační (vymezení spíše jako liniová záležitost), tak rekreační a estetickou (vymezení plošné), městotvornou. Jde o přírodnější plochu, než je plocha veřejných prostranství (také zahrnujících zeleň).

### *Plochy těžby nerostů*

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů“.

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

V souladu s § 170 stavebního zákona lze odejmout nebo omezit práva k pozemkům a stavbám pro tyto, územním plánem vymezené, veřejně prospěšné stavby.

### *Veřejně prospěšné stavby*

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce (podle § 2 odst. 1 písm. l stavebního zákona). Vyvlastnění se týkají jen staveb dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán vymezuje tyto VPS dopravní infrastruktury (další odůvodnění a komentář jsou uvedeny v kapitole 3 o urbanistické koncepci a vymezení zastavitelných ploch), jejich výstavba je ve veřejném zájmu:

- **WD1** | stavba dopravní infrastruktury (obchvatová a místní komunikace) umístěná v ploše dopravní infrastruktury – silniční dopravy (plocha U18)

*Odůvodnění vymezení:* Komunikace je významným koncepčním prvkem dopravní infrastruktury, má multifunkční význam: je obchvatovou komunikací odlehčující průjezd tranzitní dopravy centrem Údlíc a zároveň zajišťuje dopravní obsluhu zastavitelné plochy U17. Její stavba se všemi doprovodnými náležitostmi (prvky odvodnění) zároveň zajišťuje snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami (přívalové deště spojené se splachy ornice s polí).

- **WD2** | stavba dopravní infrastruktury umístěná v ploše dopravní infrastruktury – silniční dopravy (plocha U24)

*Odůvodnění vymezení:* Komunikace je koncepčním prvkem dopravní infrastruktury, doplnění úseku, který dokompletuje obchvatovou komunikaci, zamezující obtěžujícím průjezdům tranzitní dopravy zastavěným územím Údlic.

- **WD3** | stavba dopravní infrastruktury (místní komunikace) umístěná v ploše dopravní infrastruktury – silniční dopravy (plocha U22)

*Odůvodnění vymezení:* Komunikace je koncepčním prvkem obsluhy rozsáhlých areálů výroby a skladů. Navíc v budoucnu by stavba mohla být součástí obchvatové komunikace, která významně přispěje ke snížení průjezdů zastavěným územím Údlic.

- **P1** | koridor pro umístění VTL plynovodu DN 1400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (Přimda) – v ÚP koridor značen K-TI

*Odůvodnění vymezení:* Jde o koridor pro veřejně prospěšnou stavbu, který je takto vymezen v nadřazené dokumentaci, v ZÚR ÚK. Do v té době platného územního plánu Údlic byl koridor zapracován prostřednictvím změny č. 2 ÚP, a je tedy vymezen i v tomto územním plánu.

### *Veřejně prospěšná opatření*

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví (podle § 2 odst. 1 písm. m stavebního zákona). Pro účely vyvlastnění se výčet VPO zužuje na snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.

Územní plán vymezuje tato veřejně prospěšná opatření:

- **WO1** | k založení navržené prvky regionálního biokoridoru 573 včetně vložených lokálních biocenter LBC M1, LBC M2, LBC M4, LBC M5, LBC M6

*Odůvodnění vymezení:* Všechny regionální prvky ÚSES v nefunkčních částech, určených k založení, jsou jako VPO vymezeny na základě požadavku v ZÚR ÚK. Ten je graficky jen rámcový a územní plán jej rozšiřuje i o další část vedoucí přes pole, kde také není biokoridor funkční. Spolu s biokoridorem podle ZÚR jsou jako VPO vymezena i vložená biocentra (vymezena na základě metody vymezování ÚSES). ÚSES jako celek je veřejným zájmem podle zákona č. 114/1992 Sb.

- **WO2** | pás sídelní zeleně s funkcí snižování ohrožení v území

*Odůvodnění vymezení:* Pás zeleně má multifunkční charakter. Jeho nejdůležitější funkcí je ochrana území, snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami (zde jde především o přívalové nebo dlouhotrvající deště, které ze scelených a nijak fragmentovaných polí přináší vodu i s ornici až do zastavěných částí sídla). Řešení této problematiky požaduje také zadání, ale i prostřednictvím terénních průzkumů (v rámci doplňujících průzkumů a rozborů) byly zjištěny četné zamokřené až vodní plochy v kontaktu se zastavěným územím. V těchto místech byla zemědělská půda degradována a znemožněno její využití. VPO zajistí ochranu zastavěného území a plnou využitelnost zastavitelných ploch vymezených pod tímto pásem zeleně. Založení pásu lze považovat za významný veřejný zájem.

Stavby a opatření tohoto druhu se nevymezují.

## **8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případných dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

V souladu s § 101 stavebního zákona má obec (nebo kraj nebo stát) k pozemku určenému územním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejné prostranství předkupní právo (pokud nepostačí zřízení věcného břemene).

Územní plán vymezuje toto veřejné prostranství:

- **WP | veřejné prostranství (VP) vymezené jako plocha U15**

Předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Údlice. Týká se pozemků (resp. jen jejich částí) vyjmenovaných ve výrokové části.

*Odůvodnění vymezení:* Veřejné prostranství se nachází na pomezí zastavěného území a zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Veřejné prostranství má multifunkční charakter (umístění dopravních staveb, konkrétně místních komunikací zajišťující přístup k lokalitě U16, případně parkovacích stání, alespoň částečná pietní ochrana hřbitova). Jde o prostor, který představuje významný otevřený prostor v jinak poměrně sevřené dispozici zastavěného území, k němuž nové zastavitelné plochy přiléhají také velmi těsně, bez dobře dimenzovaného (třeba i nadstandardního) veřejného prostoru.

## **9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu se nezpracovávalo, a tedy nebyla stanovena kompenzační opatření.

## **10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán vymezuje tyto plochy územních rezerv:

- **R1 |** Jako možné budoucí využití se stanovuje využití pro výrobu a sklady VS, a to včetně pásu izolační zeleně při severovýchodní straně.
- **R2 |** Jako možné budoucí využití se stanovuje využití pro bydlení B (včetně souvisejících veřejných prostranství, ploch zeleně apod.).

Vymezení obou ploch územních rezerv je vyvoláno stanoviskem dotčeného orgánu ochrany ZPF ve společném jednání. V dokumentaci byly na jejich místě vymezeny zastavitelné plochy, resp. včetně ploch sídelní zeleně a ploch veřejných prostranství.

V ploše R1 šlo o plochy výroby VS (s návazností na stávající obdobné plochy přes ulici/silnici), mající dobrý kontakt s kapacitní komunikací (7 I).

V ploše R2 pak byl plánován rozvoj funkcí bydlení B, opět s dobrou vazbou na stávající plochy téže funkce.

Vymezení těchto funkcí logicky vyplývalo ze stávající konfigurace rozložení funkčních ploch a ostatně bylo takto obsaženo i v předchozím územním plánu. Není tedy potřeba žádného prověřování, je jen nutno plochy zpět v budoucí ÚPD vrátit mezi plochy zastavitelné.

### **11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územní plán vymezuje několik ploch, pro které je požadováno zpracování územní studie. Ve většině případů jde o plochy bydlení, které mají rozlohu větší než dva hektary.

Důvodů k vymezení těchto plochy je několik, zejména: a) jde o plošně rozsáhlé lokality; b) je žádoucí, aby koncepce celé lokality byla stanovena najednou a aby nedocházelo k náhodnému využívání vybraných pozemků, které znemožní smysluplné využití pozemků jiných; c) podle § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. je třeba vymezit veřejná prostranství o alespoň předepsané rozloze, což lze provést ve studii, v podrobnějším měřítku, než má územní plán; d) stavební úřad pro rozhodování v území potřebuje podrobnější předpis, než jaký může poskytnout územní plán; e) územní studie může pracovat s majetkoprávními vztahy a jejího pořízení, resp. projednání/konzultování, se mohou zúčastnit i majitelé dotčených pozemků.

Jednotné zpracování celé lokality v podobě nějaké zastavovací studie by bylo žádoucí i u některých dalších lokalit, ale pořízení a zpracování územní studie je přece jen náročný proces, včetně stránky časové a finanční, a tak byla tato „zátěž“ uvalena jen na jmenované lokality.

### **12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Téměř všechny lokality v územním plánu Údlíc je možné považovat za nezávislé – mohou být zahájeny a realizovány bez ohledu na stav lokalit ostatních. Realizací jen některé z lokalit nedojde k narušení urbanistické struktury obce a k poškození jejího obrazu. To vše platí s výjimkou jednoho místa, pro které je etapizace předepsána. V podstatě jde o lokalitu U17, která by měla být zahájena, až se vyčerpají lokality blíže k jádru obce (U16) tak, aby se nezahajovala výstavba daleko v polích od obce, a až vznikne obchvatová komunikace, z níž má být do lokality U17 dopravní přístup – nebo alespoň taková její část, která tento přístup zajistí. V první etapě je lokalita U16 spolu s pásem zeleně Z5, který pro ni vytváří ochranu před splachy s polí při nárazových deštích.

### **13. Limity využití území**

#### *Limity využití stanovené právními předpisy a správními rozhodnutími*

Jde o limity stanovené právními předpisy a správními rozhodnutími a převzaté z územně analytických podkladů ORP Chomutov. Limity v území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb, využití území. Následující limity jsou graficky znázorněny v koordinačním výkresu B1 (pokud je to vzhledem k měřítku výkresu možné).

#### *Ochrana dopravní a technické infrastruktury*

Silniční ochranná pásma podle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

	<i>ochranné pásmo</i>
silnice I. třídy	50 m od osy vozovky

silnice III. třídy

15 m od osy vozovky

Ochranná a bezpečnostní pásma energetických rozvodů a zařízení a zásobování plynem podle zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů:

	<i>ochranné pásmo</i>
elektrické vedení VVN 35–110 kV	12 m od krajního vodiče
elektrické vedení VN 1–35 kV nadzemní	7 m od krajního vodiče
elektrická stanice	7 m
plynovod VVTL	4 m (bezpečnostní pásmo 150 m)
plynovod VTL	4 m (bezpečnostní pásmo 20 m)
plynovod STL	1 m
regulační/měřicí stanice	4 m

Pozn.: Ochranná pásma vznikají dnem nabytí právní územního rozhodnutí. Tzn., že stávající energetické rozvody mají pásmo určeno podle předchozí legislativy (22 kV: 10 m od krajního vodiče, 110 kV 15 m od krajního vodiče).

Ochranná pásma hygienické ochrany (dle ČSN 75 6081 a dle zákona č. 274/2001 Sb., o veřejných vodovodech a kanalizacích)

	<i>ochranné pásmo</i>
veřejný zdroj pitné vody	čtverec 10 × 10 m
vodovodní řad do průměru 500 mm vč.	1,5 m
kanalizační řad do průměru 500 mm vč.	1,5 m

Pozn.: Ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů není ve výkresu B1 vzhledem k čitelnosti v daném měřítku uvedeno.

