

ÚDLICE

územní plán | návrh
pro veřejné projednání



červen 2025

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

AKCE	Územní plán Údlice
ETAPA	dokumentace k veřejnému projednání
ČÁST	A. NÁVRH
POŘIZOVATEL	Magistrát města Chomutova úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti CEJNI 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	červen 2025

A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

- A1. Vymezení zastavěného území | [strana 3](#)
- A2. Základní koncepce rozvoje území obce | [strana 3](#)
- A3. Urbanistická koncepce | [strana 4](#)
- A4. Koncepce veřejné infrastruktury | [strana 8](#)
- A5. Koncepce uspořádání krajiny | [strana 13](#)
- A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití | [strana 16](#)
- A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci | [strana 26](#)
- A8. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv | [strana 27](#)
- A9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie | [strana 27](#)
- A10. Stanovení pořadí provádění změn v území | [strana 28](#)

GRAFICKÁ ČÁST

- A1 | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- A2 | hlavní výkres (1 : 5 000)
- A3 | výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)
- Schéma etapizace | (1 : 15 000) – vloženo v textu

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE

Řešeným územím je správní území obce Údlice (kód obce 563382). Obec se rozkládá na dvou katastrálních územích – Údlice (kód KÚ 772615) a Přečaply (kód KÚ 772607). Údlice leží v Ústeckém kraji (v jeho západní části), v jihovýchodní části chomutovského okresu.

Území spravuje Obecní úřad Údlice. Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupně) i obcí s rozšířenou působností (III. stupně) je pro Údlice Chomutov.

Obec má dvě části obce (Údlice a Přečaply) a stejně tak dvě základní sídelní jednotky. Území obce má rozlohu 1 186 hektarů.

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje územním plánem, a to k datu 20. 5. 2025.

A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Územní plán stanovuje takovou koncepci rozvoje a vytváří pro ni takové územní podmínky, které mohou vést k udržitelnému rozvoji obce, k harmonickému rozvoji všech tří pilířů. Územní plán stanovuje podmínky pro kvalitní bydlení a jeho další rozvoj, vytváří územní podmínky pro vznik dostatku pracovních příležitostí na území obce a pro vybavení obce vši potřebnou infrastrukturou. V krajině pak vytváří podmínky pro zachování podmínek hospodaření za současné ochrany všech krajinných a přírodních hodnot.

Prakticky se základní koncepce rozvoje promítá do koncepce urbanistické (viz dále).

Územní plán, v návaznosti na předchozí územně plánovací dokumentaci, již do značné míry respektuje, stanovuje rozdílné koncepce rozvoje pro obě místní části (sídelní útvary), situované na území obce, a to na základě jejich historického vývoje, jím vzniklé stávající urbanistické struktury, na základě podmínek území pro různé funkce a aktivity a na základě záměru dalšího využití tohoto rozvojového potenciálu.

Údlice mají úzký vztah k Chomutovu a mají v podstatě městský charakter s multifunkčním využitím. Právě do Údlic se orientuje téměř veškerý rozvojový potenciál obce s akcentem na rozvoj bydlení a na rozvoj hospodářských, výrobních aktivit.

Přečaply jsou typickým venkovským sídlem s bydlením původně doprovázeným zemědělskou produkcí. Doplnění této struktury a flexibilní využití hospodářských staveb jsou hlavním tématem rozvoje místní části.

Obytná funkce je dominantní, její rozvoj je předpokladem dlouhodobé stability obce a základním kamenem pro vytváření podmínek pro sociální soudržnost. Bydlení je často doprovázeno výrobními, živnostenskými apod. aktivitami (zejména v plochách stávajících, stabilizovaných, zatímco v plochách zastavitelných bude větší orientace na „čisté“ bydlení). Rozvojem bydlení budou plněny požadavky nejen místních obyvatel, ale i obyvatel blízkých měst, hledajících možnost bydlení v menším sídle s dobrou vybaveností, dostupností města a dostupností přírodního prostředí.

Občanské vybavení má ve městě důležitou funkci. Stávající prvky jsou územním plánem stabilizovány a další se navrhuje. V souladu s regulativy může být občanské vybavení umísťováno i v dalších plochách (zejména plochy bydlení a plochy smíšené obytné).

Rekreační funkce se v území uplatňuje zejména v plochách zahrádek, v liniové dopravní infrastruktuře (cyklotrasy), ve využití přírodního potenciálu (místa kolem Chomutovky), ve specializovaných areálech (hřiště, koupaliště) apod.

Územní plán poskytuje územní podmínky pro rozvoj i dalších druhů veřejné infrastruktury a další vybavenosti.

Funkce výrobní je stabilizována ve stávajících výrobních areálech a ve vazbě na ně se navrhuje rozsáhlé další plochy pro výrobní aktivity s významem nadmístním. Další hospodářské funkce mohou být součástí zejm. ploch smíšených obytných.

Ochrana a rozvoj hodnot – kulturních, přírodních i civilizačních – spočívá v respektování takto vymezených prvků (uvedeny jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich regulaci, tedy urbanistickou koncepcí, tak aby měly příslušné hodnoty dobré územní podmínky pro svou ochranu.

Kulturními hodnotami jsou především nemovité kulturní památky, architektonicky významné objekty, historicky významné stavby, archeologické naleziště. Tyto prvky jsou součástí takových ploch s rozdílným způsobem využití, které vytvářejí podmínky pro ochranu těchto památek.

Mezi přírodní hodnoty patří lokalita Natura 2000 (evropsky významná lokalita Údlické doubí), která je rovněž přírodní památkou, ráz zdejší krajiny, významné krajinné prvky ze zákona – lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy a celý systém prvků ekologické stability. K hodnotám dále náleží chráněná ložisková území (CHLÚ 07870000 Chomutov-Údlice – hnědé uhlí, CHLÚ 10890000 Škrle – jíly), další ložiska nerostných surovin, kvalitní zemědělské půdy a další. Územní plán zajišťuje ochranu přírodních hodnot jejich zahrnutím do vhodných ploch s rozdílným způsobem využití, součástí plánu je také aktualizovaný návrh územního systému ekologické stability.

Civilizační hodnoty, za něž lze považovat stavební fond, další veřejnou infrastrukturu – dopravní a technickou, a také významná veřejná prostranství (náměstí a návsí). Tyto hodnoty jsou územním plánem respektovány a dále rozvíjeny.

A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

A3.a Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Urbanistická koncepce a kompozice rozpracovává základní koncepci rozvoje území obce, reflektuje dosavadní vývoj obce a jejích místních částí, včetně jejich prostorového uspořádání, navazuje na předchozí územně plánovací dokumentaci a v ní stanovené rozvojové tendence na území obce, zohledňuje další požadavky obce specifikované v zadání územního plánu a požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Urbanistická koncepce a kompozice je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají beze zbytku celé řešené území, a podmínky jejich využití i podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v kapitole f). Pro rozsáhlejší zastavitelné plochy je stanovena povinnost, resp. podmínka rozhodování v území, spočívající ve zpracování územní studie, která urbanistickou koncepci dopracuje do větších podrobností.

