

AKCE	Územní plán Údlice
ETAPA	dokumentace pro společné jednání
ČÁST	B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Magistrát města Chomutova úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti 'CERNI' 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	červenec 2017

B. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

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

- a) soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 4
- 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 | 24
- c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů | 29
- d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | 29

B2. Náležitosti podle § 53 odst. 5 stavebního zákona | strana 30

- a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4 | 30
- b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | 30
- c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 | 30
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | 30
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | 30
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 67

B3. Náležitosti podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. | strana 71

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | 71
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání | 72
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | 77
- d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | 78

GRAFICKÁ ČÁST

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

Přehled použitých zkratk:

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 / územněanalytické podklady (též územně analytické podklady, jak užívá stavební zákon)

ÚP / územní plán

ÚPD / územněplánovací dokumentace (též územně plánovací dokumentace, jak užívá stavební zákon)

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 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

Politika územního rozvoje České republiky (aktualizace č. 1, duben 2015)

Podle Politiky územního rozvoje ČR neleží Údlice v žádné z rozvojových os ani oblastí, nejsou součástí ani žádné specifické oblasti. Území Údlic se netýká ani koridory dopravní či technické infrastruktury.

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.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

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 rozhodně nehrozí úpadek z nedostatku lidských zásahů – 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 dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany 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 krajině jsou podpořeny návrhem systému ekologické stability.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Sídelní struktura je poměrně kompaktní, členěná do dvou sídel. Neexistují zde ani se nevytvářejí lokality, jež by vedly k sociální segregaci, a to vymezením zastavitelných ploch, které se proporcionálně děje v obou místních částech.

(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 podpořena 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 vymezení 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 polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

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 suburbii 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 polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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 úsporné 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 ojedinělé). 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, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat 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 volné 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 charakteristiky a typy 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 charakteristiky krajiny jsou stanoveny v zásadách územního rozvoje.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

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 (zelené pásy) 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 pásů 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 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. 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 vymezovat 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 nákladných 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 krajiny 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, 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 mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. 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 minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Obcí Údlice protéká Chomutovka, která má stanovena všechna záplavová území a je zamezeno umísťování staveb v aktivní zóně. Dalším problémem jsou místní záplavy (spojené se splachy z polí při velkých deštích) v severovýchodní části zastavěného území Údlíc. 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 obytné výstavbě komunikace, pak je potřeba obytnou výstavbu chránit pásy zeleně zahrnujícími adekvátní protizáplavové prvky (průlehy apod.). Retence vody v zastavitelných plochách je řešeno 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. 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 řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

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. Proto také při pořízení ÚP postačí koordinace prostřednictvím stanovisek sousedních obcí bez potřeby aktivizace nějakých regionálních seskupení obcí. Dopravní síť je dostatečná a spíše jen např. hygienická hlediska vedou k návrhu obchvatové odlehčující komunikace.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné 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. 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 prioritizace zjevně překračuje měřítko řešení 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 umístitelná 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 Přechaply, 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 nevymezuje. Pochopitelně je je možná v ostatních plochách bydlení, výroby (např. střechy budov, součást ploch výroby a skladů).

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Problematika znevýhodněných městských částí se Údlic netýká.

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 územněplánovací dokumentací.

1/ ZÚR ÚK stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR tyto *priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.*

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 druzích 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 náležitě 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).

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).

(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 vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodů překračování limitů některých 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 územněanalytických 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.

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

Priority krajské územněplánovací 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 Údlíc 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 – převzaté z 2. změn a doplňků Územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve, včetně usnesení vlády ČR č. 1176/2008.

Na území Údlíc 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 zužitkovány 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, 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 Údlíc mnoho nevyskytuje. Největší rozvojové plochy jsou umístěna na půdách III. třídy ochrany (bydlení severovýchodně od sídla Údlíc) a IV. třídy ochrany (rozvoj výrobních aktivit jihozápadně od Údlíc). 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 Údlíc. 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 občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet 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 jsou součástí urbanizační osy nadmístního významu NOS1 (viz též dále) a jejich význam a další rozvoj souvisí zejména s dobrou dopravní přístupností vázící 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.

(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, krajinnářských 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 územněplánovací 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 dálnice D8, úseků silnice I/13, zkapacitněním silnice I/7, 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 Údlíc, 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.

(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 Doupovských 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 Údlic 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 Údlic netýká.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejné logistické centrum (VLC) sledovaný nebo připravovaný v rámci ÚP Lovosic a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy.

Priorita se Údlic netýká.

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

Priorita se Údlic 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 Údlic 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 Údlic 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 plánovací 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 Údlic.

(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. 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 územněplánovací 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 Údlíc.

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

Priorita se Údlíc 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 Údlíc 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 Údlíc 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, které se místně navrhuje k rozšíření.

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

Turistické trasy obcí neprocházejí a cyklistická trasa je vedena po silnicích III. třídy. Umístění případných dalších je umožněno v podmínkách využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití.

Sociální soudržnost obyvatel

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

Bezprostředněji je tento cíl ovlivnitelný spíše jinými než územněplánovacími 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 Přechapel, 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 (mimořadně 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 v území a havarijních situací 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, nechtě takový požadavek vyjeví.

(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.

