

# ÚDLICE

**územní plán | návrh**  
pro druhé společné jednání



říjen 2022

Architekti Černí | urbanistický ateliér

**ČERNÍ**

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

## A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

### TEXTOVÁ ČÁST

- A1. Vymezení zastavěného území | [strana 4](#)
- A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 4](#)
- A3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 5](#)
- A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | [strana 9](#)
- A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | [strana 14](#)
- A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | [strana 16](#)
- A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | [strana 27](#)
- A8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případných dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona | [strana 28](#)
- A9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 28](#)
- A10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření | [strana 28](#)
- A11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti | [strana 29](#)
- A12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) | [strana 29](#)

## GRAFICKÁ ČÁST

- **A1** | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **A2** | hlavní výkres (1 : 5 000)
- **A3** | koncepce dopravní infrastruktury (1 : 10 000)
- **A4** | koncepce technické infrastruktury – energetika (1 : 10 000)
- **A5** | koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství (1 : 10 000)
- **A6** | výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1 : 5 000)
- **Schéma etapizace** | (1 : 15 000) – vloženo v textu

## ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE

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

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

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

## A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje návrhem územního plánu, a to k datu 1. 9. 2022. Tvoří jej dvě větší dílčí části zahrnující kompaktní zástavbu Údlic a Přečapel, a několik menších zastavěných území vymezených v souladu s § 58 stavebního zákona.

## A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

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

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

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

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

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

*Obytná funkce* je dominantní, její rozvoj je předpokladem dlouhodobé stability obce a základním kamenem pro vytváření podmínek pro sociální soudržnost. Bydlení je často doprovázeno výrobními, živnostenskými apod. aktivitami (zejména v plochách stávajících, stabilizovaných, zatímco v plochách zastavitel-

ných bude větší orientace na „čisté“ bydlení). Rozvojem bydlení budou plněny požadavky nejen místních obyvatel, ale i obyvatel blízkých měst, hledajících možnost bydlení v menším sídle s dobrou vybaveností, dostupností města a dostupností přírodního prostředí.

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

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

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

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

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

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

Mezi přírodní hodnoty patří lokalita Natura 2000 (evropsky významná lokalita Údlické dubí), která je rovněž přírodní památkou, ráz zdejší krajiny, významné krajinné prvky ze zákona – lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy a celý systém prvků ekologické stability. Územní plán zajišťuje ochranu přírodních hodnot jejich zahrnutím do vhodných ploch s rozdílným způsobem využití, součástí plánu je také aktualizovaný návrh územního systému ekologické stability.

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

### **A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

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

Urbanistická koncepce a kompozice rozpracovává základní koncepci rozvoje území obce, reflektuje dosavadní vývoj obce a jejích místních částí, včetně jejich prostorového uspořádání, navazuje na předchozí územně plánovací dokumentaci a v ní stanovené rozvojové tendence na území obce, zohledňuje další po-

žadavky obce specifikované v zadání územního plánu a požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace.

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

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

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

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

### A3.b Vymezení zastavitelných ploch

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

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

#### Údlice (k. ú. Údlice)

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
U1	VS – plochy výroby a skladování	4,93	
U8	B – plochy bydlení	0,63	
U9	SO – plochy smíšené obytné	0,48	
U10	DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	0,32	plocha pro umístění parkoviště

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
U12	B – plochy bydlení	10,94	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie
U13	B – plochy bydlení	4,70	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie
U14	PV – plochy veřejných prostranství	0,68	
U15	PV – plochy veřejných prostranství	0,81	zčásti slouží jako veřejné prostranství pro plochu U16
U16	B – plochy bydlení	4,58	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie
U17	B – plochy bydlení	12,62	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie; etapizace: plochu lze využít až po naplnění plochy U16
U18	DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	4,35	plocha pro umístění silničního obchvatu
U19	B – plochy bydlení	0,53	
U21	VS – plochy výroby a skladování	21,70	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie
U22	DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	1,06	plocha pro umístění místní komunikace pro obsluhu průmyslové zóny a současně pokračování dopravního obchvatu Údlíc (plochy U18 a U24)
U23	VS – plochy výroby a skladování	12,27	
U24	DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	1,25	součást silničního obchvatu (s plochami U18 a U22)
U25	PV – plochy veřejných prostranství	0,48	
U26	SO – plochy smíšené obytné	1,75	