Urbanistická koncepce místní části Údlice je založena na stabilizaci ploch s neměnným současným stavem a ve vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zastavěné území. V části severní jde o zastavitelné plochy pro bydlení a v části jižní pro výrobu a sklady. Obě tyto plochy souvisejí s návrhem obchvatové odlehčovací komunikace, která může do určité míry řešit problém s průjezdnou dopravou a jejími dopady na životní prostředí. Obě tyto hlavní rozvíjené funkce jsou vymezovány v plochách tak, aby se co nejméně ovlivňovaly, aby zůstalo pro bydlení zachováno kvalitní prostředí. Dalším koncepčním krokem je vymezení ploch přestavby, tj. využití bývalých výrobních areálů pro nové funkce. Urbanistická koncepce se také zabývá plochami zahrádkářských osad, které rozšiřuje a v některých případech konverzi na bydlení.

Urbanistická koncepce místní části Přechaply zachovává její specifika. Základním znakem vsi je dobře dimenzovaný prostor návsi obklopený tradiční venkovskou zástavbou s hospodářským zázemím. Tuto urbanistickou kompozici ponechává územní plán intaktní, resp. umožňuje její renovaci a doplnění, a rozvojové záměry směřuje do druhého plánu, do zahradních partií, jež dnes ztrácejí hospodářský význam a umožňují další rozvoj. Rozvojové záměry jsou však velmi umírněné, vyjádřené několika málo zastavitelnými plochami pro rozvoj bydlení, ale i pro rozvoj zemědělské výroby.

Plochy s rozdílným způsobem využití aplikované v zastavěném území a zastavitelných plochách jsou uvedeny v kapitole A6.

A3.b Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy, jež jsou uvedeny v tabulce se specifikováním jejich způsobu využití a rozlohy a případně s dalším upřesněním využití. V odůvodnění jsou pak k jednotlivým plochám uvedeny další komentáře.

Plochy vymezené pro umístění místních komunikací jako prvků dopravní koncepce mohou doznat ve svém vymezení úprav na základě projektové dokumentace a jejich trasa může využít i ploch sousedních, které umístění dopravní infrastruktury umožňují.

Údlice (k. ú. Údlice)

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
Z.U1	VU – výroba všeobecná	4,26	
Z.U8	BU – bydlení všeobecné	0,63	
Z.U9	SO – smíšené obytné všeobecné	0,48	
Z.U10	DS – doprava silniční	0,32	plocha pro umístění parkoviště, v části plochy, která leží v záplavovém území, je nepřípustná výstavba staveb (budov), včetně oplocení

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
Z.U12	BU –bydlení všeobecné	10,72	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie, v části plochy, která leží v záplavovém území, je nepřipustná výstavba staveb (budov), včetně oplocení
Z.U13	BU –bydlení všeobecné	4,70	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie
Z.U14	BU –bydlení všeobecné PU –veřejná prostranství všeobecná	0,44 0,25	
Z.U15	PU –veřejná prostranství všeobecná	0,81	zčásti slouží jako veřejné prostranství pro plochu Z.U16
Z.U16	BU –bydlení všeobecné	4,58	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie
Z.U17	BU –bydlení všeobecné	12,62	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie; etapizace: plochu lze využít až po naplnění plochy Z.U16
Z.U18	DS – doprava silniční	4,35	plocha pro umístění silničního obchvatu
Z.U19	BU –bydlení všeobecné	0,53	
Z.U21	VU – výroba všeobecná	21,70	rozhodování v ploše bude respektovat platnou územní studii
Z.U22	DS – doprava silniční	1,06	plocha pro umístění místní komunikace pro obsluhu průmyslové zóny a současně pokračování dopravního obchvatu Údlíc (plochy Z.U18 a Z.U24), rozhodování v ploše bude respektovat platnou územní studii
Z.U23	VU – výroba všeobecná	12,27	rozhodování v ploše bude respektovat platnou územní studii
Z.U24	DS – doprava silniční	1,25	součást silničního obchvatu (s plochami Z.U18 a Z.U22)
Z.U25	PU –veřejná prostranství všeobecná	0,48	
Z.U26	VZ – výroba zemědělská a lesnická	0,51	

Přečaply (k. ú. Přečaply)

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
Z.P1	VU – výroba všeobecná	2,3	
Z.P2	BU –bydlení všeobecné	0,43	
Z.P3	BU –bydlení všeobecné	0,66	
Z.P4	SU –smíšené obytné všeobecné	0,20	
Z.P5	VZ – výroba zemědělská a lesnická	0,60	
Z.P6	VX –výroba a skladování jiné	1,69	
Z.P7	GU – těžba všeobecná	2,66	

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
Z.P8	WU –vodní a vodohospodářské všeobecné	3,14	
Z.P9	SU –smíšené obytné všeobecné	0,17	

A3.c Vymezení transformačních ploch

Územní plán vymezuje tyto transformační plochy:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
T.1	SU –smíšené obytné všeobecné	1,82	
T.2	SU –smíšené obytné všeobecné	1,69	
T.3	BU –bydlení všeobecné	7,81	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie

A3.d Vymezení systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň v Údlicích je především vázána na tok Chomutovky a vodní plochy na západě území, odkud přichází jako zeleň krajinná, a je součástí dalších veřejných prostranství, ale i jiných ploch s rozdílným způsobem využití: a) ploch občanské vybavenosti – sportu, b) ploch bydlení – zeleň soukromých zahrad, c) ploch rekreace – zahrádky apod.

Plochy sídelní zeleně jsou vyjádřeny také explicitně jako zeleň sídelní a zejména při toku Chomutovky jsou zahrnuty do ploch smíšených nezastavěného území.

Územní plán vymezuje tyto návrhové plochy sídelní zeleně:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
Z.1	ZS – zeleň sídelní ostatní	1,70	zeleň ochranná a izolační
Z.3	ZS – zeleň sídelní ostatní	0,03	zeleň doprovodná (při vodoteči) a izolační
Z.4	ZS – zeleň sídelní ostatní	2,87	zeleň ochranná a izolační, funkce estetická
Z.5	ZS – zeleň sídelní ostatní	1,08	zeleň ochranná a izolační
Z.6	ZS – zeleň sídelní ostatní	3,84	zeleň doprovodná a izolační
Z.7	ZS – zeleň sídelní ostatní	2,29	zeleň ochranná a izolační

Charakter těchto ploch (koncepce, kompozice, výběr druhů keřů a stromů apod.) musí odpovídat jejich hlavní funkci a urbanistickému kontextu.