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 2008 a vymezují další nadmístní rozvojové oblasti a osy.*

ZÚR ÚK v kapitole 2.2, kde se vymezují rozvojové oblasti nadmístního významu, stanovují oblast NOB5 Chomutovsko, Kadaňsko, její součástí jsou také Údlice. Rozvojová oblast je charakteristická svou polohou na křížení rozvojových os OS7 a NOS1. 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 využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.

Tento úkol je pro Údlice plněn trvalou územněplánovací 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 a zkapacitněním a dostavbou silnice I/7.

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.

Údlice 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).

Údlic 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, vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Také část území Údlic 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.

ZÚR ÚK v kapitole 2.4, kde se vymezují rozvojové osy nadmístního významu, stanovují rozvojovou osu NOS1 Louny – Chomutov – hranice ČR/SRN (– Chemnitz), do níž spadají také Údlice. Rozvojová osa souvisí s trasou silnice I/7 (nyní už dálnice D7), jejíž význam dlouhodobě vzrůstá (a nadále bude s postupem prací na dokončení dalších úseků dálnice). Osa má souvislost s několika rozvojovými a specifickými oblastmi. Na tuto dopravní páteř se pochopitelně váží další požadavky na změny v území – zejména rozvoj průmyslových zón. 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 využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.

Komentováno výše u NOB5.

(2) Podporovat zkapacitnění silnice I/7 na rychlostní silnici R7 v úseku hranice kraje – Chomutov, respektovat územní rezervu pro zkapacitnění silnice I/7 v úseku Chomutov – státní hranice ČR/SRN, případně na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, vymezit jako návrh v ÚPD dotčených obcí a zajistit jeho územní koordinaci.

Úkol je už splněn v bezprostředním okolí Chomutova, další úseky na Lounsku se chystají k realizaci. Údlic se bezprostředně netýká.

(3) Podporovat přestavbu silnice I/27 křižující rozvojovou osu v úseku Žiželice – Vysočany – Velemyšleves.

Úkol se Údlic netýká.

(4) Zlepšovat územní podmínky pro příznivé životní prostředí zejména v úsecích v kontaktu s provozem těžby uhlí, energetiky a těžkého průmyslu, dosáhnout markantní zlepšení životního prostředí a krajiny (rekultivace krajiny postižené těžbou lomů Libouš, revitalizace opuštěných prostor a areálů typu brownfield).

Úkol se Údlic netýká.

(5) Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.

Viz priorita č. 41 výše.

(6) Vytvářet územní podmínky pro vhodné využití a kooperaci prostorů Průmyslových zón Triangle, Joseph a areálu elektrárny Počerady (EPOČ).

Úkol se Údlic netýká.

3/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR 2008 a vymezují další specifické oblasti nadmístního významu.* Údlice nejsou součástí těchto oblastí.

4/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR 2008 a vymezují plochy a koridory nadmístního významu, ovlivňující území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv.*

V kapitole 4.3.2 se v ZÚR ÚK zpřesňuje koridor P4 pro umístění VVTL plynovodu Gazela, a to vymezením územní rezervy PR1. Tento významný prvek infrastruktury byl již realizován a v územním plánu je trasa zaznamenána jako limit ve využití území (viz koordinační výkres).

Údlic se tedy fakticky týkají jen *plochy a koridory územního systému ekologické stability*. Na území Údlic 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 vztahené 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 měřítká 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 ukončení těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

Pokud jde o aktivní těžbu štěrkopísků 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 koexistenci 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 krajinně (11) také vytváří vhodné územní podmínky. Případné zábory 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.

Kulturními hodnotami jsou v úrovni krajské na území Údlic zejména registrované nemovité 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 Údlic nevyskytují.

6 / V části vymezení cílových charakteristik 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 charakteristiky 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 charakteristik 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 štěrkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivací, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,

I na území Údlíc se vyskytuje těžba štěrkopísků 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 Přechaple 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 dálnici 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 uměřenosti, 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 nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Na území Údlíc jsou takto vymezeny:

- VPO / skladebné části ÚSES
- RBC 1334 „Údlické douby“

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

Požadovaná VPO 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 územněplánovací dokumentace Údlic je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a s územněplánovací 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 územněanalytických 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. Koefficient 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 (územněplánovací podklady, tj. územněanalytické podklady včetně následných aktualizací, a územněplánovací 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 ze 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, 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. 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 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 územněanalytických 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,

Není v možnostech územního plánu stanovovat v celé škále tyto požadavky. V rámci možností legislativy pro tento typ územněplánovací 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,

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 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 umísťovány 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 Údlic. 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 Údlic 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 a pro kvalitní bydlení,

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. *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 umísťitelné 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 nebyla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Nebyla ani 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, 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 s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

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. *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 Údlic 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).

Soulad se stanovisky dotčených orgánů bude doplněn po uskutečnění společného jednání.

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 územněplánovací 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.

c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Z důvodů uvedených v předchozím odstavci nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (tj. stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí) vydáno.

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

Z důvodů uvedených v odstavci b) nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 vydáno.

e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Následující text v bodech 1–11 je členěn podle obsahu textu výrokové části návrhu územního plánu. Jako bod 12 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 (sídlní útvary), dvou zahrádkářských osad a několika ploch menších (vodojem, hřbitov, transformovna apod.).