Ochranná pásma spojů podle zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích

	<i>ochranné pásmo</i>
podzemní telekomunikační vedení	1,5 m

Pozn.: Ochranná pásma telekomunikačního vedení nejsou ve výkresu B1 vzhledem k čitelnosti v daném měřítku uvedena.

#### *Jiná územní omezení podle zvláštních předpisů a jiných*

Jiná územní omezení vyplývají jednak ze zvláštních předpisů, podle nichž výslovně postupují orgány státní správy, jednak z pravomocí některých orgánů stanovovat a požadovat některá omezení.

- Vzdálenost 50 m od okraje lesa – souhlas orgánu státní správy lesů při dotčení pozemků stavbou podle § 14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).
- OP letiště Chomutov



## Ochrana přírody

- Natura 2000: evropsky významná lokalita Údlické Doubí.
- Přírodní památka Údlické doubí, datum účinnosti vyhlášovací dokumentace 22. 2. 2012. Ochranné pásmo 4,23 ha.
- Významné krajinné prvky v obci nejsou registrovány (alespoň nebyly v územně analytických podkladech ORP Chomutov), nacházejí se zde VKP ze zákona (§ 3 zákona č. 114/1992 Sb.) – lesy, vodní toky a vodní plochy.

## Ochrana památek

Na správním území Údlic jsou v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek zapsány tyto památky:

- |               |                                                                       |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|
| ■ 30238/5-570 | sloup se sochou P. Marie, Údlice                                      |
| ■ 38471/5-775 | socha Piety, Údlice                                                   |
| ■ 26425/5-788 | kostel Povýšení sv. kříže, Údlice                                     |
| ■ 20476/5-798 | židovský hřbitov, památník Rudé armádě a obětem II. sv. války, Údlice |
| ■ 17218/5-796 | socha sv. Floriána, Údlice                                            |
| ■ 24983/5-790 | socha sv. Jana Nepomuckého, Údlice                                    |
| ■ 36892/5-792 | sloup se sochou Nejsvětější Trojice, Údlice                           |
| ■ 16001/5-795 | fara, Zámecká č. p. 4, Údlice                                         |
| ■ 35856/5-794 | sloup se sochou sv. Josefa, Údlice                                    |
| ■ 39527/5-789 | socha sv. Barbory, Údlice                                             |
| ■ 44732/5-665 | smírčí kříž, Údlice                                                   |
| ■ 38054/5-791 | zámek, Zámecká č. p. 1, Údlice                                        |
| ■ 15373/5-793 | sýpka č. p. 115, Údlice                                               |
| ■ 22385/5-803 | kostel sv. Matouše, Přečaply                                          |

Na správním území Údlic je podle ÚAP Chomutov následující archeologické naleziště:

- Údlice – středověké a novověké jádro obce

## Území se zvláštními podmínkami geologické stavby a s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry

Podle územně analytických podkladů ORP Chomutov se ve správním území Údlic nacházejí dvě chráněná ložisková území: a) CHLÚ 07870000 Chomutov-Údlice (surovina – hnědé uhlí, správce Česká geologická služba); b) CHLÚ 1089000 Škrle (surovina – jíly, správce Česká geologická služba) a čtyři ložiska nerostných surovin (Bílence – jíly; Pohlody – Šverma-západ, Chomutov – Jan Žižka, Droužkovice-východ – vše hnědé uhlí). Osm lokalit poddolovaného území (dvě riziková území Severočeských dolů, a. s. (bez názvu), Chomutov I 1, Chomutov I-Michanice 3, Údlice 1–3, Přečaply). V území se nachází dobývací prostor (písky, štěrky).

## Záplavová území

Na území obce jsou pro tok Chomutovky vyhlášena záplavová území Q<sub>100</sub>, včetně aktivní zóny záplavového území. Dále jsou pro Chomutovku udané dvě hranice zvláštní povodně pod vodním dílem (Křimov a Kameňka).

## Zájmové území ministerstva obrany

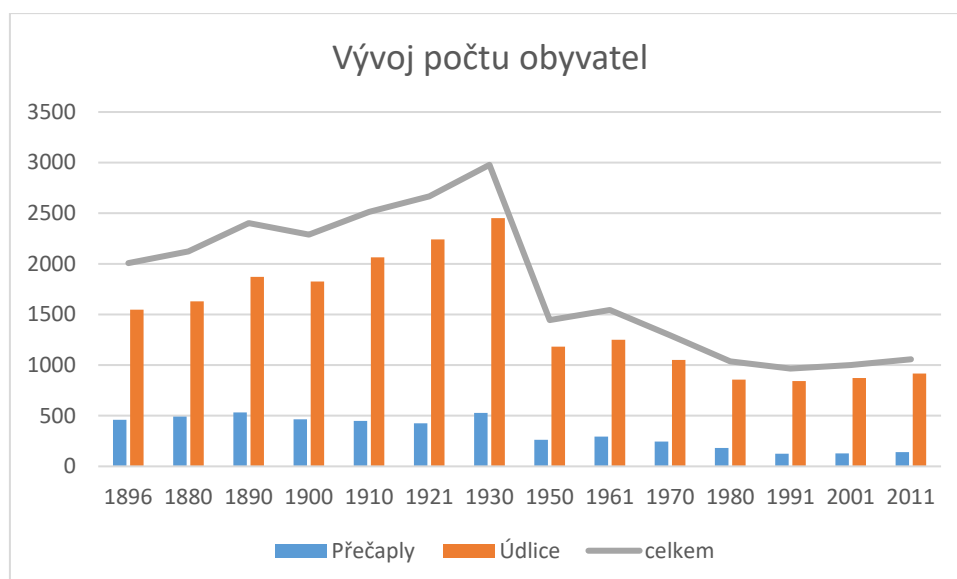
Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR.

Jde o ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- Větrných elektráren,
- Výškových staveb,
- Venkovních vedení VVN a VN,
- Základových stanic mobilních operátorů.

## f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Údlice byly městem zcela německým. Ottův slovník naučný uvádí, že Údlice (též Údice, příp. chybně Eydlitz – Eidlitz) měly v roce 1900 výhradně německé obyvatelstvo, celkem 1 820 osob. Této velikosti odpovídalo i bohaté vybavení města vybaveností. Po II. světové válce byly Údlice, jako většina obcí v Sudetech, postiženy odsunem německého obyvatelstva a tato skutečnost je dobře čitelná v rozdílech počtu obyvatel mezi cenzy 1930 a 1950, kdy počet obyvatel klesl na 48 % předválečné hodnoty. Až do roku 1930, kdy měly Údlice 2979 obyvatel (tedy včetně dnešní místní části Přečaply – jde pochopitelně o hodnoty přepočtené na dnešní správní hranice; v minulosti bylo členění obcí jiné: Přečaply bývaly samostatnou obcí, a naopak součástí Údlíc v některých letech byly Hořenec, Nezabylice či Všehrady), počet obyvatel setrvale rostl a těžko si představit, kam by velikost obce dospěla, kdyby sledovala nadále tento trend. Mají tedy Údlice ve své historii velký zlom, z něhož se vzpamatovávaly po desetiletí, resp. dosud nevzpamatovaly, a teprve po roce 1989 nabírají Údlice na stabilitě odrážející se v pozvolném nárůstu počtu obyvatel. Bilance v počtu obyvatel obci jako celku poněkud kazí místní část Přečaply. Zatímco na přelomu 19. a 20. století tvořily zhruba pětinu počtu obyvatel, dnes je to jen desetinný podíl na celkovém počtu obyvatel.



O účelném využití zastavěného území, resp. v něm situovaných domů a bytů, lze uvažovat v několika rovinách. Jednak je možné se odkázat na terénní průzkumy. Při nich bylo zjištěno několik nevyužívaných nemovitostí, nicméně šlo o jednotlivosti, o žádnou soustředěnou lokalitu, která by trpěla nedostatkem péče a která by vyžadovala nějaký asanační nebo přestavbový zásah (plochy přestaveb jsou vymezeny na plochách měnících se z ploch výroby na plochy pro bydlení).

Na druhou stranu byla při terénních průzkumech zjištěna nová „sídlště“ rodinných domů ze zcela posledních let, i o něco starší. Vždy jde o relativně dobře uchopitelné, tedy menší soubory rodinných domů izolovaných i řadových (lokality za školou nebo při výpadovce na Jirkov). To je zřejmě následovánímhodná cesta – po menších částech postupně zaplňovat zastavitelné plochy, i když u těch větších musí vzniknout studie, která vyřeší plochu vcelku.

O využití stávajícího domovního a bytového fondu svědčí také statistická data. Poslední cenzus 2011 udává, že z 398 domů v Údlících (nerozlišeno na místní části) je obydlených jen 356, tzn. cca 10 % neobydleného domovního fondu. Důvody neobydlenosti se bohužel udávají u pouhých deseti z nich (3 využívané k rekreaci, 1 přestavba domu, 6 nezpůsobilých k bydlení). I deset let předtím, při předchozím cenzu, se zaznamenalo cca 10 % neobydlených domů. Tehdy však bylo mnohem větší procento výpovědí o neobydlenosti (i tehdy bylo 6 domů nezpůsobilých k bydlení, krom toho přechodné nebo rekreační bydlení a sedm domů přestavovaných). Na jednu stranu se deseti procentní podíl neobydlených domů zdá být vysoký, ale na druhou stranu pěti procentní hranice je vcelku normální (rekonstrukce, dědictví, prodej apod.) a nad tuto hranici je tedy zhruba dvacet domů. Znamená to, že rezervy v neobydleném domovním a bytovém fondu nejsou příliš velké, cca 20 bytů a 50 obyvatel. Není to cesta, která by koncepčně mohla řešit další rozvoj obce.

Z jiného pohledu je stávající bytový fond velmi komfortní, má dobrou vybavenost a také svými plochami je nadstandardní: průměrná celková plocha bytu činí 111 m<sup>2</sup> a průměrná obytná plocha pak 83 m<sup>2</sup>, tzn. 37 m<sup>2</sup> celkové plochy na osobu a 28 m<sup>2</sup> obytné plochy na osobu (údaj se od posledního cenzu zvýšil o 4 m<sup>2</sup>).

Vzhledem ke stávajícímu stavebnímu fondu lze tedy konstatovat, že má-li obec mít umožněn nějaký rozvoj, má-li růst, musí to být novou výstavbou a prostřednictvím nových zastavitelných ploch, které budou dále rozvíjet velmi dobrý standard bydlení v Údlících.

V úvaze o potřebách nových zastavitelných ploch se používá demografických modelů a projekcí počtu obyvatel. Je proto užitečné pohlédnout na demografický potenciál obce a všimnout si tří základních ukazatelů: počet obyvatel, průměrný věk a index stáří.