Zeleň je dále nedílnou součástí navrhovaných zastavitelných ploch. U menších bude mít zeleň jen doprovodnou funkci, pro větší zastavitelné plochy bude zpracována územní studie, která vymezí veřejná prostranství zahrnující i plochy zeleně. Zeleň se také považuje za vhodný doprovod silnic a cest vycházejících ze sídla do krajiny.

A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A4.a Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastrukturu na území obce představují pozemní komunikace. Koncepce dopravy je dána stabilizací stávající dopravní sítě, do níž územní plán včleňuje několik navrhovaných místních obslužných komunikací, resp. jejich úprav.

Silnice | Silniční síť tvoří dvě silnice III. třídy včetně jejich průtahů zastavěným územím. Jde o silnice č. 00728 a 25124, které zajišťují napojení obce na vyšší dopravní systém (zejména dálnice D7 aj.). Pro zajištění územních podmínek silniční dopravy vymezuje územní plán plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční (DS); do této plochy je zařazena i stávající čerpací stanice pohonných hmot a některé plochy hromadných garáží. Stávající silniční síť je dostatečná, kapacitní, vyhovující a je územním plánem respektována, stabilizována. Problematický je průtah silnice č. 25124. Jeho odlehčením bude obchvatová komunikace (plocha Z.U18), případně její další propojení až ke komunikaci č. 7I prostřednictvím ploch Z.U22 a Z.U24. Pokud některé úseky nebo místa na silnicích III. třídy vykazují potřebu úprav (rozšíření, přestavby křižovatek apod.), lze je provést v rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury – silniční dopravy, případně mohou být v nezbytné míře využity i okolní plochy, v nichž je umístění související nebo nezbytné dopravní infrastruktury přípustné.

Místní komunikace | Místní komunikace zajišťují přístup k jednotlivým nemovitostem. Tvoří je jednak průtahy silnic III. třídy (vymezené jako plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční DS), jednak další místní komunikace (vymezené v rámci ploch veřejných prostranství PU). Dále jsou a mohou být místní komunikace součástí všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jako související, příp. nezbytná dopravní infrastruktura.

Vymezují se následující plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční a plochy veřejných prostranství určené pro umístění místní komunikace:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
Z.U15	PU –veřejná prostranství všeobecná	plocha pro umístění mj. místní komunikace
Z.U18	DS – doprava silniční	plocha pro umístění silničního obchvatu/místní komunikace
Z.U22	DS – doprava silniční	plocha pro umístění místní komunikace
Z.U24	DS – doprava silniční	plocha pro umístění místní komunikace

Místní obslužné komunikace budou typu C a D (jejich podrobné typové do funkčních skupin a podskupin zařazení určí projektová dokumentace).

Zastavitelné plochy a transformační plochy jsou dopravně obslouženy následovně:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	dopravní obsluha
Z.U1	VU – výroba všeobecná	z Droužkovické ulice (průtah silnice III/25124), případně ze silnice 7 I
Z.U8	BU –bydlení všeobecné	ze stávající uliční sítě (ul. Kamenná cesta)
Z.U9	SO –smíšené obytné všeobecné	z místních komunikací – ul. Droužkovická a ul. Lázeňská (průtah silnice III/25124)

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	dopravní obsluha
Z.U12	BU –bydlení všeobecné	z průtahů silnic III/00728 (ul. Chomutovská, vjezd v jihozápadní části lokality) a III/25124 (ul. Jirkovská, dva možné vjezdy od jihovýchodu)
Z.U13	BU –bydlení všeobecné	z průtahu silnice III/25124 (ul. Jirkovská) od severozápadu; případně vjezd od severu z nové obchvatové komunikace (v ploše Z.U18)
Z.U14	BU –bydlení všeobecné PU –veřejná prostranství všeobecná	ze stávající místní komunikace od jihu
Z.U16	BU –bydlení všeobecné	ze stávajících místních komunikací od jihu a jihozápadu, resp. prostřednictvím upravené plochy veřejného prostranství Z.U15
Z.U17	BU –bydlení všeobecné	od severovýchodu z obchvatové komunikace (v ploše Z.U18)
Z.U19	BU –bydlení všeobecné	z průtahu silnice III/00728
Z.U21	VU – výroba všeobecná	z obslužné komunikace (v ploše Z.U22), která se odpojuje ze silnice 7 I
Z.U23	VU – výroba všeobecná	z obslužné komunikace (v ploše Z.U22), která se odpojuje ze silnice 7 I
Z.U25	PV – plochy veřejných prostranství	z okolních místních komunikací, jež plochu vymezují
Z.P1	VU – výroba všeobecná	z průtahu silnice III/00728 a ze stávajícího areálu, jenž se plochou Z.P1 rozšiřuje
Z.P2	BU –bydlení všeobecné	z průtahu silnice III/00728
Z.P3	BU –bydlení všeobecné	ze stávající místní komunikace
Z.P4	SO –smíšené obytné všeobecné	ze stávající místní komunikace
Z.P5	VU – výroba všeobecná	ze stávající místní komunikace
Z.P6	VX –výroba a skladování jiné	plocha rozšiřuje stávající areál pískovny a kompostárny dopravně obsloužený od severu účelovou komunikací odpojující se od silnice III/25124
Z.P7	GU – těžba všeobecná	plocha rozšiřuje stávající areál pískovny a kompostárny dopravně obsloužený od vsi (od hřbitova), pro nákladní vozidla od severu účelovou komunikací odpojující se od silnice III/25124
Z.P9	SO –smíšené obytné všeobecné	lokalita zahrnuje přístupovou komunikaci napojující se na další místní komunikace; případně přes zastavěné území od východu
T.1	SO –smíšené obytné všeobecné	z průtahu silnice III/00728
T.2	SO –smíšené obytné všeobecné	z průtahu silnice III/00728
T.3	BU –bydlení všeobecné	z průtahu silnice III/00728 přes plochu T.2

Plochy související a nezbytné dopravní infrastruktury jsou umísťitelné v souladu s regulativy ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Účelové komunikace | Účelovými komunikacemi jsou především polní a lesní cesty, účelovému zemědělskému provozu slouží také síť silnic a místních komunikací. V územním plánu jsou jako plochy veřejných prostranství pro umístění účelových cest graficky vyjádřeny jen vybrané významné účelové komunikace, ostatní jsou v souladu s regulativy součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. ploch

zemědělských) a podle potřeby je možné nové komunikace v rámci těchto ploch i navrhovat. Účelové cesty zajišťují průchodnost v krajině i pro pěší a cyklistický provoz.

Doprava v klidu | Umístění parkovacích a odstavných stání se primárně řeší na stavebních pozemcích, jejichž účelu je parkování a odstavování určeno. Další parkování se připouští v rámci ploch veřejných prostranství a v prostoru místních komunikací, ale také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití (např. v rámci ploch smíšených obytných, občanské vybavenosti apod.).