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

Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje obce byla součástí už předchozí územněplánovací dokumentace (územní plán obce, Ing. arch. Ladislav Komrská, 2006; změna č. 1 územního plánu obce, Ing. arch. Ladislav Komrská, 2013), na kterou tento územní plán navazuje. Prakticky jde 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.

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 a urbanizační osy nadmístního významu NOS1, 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 a urbanizační osy nadmístního významu NOS1, 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 územněanalytických 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 vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

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 územněplánovací 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 přeuročitou. 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).

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 překlasičkována 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)

- *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)

- *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 souvisejí 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)

- *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 umístit.

- *Limity:* Trasa vodovodu. Radioreléová trasa. Poddolované území. Ložisko nerostných surovin.

Lokalita U5 (B – plochy bydlení)

- *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 územněplánovací dokumentaci byla lokalita rozdělena do dvou – byla přeřazena 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 zezeň 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)

- *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 umístit.
- *Limity:* Trasa vodovodu. Poddolované území. Ložisko nerostných surovin.

Lokalita U7 (B – plochy bydlení)

- *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 přetřata 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 vymezí veřejné prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- *Limity:* Území povodně pod vodním dílem (Kamenička, Křimov). Poddolované území. Záplavové území Q₁₀₀ 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 místní komunikace mezi lokalitami U5 a U7. To by bylo pro lokalitu krajně nevýhodné z hlediska etapizace a podmiňujících investic. Lokalita by byla využitelná až po výstavbě poměrně dlouhé komunikace, jejíž potřeba bude primárně vyvolána využitím lokalitami U5 nebo U7. 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 Q₁₀₀.

Lokalita U11 (RZ – plochy rekreace – zahrádky)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení plochy individuální rekreace v předchozím územním plánu (lokalita 16). Jde o rozšíření stávajících ploch zahrádkové kolonie pod Údlickým doubím.
- *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 stávající 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.

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.
- *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 valné části bude sloužit pro umístění pozemních komunikací, ale podíl zeleně by také měl být nezanedbatelný.
- *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 obsloužena odsud, tedy z plochy U15. Od severu, či severovýchodu, je lokalita ohraničena pásem zeleně, který má, zejména v první etapě výstavby (kdy ještě neexistuje lokalita 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 Údlic.
- *Komentář:* Komunikace zčásti je silničním obchvatem a z části 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.
- *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)

- *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 těže 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“.
- *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 oddělujícího 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 Údlíc.

- *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 navržené 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 Q₁₀₀. Aktivní zóna záplavového území. Zvláštní povodeň pod vodními díly Kamenička a Křímov. Vodovodní řad. Radioreléová trasa.

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:* Územněanalytické 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, těžiště 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 kapitulu 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 (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.
- *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 tůňkami. Tento rekultivační počín má podstatný význam i v hospodaření s vodou v krajině.
- *Limity:* Poddolované území.

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. Vesměs 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 dikci 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 Q₁₀₀. 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 navrhuji: 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)

- *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 zezeň 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.

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 na pomezí ploch smíšených nezastavěného území, doprovázejících tok Chomutovky, a ploch výrobních. Vytváří tak izolační pás změkčující kontrast dvou zcela rozdílných sousedících ploch.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

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, kopírujíc 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 územněanalytické 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 Údlic. 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 návších), 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 přejet.

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–Velemyšles, 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 droužkovicé 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.

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 m³ (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 m³ (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“. Koncepce likvidace splaškových vod zakotvená v územním plánu je v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací.

V obci Údlice je jednotná kanalizace (K-CV.007.1-J.C), kterou jsou odpadní vody gravitací 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 Údlic, 2 na katastru Přečapel. Většinou jde o stožárové trafostanice. Bližší parametry ÚAP nesledují, ani označení trafostanic není z dat 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 – zahrádky
- DTS stožárová CV0052 – nové sídliště
- DTS – 2 x 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 Přečapel 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.

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.

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 m². Už dnešní areál má 4 120 m², 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 m². Dnešní areál má jen 7 680 m². 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. Navrhovaná prostranství jsou vymezena jak pro umístění komunikací (U4, U6), tak pro víceúčelové využití (U14, U15).

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 a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Koncepce uspořádání krajiny

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. Plochy zemědělské zaujímají největší podíl. Plochy lesní jsou vyhrazeny jen pro některé menší lesní struktury, neboť největší plocha lesa – Údlické douბí – 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. Určitou koncepci představuje vymezení ploch smíšených nezastavěného území, které pokrývají 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 obhospodávání není lokalita dobře dostupná – ramena vodoteče s doprovodem vysoké zeleně atd.) a dále o plochy mezi zastavěným územím Údlíc 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 je zvolen postup evolučnější.

Územní plán také navrhuje ÚSES zajišťující ekologickou stabilitu krajiny. Biocentra jsou vymezena jako plochy přírodní a biokoridory jako funkce překryvná.

Koncepčně se podporuje diverzita krajiny, zvýšení podílu travních porostů, remízů a jiné krajinné zeleně, zakládání stromořadí podél cest, zakládání protierozní 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, rašeliníště, údolní nivy, rybníky. Podle územněanalytických 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.