#### Přečaply (k. ú. Přečaply)

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
P1	VS – plochy výroby a skladování	2,3	
P2	B – plochy bydlení	0,43	
P3	B – plochy bydlení	0,66	
P4	SO – plochy smíšené obytné	0,20	
P5	VS – plochy výroby a skladování	0,60	
P6	VSk – plochy výroby a skladování – kompostárna	1,69	
P7	TN – plochy těžby nerostů	2,66	
P8	W – plochy vodní a vodohospodářské	3,14	
P9	SO – plochy smíšené obytné	0,17	



### A3.c Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje tyto plochy přestavby:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
PP1	SO – plochy smíšené obytné	1,82	
PP2	SO – plochy smíšené obytné	1,69	
PP3	B – plochy bydlení	7,77	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie

### A3.d Vymezení systému sídelní zeleně

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

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

Územní plán vymezuje tyto návrhové plochy sídelní zeleně:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
Z1	ZS – zeleň sídelní	2,14	zeleň ochranná a izolační
Z3	ZS – zeleň sídelní	0,03	zeleň doprovodná (při vodoteči) a izolační
Z4	ZS – zeleň sídelní	2,87	zeleň ochranná a izolační, funkce estetická
Z5	ZS – zeleň sídelní	1,08	zeleň ochranná a izolační
Z6	ZS – zeleň sídelní	3,84	zeleň doprovodná a izolační
Z7	ZS – zeleň sídelní	2,29	zeleň ochranná a izolační

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

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

## **A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

### **A4.a Dopravní infrastruktura**

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

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

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

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

<b>plocha č.</b>	<b>plocha s rozdílným způsobem využití</b>	<b>upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití</b>
<b>U15</b>	PV – plochy veřejných prostranství	plocha pro umístění mj. místní komunikace
<b>U18</b>	DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	plocha pro umístění silničního obchvatu/místní komunikace
<b>U22</b>	DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	plocha pro umístění místní komunikace
<b>U24</b>	DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	plocha pro umístění místní komunikace

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

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou dopravně obslouženy následovně:

<b>plocha č.</b>	<b>plocha s rozdílným způsobem využití</b>	<b>dopravní obsluha</b>
U1	VS – plochy výroby a skladování	z Droužkovické ulice (průtah silnice III/25124), případně ze silnice 7 I
U8	B – plochy bydlení	ze stávající uliční sítě (ul. Kamenná cesta)
U9	SO – plochy smíšené obytné	z místních komunikací – ul. Droužkovická a ul. Lázeňská (průtah silnice III/25124)
U11	RZ – plochy rekreace – zahrádky	ze silnice III/25124 s využitím stávajícího sjezdu k zahrádkám
U12	B – plochy bydlení	z průtahů silnic III/00728 (ul. Chomutovská, vjezd v jihozápadní části lokality) a III/25124 (ul. Jirkovská, dva možné vjezdy od jihovýchodu)
U13	B – plochy bydlení	z průtahu silnice III/25124 (ul. Jirkovská) od severozápadu; případně vjezd od severu z nové obchvatové komunikace (v ploše U18)
U16	B – plochy bydlení	ze stávajících místních komunikací od jihu a jihozápadu, resp. prostřednictvím upravené plochy veřejného prostranství U15
U17	B – plochy bydlení	od severovýchodu z obchvatové komunikace (v ploše U18)
U19	B – plochy bydlení	z průtahu silnice III/00728
U21	VS – plochy výroby a skladování	z obslužné komunikace (v ploše U22), která se odpojuje ze silnice 7 I
U23	VS – plochy výroby a skladování	z obslužné komunikace (v ploše U22), která se odpojuje ze silnice 7 I
U25	PV – plochy veřejných prostranství	z okolních místních komunikací, jež plochu vymezují
U26	SO – plochy smíšené obytné	z místních komunikací, příp. přes pozemky souvisejících nemovitostí
P1	VS – plochy výroby a skladování	z průtahu silnice III/00728 a ze stávajícího areálu, jenž se plochou P1 rozšiřuje
P2	B – plochy bydlení	z průtahu silnice III/00728
P3	B – plochy bydlení	ze stávající místní komunikace
P4	SO – plochy smíšené obytné	ze stávající místní komunikace
P5	VS – plochy výroby a skladování	ze stávající místní komunikace
P6	VSk – plochy výroby a skladování – kompostárna	plocha rozšiřuje stávající areál pískovny a kompostárny dopravně obsloužený od severu účelovou komunikací odpojující se od silnice III/25124
P7	TN – plochy těžby nerostů	plocha rozšiřuje stávající areál pískovny a kompostárny dopravně obsloužený od vsi (od hřbitova), pro nákladní vozidla od severu účelovou komunikací odpojující se od silnice III/25124
P9	SO – plochy smíšené obytné	lokality zahrnuje přístupovou komunikaci napojující se na další místní komunikace; případně přes zastavěné území od východu
PP1	SO – plochy smíšené obytné	z průtahu silnice III/00728
PP2	SO – plochy smíšené obytné	z průtahu silnice III/00728
PP3	B – plochy bydlení	z průtahu silnice III/00728 přes plochu PP2