Vývoj počtu obyvatel byl už zmíněn výše. Zásadní je však vývoj v období po r. 1989. Na tato data je třeba se soustředit při sledování dalších rozvojových trendů. Je vidět, že počet obyvatel setrvale roste, a to ve zrychlujícím se trendu: nejprve o 4 % za desetiletí, pak o 6 %, nyní o 13 % za pouhých 6 let.

rok	Přečaply	Údlice	celkem
1991	124	842	966
2001	128	873	1001
2011	140	917	1057
2021			1237

Pokud touto řadou proložíme spojnicí trendu pro další dvě nadcházející období, jeví se jako nejvalidnější polynomičká spojnice trendu, která má hodnotu spolehlivosti 0,994 (jeden vrchol) – v tom případě je cílovou hodnotou 1 600 obyvatel. Pokud bychom předpokládali dva vrcholy kolísání dat, pak je spolehlivost dokonce vyjádřena hodnotou 1 a cílový počet obyvatel se zvýší na téměř 2 000 obyvatel. Vzhledem k historickým datům, k počtům obyvatel, jichž obec už v minulosti dosáhla, nejde o nijak překvapivé hodnoty.

Až do války měla daleko více obyvatel než 1 600 a téměř tolika dosahovala i v roce 1961. A tak ani hodnota 2 000 obyvatel není nedosažitelná, vždyť ještě v roce 1930 měla obec o téměř 50 % více. Je ovšem třeba zmínit, že v určitých ohledech je srovnání s minulostí poněkud zavádějící: například v hodnotách obložnosti domů a bytů. V minulosti bylo vcelku normální, že v jednom domě žilo až 9 obyvatel, zatímco dnešním průměrem je v Údlicích hodnota 2,7 obyvatel na dům. Tím jsou dnešní poměry samozřejmě náročnější i na rozsah zastavěných ploch (na to, co pojmul jeden dům v minulosti, jsou dnes potřeba domy tři s náležitými pozemky).

Pozn.: Nejnovější data k 1. 1. 2022 vykazují nadále rostoucí počet obyvatel, a to 1266 osob.

Předpokládaný trend v nárůstu počtu obyvatel není bohužel podpořen průměrným věkem populace. Zatímco v době cenzu v r. 2001 činil 38,9 let, o deset let později se zvýšil na 41,8 let (!), čímž dokonce překonal průměrný věk v Ústeckém kraji (41,6 let) a výrazně se přiblížil k celorepublikovému průměru (42 let). K 1. 1. 2022 byl vykázan průměrný věk 41,4 let.

O demografické kondici populace svědčí také index stáří, tedy poměr mezi postproduktivní složkou populace (resp. obyvateli nad 65 let věku) a dětskou složkou (0–14 let), který říká, kolik je v populaci starších obyvatel na 100 dětí. Ještě v roce 2001 byl tento index v Údlicích mimořádně příznivý (měl ho hodnotu 61, tedy 51 obyvatel starších 65 let na 82 dětí). O pouhých deset let se absolutně změnil: hodnota 104 svědčí o mírném vyšším počtu starších obyvatel (143 na 138 dětí). Celorepublikový průměr činí 110,5.

Oba zhoršující se koeficienty svádí k určité spekulaci: ačkoliv přibývá obyvatel a přibývá rodinných domů (cca 50 za každé poslední desetiletí), přesto údaje o demografické situaci se v určitých parametrech zhoršují. Je možné, že se v Údlicích často usazují starší obyvatelé, na důchod, přenechávají městské byty dětem a sami hledají azyl v klidnějším maloměstském prostředí. Tím spíše by obec měla rozvíjet bytovou zástavbu, preferovat či zvýhodňovat rodiny s dětmi, nabídnout jim dostatek pracovních příležitostí v místě i dostatek relevantní vybavenosti.

Je třeba zde shrnout **předpoklady růstu obce Údlice**:

1. Už teď jsou Údlice osmou největší obcí v okresu Chomutov. Čtveřici prvních tvoří města s výrazně vysokým počtem obyvatel (Chomutov, Jirkov, Kadaň, Klášterec nad Ohří). Další obce jsou o řád níže: Vejprty, Spořice a Údlice. Je zřetelné, že Údlice mají v soustavě osídlení významné místo a že spolu se Spořicemi mají ambici stát se významným předměstím Chomutova, s nímž jsou obě obce de facto srostlé. To dává možnost soustředit se především na rozvoj bydlení a v některých aspektech vybavenosti ji sdílet s jádrovým městem této „aglomerace“. To vše nabývá daleko důležitějších parametrů, pokud se zrevidují rozvojové možnosti samotného Chomutova, ostatně i Spořic, kde není nabídka rozvojových ploch uspokojivá – Údlice se pak stávající významným místem rozvoje pro celou aglomeraci chomutovsko-jirkovskou!

2. Začlenění do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB5 Chomutovsko – Kadaňsko přináší pro Údlice zaměření jak na trasování důležitých tras dopravní a technické infrastruktury, ale také soustředění na rozvoj průmyslových a ekonomických zón a revitalizaci ploch brownfields.

3. Začlenění do rozvojové osy nadmístního významu NOS1, vymezené v souvislosti s trasou dálnice D7, opět směřují Údlice k dalšímu rozvoji průmyslových zón. Příklady z jiných míst republiky ale dokládají, že zakládání mnoha průmyslových areálů v málo lidnatých obcích přináší problémy – dojíždění, vznik ubytoven, nerovnoměrný rozvoj tří pilířů udržitelného rozvoje. Proto je nutné synergicky s rozvojem výrobních areálů rozvíjet i plochy bydlení. Ty pak budou atraktivní pro osoby a rodiny v produktivním věku, které najdou v místě bydliště i pracovní příležitosti (což není kombinace zcela obvyklá). Aktualizací č. 2 ZÚR ÚK byly Údlice z rozvojové osy NOS1 vyjmuty, nicméně mnohé z popsáno pro ně nadále platí.

4. Výše zmíněné demografické trendy indikují potenciál pro další růst počtu obyvatel Údlíc.

5. Další pozitivní charakteristiky Údlíc: dobré dopravní vazby na nadřazené komunikace, dobrá vybavenost technickou infrastrukturou, vybavenost základní veřejnou infrastrukturou, cenné krajinné partie, trend v zajištění dostatku pracovních příležitostí v místě atd.

Je proto odůvodněné navrhnout pro Údlice dostatek zastavitelných ploch jak pro rozvoj výroby, tak pro bydlení. Ostatně jde většinou o plochy, které už byly zapracovány do minulého předchozího územního plánu. Územní podmínky se nemění, a tak většinou totožné plochy jsou navrženy i v územním plánu novém.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení (většinou jde o izolované rodinné domy) v rozsahu až cca 330 domů (odhad vychází jak z výpočtů průměrné rozlohy pozemků atp., ale velmi často je založen na ověřovacích skicách v měřítku 1 : 2000). Takový rozsah výstavby by v poměrech dnešních obložností znamenal nárůst o cca 900 obyvatel na cílový počet obyvatel 2 100. To je počet velmi blízký demografickým odhadům (viz výše), jimž zajišťuje i určitou rezervu. Ostatně pokud nebudeme počítat plochu U17, která je navržena až do druhé etapy, pak se tato cílová hodnota sníží na 1 900 obyvatel, tedy poměrně realistické číslo.

Na druhou stranu je třeba zmínit, že tato úvaha nezahrnuje přestavbovou plochu PP3, kterou investor plánuje využít pro výstavbu bytových domů, tedy typologicky nepříliš běžnou stavbu v Údlících. Nyní zde jsou pouze 4 bytové domy. Realizací této plochy by bilance byly o něco, případně podstatně navýšeny. Záleží na hustotě zástavby. Pro plochu je předepsána územní studie.

(Nutno ovšem zmínit, že bilance se týkají ploch bydlení a smíšených obytných jako celku, přičemž v nich jsou umístitelné i pozemky staveb pro jiné využití – zejména pro občanské vybavení, tím pochopitelně počet disponibilních pozemků pro rodinné domy klesá.)

Územní plán téměř veškerý rozvoj směřuje do místní části Údlice, rozvíjí jejich městský charakter, navazuje na úspěšný rozvoj z minulých let a Přečaply naopak ponechává v decentní velikosti venkovské vsi rozvíjející se jen mírně a mající své rezervy v zastavěném území.

### **B3. NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.**

#### **a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územnímu plánu nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Obě nadřazené dokumentace jsou podrobněji komentovány v kapitole B1 odst. a.

*Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území je průběžně zajišťována – sousední obce mohou uplatňovat své požadavky v jednotlivých etapách pořizování ÚP.*

Z hlediska koordinace návrhu ÚP s vydanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí je předmětem sledování několik málo prvků, které přecházejí přes hranice Údlíc a zasahují na sousední území.

Především jde o stávající prvky dopravní a technické infrastruktury (obsažené v ÚAP). Další koordinovanou problematikou je územní systém ekologické stability, který je na úrovni ORP koordinován materiálem „Sjednocení vymezení ÚSES“ (Ageris, 2007). Ten je zohledněn v územním plánu Údlíc a v ÚP sousedních obcí.

Údlice sousedí s těmito obcemi:

- Chomutov – Na hranicích Údlíc a Chomutova byly koordinovány především prvky regionálního ÚSES. Oba ÚP jsou v souladu.
- Pesvice – V územní plánu Pesvic (2010) vybíhá k jihu lokální biokoridor N9, který přes úzký krček území Všestud končí v biocentru na území Údlíc. Jiné vztažné prvky se zde nenacházejí.
- Všestudy – Západní hranici obce v územním plánu (2016) lemuje biokoridor N10 (také LBK 309), který od severu přišel z území Pesvic a na jihu ústí do LBC M3 na území Údlíc. Jiné hraniční prvky vyžadující koordinaci se zde nevyskytují.
- Bílence – V obou územní plánech (Bílence, 2006) se na hranici nachází LBC Bílenecký remíz. Jiné prvky vyžadující koordinaci se nevykytují.
- Nezabylice – na hranicích obou obcí se nachází LBC Nezabylická niva (na toku Chomutovky), jehož vymezení je koordinováno (ÚP Nezabylice, změna 2016).
- Všehrady – Z ÚP Všehrd (2012) vyplývá potřeba koordinovat jen trasy technické infrastruktury, což je uskutečněno i prostřednictvím dat ÚAP.
- Droužkovice – Hranici mezi obcemi tvoří trasa silnice I. třídy, přes hranice přecházejí jen některé limity ve využití území, žádný prvek nutný koordinovat.

*Koordinace územně plánovacích dokumentací sousedících obcí je splněna.*



## **b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

**a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

### *Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje*

Z této nadřazené dokumentace se Údlíc týkají jen některé z priorit územního plánování, které specifikuje zadání. Avšak všechny priority a jejich splnění je komentováno v kapitole B1. a).

### *Požadavky vyplývající s územně plánovací dokumentace vydané krajem*

Úkoly vyplývající z této nadřazené dokumentace a jmenované v zadání jsou komentovány v odůvodnění v kapitole B1. a).

### *Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů*

Mezi problémy (závady) dle ÚAP náleží:

**PU29 – plochy po těžbě v Údlících – Nevyužité území ploch po těžbě písku a ploch po hlubinné těžbě hnědého uhlí. Nyní je umožněna postupná rekultivace. V ÚP řešeno návrhovou plochou vysoké zeleně pro zamezení pohledu z obce a zamezení hluku a prašnosti.**

Nejde o nevyužitě, ale o funkční plochy těžby, které se návrhově ještě mírně zvětšují. Nalézají se v dosti odloučené poloze od obce – bezprostřední vizuální kontakt zde nehrozí. Proto je patrně i tak rozsáhlá plocha pro zalesnění, jak navrhoval předchozí územní plán, poněkud předimenzovaná (například i s ohledem na zábory ZPF). Tento územní plán v inkriminovaném území vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území, tak aby bylo možné zvýšit zde podíl krajinné zeleně.