Územněanalytické podklady ORP Chomutov (ÚAP ORP)

Územněanalytické podklady obce s rozšířenou působností Chomutov jsou využity zejména pro kontrolu návaznosti prvků ÚSES na správních hranicích obcí. S ohledem na rozmístění vložených lokálních biocentech i u správních hranic 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 nepřislouší.

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 ÚSES¹ se míní:

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

¹ § 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.

logické funkce přírodních a přírodě blízkých ekosystémů zahrnutých do ploch ÚSES; neznemožní vytvoření prvku ÚSES v potřebných prostorových parametrech; nesníží nebo neohrozí ekologický význam prvku ÚSES v systému ÚSES; neohrozí nebo zcela neznemožní 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 vymezení ÚSES v návrhu ÚP Údlice

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

- dodržení podmínek pro vymezení 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 zpracování ÚSES do návrhu ÚP Údlice

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

Výchozím bodem vymezení 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 větve 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 větve RBK 573.

Mezofilní větve lemuje severní okraj řešeného území. Postupně byly do regionálního biokoridoru vkládány plochy ÚSES pro vložení lokálního 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 větve 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

Vymezení 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 větších podrobností 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 Q₁₀₀ 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 Údlíc 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 Údlíc – 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. Jsou tedy místa, kde je tento významný fenomén individuální rekreace potřeba zachovat, chránit a rozvíjet. Neslouží jen obyvatelům Údlíc, ale spíše obyvatelům, bydlícím v bytech ve velkých sousedních městech.

Dobývání nerostů

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), 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). Ojediněle 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 umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro určité vyjmenované účely, pokud je územněplánovací dokumentace výslovně nevyloučí. Zde se vylučuje pouze těžba, která má, nebo by mohla mít, velké dopravy 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 provozovny 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 „přeuročivý“, 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, svažitost, 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 umístování 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 návší.

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 měřítko.

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 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.

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 – s výjimkou těžby.

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.

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, nepřilíší přístupné. Taková zeleň má funkci izolační, ochrannou – protierozní, doprovodnou, přírodní, ekologickou.

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“.

Areál je zde vymezen včetně kompostárny, která zde funguje a která mj. přispívá k rekultivačním prostorům.

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 týká 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 Údlíc.

- **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 Údlíc.

- **WD4** | stavba dopravní infrastruktury (místní komunikace) umístěná v ploše veřejných prostranství (plocha U4)

Odůvodnění vymezení: Komunikace je koncepčním prvkem dopravní infrastruktury, zajišťuje dopravní obsluhu zastavitelných ploch U3 a U5 a vazbu na pokračující účelovou komunikaci směřující do krajiny.

- **WD5** | stavba dopravní infrastruktury (místní komunikace) umístěna v ploše veřejných prostranství (plocha U6)

Odůvodnění vymezení: Komunikace je koncepčním prvkem dopravní infrastruktury, zajišťuje dopravní obsluhu zastavitelných ploch U5 a U7 a vazbu na pokračující účelovou komunikaci směřující do krajiny.

Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snížování 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 snížování 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 metodiky vymezování ÚSES). ÚSES jako celek je veřejným zájmem podle zákona č. 114/1992 Sb.

- **WO2** | pás sídelní zeleně s funkcí snížování ohrožení v území

Odůvodnění vymezení: Pás zeleně má multifunkční charakter. Jeho nejdůležitější funkcí je ochrana území, snížování 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 k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Stavby a opatření tohoto druhu se nevymezují.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

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, 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 územněplánovací 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 ploch 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.

Lokality U3 a U5 jsou sice nezávisle se jevící lokality, oddělené místní komunikací, která je obě obsluhuje a zpřístupňuje, ale právě proto obě lokality spolu úzce souvisejí – například právě vazbou dalších místních komunikací (tak aby se odpojovaly ve společné křižovatce). I v původním územním plánu tato vazba byla jednoznačně čitelná vymezením páteřní komunikace, která obě tyto lokality protínala (nicméně je nerealizovatelná, a ztratila tak význam). Dalším požadavkem je respektování stávajícího lesa, rozšíření plochy zeleně kolem něho, tak aby docházelo k menšímu konfliktu se vzdáleností 50 m od lesa. Takto byla lokalita řešena i v územním plánu předchozím, ale v přesnosti, která neumožňovala odlišné řešení v další projektové dokumentaci.

Kromě ploch pro bydlení je předepsána územní studie i pro plochu U21 (výroba a sklady). Vzhledem k jejímu plošnému rozsahu (a velké hloubce, tedy vzdáleností od páteřní komunikace v ploše U22) je třeba generálně řešit přinejmenším dopravní síť místních, resp. účelových komunikací tak, aby všechny pozemky v lokalitě byly dopravně obslužitelné, aby využití nejbližších pozemků při komunikaci (U22) nezabránilo přístupu k pozemkům dalším.

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.

11. 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. V první etapě je lokalita U16 spolu s pásem zeleně Z5, který pro ni vytváří ochranu před splachy s polí při nárazových deštích.