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

**Účelové komunikace** | Účelovými komunikacemi jsou především polní a lesní cesty, účelovému zemědělskému provozu slouží také síť silnic a místních komunikací. V územním plánu jsou jako plochy veřejných prostranství pro umístění účelových cest graficky vyjádřeny jen vybrané významné účelové komunikace, ostatní jsou v souladu s regulativy součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. ploch zemědělských) a podle potřeby je možné nové komunikace v rámci těchto ploch i navrhovat. Účelové cesty zajišťují průchodnost v krajině i pro pěší a cyklistický provoz.

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

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

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

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

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

Žádoucí pěší propojení jsou vyznačena ve výkresu koncepce dopravní infrastruktury.

V krajině je pohyb možný po účelových cestách.

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

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

## **A4.b Technická infrastruktura**

---

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

**Vodovod** | Územní plán zachovává koncepci zásobování vodou, která je založena na 100% napojení obyvatel obou místních částí na skupinový vodovod z vodojemu Údlický vrch 1 000 m<sup>3</sup> (v ÚP stabilizován jako plocha technické infrastruktury). Na tento systém budou napojeny zastavitelné plochy (novými vodovodními řady v místních komunikacích). Pro některé odlehle lokality lze využít individuální zásobování vodou.

**Kanalizace** | Územní plán zachovává stávající koncepci likvidace splaškových vod: na území Údlic je situována velká čistírna odpadních vod pro Chomutov, která zajišťuje čištění i pro Údlice. V místní části Údlice

jsou odpadní vody svedeny jednotnou gravitační kanalizací k čerpacím stanicím a poté přečerpány do ČOV. V místní části Přečaply je koncepce založena na tlakové kanalizaci ústící do čerpací stanice odpadních vod osazené na gravitační kanalizaci Údlic. Odtud jsou výtlačkem odpadní vody čerpány do ČOV Chomutov/Údlice. Na tento systém budou postupně napojovány rozvojové lokality, pokud si nezřídí samostatný systém likvidace odpadních vod (zejména u areálů výroby v závislosti na druhu provozovaných aktivit).

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

Dešťové vody budou primárně vsakovány nebo jímány a znovu využívány na pozemcích jednotlivých nemovitostí, z dalších ploch jsou odváděny do jednotné kanalizace nebo pomocí příkopů, struh a příkopů do povrchových vod nebo také vsakovány do terénu.

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

Územím obce dále procházejí tři vedení VVN 110 kV, jejich trasa vč. ochranného pásma je respektována.

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

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

Územím obce dále prochází VVTL plynovod Gazela, jehož trasa vč. ochranného pásma je respektována.