Územní plán vymezuje plochu Z.U10 (plocha DS – plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční), která je určena pro umístění parkoviště pro cca 45 vozidel.

Pro odstavování vozidel také slouží hromadné individuální garáže, z nichž plošně rozsáhlejší jsou zařazeny jako plochy DS.

Hromadná doprava | Koncepce hromadné dopravy je založena na obsluze území prostřednictvím autobusové dopravy a územní plán ji nemění.

Pěší a cyklistická doprava | Pěší doprava probíhá po místních komunikacích, chodnících a po průtazích silnic – některé komunikace a veřejná prostranství jsou vybaveny chodníky. Všechny úpravy ve prospěch pěších jsou podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umožněny (související a nezbytná dopravní infrastruktura).

Žádoucí pěší propojení jsou vyznačena ve výkresu dopravní infrastruktury.

V krajině je pohyb možný po účelových cestách.

Pro cyklistickou dopravu a cykloturistiku jsou využitelné zejména silnice III. třídy a místní, případně účelové komunikace. V trase mezi místními částmi Údlice a Přechaply je podle územních podmínek možné umístit cyklistickou dopravu spojenou s chodníkem pro pěší v souběhu se silnicí III. třídy v samostatné cyklostezce. Doporučené cyklotrasy jsou zaznamenány ve výkresu koncepce dopravní infrastruktury.

Služby pro motoristy | Čerpací stanice pohonných hmot je zahrnuta do ploch dopravní infrastruktury – dopravy silniční (DS).

A4.b Technická infrastruktura

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

Vodovod | Územní plán zachovává koncepci zásobování vodou, která je založena na 100% napojení obyvatel obou místních částí na skupinový vodovod z vodojemu Údlický vrch 1 000 m³ (v ÚP stabilizován jako plocha technické infrastruktury). Na tento systém budou napojeny zastavitelné i transformační plochy (novými vodovodními řady v místních komunikacích). Pro některé odlehlé lokality lze využít individuální zásobování vodou.

Kanalizace | Územní plán zachovává stávající koncepci likvidace splaškových vod: na území Údlice je situována velká čistírna odpadních vod pro Chomutov, která zajišťuje čištění i pro Údlice. V místní části Údlice jsou odpadní vody svedeny jednotnou gravitační kanalizací k čerpacím stanicím a poté přečerpány do ČOV. V místní části Přechaply je koncepce založena na tlakové kanalizaci ústící do čerpací stanice odpadních vod osazené na gravitační kanalizaci Údlice. Odtud jsou výtlačkem odpadní vody čerpány do ČOV Chomutov/Údlice. Na tento systém budou postupně napojovány rozvojové lokality, pokud si nezřídí samostatný systém likvidace odpadních vod (zejména u areálů výroby v závislosti na druhu provozovaných aktivit).

U lokalit nenapojených na kanalizaci a centrální čištění je možné jímání v bezodtokových jímkách, využití domovních nebo skupinových čistíren, případně septiků s doplněním o dočištění odpadním filtrem.

Dešťové vody budou primárně vsakovány nebo jímány a znovu využívány na pozemcích jednotlivých nemovitostí, z dalších ploch jsou odváděny do jednotné kanalizace nebo pomocí příkopů, struh a příkopů do povrchových vod nebo také vsakovány do terénu. Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

Elektrická energie | Koncepti zásobování obce elektrickou energií územní plán zachovává. Obec je napojena na systém vysokého napětí 22 kV a ke spotřebitelům je energie vedena sítí nízkého napětí z distribučních trafostanic. Trafostanic je na území obce 13, ale některé slouží výhradně areálům, na jejich území stojí (čistírna odpadních vod, výrobní areály). Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, případně posílené, trafostanice. V případě potřeby je možné zbudovat distribuční trafostanici novou a umístit ji jako související nebo nezbytnou technickou infrastrukturu ve většině ploch s rozdílným způsobem využití, včetně úprav tras vedení (přeložky, kabelizace apod.).

Územím obce dále prochází vedení přenosové soustavy VVN 220 kV a dvě vedení VVN 110 kV, jejichž trasa vč. ochranného pásma je respektována.

Veřejné osvětlení | V obci je zavedeno veřejné osvětlení, které funguje zejména podél hlavních komunikací a na některých komunikacích místních. S postupem rozvoje obce se veřejné osvětlení bude dále rozšiřovat i do nových zastavitelných ploch. Jeho umístění nemá územní dopad.

Plynovod | Údlice i Přechaply jsou plynofikovány. Jsou napojeny na VTL plynovod vedený podél komunikace 71. Rozvody lze podle potřeby a ekonomické výhodnosti rozšířit do nových zastavitelných ploch.

Územím obce dále prochází VTL plynovody (VTL plynovod Gazela, VTL plynovod DN 1400 RU Kateřinský potok–RU Přimda), jejichž trasa vč. ochranného pásma je respektována.

Spoje | Telefonizace obce je zajištěna. Napojitelné jsou i zastavitelné plochy. Žádná koncepční úprava stávajícího stavu se nenavrhuje. Územím prochází další spojové kabely a radioreléové trasy (uvedeny ve výkresové části).

Trasy technické infrastruktury a také lokalizace zařízení technické infrastruktury mají v územním plánu charakter koncepce a jejich detailní průběh, resp. umístění, může být pozměněn projektovou dokumentací. Umísťování technické infrastruktury je možné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Preferuje se uložení všech vedení v zastavěném území a v zastavitelných plochách pod zem.

Nakládání s odpady | Koncepti nakládání s odpady upravuje obecně závazná vyhláška obce, která stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů na území obce. Pro kompostárnu, fungující v areálu pískovny, a pro její rozšíření se vymezuje plocha VX, resp. zastavitelná plocha Z.P6.

A4.c Občanské vybavení

Pro zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení se v územním plánu definují tři druhy ploch občanského vybavení:

- občanské vybavení všeobecné (OU) / zahrnuje stávající plochy občanského vybavení (jako areály škol, kostely, hasičárna)
- občanské vybavení sport (OS) / zahrnuje stávající i návrhové plochy sportu (areál hřiště a koupaliště)
- občanského vybavení hřbitovy (OH) / vymezuje plochy stávajícího hřbitova a areálu bývalého židovského hřbitova v Údlících a hřbitova při kostele v Přechaplech.

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umisťování občanského vybavení (kap. A6) – umožňuje je umisťovat i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejm. v plochách bydlení a plochách smíšených obytných. Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství. Také některé stavby a zařízení dle § 122 stavebního zákona umisťovaná v nezastavěném území mohou být občanským vybavením.