12. Limity využití území

Limity využití stanovené právními předpisy a správními rozhodnutími

Jde o limity stanovené právními předpisy a správními rozhodnutími a převzaté z územněanalytických 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 vyhlášovacím dokumentem 22. 2. 2012. Ochranné pásmo 4,23 ha.
- Významné krajinné prvky v obci nejsou registrovány (alespoň nebyly v územněanalytických 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 územněanalytických podkladů ORP Chomutov se ve správním území Údlic nacházejí dvě chráněná ložisková území (Chomutov-Údlice a Škrle) 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).

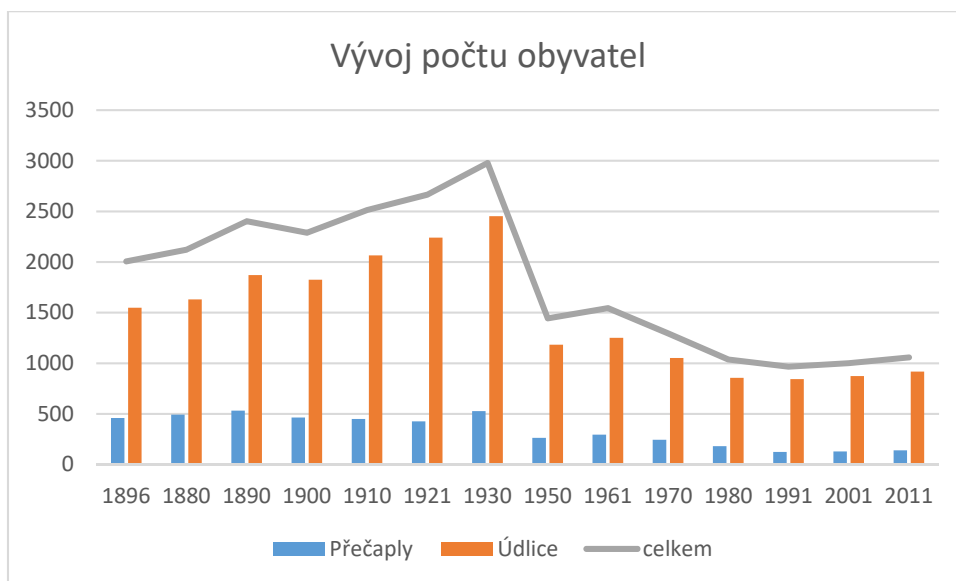
Záplavová území

Na území obce jsou pro tok Chomutovky vyhlášena záplavová území Q₁₀₀, včetně aktivní zóny záplavového území. Dále jsou pro Chomutovku udané dvě hranice zvláštní povodně pod vodním dílem (Křímov a Kamenička).

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 Eydllice – 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 Údlic 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 desetinový 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 „sídliště“ 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 následováníhodná 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 census 2011 udává, že z 398 domů v Údlicích (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 censu, 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 desetiprocentní podíl neobydlených domů zdá být vysoký, ale na druhou stranu pětiprocentní 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 m² a průměrná obytná plocha pak 83 m², tzn. 37 m² celkové plochy na osobu a 28 m² obytné plochy na osobu (údaj se od posledního censu zvýšil o 4 m²).

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 Údlicích.

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	Údlice	Přečaply	celkem
1991	124	842	966
2001	128	873	1001
2011	140	917	1057
2017			1194

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).

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).

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 okrese Chomutov. Čtveřici prvních tvoří města s výrazně vysokým počtem obyvatel (Chomutov, Jirkov, Kadaň, Klášterec nad Ohří). Další obce jsou v 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).

4. Výše zmíněné demografické trendy indikují potenciál pro další růst počtu obyvatel Údlic.

5. Další pozitivní charakteristiky Údlic: 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 Údlicích. 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 územněplánovací 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 územněplánovacích 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 územněplánovací dokumentace vydané krajem

Úkoly vyplývající z této nadřazené dokumentace a jmenované v zadání jsou komentovány v odůvodnění v kapitole B1. a).

Požadavky vyplývající z územněanalytických 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 (zahrada se zahradním domkem), případně regulována výška zástavby (lokalita P2).

[veřejná a ochranná zeleň, ÚSES, obnova rybníků, plochy negativně ovlivňující krajinný ráz – negativní dominanty](#)

Zelení 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 Údlíc 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 územněanalytických 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 Q₁₀₀ 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.

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) 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. 13/1994 Sb., přílohy č. 3 uvedené vyhlášky a přizpůsobeno společnému metodickému doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011 a ve znění aktualizace ze srpna 2013.

Údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu ZPF dle kultur a tříd ochrany

Zábory v jednotlivých navržených plochách spolu s údaji o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy jsou podrobně uvedeny v tabulkách (v dělení na katastrální území podle metodického doporučení) pro oba katastry Údlíc. Čísla záborů odpovídají číslům navrhovaných lokalit. Tabulky jsou zařazeny na konci této kapitoly.

Zábor ZPF dle tříd ochrany

Zábor je navržen na půdách ZPF se všemi třídami ochrany (zatřídění pochází z údajů katastru nemovitostí a příslušné legislativy). Koncepte vymezení zastavitelných ploch pochází z předchozího projednaného a schváleného ÚPO a je do ní zasahováno jen velmi minimálně. Odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je uvedeno za tabulkami s vyčíslením předpokládaných záborů ZPF.

Hranice BPEJ s jejich označením a uvedenou třídou ochrany jsou uvedeny ve výkresu B3.