**PD4 – průjezd středem obcí, nedostatečná kapacita – Trasa tvoří zkratku mezi rychlostní komunikací R7 a silnicí I/13 procházející středem obcemi Údlice a Otvice, kde v Otvicích navazuje vysoká dopravní zátěž z Chomutova. V ÚP Otvice a Údlice navrhovány obchvaty, ale ani jeden nebyl zrealizován. Úkol je adresován i vůči zásadám územního rozvoje.**

Zmíněný průtah nebyl ani zahrnut do sčítání dopravy. ÚPN VÚC navrhl trasu obchvatu zastavěného území, resp. centra obce, která se ale v další krajské dokumentaci už neobjevila. Stejně tak ve finální podobě předchozího ÚPO už trasa nefiguruje. Tento územní plán určitou variantu obchvatu navrhuje. Viz další komentáře v kapitole o dopravě.

**PD12 – doprava zemědělců z Hrušovan do sila – Po realizaci rychlostní komunikace R7 již není možnost dopravy úrody zemědělskými stroji z Hrušovan do sila v Černovicích, aniž by se muselo projíždět středem města Chomutova.**

Není v možnostech územního plánu Údlíc řešit průjezdnou dopravu centrem Chomutova po trase Hrušovan-Černovice.

**PT1 – plynovody VVTL – Stávající trasy vysokotlaké vedení plynovodu vnitrostátního a mezinárodního významu je potřeba prověřit a připravit území na další možné rozšíření, aby se předešlo dalším možným problémům.**

Jde o poměrně těžko splnitelný úkol – jak by mohl ÚP jedné obce prověřovat mezinárodní trasy vedení plynovodu, notabene když PÚR ani ZÚR žádnou novou další trasu neobsahují. Ve smyslu tohoto požadavku je stávající trasa plně respektována (viz koordinační výkres) a jsou „opraveny“ konflikty, jež se vyskytovaly

v předchozí ÚPD. Tam byla trasa vymezena až změnou územního plánu, aniž by byly upraveny zastavitelné plochy územním plánem vymezené, které přes trasu VVTL plynovodu přesahovaly – šlo o plochy pro výrobu a sklady. Ty byly upraveny tak, aby nadále v konfliktu s plynovodem nebyly. Dá se tedy tím i předpokládat, že eventuální další trasa by v souběhu se stávající byla umístitelná.

PH5 – hluková zátěž průjezdu obcemi (viz též PD4)

Viz PD4.

PO2, PO3 – chráněná ložisková území a ložiska nerostných surovin – Stanovená chránění ložisková území nejsou aktualizována a není prověřena další možnost využití. Tato území jsou ve střetu s rozvojovými ambicemi obcí ležícími přímo na ložisku nebo v těsném sousedství CHLÚ. V poslední době OBÚ a ministerstvo průmyslu a obchodu striktně omezují rozvojové možnosti obcí, v jejichž území jsou stanovená.

Chráněná ložisková území a ložiska nerostných surovin v některých případech zasahují do zastavěného území a pochopitelně jsou na nich vymezovány i plochy zastavitelné. Tak tomu bylo i v předchozím ÚP, který prošel pozitivně projednáním s dotčenými orgány. Územní podmínky v této oblasti se od té doby nezměnily, stejně jako se prakticky nezměnilo vymezení zastavitelných ploch. Surovinové zdroje na území mezi Chomutovem a Údlicemi, které prakticky prorůstají, jsou v podstatě netěžitelné.

Kromě problémů uvedených ve výčtu je nutné dále řešit tyto obecnější problémy:

urbanisticky hodnotná území, hodnotná území a prvky, nevyužívané a zanedbané památky

Urbanisticky hodnotná území (zejména centra obou místních částí a v Přechaplech dominantní vršek s kostelem) jsou respektována. V případě kostela sv. Matouše byly dokonce zamítnuty některé záměry (zahradka se zahradním domkem), případně regulována výška zástavby (lokalita P2).

veřejná a ochranná zeleň, ÚSES, obnova rybníků, plochy negativně ovlivňující krajinný ráz – negativní dominanty

Zeleni je v územním plánu dopřána velká pozornost, jsou pro ni stanoveny plochy krajinné a sídelní zeleně a je umístitelná i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití. „Negativní“ dominanty se v obci nevykytují, krajinný ráz není ohrožen.

historické cesty, prostupnost územím, cyklotrasy, hipostezky a turistické trasy

Cesty v krajině jsou umístitelné podle potřeby v plochách zemědělských i plochách smíšených nezastavěného území. Žádnou novou trasu však územní plán nenavrhuje – i když v rovině koncepce navrhuje několik tras pro využití chodci či cyklisty.

demografický vývoj

Obecně vzato není demografický vývoj uspokojivý. Situace Údlic je však velmi ovlivněna sousedstvím s městem Chomutovem, kde značný díl domovního fondu představují panelové domy, jejichž obyvatelé často hledají bydlení v rodinném domě. Více viz kapitola „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území...“

### *Další požadavky*

- řešení územních podmínek ochrany severovýchodních zastavitelných ploch pro bydlení před splachy z polí;

Problém je řešen návrhem multifunkční plochy sídelní zeleně a související etapizací. Viz komentáře u příslušné plochy.

- prověření možnosti vymezení cyklotrasy podél toku Chomutovky;

Trasa pro cyklisty podél toku Chomutovky byla prověřena s negativním záměrem. Jde o říční nivu, ležící v regionálním biokoridoru a lokálních biocentrech, tedy o výsostně přírodní prostředí, do něhož vkládat prvky dopravní infrastruktury (byť jen cyklotrasu) není vhodné. To se týká spodního toku, pod Údlicemi směrem k Přechaplům. Jiná je situace na horním toku, kde by takové využití bylo možné. Více viz kapitola cyklistická doprava.

- prověření funkčního využití zahrádkových kolonií a jejich klasifikace na plochy čistě rekreační a na plochy tendující ke konverzi na plochy pro bydlení.

Ve smyslu tohoto požadavku jsou zahrádkářské osady rozděleny na rekreační a na transformovatelné pro bydlení. Viz komentář k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití.

Zadání územního plánu dále ukládá prověřit požadavky, které byly doručeny k návrhu zadání a zastupitelstvo obce je odsouhlasilo. Zastupitelstvo obce dne 17. 8. 2016 na svém 3. jednání se zabývalo těmito požadavky majitelů na změnu ve využití pozemků:

#### 1. Lada a Bohumil Jelínkovi – usnesením ZO požadavek schválen

parcela 383/22, k. ú. Přechaply – změna využití na zahrádky se stavbou zahradního domku

Předmětný pozemek je součástí tzv. místa krajinného rázu (vymezeno v územně analytických podkladech ORP Chomutov), jde o místo s významnými urbanistickými a krajinnými hodnotami, které se uplatňují jak v místě samém, tak ve velmi rozsáhlém okolí (dálkové pohledy). Zbarokizovaný kostel sv. Matouše se hřbitovem (v jehož ochranném pásmu se parcela nachází) byl historicky jedinou stavbou na pahorku uplatňujícím se v širokém okolí. Až novodobě vznikly při podnoží dva rodinné domy, poměrně nevhodně umístěné, narušující původní kompozici. Její součástí jsou volné plochy obklopující kostel, které umožňují jeho dominantní postavení. Předmětný pozemek leží v místě jediného přístupu ke kostelu od jihu od silnice, jde o volnou plochu umožňující dobré uplatnění pahorku (bývalého hradíště) a kostela, zpřístupňující jej. Zřízení zahrádky, navíc s výstavbou zahradního domku, by vedlo k výraznému narušení krajinného rázu a výše zmíněných hodnot urbanistických, kompozičních, krajinných a estetických. Proto není požadavek v územním plánu akceptován.

#### 2. Milan Brůha – usnesením ZO požadavek zamítnut

parcela 288/7, k. ú. Údlice – pro nízkopodlažní bydlení

Odůvodnění ZO zmiňuje lokální biokoridor, OP plynovodu Gazela, velikostí pozemku (zábor ZPF) a dostatkem jiných rozvojových ploch pro bydlení. Nutno dodat, že se plocha nachází zcela mimo zastavěné území, vytvořila by enklávu, založila nevhodnou rozvojovou osu směrem ke kompostárně.

#### 2. Milan Brůha – usnesením ZO požadavek schválen

parcela 381/1, k. ú. Přechaply – pro nízkopodlažní bydlení

Přestože i pro tuto plochu jsou jmenovány stejné důvody proti jejímu zařazení do územního plánu jako v předchozím případě, byla plocha zastupitelstvem doporučena. Jde však o urbanisticky nevhodný záměr,

kteřý nebyl do územního plánu zařazen. Stávající územní plán obsahuje rozvojovou lokalitu č. 18 v Přečaplech na témže pozemku. Jde o ulicovou zástavu cca čtyřmi rodinnými domy v podnoži vrchu s kostelem. Z tohoto pohledu je i tato lokalita poměrně nevhodná: ohrožuje dominantní postavení vrchu s kostelem, zakládá novou ulici a rozvojovou osu. Předmětný požadavek chce tuto lokalitu prodloužit na sever až k hranici pozemku 381/1, tedy až k severnímu okraji areálu firmy M. Ordoše. Areál této firmy je ve vzorném stavu, v podstatě působí dojmem zámeckého areálu, je obehnan pěkným průhledným plotem odsazeným od komunikace, v předprostoru má alej. Tomuto areálu sluší, aby na opačné straně silnice byl ponechán volný prostor, výhled do kraje, do mělkého údolí Chomutovky. Přivedení jednostranné zástavby rodinnými domy (o jejichž estetické kvalitě lze mít spíše pochybnost) až do těchto míst by silně narušilo urbanistickou kompozici, krajinný ráz místa a estetické kvality tohoto prostředí. Navíc by došlo k postupnému propojení zástavby dvou sídel rozdílného charakteru. Pozemky jsou navíc zatíženy trasou hlavního přírodního vodovodního řádu pro Přečaply, který by bylo nutné přeložit. Proto tento požadavek nebyl projektantem akceptován.

## 2. Milan Brůha – usnesením ZO požadavek schválen

parcely 45/1, 37/3, 982/2, 970/2, 970/3, 36/3, 34, 1, část 971/1 a 970/6, k. ú. Přečaply – změna využití z ploch smíšených obytných na plochy zemědělské výroby

Zemědělskou výrobu lze provádět primárně na plochách zemědělských (pěstování plodin, chov dobytka apod., tedy na pozemcích zahrnutých do zemědělského půdního fondu – zde se obvykle nestavějí stavby pro zemědělství), dále v plochách výroby a skladů (zpracování a skladování ve stavbách pro zemědělství (§ 3 vyhl. č. 268/2009 Sb.)). Hospodářské aktivity jsou přípustné i v plochách smíšených obytných, tak aby se nezatížilo jejich okolí a nesnížila kvalita souvisejícího prostředí.