A4.d Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství (PV) zahrnují veřejné prostory v zastavěném území obce, zejména prostory náměstí, návsi, uliční síť a také prostory vážící se k hlavním účelovým komunikacím v nezastavěném území.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití připouštějí vymezení ploch veřejných prostranství i v rámci dalších ploch.

Územní plán vymezuje stávající veřejná prostranství a navrhuje tato další veřejná prostranství:

- Z.U14 – plocha zejm. rekreační funkce doprovázející bydlení
- Z.U15 – plocha pro umístění místní komunikace a ploch zeleně (veřejné prostranství pro plochu Z.U16)
- Z.U25 – plocha pro veřejnou zeleň, dětské hřiště, pěší trasy

Územní plán dále v plochách Z.U12, Z.U13, Z.U16, Z.U17, T.3 vymezuje veřejné prostranství o takové výměře (do výměry se nezapočítávají pozemní komunikace), aby byl splněn požadavek § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Konkrétní vymezení veřejných prostranství provede územní studie.

Význam veřejných prostranství mají také některé plochy sídelní zeleně.

A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

A5.a Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Krajina Údlíc je charakterizovatelná jako intenzivně zemědělsky využívaná (zejména orná půda) s nízkým podílem lesů, ale s cennými krajinnými partiemi (zejména se vážícími k toku Chomutovky).

Koncepce uspořádání krajiny jednak respektuje tuto charakteristiku, jednak podporuje zvýšení podílu nelesní zeleně a diverzitu krajiny, míru ekologické stability podporuje návrhem územního systému ekologické stability.

Nezastavěné území je rozčleněno do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

- plochy zemědělské – plochy zemědělského půdního fondu, zejména orné půdy,
- plochy lesní – pozemky pro plnění funkcí lesa,
- plochy přírodní – plocha EVL Natura 2000 Údlické doubí, plochy pro umístění biocenter,
- plochy vodní a vodohospodářské – plochy vodních toků a ploch,
- plochy krajinné zeleně – menší plochy neplodné půdy, remízů, rekultivované plochy kolem pís-kovny.

Územní plán respektuje a chrání zařazením do plochy přírodní lokalitu soustavy Natura 2000 EVL Údlické doubí, které je zároveň součástí regionálního biocentra RBC.1334.

Ochraně podléhají také významné krajinné prvky ze zákona.

Koncepčně je podporována diverzita krajiny.

A5.b Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje plochy a koridory potřebné pro vytváření prvků ÚSES ve správním území obce Údlice.

Ve správním území obce Údlice jsou zastoupeny následující prvky územního systému ekologické stability:

- regionální biocentrum RBC Údlické doubí 1334
- regionální biokoridor RBK 573 Údlické doubí – Stráně ve dvou větvích:
 - mezofilní větev regionálního biokoridoru ÚSES,
 - hydrofilní větev regionálního biokoridoru ÚSES.

Lokální úroveň ÚSES je zastoupena vloženými lokálními biocentry do regionálního biokoridoru RBK.573:

- LBC.M1 až LBC.M6 na mezofilní větvi,
- LBC.10, LBC.V1 až LBC.V6 na hydrofilní větvi.

Pro návrhové plochy přírodní vymezující plochu biocenter se navrhuje tyto plochy změn v krajině:

- K.1 – pro LBC.M1;
- K.2 – pro LBC.M2;

- K.3 – pro LBC.M4;
- K.4 – pro LBC.M6,
- K.5 – pro LBC.V4.

Plochy a koridory pro ÚSES (dále jen plochy ÚSES) představují vybrané části území, které mají územní předpoklady plnit funkce územního systému ekologické stability. Jde především o vhodné přírodní podmínky a přiměřené prostorové parametry pro vytvoření relevantních prvků ÚSES.

Územní plán zajišťuje územní předpoklady pro vytváření ÚSES, ale vlastní vytváření prvků ÚSES nezajišťuje.

Plochy ÚSES jsou v územním plánu vyjádřeny jako plocha přírodní (biocentra) a jako překryvná vrstva (biokoridory). Pro jejich průmět do území se stanovují následující podmínky:

nepřipouští se v něm umisťovat stavby či zařízení nebo měnit stávající využití území, pokud nejsou ve veřejném zájmu a pokud by jejich realizace:

- významně, či dokonce zcela, znehodnotila stávající přírodní či přírodě blízké biotopy zahrnuté do ploch ÚSES,
- významněji omezila ekologické funkce přírodních a přírodě blízkých ekosystémů zahrnutých do ploch ÚSES,
- znemožnila vytvoření prvku ÚSES,
- snížila nebo ohrozila ekologický význam prvku ÚSES v systému ÚSES,
- ohrozila nebo zcela znemožnila 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 plochy ÚSES.

Stávající způsob využití ploch ÚSES není územním plánem dotčen.

Prostorové parametry ploch ÚSES lze při změně územního plánu redukovat (snížit) na základě podkladů o již vytvořených prvcích ÚSES. Nejvíce však na minimální prostorové parametry, které vyplývají z aktuálních metodických podkladů pro vymezení ÚSES.

A5.c Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna účelovými cestami, navazujícími na zastavěné území sídel a na místní obslužné komunikace, případně se odpojujícími ze silnic mimo zastavěné území. Většina těchto cest je součástí ploch zemědělských. Prostupnost krajiny je v tomto směru dostatečná.

Prostupnost krajiny pro zvěř územní plán nezhoršuje, nedochází k propojování velkých urbánních celků, naopak návrh systému ekologické stability prostupnost krajiny pro zvěř zlepšuje.

A5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Pro Chomutovku je vymezeno záplavové území a také aktivní zóna záplavového území. Územní plán je respektuje. Tyto a navazující plochy jsou vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území a jako plochy přírodní (plochy pro vymezení biocenter).

Jako protierozní opatření budou fungovat i další plochy smíšené nezastavěného území a také prvky ÚSES.

Jako opatření před povodněmi a protierozní opatření je navržena plocha sídelní zeleně Z.5.

A5.e Rekreace

Krajina v okolí Údlíc není krajinou rekreační. Formou rekreace vázanou na krajinu je především cykloturistika, která je možná především po síti silnic a dalších pozemních komunikací. Pobyty v přírodě, vycházky apod. lze uskutečnit především v území kolem Chomutovky v plochách severozápadně od jádra Údlíc.

Určitým fenoménem individuální rekreace jsou zahrádky sdružené do zahrádkářských osad. Některé jsou součástí zastavěného území sídel a aspirují na postupnou transformaci na bydlení.

A5.f Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území obce probíhá těžba štěrkopísků a navrhuje se její rozšíření. Je vymezeno jako plochy těžby všeobecné GU – plochy stabilizované i plochy návrhové.

A6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán vymezuje dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek jejich využití. Podmínky prostorového uspořádání, pokud se uvádějí, jsou uvedeny u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Podle § 122 stavebního zákona územní plán *vylučuje* stavby technické infrastruktury – výroby a zdroje energie (fotovoltaické elektrárny) – v území vymezeném komunikacemi č. I 7 (607) a III/00728. Územní plán *vylučuje* těžbu nerostů (včetně zařízení pro těžbu) jinde než v plochách těžby nerostů.