Údaje o areálech a objektech zemědělské výroby

Zemědělský areál je v řešeném území pouze jeden, v jižní části zastavěného území Údlíc. Jde o kompaktní areál živočišné výroby – chov slepic. Návrhem územního plánu není areál nijak dotčen.

Údaje o uskutečněných investicích do půdy

Na správním území Údlíc se dle ÚAP ORP Chomutov nachází 12 meliorovaných (odvodněných) ploch. Výstavba odvodnění pochází z let 1975–1986, jsou tedy více než 30 let staré a je otázka, jestli jsou všechny stále funkční. Celková odvodňovaná plocha je téměř 264 hektarů, největší odvodnění je na severu a východě správního území Údlíc, mimo návrh zastavitelných ploch. Několik ploch odvodnění je návrhem ÚP dotčeno, a to lokalitami U6-U8, Z3, U20, U24, Z6, U15-U18, Z5 a P1.

Údaje o příslušenství k povodí

V řešeném území je převážná většina vyhodnocených záborů v povodí toku Chomutovky (Údlice U1–U10, část lokality U11 a U13, U12, U14–U24, Z1–Z3, část Z4, Z5–Z6; Přečaply – všechny zábory). V dílčím povodí Michanické strouhy se nacházejí lokality navržené na severu části Údlice (část U11, U12, malé části U13, Z4 a U18).

Údaje o ÚSES

Koncepce územního systému ekologické stability je popsána v kapitole A5.b výrokové části územního plánu Údlice. Graficky je ÚSES znázorněn ve výkresech A2 a B1.

Odůvodnění navrhovaného řešení

Navrhované řešení vychází z předchozího, projednaného a platného územního plánu (Ing. arch. Komrska). Nedošlo ke změně územních podmínek, a tak tato urbanistická koncepce založená na koncepci dalšího rozvoje obce stále platí a je téměř bezvýhradně převzata do nového územního plánu (viz další podrobnosti v kapitole B2, odst. e, kapitola 3, kde je popsána urbanistická koncepce a odůvodněno vymezení všech zastavitelných ploch, a dále v kapitole B2 f) „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“). Významným motivem pro razantní rozvoj je začlenění obce do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB5 a do rozvojové osy nadmístního významu NOS1, které obci přisuzují rozvoj průmyslových areálů – a doprovod obytné funkce je z hlediska vyváženosti udržitelného rozvoje nezbytností. Navíc jsou Údlice de facto předměstím Chomutova, a tak je možné na jejich rozvoj pohlížet prizmatem rozvoje padesátitisícového města. Mnohé z rozvojových ploch budou sloužit obyvatelům města (nadmíru zatíženého panelovou výstavbou), kteří budou hledat individuální bydlení ve větším kontaktu s přírodním zázemím.

Z urbanistického hlediska je vymezení zastavitelných ploch naprosto logické, má vazbu na zastavěné území, sleduje účelné využití veřejné infrastruktury (zejména dopravní a technické) a respektuje určitou míru zónování (zvláště oddělení ploch výroby od ploch bydlení).

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* – zde se vymezují zastavitelné plochy právě proto, že v obci neexistují jiné disponibilní pozemky, pozemky nezastavěné, nedostatečně využitá v zastavěném území ani stavební proluky a plochy zbořeníšť, na nichž by bylo možné záměry rozvoje uskutečnit (resp. se vyskytují ojediněle a nelze na nich koncepci rozvoje obce založit). Nelze tedy jinak než odnímat zemědělskou půdu ze ZPF.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. – Ty se tímto územním plánem vymezují, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. – 63 % všech záborů je situováno na půdách IV. a V. třídy ochrany, na III. tř. pak 24 %. Na nejkvalitnější půdě I. třídy jsou zábory téměř nulové a na II. třídě ochrany pak cca 12 %.

§ 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 není prakticky narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy, nenarušují se ani hydrologické a odtokové poměry, resp. v některých případech budou ještě vylepšeny realizací prvků územního systému ekologické stability tam, kde fragmentují scelené velké lány, které jsou dnes hrozbou pro zastavěné území v dobách velkých dešťů. Také zastavěné území s množstvím zahrad může z hlediska odtokových poměrů být příznivější než velké lány některých monokultur. Síť účelových komunikací není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po skončení zemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. – Zde se vymezují především zastavitelné plochy pro bydlení a pro výrobu. Část z ploch (u ploch bydlení cca 60 % všech ploch) bude

nadále začleněna do zemědělského půdního fondu jako zahrady. U záboru pro těžbu nerostů se počítá s rekultivacemi, část ploch bude navrácena zemědělskému využití.

§ 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 příslušná plocha s rozdílným způsobem využití 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 zvláště 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). Vzhledem k těmto skutečnostem zde *veřejný zájem na vymezení zastavitelných ploch výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*

Dále jsou uvedeny všechny lokality vymezené územním plánem a u nich komentář, příp. další odůvodnění jejich vymezení.