Pokud majitel požaduje vymezení ploch zemědělské výroby (změna z původních ploch smíšených obytných), pak zjevně plánuje výstavbu staveb pro zemědělství, tedy staveb, které mohou představovat určitou zátěž pro prostředí. Vesměs ale jde o parcely, které navazují na stávající majitelovy pozemky bydlení a hospodaření, příp. jsou jejich součástí, anebo jsou zastavitelnou plochou smíšenou obytnou. Je tedy možné rozvoj zemědělského hospodaření umožnit a požadované změny do územního plánu promítnout.

Výjimkou jsou však dva pozemky: 1. Pozemek č. 971/1 není ve vlastnictví žadatele (jde o pozemek České republiky, s nímž hospodaří Státní pozemkový úřad). Žadatel tedy není oprávněn o změnu ve využití pozemků žádat. Navíc jde o pozemky navazující v záhumenku na pozemky a stavby jiného majitele, jemuž by výstavba staveb pro zemědělství mohla zhoršit kvalitu bydlení. 2. Pozemek č. 45/1 je historicky sevřen mezi dvěma rameny Chomutovky, má kvalitní přírodní rámeček (obklopen vzrostlou zelení), jeho část je zasazena hranicí stoleté vody (podle předchozích modelů spadal dokonce do aktivní zóny), je místem průchodu regionálního biokoridoru vedoucího podél Chomutovky. Ani z pohledu urbanistické koncepce není vhodné tento pozemek určit k zástavbě – je součástí velmi příznivé přírodní enklávy v sídle, je situován při průtahu silnice, podél níž vždy historicky byla umísťována obytná zástavba s doprovodem staveb hospodářských, umísťovaných až v druhém plánu směrem k záhumenkům. Umístění zemědělských staveb při cestě je cizorodým prvkem, který by poškodil obraz sídla.

## 3. Ilona Fousková – usnesením ZO požadavek zamítnut

množství pozemků – pro nízkopodlažní bydlení

Zamítnuto pro formální nedostatky žádosti, nevhodné umístění pro rozvoj obce, konflikty s četnými limity (zejm. záplavové území), ochrannými pásmy atd.

#### 4. Roman Liuty – usnesením ZO požadavek schválen

budova na pozemku č. 6/2 – změna účelu z bydlení na podnikání

Plocha je v územním plánu ze způsobu využití nízkopodlažní bydlení překvalifikována na plochu smíšenou obytnou, kde lze realizovat jak bydlení, tak podnikatelské činnosti.

#### 5. Detmers Objekt – Plan GmbH, s. r. o. – usnesením ZO požadavek schválen

změna využití areálu bývalé pily v k. ú. Údlice na bydlení v rodinných domech

V přechodí ÚPD jsou pozemky součástí ploch drobné výroby a služeb. V tomto ÚP je plocha vymezena jako přestavbová a návrhovým využitím je plocha smíšená obytná, která umožní výstavbu rodinných domů a zároveň případné širší využití.

#### 6. Jana Vaněčková – usnesením ZO požadavek schválen

změna funkčního využití pozemku č. 1303/4 v k. ú. Údlice na bydlení v rodinných domech

Požadovaný pozemek je v záplavovém území Q<sub>100</sub> a dokonce v aktivní zóně záplavového území. Podle vodního zákona č. 254/2001 Sb. zde není možné umísťovat, povolovat ani provádět stavby (s výjimkou vodních děl a nezbytné dopravní a technické infrastruktury). Proto není možné požadavek akceptovat.

#### 7. Daniel Rottenberg – usnesením ZO požadavek schválen

změna funkčního využití pozemků č. 122/31 a 122/48 v k. ú. Údlice z komunikace na nízkopodlažní bydlení

V původním územním plánu je skutečně vymezena místní komunikace, vedoucí při severovýchodní hranici lokality rodinných domů. Komunikace, která měla ústít na průtah silnice, ztratila význam, je v soukromých rukách, je součástí uzavřených pozemků rodinných domů. Komunikace by ani neměla význam pro další zastavitelné plochy na severu – dopravní propojení by stávající zástavbě přineslo velkou dopravní zátěž, dopravní napojení nových zastavitelných ploch je třeba řešit nezávisle na stávajících plochách bydlení. Z těchto všech důvodů je část bývalé komunikace zahrnuta do ploch bydlení a jako veřejné prostranství zůstává jen skutečně využívaná komunikace.

Dále je požadována změna funkčního využití parcel č. 151/26, 24, 33, 22, 18, 21 v k. ú. Údlice z bydlení na funkci smíšenou obytnou, dále změnit lokalitu mateřské školky z bydlení na občanskou vybavenost, navazující nedostupné pozemky změnit z bydlení na zahrady a opravit další chyby z původní ÚPD.

Patrně jde o pozemky č. p. 1515 s příslušnými podlomeními – jsou zahrnuty do ploch smíšených obytných. Mateřská škola je opravena, navazující zahrádky vyjmuty z ploch bydlení. Některé další chyby byly opraveny.

**b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit**

Ze zadání nevyplývají žádné požadavky.

**c) Požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Ze ZÚR ÚK vyplývá požadavek na vymezení částí prvků ÚSES k založení jako VPO. Jde o RBC 1334, RBK 0011 a RBK 573.

VPO požadované krajskou dokumentací je v ÚP vymezeno. Navíc i několik dalších VPS a veřejné prostranství – viz příslušnou kapitolu.

**d) Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Zadání nevyžaduje regulační plán ani dohodu o parcelaci, ale předpokládá zpracování územních studií pro zastavitelné plochy většího rozsahu.

**e) Případný požadavek na řešení variant**

Zpracování variant zadání nepožaduje.

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP a jeho odůvodnění jsou plněny v jednotlivých etapách prací.

**g) Požadavky vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Zadání nepožaduje vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

*Územní plán je zpracován v souladu s platným zadáním.*

Po společném jednání uplatnila obec několik dalších požadavků na zapracování do územního plánu:

1. Pozemek parc. č. 122/182 k. ú. Údlice – změna z bydlení na komerční účely (žádost pana Řeháčka z 3. 11. 2016) | Splněno začleněním předmětného pozemku do ploch smíšených obytných SO (stavových).
2. Chodník podél komunikace z Údlíc do Přečapel | Chodníky jsou obecně vzato prvkem, který by asi územní plánu ani nemusel řešit. Nicméně ÚP Údlice vymezuje (nejen v textu, ale dokonce graficky ve výkresu dopravní infrastruktury) cyklostezku mezi Údlicemi a Přečaply, a tak je tato trasa rozšířena i pro využití pro pěší dopravu.
3. ZÚ – RD (povoleno na základě stávající ÚPD) p. p. č. 100/3, 100/2, 100/1, 90/1, 90/11, 90/12, 90/13, 90/1, 94, 67/1 k. ú. Přečaply | V původním (a dosud platném) územním plánu bylo předmětné území



vymezeno jako součást zastavěného, a to jako stavové plochy pro bydlení, ačkoliv zde žádná zástavba nebyla, území bylo nevyužité, resp. šlo o zemědělské pozemky bez zástavby. Proto tento územní plán v dokumentaci pro společné jednání lokalitu zprvu zahrnul do ploch přírodních jako součást lokálního biocentra, které je zde při toku Chomutovky vymezeno. Pro další rozvoj obce se plocha nejevila vhodnou – je od obytné zástavby sídla prostorově oddělena, sousedí (přes silnici) s areálem skládky kovošrotu, leží v záplavovém území apod. Majitel pozemků ovšem využil platnost dosavadního ÚP a požádal o územní rozhodnutí na výstavbu čtyři rodinných domů. Proto byla v dokumentaci (původně určené pro veřejné projednání, ale nikdy nezveřejněné) vymezena zastavitelná plocha s označením P10. V mezidobí ovšem byla výstavba realizována, a proto se v této nově upravené dokumentaci (vracející se ovšem do opakovaného společného jednání) vymezuje plocha stavová pro bydlení (tedy i zahrnutá do zastavěného území).

4. Návrhová plocha pro bydlení v k. ú. Přečaply – pozemek parc. č. 985/1 k. ú. Přečaply a části pozemků parc. č. 381/1 a 381/2 k. ú. Přečaply – dle zákresu (v III. třídě ochrany ZPF) | Požadavek byl splněn, je zde vymezena zastavitelná plocha P9, která zarovnává zastavěné území v této severozápadní části sídla.
5. Plocha P6 – zmenšeno dle požadavku orgánu ochrany ZPF, ale v současnosti je již vydáno ÚR na původní rozsah – viz příloha ÚR | Po společném jednání, na základě stanoviska dotčeného orgánu, došlo k úpravě plochy P6 (zmenšení). Její vymezení se nyní – na podkladu územního rozhodnutí a převedení pozemků do jiných kultur – opět vrací do původního rozsahu.
6. Příloha ÚR na experimentální pěstební plochu – návrh funkčního využití | V návrhu územního plánu je předmětný pozemek č. 335/1 (druh pozemku – ostatní plocha) zčásti vymezen jako plocha krajinné zeleně ZK. Tak bude fungovat i do budoucna, ale dočasně (územní rozhodnutí na dobu určitou) bude sloužit jako plocha experimentální výsadby (pokusy o pěstování vs. využití kalů). Je proto pro plochu definován „klon“ ploch ZK.
7. Požadavek na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 77/2 k.ú. Údlice (204 m<sup>2</sup>) z PV – plochy veřejných prostranství na plochy SO – plochy smíšené obytné – (pozemek parc. č. 77/2 k. ú. Údlice je v majetku majitele sousedního pozemku stp. č. 69 a čp. 79 a na pozemku parc. č. 77/2 k. ú. Údlice má již stávající garáž k čp. 79 Údlice) | Požadavek je do návrhu ÚP zapracován. Patrně šlo o opomenutí při terénních průzkumech.
8. Požadavek obce na zařazení pozemku parc. č. 1455/5 k. ú. Údlice v zastavěném území na plochy bydlení (jako pozemek parc. č. 1455/2 k.ú. Údlice – každý pozemek jiný vlastník) z navrhované plochy RZ | Tomuto požadavku nelze vyhovět: a) jednak nelze zajistit regulérní dopravní přístup k případnému rodinnému domu (zpevněná komunikace alespoň 3,5 m šíře, jak požadují hasiči) – a související plocha U8 také zatím není řešena; b) pozemek má podměrečnou rozlohu, jen 585 m<sup>2</sup>, přičemž územní plán za minimální plochu pro pozemek pro rodinný dům uvádí 600 m<sup>2</sup>, navíc má pozemek velmi nevhodný půdorysný tvar, který umístění stavby v podstatě neumožňuje; c) je urbanisticky nevhodné zakládat v této poloze – vysunutě ze zastavěného území v podstatě do ploch sportovních a v nějakém druhém až třetím plánu od současné zástavby – nové plochy bydlení.
9. Požadavek na změnu navrhovaného funkčního využití pozemků č. st. 13/1, st. 12/4, 10/3, 10/5 k. ú. Údlice z ploch OV – plochy občanského vybavení na plochy SO – plochy smíšené obytné | Jde o legitimní požadavek majitele, který zná aktuální a budoucí způsob využití nemovitosti. Je opraveno na plochy SO.