V zastavěném území a zastavitelných plochách (s výjimkou ploch VU a VZ) jsou fotovoltaické zdroje elektrické energie přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách (střešní nebo fasádní pláště). V plochách výroby a skladování VU a VZ se fotovoltaické zdroje připouštějí také na terénu jako výroba energie převážně pro vlastní potřebu výrobního areálu, a to do rozlohy max. 30 % rozlohy areálu.

Plochy bydlení	bydlení všeobecné	BU
Plochy rekreace	rekreace v zahrádkářských osadách	RZ
	rekreace v zahrádkářských osadách – transformovatelné	RZ.t
Plochy občanského vybavení	občanské vybavení všeobecné	OU
	občanské vybavení sport	OS
	občanské vybavení hřbitovy	OH
Plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství všeobecná	PU
Plochy zeleně	zeleň sídelní ostatní	ZS
	zeleň krajinná	ZK, ZK.e
Plochy smíšené obytné	smíšené obytné všeobecné	SU
Plochy dopravní infrastruktury	doprava silniční	DS
Plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura všeobecná	TU
Plochy výroby a skladování	výroba všeobecná	VU
	výroba zemědělská a lesnická	VZ
	výroba a skladování jiné	VX
Plochy vodní a vodohospodářské	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
Plochy zemědělské	zemědělské všeobecné	AU
Plochy lesní	lesní všeobecné	LU
Plochy přírodní	přírodní všeobecné	NU
Plochy těžby	těžba všeobecná	GU

Plochy bydlení – bydlení všeobecné / BU

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky rodinných domů. Pozemky bytových domů (v zastavitelných a transformačních plochách jen plochy Z.U12, Z.U16, T.3).
- **Přípustné využití**
Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (služby a živnostenské aktivity, chov zvířectva apod.). Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.
V části plochy Z.U12, která leží v záplavovém území, je nepřípustná výstavba staveb (budov), včetně oplocení.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území:

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat stávající zástavbě, tj. kontextu urbanistickému a architektonickému.

Zastavitelné a transformační plochy:

Výšková regulace zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a (obytné) podkroví u rodinných domů, max. 3 nadzemní podlaží u bytových domů, stavby občanského vybavení a jiných funkcí ve hmotě a podlažnosti korespondující s okolní zástavbou rodinných domů. Podmínky pro plochu Z.P2: izolované rodinné domy max. 1 nadzemní podlaží a (obytné) podkroví.

Rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků: pro individuální rodinné domy min. 600 m² a max. 2 500 m², leda by šlo o pozemek jinak neřešitelný.

Intenzita využití stavebních pozemků: zastavěná plocha pozemku individuálních rodinných domů je max. 35 %.

Pozemky rodinných domů musí umožnit umístění alespoň dvou odstavných nebo garážových stání pro osobní automobily.

Plochy rekreace – rekreace v zahrádkářských osadách / RZ

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky zahrad a staveb pro rekreaci – zahrádkářských domků a chat.
- **Přípustné využití**
Pozemky související či nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, rekreač-

ních luk, mobiliáře, altánů, společných zařízení (klubovna, sklad techniky a nástrojů apod.) a dalších, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

- **Nepřípustné využití**

Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

V plochách lze umisťovat jen stavby s max. jedním nadzemním podlažím a podkrovím a o zastavěné ploše maximálně 50 m². Větší zastavitelnou plochu může mít společné zařízení (klubovna apod.). Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat kontextu okolního prostředí.

Plochy rekreace – rekreace v zahrádkářských osadách –transformovatelné / RZ.t

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**

Pozemky zahrad a staveb pro rekreaci – zahradních domků a chat.

- **Přípustné využití**

Pozemky rodinných domů. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, rekreačních luk, mobiliáře, altánů, společných zařízení (klubovna, sklad techniky a nástrojů apod.) a dalších, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

- **Nepřípustné využití**

Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

V plochách lze umisťovat jen stavby s max. jedním nadzemním podlažím a podkrovím a o zastavěné ploše maximálně 50 m² v případě zahradních domků a chat a maximálně 100 m² v případě rodinných domů. Větší zastavitelnou plochu může mít společné zařízení (klubovna apod.). Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat kontextu okolního prostředí.

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení všeobecné / OU

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**

Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, církevní stavby a pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

- **Přípustné využití**

Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití (např. služební byt, bydlení majitele).

- **Nepřípustné využití**

Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby nebo změn dokončených staveb musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení sport / OS

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb pro tělovýchovu a sport a rekreační aktivity, například otevřená i krytá sportoviště, multifunkční haly, koupaliště apod.
- **Přípustné využití**
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. staveb pro stravování, ubytování, prodej, klubovou činnost, multifunkčních objektů. Zeleň areálová, doprovodná. Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití (služební byt, bydlení majitele). Využití sportovních ploch i pro jiné, časově omezené, například kulturní účely (koncert, divadlo atp.).
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení nové výstavby nebo změn dokončených staveb musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení hřbitovy / OH

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Plochy staveb a zařízení pro pohřební služby.
- **Přípustné využití**
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná / PU

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury.
- **Přípustné využití**
Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy a dětská hřiště, vodní plochy, mobiliář aj. občanská vybavenost umožňující společenské, sportovní, rekreační a obdobné aktivity dětí i dospělých. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty apod.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.
V ploše Z.U25 je nepřipustná výstavba staveb (budov), včetně oplocení (záplavové území).

Podmínky prostorového uspořádání

Budovy musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní / ZS

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Plochy zeleně urbanizovaného charakteru zejména s funkcí ochrannou, izolační, rekreační a estetickou, vybavenou podle potřeby cestami, cyklostezkami, mobiliářem, vodními prvky, dětskými hřišti apod.
- **Přípustné využití**
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy zeleně – zeleň krajinná / ZK, ZK.e

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky zeleně přírodního charakteru zejména s funkcí přírodní, ekologicko-stabilizační, protierozní, doprovodnou (u vodních toků a komunikací).

- Přípustné využití
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy. V ploše ZK.e je možné dočasné využití pro experimentální pěstební plochy (výzkum nových materiálů pro zúrodnění půd).
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné / SU

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení.
- Přípustné využití
Pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují nad přípustnou míru kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby (např. služby výrobní a opravárenské, jako kovo-výroba, autoopravny, pneuservis, řemeslná výroba apod.), zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území:

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat stávající zástavbě, tj. kontextu urbanistickému a architektonickému.

Zastavitelné a transformační plochy:

Výšková regulace zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a (obytné) podkroví u rodinných domů, max. 3 nadzemní podlaží u bytových domů, stavby občanského vybavení a jiných funkcí ve hmotě a podlažnosti korespondující s okolní zástavbou rodinných domů.

Rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků: pro individuální rodinné domy min. 600 m² a max. 2 500 m², leda by šlo o pozemek jinak neřešitelný.

Intenzita využití stavebních pozemků: zastavěná plocha pozemku individuálních rodinných domů je max. 35 %

Pozemky rodinných domů musí umožnit umístění aspoň dvou odstavných nebo garážových stání pro osobní automobily.

Podmínka pro plochu T.1

V navazující dokumentaci je nutno zohlednit, že část plochy leží v záplavovém území s nízkým povodňovým ohrožením.

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční / DS

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**

Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice III. třídy a místní komunikace – průtahy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření) a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. odstavná a parkovací stání, garáže, čerpací stanice pohonných hmot).

- **Přípustné využití**

Přírodní prvky (voda, zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury.

Pozemky navazujících ploch s rozdílným způsobem využití, ležících mimo plochu potřebnou pro samotné umístění stavby dopravní infrastruktury, tj. plochy AU, PU, ZS nebo ZK.

- **Nepřípustné využití**

Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

V části plochy Z.U10, která leží v záplavovém území, je nepřípustná výstavba staveb (budov), včetně oplocení.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura všeobecná / TU

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**

Pozemky staveb technické infrastruktury, zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody.

- **Přípustné využití**

Pozemky související dopravní infrastruktury, přírodní prvky, související veřejná prostranství. Pozemky staveb občanského vybavení nebo výroby.

- **Nepřípustné využití**

Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy výroby a skladování – výroba všeobecná / VU

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu, skladování a služby, pozemky staveb a zařízení malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje hranice areálu.
- **Přípustné využití**
Pozemky související či nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky staveb administrativy, prodeje a dalších doprovodných funkcí k hlavnímu využití. Přírodní prvky (voda, zeleň).
- **Podmíněně přípustné**
Služební byty, bydlení majitele a ubytovací zařízení za podmínky, že budou jen doplňkovou funkcí k hlavnímu využití a že budou s hlavní funkcí slučitelné (zejména s ohledem na hygienické podmínky pro bydlení a ubytování).
- **Nepřípustné využití**
Velké větrné elektrárny, provozovny těžkého průmyslu (hutnictví, chemický průmysl) a vše ostatní, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěná plocha budovami max. 50 % plochy areálu, max 80 % všech zpevněných ploch. Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí a krajinného rázu, např. nepřevýšit stávající zástavbu.

Pro zastavitelné plochy se určuje výšková regulace zástavby takto: max. 1 nadzemní podlaží (max. 15 m) pro halové výrobní a skladové objekty, pro budovy ostatních funkcí (např. kanceláře) maximálně 3 nadzemní podlaží.

Plochy výroba a skladování – výroba zemědělská a lesnická / VZ

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou rostlinnou a živočišnou výrobu, zemědělské služby.
- **Přípustné využití**
Pozemky související či nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky staveb administrativy, prodeje a dalších doprovodných funkcí k hlavnímu využití. Přírodní prvky (voda, zeleň).
- **Nepřípustné využití**
Velké větrné elektrárny, vše ostatní, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěná plocha max. 40 % plochy areálu. Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí a krajinného rázu, např. nepřevýšit stávající zástavbu.

Pro zastavitelné plochy se určuje výšková regulace zástavby takto: max. 1 nadzemní podlaží pro halové výrobní a skladové objekty, pro budovy ostatních funkcí maximálně 2 nadzemní podlaží.

Plochy výroby a skladování – výroba a skladování jiné / VX

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky kompostárny.
- Přípustné využití
Související dopravní a technická infrastruktura. Pozemky staveb administrativy, prodeje a dalších doprovodných funkcí k hlavnímu využití a další související stavby či zařízení.
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné / WU

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- Přípustné využití
Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky břehové zeleně, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy zemědělské – zemědělské všeobecné / AU

Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití
Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství.

- **Přípustné využití**
Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně (zejména v kontaktu se zastavěným územím a zastavitelnými plochami, jako doprovod pozemních komunikací, jako protierozní prvek, krajinná zeleň). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko případné nové výstavby musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz. Připouští se jen jednoduché přístřešky, krmelce apod., případně v bezprostředním kontaktu s areály výroby a skladování (VZ) takové stavby a zařízení, které zajišťují kontakt zemědělských pozemků s areálem výroby (např. manipulační plochy, nákladové rampy, silážní jámy). Výstavba trvalých staveb (budov) je možná jen v areálu VZ.

Plochy lesní – lesní všeobecné / LU

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství.
- **Přípustné využití**
Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy přírodní – přírodní všeobecné/ NU

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky různých kultur, jež jsou v souladu s ochranou přírody a krajiny a zajišťují pro ni náležité podmínky.
- **Přípustné využití**
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohroží hlavní využití plochy.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Plochy těžby – těžba všeobecná / GU

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky povrchového lomu a pískovny, pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu.
- **Přípustné využití**
Manipulační plochy, plochy ukládání dočasně nevyužívaných nerostů (výsypky, odvaly, kaliště), pozemky rekultivací. Nezbytná dopravní a technická infrastruktura.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (biokoridory) mohou být součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití (s výjimkou ploch technické infrastruktury TU a ploch výroby a skladování VU, VZ), a to zejména v nezastavěném území ploch zemědělských, vodních a vodohospodářských, ploch lesních a ploch zeleně krajinné. Při průchodu zastavěným územím pak i dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

V místech, kde v nich jsou vymezeny tyto prvky územního systému ekologické stability, platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury smějí být v plochách a koridorech ÚSES umísťovány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině.

A7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

A7.a Vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

- **VD.1** | stavba dopravní infrastruktury (obchvatová a místní komunikace) umístěná v ploše dopravní infrastruktury – silniční dopravy (plocha Z.U18)
- **VD.2** | stavba dopravní infrastruktury (místní komunikace) umístěná v ploše dopravní infrastruktury – silniční dopravy (plocha Z.U24)
- **VD.3** | stavba dopravní infrastruktury (místní komunikace) umístěná v ploše dopravní infrastruktury – silniční dopravy (plocha Z.U22)

Územní plán vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu veřejné infrastruktury:

- **VP.1** | veřejné prostranství (PU) vymezené jako plocha Z.U15

Veřejně prospěšné stavby jsou graficky vymezeny ve výkresu A6.

A7.b Vymezení veřejně prospěšných opatření

Územní plán vymezuje tato veřejně prospěšná opatření:

- **VU.1** | k založení navržené prvky regionálního biokoridoru 573 včetně vložených lokálních bio-center LBC M1, LBC M2, LBC M4, LBC M5, LBC M6
- **VN.1** | pás sídelní zeleně s funkcí snižování ohrožení v území

Veřejně prospěšná opatření jsou graficky vymezena ve výkresu A6.