- *Lokalita U1:* Plocha výroby a skladování. Plocha byla částečně 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. Plocha převzata z předchozí ÚPD. Zábory ZPF pro lokalitu jsou na kvalitativní třídě ochrany IV a V, nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita U3:* Plocha bydlení navazuje na zastavěné území, je převzata z platné ÚPD. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany IV a V, nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita U4:* Plocha veřejných prostranství, navrhuje se k rozšíření stávající cesty a umístění nové místní komunikace pro obsluhu navrhovaných lokalit U3 a U5. Převzata z platné ÚPD. Zábory ZPF jsou na kvalitativní třídě ochrany IV a V.
- *Lokalita U5:* Plocha bydlení navazuje na zastavěné území, je převzata z platné ÚPD. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany IV, V a nepatrně II, nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita U6:* Plocha veřejných prostranství, navrhuje se k rozšíření stávající cesty a umístění nové místní komunikace pro obsluhu navrhovaných lokalit U5 a U7. Převzata z platné ÚPD. Zábory ZPF jsou na kvalitativní třídě ochrany II.
- *Lokalita U7:* Plocha bydlení, 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 úzce navazuje na zastavěné území, vyplňuje enklávu zemědělské půdy vybíhající mezi

uliční zástavbou až k silničnímu průtahu. Navazuje přirozeně na lokality U3 a U5, její vynechání by bylo urbanistickou chybou.

- *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 odvodňená 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 – nepodléhá záboru ZPF (plocha pro bydlení v zastavěném území).
- *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 U11:* Plocha rekreace – zahrádek, převzatá z platného územního plánu. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany II a IV, nejsou dotčeny investice do půdy. 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.
- *Lokalita U12:* Plocha bydlení – navazuje na zastavěné území obce a zároveň v něm zaplňuje proluky vzniklé ve stávající zástavbě. Převzata 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. 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 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 U20:* Plocha občanského vybavení – sportu, vymezená již v platné ÚPD. Zábory pro ni jsou na kvalitativních třídách 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 neobhospodavitelnou enklávou vetknutou do zastavěného území a přístupnou jen přes areál koupaliště. Plocha

bude nadále sloužit jako pobytová louka, nebude zastavěna, je rozšířením areálu koupaliště a nadále na ní bude probíhat zemědělská činnost (seč trávy).

- *Lokalita U21 a U23:* Plochy výroby a skladování, zmenšené a převzaté z platné ÚPD. Zábory ZPF pro ni 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 Údlíc. 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 kvalitativní třídě ochrany ZPF V. 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 pro ni je na kvalitativní třídě II a III. Investice do půdy nejsou dotčeny. Po ukončení těžby bude lokalita rekultivována.
- *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 Z1:* Plocha zeleně sídelní. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě IV. Nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Lokalita Z2:* Plocha zeleně sídelní pro oddělení navržených 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 s 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 pro oddělení navržené plochy sportu od stávajících výrobních ploch. Zábor ZPF pro ni je na kvalitativní třídě II a IV. Částečně jsou dotčeny investice do půdy.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní půdní fond s rozlohou 59 hektarů je na řešeném území pouhými 5 %. Lesní plochy vč. 50metrového ochranného pásu jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa v návrhu územního plánu Údlíc nedochází.

Zalesňování

Územní plán Údlice nenavrhuje nové zalesnění.

Celková rekapitulace

Celková výměra rozvojových ploch	141,31 ha
Nepodléhá vyhodnocení (lokalita U9, části lokalit U1, U4–U6, U12, U13, U15–U18, U23, U24, P1, P3, P5, P7, P8, Z4–Z6)	5,15 ha
Výměra ZPF podléhající vyhodnocení	136,16 ha
z toho uvnitř zastavěného území	0,03 ha
z toho výměra půd s 1. a 2. třídou ochrany	18,48 ha
z toho výměra půd se 3. až 5. třídou ochrany	117,68 ha
Výměra záboru PUPFL	0,00 ha

Katastrální území: Údlice

Číslo lokality	Plocha lokality (ha)	Způsob využití lokality	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Zařazení do BPEJ	Zastavěné území	Investice do půdy (odvodnění)
				orná půda	zahrada	ttp	I	II	III	IV	V			
U3	6,23	Plochy bydlení	6,23	6,23					4,70			1,22.10	ne	
										1,53	1,22.13	ne		
U5	7,38	Plochy bydlení	7,30	7,30			0,18				1,58.00	ne	0,01 ha	
									5,27		1,22.10	ne		
										1,85	1,22.13	ne		
U7	2,54	Plochy bydlení	2,54	2,54			2,54				1,58.00	ne	0,56 ha	
U8	0,63	Plochy bydlení	0,63	0,63			0,63				1,58.00	část	0,56 ha	
U12	10,59	Plochy bydlení	10,49	10,39				2,57			1,07.00	ne		
					0,10					7,92	1,22.13	ne		
U13	4,70	Plochy bydlení	4,69	4,69				4,68			1,07.00	ne		
										0,01	1,22.13	ne		
U16	4,59	Plochy bydlení	4,37	4,37				3,12			1,07.00	ne	2,01 ha	
										1,25	1,22.13	ne		
U17	11,79	Plochy bydlení	11,42	11,42				11,42			1,07.00	ne	2,10 ha	
U19	0,53	Plochy bydlení	0,53	0,53			0,53				1,58.00	ne		
Plochy pro bydlení celkem			48,20											
U20	1,49	Plochy občanského vybavení – sportu	1,49			1,49		1,49			1,58.00	ne	1,39 ha	
Plochy občanského vybavení celkem			1,49											
U11	8,01	Plochy rekreace – zahrádky	8,01	8,01			5,11				1,08.10	ne		
										2,90	1,20.01	ne		
Plochy rekreace celkem			8,01											
U4	0,33	Plochy veřejných prostranství	0,15	0,15					0,05		1,22.10	ne		
										0,10	1,22.13	ne		
U6	0,38	Plochy veřejných prostranství	0,09	0,09			0,08				1,58.00	ne	0,08 ha	
									0,01		1,22.10	ne		
U14	0,68	Plochy veřejných prostranství	0,68		0,68			0,20			1,07.00	ne		
										0,48	1,22.13	ne		