10. Majitel pozemků pan Hesler požaduje zahrnout své pozemky parc. č. 1516/2, 1519/2, 1519/12, 1519/18, 1519/24 k. ú. Údlice do ploch zastavitelných pro bydlení. | V minulosti skutečně byly tendence toto území nivy Chomutovky zastavět. Existují studie architekta Vratislava Štelziga, možná i na základě jejich podkladu byly plochy zahrnuty do změny č. 1 územního plánu. Projednáním však neprošly a ze změny byly vyjmuty. Je to pochopitelné – jde o nivní území Chomutovky, záplavové území (část v aktivní zóně), o území s významným ekologickým potenciálem (regionální biokoridor), o území dopravně neobsloužitelné atd. Není ani v zájmu obce, aby se zástavba v této lokalitě rozvíjela. Navíc plocha nebyla součástí vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

V reakci na požadavky majitele, ale i na závěry vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), se z návrhu územního plánu vyjímá plochy U20. Požadované funkce dokáže dobře splnit i plocha sídelní zeleně (rozšíření plochy Z6).

### **c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

---

Záležitosti nadmístního významu, neřešené v zásadách územního rozvoje se v územním plánu nevyskytují. Respektive mnoho záměrů může mít nadmístní význam (každá silnice, cyklotrasa, liniové vedení, koupaliště, sportovní hala apod.), ale nejde o záměry, které by měly opodstatnění být zahrnuty do ZÚR.

### **d) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

---

Územní plán neobsahuje prvky regulačního plánu.

### **e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

---

#### **Zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb.

*Údaje dle odst. 2 písm. a) až g)*

Údaje jsou prezentovány ve formě tabulek v závěru této kapitoly.

*Údaje dle odst. 2 písm. h): Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaných řešením*

Návrhem územního plánu Údlic nejsou účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků dotčeny.

### *Údaje dle odst. 2 písm. i): Zdůvodnění navrhovaného řešení*

Údlice mají platný územní plán z roku 2006, v roce 2013 byla vydána jeho změna č. 1 a v r. 2019 změna č. 2. Předkládané řešení vychází z urbanistické koncepce založené ve jmenované územně plánovací dokumentaci. Koncepce je převzata do tohoto plánu, který už byl jednou projednán ve společném jednání, na jehož základě byl návrh upraven (kupříkladu vyjmutí některých ploch z návrhu a převedení dalších do územních rezerv).

Skladba obyvatel a množství požadavků majitelů na výstavbu rodinného domu dokumentuje životaschopnost obce, což podporují i mnohé další parametry (uvedené např. v kapitole B2.f). Údlice jsou totiž de facto předměstím Chomutova, a tak je třeba na jejich rozvoj nahlížet.

Z urbanistického hlediska je vymezení nových zastavitelných ploch nejvýhodnější, zcela logické, vyplývající ze stávající urbanistické struktury, navazuje na zastavěné území a sleduje účelné využití veřejné infrastruktury a respektuje i určitou míru zónování. Rozvíjí komplexně obec jako jednotný organismus.

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v *nezbytném případě*. | Tímto územním plánem se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že pro další rozvoj obce je vymezení zastavitelných ploch nezbytné (opět s odkazem na kapitolu B2.f). V obci neexistují jiné disponibilní pozemky, pozemky nezastavěné, nedostatečně využitě v zastavěném území ani stavební proluky a plochy zbořeníšť, na nichž by bylo možné záměry rozvoje uskutečnit, resp. založit na nich rozvojovou koncepci obce. Nelze tedy jinak, než v nezbytné míře odnímat zemědělskou půdu.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. | Zastavitelné plochy vymezuje právě ÚP tak, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. | Většina záborů ZPF je situována na půdách méně kvalitních. Půdy s třídou ochrany I. jsou prakticky nedotčeny a na půdách s II. třídou ochrany je lokalizováno cca 10 % záborů.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. | Organizace ZPF prakticky není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy, nenarušují se ani hydrologické a odtokové poměry (resp. se vylepšují návrhem prvků ÚSES, jež fragmentují velké scelené lány v několika místech). Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF, podstatná část těchto ploch, vymezených pro bydlení, zůstane jako zahrady v ZPF. U záboru pro těžbu se počítá s rekultivacemi.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především při umístování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Návrh neobsahuje takové liniové stavby (koridory, plochy), které by vedly izolovaně krajinou a měly dopad na hospodaření na ZPF, pokud se v návrhu vyskytují, přimykají se k dalším zastavitelným plochám.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována. | Toto se týká především ploch těžby nerostů, kde se samozřejmě počítá i s provedením následných rekultivací.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Zábory na třídě I jsou zcela minimální, týká se to jen nepatrné části lokality rozšiřující zastavěné území, navíc určené pro zemědělskou výrobu. Na třídě ochrany II se nachází více rozvojových lokalit (některé jen velmi malou svou částí) a dále jsou zvlášť komentovány ty, které celé leží na půdách II. třídy ochrany. Generálně platí, že navržené řešení je z hlediska chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5), protože rozšiřuje stávající zastavěné území s disponibilní kapacitou dopravní a technické infrastruktury. Zakládání rozvojových ploch na jiném místě by ve finále znamenalo větší zábory ZPF (připojení dopravy apod.), větší nároky na veřejný rozpočet (§ 19 odst. 1 písm. j stavebního zákona) a větší zásah do charakteru a hodnot území (písm. e tamtéž).

Veřejný zájem na vymezení nových zastavitelných ploch, potřebných pro vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území obce (§ 18 stavebního zákona, cíle územního plánování) spočívající také v uceleném urbanistickém tvaru zástavby sídla, za převažující nad zemědělským využitím.

Dále jsou s komentářem uvedeny navržené plochy vymezené územním plánem, jichž se zábor týká. Další podrobnosti je možné nalézt v kapitole B2, odst. e, kapitola c, kde je popsána urbanistická koncepce a odůvodněno vymezení všech zastavitelných ploch.

- *Lokalita U1:* Plocha výroby a skladování. Plocha byla vymezena již v předchozí ÚPD, kde byla částečně uvedena jako stávající. Zábory ZPF pro lokalitu jsou na kvalitativní třídě ochrany IV, nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita U2:* Plocha výroby a skladování, po prvním společném jednání převedena na základě stanoviska orgánu ochrany ZPF do rezervy R1. Zábory ZPF se nevyčísľují.
- *Lokalita U3, U4, U5, U6 a U7:* Plochy bydlení a veřejných prostranství, po prvním společném jednání převedeny na základě stanoviska orgánu ochrany ZPF do rezervy R2. Zábory ZPF se nevyčísľují.
- *Lokalita U8:* Plocha bydlení, navazuje na zastavěné území obce, je převzata z platné ÚPD. Zábory ZPF jsou na kvalitativní třídě ochrany II, návrhem je dotčena odvodněná plocha (při výstavbě je třeba zajistit, aby nedotčené odvodnění zůstalo funkční). Plocha vytváří „proluku“ v zastavěném území mezi čtvrtí rodinných domů řadových a mezi pásem zahrádek postupně se transformujících v trvalé bydlení.
- *Lokalita U9:* Plocha smíšená obytná, v zastavěném území, „proluka“ zahrádek obklopená plochami bydlení. Zábor ZPF je na půdách s II. a IV. třídou ochrany.
- *Lokalita U10:* Plocha dopravní infrastruktury silniční, vymezená pro zřízení parkoviště pro blízké koupaliště, je převzata z platné ÚPD. Plocha leží na půdách s kvalitativní třídou ochrany II.
- *Lokalita U12:* Plocha bydlení – navazuje na zastavěné území obce a zároveň v něm zaplňuje proluky vzniklé ve stávající zástavbě. Převezata z platné ÚPD. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany III a V, návrhem plochy nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita U13:* Plocha bydlení navazující na zastavěné území, je převzata ze stávající ÚPD. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany III, nejsou jí dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita U14:* Plocha veřejných prostranství navazuje na zastavěné území. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany III a V. Investice do půdy jí nejsou dotčeny.

- *Lokalita U15:* Plocha veřejných prostranství navazuje na zastavěné území. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany V. Investice do půdy jsou částečně dotčeny (při výstavbě je nutné zajistit funkčnost zbývajících odvodnění).
- *Lokalita U16:* Plocha bydlení, převzatá z platné ÚPD, je součástí rozsáhlejších rozvojových ploch v této části Údlice, zahrnuta je do I. etapy. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany III a V, investice do půdy jsou částečně dotčeny (při výstavbě je nutné zajistit funkčnost zbývajících odvodnění).
- *Lokalita U17:* Plocha bydlení převzatá z platného územního plánu, zahrnutá do II. etapy využití území. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany III. Části plochy jsou dotčeny investice do půdy (při výstavbě je nutné zajistit funkčnost zbývajících odvodnění).
- *Lokalita U18:* Plocha dopravní infrastruktury silniční pro umístění obchvatu Údlic, převzatá (a částečně upravená) ze stávající ÚPD. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany III, část na V. třídě. Části plochy jsou dotčeny investice do půdy (při výstavbě je nutné zajistit funkčnost zbývajících odvodnění).
- *Lokalita U19:* Plocha bydlení, navazuje na zastavěné území. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany II. Plocha je převzata z platné ÚPD a je už postupně realizována (tento územní plán ji už zmenšil o pozemek prvního vystavěného domu v této lokalitě). Lokalita kompozičně uzavírá zástavbu při průtahu, dotváří obestavěnou ulici (s ohledem na opačnou stranu ulice).
- *Lokalita U21 a U23:* Plochy výroby a skladování, zmenšené a převzaté z platné ÚPD. Zábory ZPF pro ně jsou na kvalitativní třídě ochrany IV, nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita U22:* Plocha dopravní infrastruktury silniční pro umístění komunikace pro obsluhu navržených lokalit U21 a U23. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany IV, nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita U24:* Plocha dopravní infrastruktury silniční pro umístění komunikace spojující lokality U18 a U22 v ucelený dopravní obchvat Údlic. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany II, nejsou dotčeny investice do půdy. Jde však o údolní nivu Chomutovky, která nemá z hlediska zemědělské výnosnosti velký význam, převažují zde jiné zájmy (přírodní, ekologické atp.), navíc trasa komunikace bude nejspíše z určité části řešena jako estakáda, aby – třebaže mělké – údolí Chomutovky mohlo být překonáno.
- *Lokalita P1:* Plocha výroby a skladování pro rozšíření stávajícího výrobního areálu se zábory na kvalitativních třídách ochrany ZPF III a V. Navržena již v platné ÚPD. Navazuje na zastavěné území. Lokalitou jsou dotčeny odvodněné plochy. Při výstavbě je třeba zaručit, aby zbylé odvodňované zůstaly funkční.
- *Lokalita P2:* Plocha bydlení se zábory na V. kvalitativní třídě ochrany ZPF. Navazuje na zastavěné území. Převzata z platné ÚPD. Odvodňované plochy nejsou dotčeny.
- *Lokalita P3:* Plocha bydlení, navazuje na zastavěné území. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě II, nejsou dotčeny investice do půdy. Převzata z platné ÚPD. Jde o jednu z mála rozvojových možností místní části Přečaply, které zůstanou ve velmi umírněné velikosti a takto jde o ojedinělé nové zastavitelné plochy.
- *Lokalita P4:* Plocha smíšená obytná, navazuje na zastavěné území. Převzata z platné ÚPD. Zábory ZPF jsou na kvalitativní třídě ochrany II. Nejsou dotčeny investice do půdy. Spolu s lokalitou P3 a P5 vytváří umírněný rozvoj v záhumení současné zástavby soustředěné kolem návsi – jiné rozvojové možnosti v místní části Přečaply nejsou.