A7.c Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Stavby a opatření tohoto druhu se nevymezují.

A8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán vymezuje tyto plochy územních rezerv:

- **R.1** | Jako možné budoucí využití se stanovuje využití pro výrobu a skladování VU, a to včetně pásu izolační zeleně při severovýchodní straně. Podmínky prověření se neurčují, plocha musí být zařazena jako rozvojová (zastavitelná) do nového územního plánu (nebo změny plánu tohoto).
- **R.2** | Jako možné budoucí využití se stanovuje využití pro bydlení BU (včetně souvisejících veřejných prostranství, ploch zeleně apod.). Podmínky prověření se neurčují, plocha musí být zařazena jako rozvojová (zastavitelná) do nového územního plánu (nebo změny plánu tohoto).

A9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán vymezuje tyto plochy, pro něž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- Z.U12, Z.U13, Z.U16, Z.U17, T.3

Plochy jsou vyznačeny ve výkresu základního členění území A1.

Studie musí splnit následující podmínky: navrhne členění ploch na plochy veřejných prostranství (včetně všech potřebných ploch pro dopravní obsluhu) a plochy zastavitelné v souladu s podmínkami využití (případně s dělením na jednotlivé stavební pozemky, nebo s určením principu tohoto dělení) a prověří obslužitelnost všech pozemků dopravní a technickou infrastrukturou; v nezbytné míře bude studie zahrnovat i pozemky sousedící s vymezenou plochou (kontext, návaznost na okolí). Studie upřesní podmínky prostorového uspořádání a bude respektovat kvalitní vzrostlou zeleň, pokud se v ploše nachází. Studie vymezí potřebnou plochu veřejných prostranství. Uspořádání zástavby a veřejných prostranství bude řešeno s důrazem na ochranu krajinného rázu.

Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 31. 12. 2031. Pro lokalitu Z.U17 (ve druhé etapě po Z.U16) se stanovuje lhůta do 31. 12. 2037.

A10. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Územní plán stanovuje etapizaci pro lokality Z.U15–Z.U18, Z.4–Z.5 takto:

I. etapa: Lokality Z.U15 a Z.U16 a Z.5 spolu s lokalitou Z.U18 jsou v první etapě. Lokalita Z.U18 je však na ostatních nezávislá, může jim předcházet, nebo je následovat. Zastavitelná plocha Z.U16 musí být realizována v první etapě s plochami Z.U15 a Z.5, anebo po jejich realizaci.

II. etapa: V druhé etapě je lokalita Z.U17 vč. pásu zeleně Z.4, pro jejíž využití musí být splněny dvě podmínky – 1) realizace obchvatové komunikace v ploše Z.U18, z níž je lokalita Z.U17 dopravně obsloužena (nebo alespoň její části, jež toto dopravní připojení zajistí); 2) realizace lokality Z.U16 (alespoň vydaná povolení záměru na přinejmenším 75 % plochy lokality).

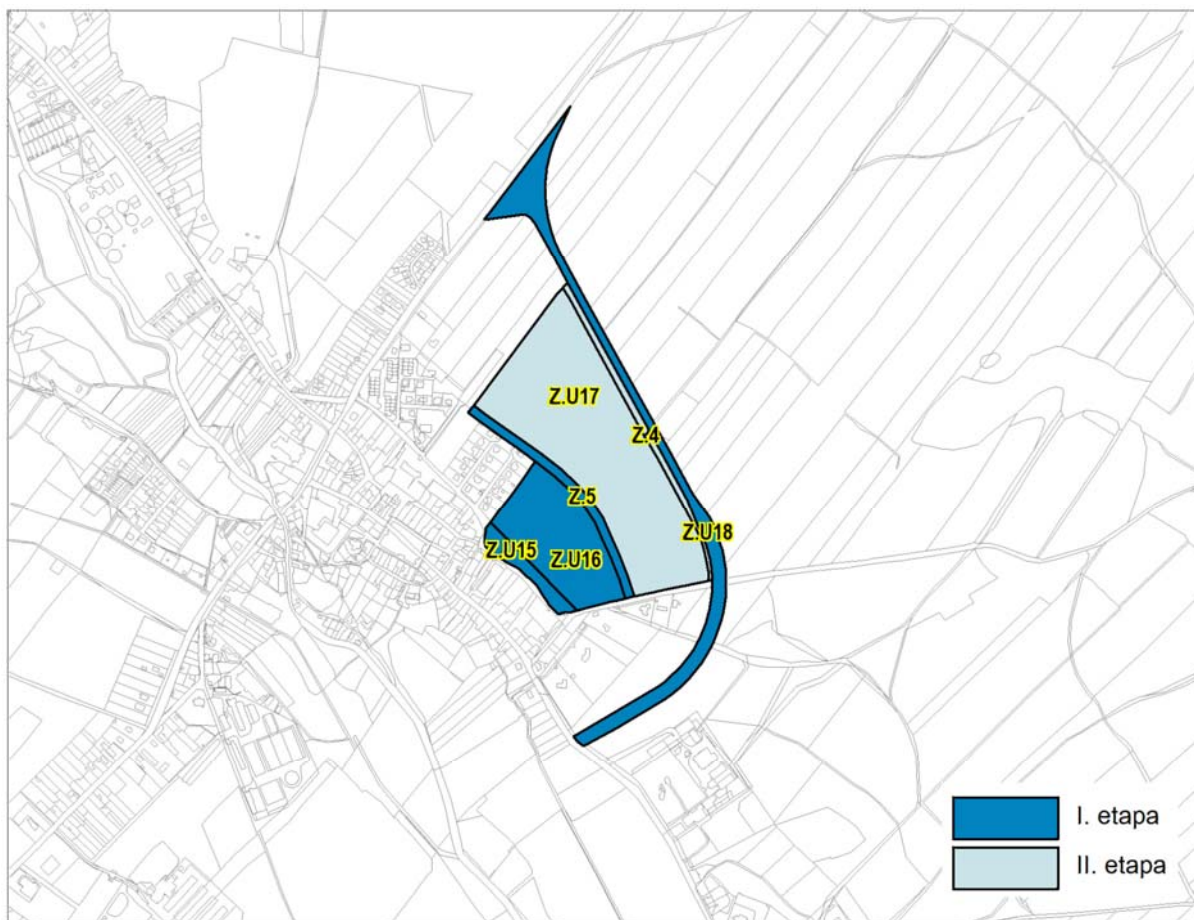


Schéma etapizace, výřez 1 : 15 000

Textová část návrhu má 29 stran.

Grafická část obsahuje:

- **A1** | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **A2** | hlavní výkres (1 : 5 000)
- **A3** | výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)
- **Schéma etapizace** | (1 : 15 000) – vloženo v textu