Číslo lokality	Plocha lokality (ha)	Způsob využití lokality	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Zařazení do BPEJ	Zastavěné území	Investice do půdy (odvodnění)	
				orná půda	zahrada	ttp	I	II	III	IV	V				
U15	0,81	Plochy veřejných prostranství	0,76	0,76							0,76	1.22.13	ne	0,19 ha	
Plochy veřejných prostranství celkem			1,68												
U10	0,32	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,32	0,32				0,32				1.58.00	ne		
U18	4,25	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	4,15			0,02		0,02				1.58.00	ne	1,70 ha	
				2,65		0,03			2,68			1.07.00	ne		
				0,07						0,07			1.20.01		ne
				1,35		0,03					1,38		1.22.13		ne
U22	1,06	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	1,06	1,06				0,02				1.58.00	ne		
										1,04		1.22.10	ne		
U24	1,25	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	1,16	0,98		0,18		1,16				1.58.00	ne	0,21 ha	
Plochy dopravní infrastruktury celkem			6,69												
U1	4,94	Plochy výroby a skladování	4,93	4,93						4,93		1.22.10	ne		
U2	10,28	Plochy výroby a skladování	10,28	10,28						5,39		1.22.10	ne		
										4,37			1.22.12	ne	
											0,52		1.22.13	ne	
U21	21,70	Plochy výroby a skladování	21,70	21,70				0,12				1.58.00	ne		
										21,58		1.22.10	ne		
U23	12,31	Plochy výroby a skladování	12,27	12,27				0,09				1.58.00	ne		
										12,18		1.22.10	ne		
Plochy výroby a skladování celkem			49,18												
Z1	2,14	Plochy zeleně sídelní	2,14	2,14						2,14		1.22.10	ne		
Z2	0,59	Plochy zeleně sídelní	0,59	0,59						0,47		1.22.10	ne		
											0,12		1.22.13	ne	
Z3	0,29	Plochy zeleně sídelní	0,29	0,29				0,29				1.58.00	ne	0,07 ha	
Z4	3,02	Plochy zeleně sídelní	3,00	2,90	0,02	0,08			3,00			1.07.00	ne	0,26 ha	
Z5	1,08	Plochy zeleně sídelní	1,05	1,02	0,03				1,05			1.07.00	ne	0,39 ha	
Z6	2,44	Plochy zeleně sídelní	2,43	2,43	1,80			1,47		0,33		1.58.00	ne	1,01 ha	
							0,63		0,51		0,12		1.22.10		ne

Číslo lokality	Plocha lokality (ha)	Způsob využití lokality	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Zařazení do BPEJ	Zastavěné území	Investice do půdy (odvodnění)
				orná půda	zahradka	ttp	I	II	III	IV	V			
Plochy zeleně celkem			9,50											
ZÁBOR ZPF CELKEM			124,75	121,46	0,83	2,46	0	14,56	28,72	65,55	15,92			

Katastrální území: Přechaply

Číslo lokality	Plocha lokality (ha)	Způsob využití lokality	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Zařazení do BPEJ	Zastavěné území	Investice do půdy (ha)
				orná půda	zahradka	ttp	I	II	III	IV	V			
P2	0,43	Plochy bydlení	0,43	0,43							0,43	1.22.13	ne	
P3	0,66	Plochy bydlení	0,65	0,65				0,65				1.08.00	ne	
P4	0,20	Plochy smíšené obytné	0,20	0,20				0,20				1.08.00	ne	
Plochy pro bydlení celkem			1,28											
P1	5,52	Plochy výroby a skladování	5,18	5,18					3,09	2,09		1.07.00	ne	3,31 ha
P5	0,60	Plochy zemědělské výroby	0,33	0,33			0,01					1.56.00	ne	
								0,09				1.08.00	ne	
										0,23		1.22.10	ne	
Plochy pro výrobu celkem			5,51											
P6	1,73	Plochy těžby nerostů	1,73	1,73				0,92				1.08.00	ne	
									0,81			1.07.10	ne	
P7	2,67	Plochy těžby nerostů	2,63	2,60		0,03		2,04				1.08.00	ne	
									0,59		1.20.11	ne		
Plochy těžby nerostů celkem			4,36											
P8	3,15	Plochy vodní a vodohospodářské	0,26	0,08		0,18		0,01				1.08.00	ne	
									0,25			1.07.00	ne	
Plochy vodní a vodohospodářské celkem			0,26											
ZÁBOR ZPF CELKEM			11,41	11,20	0	0,21	0,01	3,91	4,15	2,91	0,43			