- *Lokalita P5:* Plocha zemědělské výroby. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě II a IV. Nejsou dotčeny investice do půdy. Jde o rozvoj funkce zemědělské malovýroby ve vazbě na stávající areál statku.
- *Lokalita P6:* Plocha těžby nerostů, převzata z platné ÚPD. Zábor ZPF se nevyčísluje, neboť na plochu je vydáno územní rozhodnutí o změně využití území z orné půdy na ostatní plochu (Magistrát města Chomutova, odbor stavební úřad, č. j. MMCH/91117/2021).
- *Lokalita P7:* Plocha těžby nerostů, převzata z platné ÚPD. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě II a IV. Investice do půdy nejsou dotčeny. Po ukončení těžby bude lokalita rekultivována.
- *Lokalita P8:* Plocha vodní a vodohospodářská. Minimální zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě ochrany ZPF II a III. Investice do půdy nejsou dotčeny. Lokalita je součástí rekultivovaného území po těžbě.
- *Lokalita P9:* Plocha smíšená obytná, určená pro 1 rodinný dům. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě ochrany ZPF II a III. Investice do půdy nejsou dotčeny.
- *Lokalita Z1:* Plocha zeleně sídelní pro odclonění ploch bydlení a výroby. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě IV. Nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita Z3:* Plocha zeleně sídelní. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě II. Nejsou dotčeny investice do půdy. Plocha splňuje funkce zeleně izolační, ale zároveň i zákonnou normu přístupu k vodnímu toku (strouha), umožňuje tak její údržbu.
- *Lokalita Z4:* Plocha zeleně sídelní umožňující začlenění pietního místa bývalého židovského hřbitova do zástavby. Převzata z platné ÚPD. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě III. Částečně jsou dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita Z5:* Plocha zeleně sídelní – veřejně prospěšné opatření ochraňující před splachy z polí stávající a plánovanou zástavbu (zahrnuje odvodňovací příkopy, průlehy aj. opatření podle projektové dokumentace). Je součástí první etapy výstavby v těchto partiích. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě III. Částečně jsou dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita Z6:* Plocha zeleně sídelní, která zahrnuje i původně navrženou plochu sportu, od které obec ustoupila. Plocha odděluje výrobní zónu na jihu a přírodně pojatou část okolo řeky Chomutovky. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě II a IV. Takřka celou plochou jsou dotčeny investice do půdy (vzhledem k charakteru využití může i nadále zůstat zařízení meliorací funkční). Plocha je dnes v podstatě neobhospodařovatelnou enklávou vetknutou do zastavěného území a přístupnou jen přes areál koupaliště. Plocha může sloužit jako pobytová louka, nebude zastavěna a nadále na ní bude probíhat zemědělská činnost (seč trávy).
- *Lokalita Z7:* Plocha zeleně sídelní oddělující stávající pozemky rodinných domů od upraveného obchvatu Údlíc. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě II a IV. Částečně jsou dotčeny investice do půdy.



Katastrální území: **Údlice**

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
U8	Plochy bydlení	0,63		0,63						ano		ano
U9	Plochy smíšené obytné	0,48		0,26		0,22						
U12	Plochy bydlení	10,87			2,67		8,20					
U13	Plochy bydlení	4,69			4,68		0,01					
U16	Plochy bydlení	4,37			3,12		1,25			ano		
U17	Plochy bydlení	12,28			12,28					ano		
U19	Plochy bydlení	0,53		0,53								ano
<b>Plochy bydlení celkem</b>		<b>33,85</b>										
U14	Plochy veřejných prostranství	0,68			0,20		0,48					
U15	Plochy veřejných prostranství	0,76					0,76			ano		
U25	Plochy veřejných prostranství	0,48		0,48								
<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>		<b>1,92</b>										
U10	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,32		0,32								
U18	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	4,31			3,15		1,16			ano		
U22	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	1,06		0,02		1,04						
U24	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	1,16		1,16						ano		ano
<b>Plochy dopravní infrastruktury celkem</b>		<b>6,85</b>										
U1	Plochy výroby a skladování	4,93				4,93						
U21	Plochy výroby a skladování	21,70		0,12		21,58						
U23	Plochy výroby a skladování	12,27		0,09		12,18						
<b>Plochy výroby a skladování celkem</b>		<b>38,9</b>										
Z1	Plochy zeleně sídelní	2,14				2,14						
Z3	Plochy zeleně sídelní	0,03		0,03								
Z4	Plochy zeleně sídelní	2,87			2,87					ano		
Z5	Plochy zeleně sídelní	1,05			1,05							
Z6	Plochy zeleně sídelní	3,84		3,39		0,45				ano		

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
<b>Z7</b>	Plochy zeleně sídelní	2,22			0,34		1,88			ano		
<b>Plochy zeleně celkem</b>		<b>12,15</b>										
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>93,67</b>	0,00	7,03	30,36	42,54	13,74					

#### Katastrální území: Přečaply

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
<b>P2</b>	Plochy bydlení	0,43					0,43					
<b>P3</b>	Plochy bydlení	0,65		0,65							ano	
<b>P4</b>	Plochy smíšené obytné	0,20		0,20							ano	
<b>P9</b>	Plochy smíšené obytné	0,17		0,11	0,06							
<b>Plochy bydlení celkem</b>		<b>1,45</b>										
<b>P1</b>	Plochy výroby a skladování	2,07			1,98		0,09			ano		
<b>P5</b>	Plochy zemědělské výroby	0,33	0,01	0,09		0,23						
<b>Plochy výroby a skladování celkem</b>		<b>2,40</b>										
<b>P7</b>	Plochy těžby nerostů	2,63		2,04		0,59					ano	
<b>Plochy těžby nerostů celkem</b>		<b>2,63</b>										
<b>P8</b>	Plochy vodní a vodohospodářské	0,26		0,01	0,25							
<b>Plochy vodní a vodohospodářské celkem</b>		<b>0,26</b>										
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>6,74</b>	0,01	3,10	2,29	0,82	0,52					

## **B4. NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU**

### **a) Postup při pořízení územního plánu**

Pořízení Územního plánu Údlice vychází z požadavku obce Údlice. Jeho pořízení schválilo zastupitelstvo obce Údlice na svém 4. jednání dne 23. 9. 2015 a usnesením také ze dne 23. 9. 2015 pověřeným zastupitelem pověřilo starostu Ing. Miloše Pavlíka. O pořízení byl požádán Magistrát města Chomutova dne 30. 9. 2015.

Návrh zadání Územního plánu Údlice zpracoval pořizovatel – Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic, zastoupený Martinou Valešovou spolu s pověřeným zastupitelem – starostou obce Údlice – Ing. Milošem Pavlíkem, za technické spolupráce Mgr. Ing. arch. Zdeňka Černého dle § 47 odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), v platném znění. Návrh zadání Územního plánu Údlice byl oznámen v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Místo a lhůtu vystavení Návrhu zadání Územního plánu Údlice pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou o projednání návrhu zadání v termínu od 20. 6. 2016 do 20. 7. 2016. Návrh zadání Územního plánu Údlice byl k nahlédnutí na Obecním úřadě v Údlicích a u pořizovatele Územního plánu Údlice – Magistrátu města Chomutova, Odboru rozvoje a investic a na jejich úředních deskách. Návrh zadání pořizovatel projednal a upravil na základě stanovisek dotčených orgánů. Dotčený orgán (KÚÚK – OŽPaZ) k návrhu zadání neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí a ve svém stanovisku dále sdělil, že návrh zadání Územního plánu Údlice nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti krajského úřadu. Na základě tohoto stanoviska vyplynulo, že není nutné zpracovat „Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ (URÚ) včetně kapitoly A – „Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí“ (SEA) a kapitoly B. “ Vyhodnocení vlivů územního plánu na území Natura 2000“ k návrhu územního plánu Údlice. Návrh zadání byl předložen zastupitelstvu obce Údlice a zadání bylo na 3. jednání dne 17. 8. 2016 projednáno a schváleno.

Na základě schváleného zadání zpracoval projektant návrh Územního plánu Údlice ke společnému projednání a v souladu s § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění pořizovatel oznámil místo a lhůtu vystavení návrhu Územního plánu Údlice dotčeným orgánům a sousedním obcím se společným jednáním dne 8. 9. 2017 na Magistrátu města Chomutova a zároveň veřejnou vyhláškou oznámil zveřejnění návrhu Územního plánu Údlice k uplatnění připomínek od 8. 9. 2017 do 9. 10. 2017. Ze společného jednání dne 8. 9. 2017 byl pořízen záznam. Ke společnému jednání bylo Krajským úřadem Ústeckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství – ochrana ZPF vydáno nesouhlasné stanovisko Na základě výše uvedeného nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF bylo vyvoláno samostatné jednání s orgánem ochrany ZPF krajského úřadu Ústeckého kraje za účasti zástupce Ministerstva životního prostředí ČR dne 30. 10. 2017 na Magistrátu města Chomutova. Na jednání byl dále přítomen projektant, pověřený zástupce obce a pořizovatel. Na základě tohoto jednání byl návrh upraven a dne 1. 10. 2018 byl Krajským úřadem Ústeckého kraje požádán o nové stanovisko k takto upravenému návrhu ÚP Údlice. Vzhledem k tomu, že k této žádosti nebylo Krajským úřadem orgánem ochrany ZPF stanovisko vydáno, požádal pořizovatel dne 11. 3. 2019 opět o vydání stanoviska k upravenému návrhu po samostatném jednání. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí následně dne 13. 2. 2020 pod č. j. KUUK/03149/2020, sp. zn.: KUUK/031501/2020/ZPZ vydal stanovisko k upravenému návrhu ÚP Údlice s některými výhradami. Zároveň ke společnému jednání vydal Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor život-

ního prostředí stanovisko k návrhu Územního plánu Údlice podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, že na základě předloženého návrhu Územního plánu Údlice a posouzení jeho obsahu a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), provedl zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. b) zákona zjišťovací řízení podle § 10i odst. 2 s následujícím závěrem: Územní plán Údlice je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Dne 12. 6. 2019 ZO obce Údlice na svém 4. jednání vzalo na vědomí nutnost pořízení dokumentace SEA. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA) vypracoval v listopadu 2020 Ing. Petr Hosnedl. V době projednávání nového Územního plánu Údlice bylo na základě žádosti firmy NET4GAS, s. r. o., o změnu Územního plánu obce Údlice zkráceným způsobem zahájeno pořizování této změny, která nabyla účinnosti dne 4. 10. 2019. Po vypracování dokumentace SEA a upravení návrhu dle stanovisek dotčených orgánů a na základě dalších drobných požadavků obce a doplnění nových aktualizací PÚR ČR, ZÚR ÚK, ÚAP Ústeckého kraje a ORP Chomutov, ÚS krajiny ÚK a ORP Chomutov bylo rozhodnuto pořizovatelem o nutnosti nového společného jednání.

## **b) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

---

Text bude doplněn pořizovatelem.

## **c) Vyhodnocení připomínek**

---

Návrh vyhodnocení připomínek podaných ke společnému jednání návrhu Územního plánu Údlice dle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), v platném znění (společné jednání proběhlo dne 8. září 2017 na Magistrátu města Chomutova a bylo vyvěšeno s lhůtou pro uplatnění připomínek do 9. října 2017):

Na základě společného jednání o návrhu Územního plánu Údlice obdržel pořizovatel tyto připomínky, které vyhodnotil takto:

**1. Milan Brůha, soukromě hospodařící rolník, IČ 46786261, Přečaply 38, na MMCH doručeno dne 12. 9. 2017 pod č. j. MMCH/94703/2017 (doslovný přepis), totožná žádost byla následně předána pověřeným zastupitelem obce Údlice Ing. Milošem Pavlíkem pořizovateli:**

Připomínka k územnímu plánu obce Údlice.

Dne 17. 8. 2016 na 3. jednání zastupitelstvo obce schválilo požadavek na využití parcely 381/1 k.ú. Přečaply k nízkopodlažnímu bydlení. Nemyslím si, že by tento záměr ohrožoval dominantní postavení vrhu s kostelem. Dále argument, že areál firmy M. Ordoše je obehnan pěkným průhledným plotem není úplně pravdivý. Areál je obehnan převážně neprůhlednou tří metrovou zdí, průhledný plot se nachází jen na části, která je 2 metry pod úrovní silnice a tudíž tato komunikace tvoří val přes který žádný výhled do kraje není. Co se týče propojení dvou sídel jak je do jisté míry i záměr. A takto to bylo prezentováno zastupitelstvu. Dále zatížení vodovodním řádem je minimální problém (ochranné pásmo 4 m) nic se nemusí překládat naopak

čím severněji k hranicím pozemku, tím je mezi řádem a silnicí více místa pro zástavbu. Zároveň nechápu argument o pochybnostech nad estetickou kvalitou zástavby, kterou zatím nikdo neřešil. Celý odstave odůvodňující nezařazení do ú.p. řeší spíše areál firmy M. Ordoš nežli samotný pozemek což zavání ovlivňováním či korupcí.

Dále pozemek č. 971/1 ve vlastnictví ČR. Kupní smlouva na tento pozemek je před podpisem. Na pozemku hospodařícím na základě nájemní smlouvy s předkupním právem – nikdo neproověřoval.

Pozemek 45/1, argument, že tento pozemek je historicky sevřen mezi dvěma rameny Chomutovky se také nezakládá na pravdě. Historicky zde bylo jedno rameno (jeden tok), který tu také je. Slepé rameno je jen pozůstatkem přemístění Chomutovky a toto nebylo zasypáno jen proto, že do něj ústí kanalizace z obce takže je to stoka plná fekálií a splašků z obce. Tímto je také popřeno argument o kvalitním přírodním rámci jenž je zmiňován. Stromy lemující tuto stoku jsou odumírající a je povoleno kácení (obcí). Tato stoka bude taktéž zasypána po vybudování kanalizace. Biokoridor vedoucí podél stávajícího toku by nebyl zasažen stavbou, biokoridor, který je vyznačen v územním plánu je pozůstatkem starého toku Chomutovky (konzultováno s odborem životního prostředí) je nefunkční, tudíž neexistující. Argument, že podle předchozích moodelů spadal pozemek do aktivní zóny zápl.území je zbytečný máme v současnosti přepracované nové platné modely. V minulosti na tomto pozemku stál statek s hospodářskými budovami takže umístování staveb při cestě není cizorodým prvkem, který by poškodil obraz sídla stačí se podívat na okolní stavby a na snímek stavby, který je plánovaná (viz příloha), stavba je zde plánovaná kvůli nejsnadnějšímu přístupu z komunikace. Takové-to nově vyrůstající stavby jsou běžné nejen v okolních obcích, ale i v celé vyspělé Evropě (Německo, Rakousko, Švýcarsko) a nikde nenarušují obraz sídel, naopak.

#### **Návrh vyhodnocení připomínky č. 1:**

- a) Pozemek parc. č. 381/1 k.ú. Přečaply: Připomínce se částečně vyhovuje.**
- b) Pozemek parc. č. 971/1 k.ú. Přečaply: Připomínka je irelevantní.**
- c) Pozemek parc. č. 45/1 k.ú. Přečaply. Připomínce se nevyhovuje.**

#### **Odůvodnění připomínky č. 1:**

a) V rámci pozemku jsou do návrhových ploch pro bydlení B zařazeny plocha P2 a P9. U plochy P2 jde o ulicovou zástavbu cca čtyřmi rodinnými domy v podnoži vrchu s kostelem. Z tohoto pohledu je i tato lokalita poměrně nevhodná: ohrožuje dominantní postavení vrchu s kostelem, zakládá novou ulici a rozvojovou osu. Co týká zbývajících částí pozemku parc. č. 381/1 k. ú. Přečaply podél místní komunikace z Údlíc do Přečaple, stále trváme na tom, že jde o urbanisticky nevhodný záměr. Přivedení jednostranné zástavby rodinnými domy až do těchto míst by silně narušilo urbanistickou kompozici, krajinný ráz místa a estetické kvality tohoto prostředí. Navíc by došlo k postupnému propojení zástavby dvou sídel rozdílného charakteru. Severní část pozemku parc. č. 381/1 k.ú. Přečaply je navíc ve II. třídě ochrany ZPF. Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), což v tomto případě požadavek na plochu pro bydlení veřejný zájem nenaplnuje. Plocha P2 je pouze drobným rozšířením stávajících ploch a řešením přístupu k části pozemku parc. č. 381/2 k. ú. Přečaply, který je taktéž v návrhové ploše P2.

b) Pozemek parc. č. 971/1 k. ú. Přečaply je již v návrhu ÚP v zastavěném území ve funkčních plochách SO – plochy smíšené obytné. Z připomínky nevyplývá žádný požadavek. Sdělení, že nikdo neprověřoval, nemá žádnou vazbu na nějaký požadavek.

c) Pozemek parc. č. 45/1 k. ú. Přečaply se nachází z větší části v záplavovém území Q<sub>20</sub>, při jižní hranici pak v záplavovém území Q<sub>5</sub> a Q<sub>100</sub> a i v aktivní zóně záplavového území, dále jižní hrana pozemku je součástí regionálního biokoridoru RBK 573 (Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou), který je vymezen na základě Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění jejich aktualizací č. 1, 2 a 3, a tudíž jej musí územně plánovací dokumentace pro obec Údlice respektovat. Pakliže se orgán životního prostředí (není zcela jasné, či má podatel připomínky na mysli odbor životního prostředí Magistrátu města Chomutova či Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje) domnívá, že jeho vymezení v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje by mělo být přehodnoceno, je třeba postupovat v souladu se zákonnými postupy a tudíž v rámci projednávání změn územně plánovací dokumentace kraje toto připomínkovat. V neposlední řadě je celý pozemek v I. třídě ochrany ZPF, což jsou vysoce cenné půdy. Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Připomínkou nebyl v podstatě ani žádný záměr zmíněn, tedy ani nebyl prokázán veřejný zájem. K informacím v obsahu připomínky se dále konstatuje, že kanalizace v sídle Přečaply již byla vybudována, proto na pozemek neústí žádný svod splaškové kanalizace, je zde pouze dešťová kanalizace. Po realizaci kanalizace byl pozemek na žádost majitele obcí vyčištěn – vybagrován a stromy, na které majitel požádal obec o povolení kácení již některé také byly vykáceny. V současnosti tak je pozemek bez zátěží uvedených v připomínce a tvoří tak čistý přírodní prostor adekvátní k zasahujícímu regionálnímu biokoridoru.

K záměru umístění plánované stavby (viz příloha podané připomínky) kvůli nejsnadnějšímu přístupu z komunikace na pozemku parc. č. 45/1 k. ú. Přečaply vzhledem k výše uvedeným omezením sdělujeme, že pro tuto stavbu je možno využít návrhovou plochu P5 ve funkčním využití VZ – plochy zemědělské výroby ve vlastnictví právě podatele připomínky, která přesně odpovídá účelu, ke kterému je záměr navrhován. Tato plocha P5 pozemkem parc. č. 36/3 k. ú. Přečaply, který je také ve vlastnictví podatele připomínky a navazuje na místní komunikaci, a proto i případný budoucí záměr umístění zřejmě hospodářské budovy o pravděpodobně větší ploše než je standardní např. rodinný dům (v rámci připomínky není specifikován vlastní požadavek na funkci stavby v přiložené fotodokumentaci) bude mít bezproblémový přístup na místní komunikaci. Realizaci záměru – pravděpodobně zemědělské stavby – na pozemku parc. č. 45/1 k. ú. Přečaply není vhodné ani vzhledem k blízkosti LBC V6 – Nezabylická niva, jejíž jižní část již byla dle platné územně plánovací dokumentace pro obec Údlice nedávno zastavěna 4 rodinnými domy. Pozemky těchto realizovaných rodinných domů byly a částečně ještě jsou opět ve vlastnictví podatele připomínky.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že projektant, pořizovatel ani pověřený zastupitel v rámci zákonných a urbanistických postupů podateli připomínky ve většině jeho požadavků, pokud to bylo možné, vyšel vstříc.

## **2. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle, na MMCH doručeno dne 9. října 2017 pod č. j. MMCH/103557/2017.**

Na základě projednávaného návrhu Územního plánu Údlice dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) v platném znění podáváme v zákonné lhůtě připomínku:

Vymezení území dotčeného připomínkou: Viz příloha č. 1

Text Připomínky: Společnost NET4GAS, s. r. o., požaduje z pozice oprávněného investora zanesení návrhového koridoru pro umístění vysokotlakého plynovodu DN1400 do pořizovaného ÚP Údlice. Záměr je součástí 4. úplné aktualizace územně analytických podkladů Ústeckého kraje z roku 2017 ve výkresu záměrů pod označením P1.

#### **Návrh na vyhodnocení připomínky č. 2: Připomínce se vyhovuje částečně.**

Odůvodnění vyhodnocení připomínky č. 2:

Navrhovaný koridor pro umístění vysokotlakého plynovodu byl projednán v účinné Změně č. 2 Územního plánu obce Údlice a je součástí Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje po 3. aktualizaci. V současnosti je záměr již realizován a v tomto smyslu a s ohledem na stávající platnou územně plánovací dokumentaci obce Údlice a územně plánovací dokumentaci kraje bude do návrhu Územního plánu Údlice zahrnut.