V řešeném území se vymezuje koridor K-TI. Je určen k umístění VTL plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda. Stanovují se tyto podmínky využití koridoru: koridor je překryvnou vrstvou a po umístění stavby platí pro zbylou část koridoru regulativy základních ploch s rozdílným způsobem využití ležících v koridoru. Obecně platí, že v místě křížení s jinou technickou nebo dopravní infrastrukturou platí podmínky obou funkcí (s respektováním ochranných pásem a podmínek křížení dle platných předpisů). V místě křížení s biokoridory a s plochami určenými pro vysokou zeleň budou biokoridory přerušeny na nezbytnou délku a vysoká zeleň odstraněna v pásu nezbytném pro umístění stavby plynovodu.

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

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

**Nakládání s odpady** | Koncepci nakládání s odpady upravuje obecně závazná vyhláška obce, která stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů na území obce. Pro stávající kompostárnu, fungující v areálu pískovny, se vymezuje speciální plocha VSk.

## **A4.c Občanské vybavení**

---

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

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

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umístování občanského vybavení (kap. A6) – umožňuje je umísťovat i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejm. v plochách bydlení a plochách smíšených obytných. Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství. Také některé stavby a zařízení dle § 18 odst. 5 umístovaná v nezastavěném území mohou být občanským vybavením.

## **A4.d Veřejná prostranství**

---

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

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

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

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

Územní plán dále v plochách U12, U13, U16, U17, PP3 vymezuje veřejné prostranství o takové výměře (do výměry se nezapočítávají pozemní komunikace), aby byl splněn požadavek § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Konkrétní vymezení veřejných prostranství provede územní studie.

Význam veřejných prostranství mají také některé plochy sídelní zeleně.

## **A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODŇMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

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

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

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

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

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

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

Ochrana podléhá také významné krajinné prvky ze zákona.

Koncepčně je podporována diverzita krajiny.

### **A5.b Územní systém ekologické stability**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V územním průmětu ploch ÚSES na plochy s rozdílným způsobem neplatí ty podmínky dotčených ploch s rozdílným způsobem, které by byly v rozporu s podmínkami stanovenými ÚP pro plochy ÚSES.

Stávající způsob využití ploch ÚSES není územním plánem dotčen.

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

### **A5.c Prostupnost krajiny**

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

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

### **A5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření**

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



Jako protierozní opatření budou fungovat i další plochy smíšené nezastavěného území a také prvky ÚSES. Jako opatření před povodněmi a protierozní opatření je navržena plocha sídelní zeleně Z5.

### **A5.e Rekreace**

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

Určitým fenoménem individuální rekreace jsou zahrádky sdružené do zahrádkářských osad. Některé jsou součástí zastavěného území sídel a aspirují na postupnou transformaci na bydlení. Prostřednictvím lokality U11 se mírně rozšiřuje významná plocha zahrádek pod Údlickým dubím.

### **A5.f Dobývání ložisek nerostných surovin**

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

**A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

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

Podle § 18 odst. 5 stavebního zákona: „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.“

Územní plán *vyklučuje* těžbu nerostů (včetně zařízení pro těžbu) jinde než v plochách těžby nerostů.

Plochy bydlení	B
Plochy smíšené obytné	SO
Plochy občanského vybavení	OV
Plochy občanského vybavení – sport	OS
Plochy občanského vybavení – hřbitov	OH
Plochy veřejných prostranství	PV
Plochy rekreace – zahrádky	RZ
Plochy rekreace – zahrádky transformovatelné	RZt
Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	DS
Plochy technické infrastruktury	TI
Plochy výroby a skladování	VS
Plochy výroby a skladování – kompostárna	VSk
Plochy zemědělské výroby	VZ
Plochy zeleně sídelní	ZS
Plochy vodní a vodohospodářské	W
Plochy zemědělské	NZ
Plochy lesní	NL
Plochy přírodní	NP
Plochy zeleně krajinné	ZK, ZKe
Plochy těžby nerostů	TN

## **Plochy bydlení / B**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky rodinných domů. Pozemky bytových domů (v zastavitelných plochách jen plochy U12, U16, PP3).
- **Přípustné využití**  
Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (služby a živnostenské aktivity, chov zvířectva apod.).
- **Podmíněně přípustné využití**  
Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci za splnění podmínek podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- **Nepřípustné využití**  
Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### ***Zastavěné území:***

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

#### ***Zastavitelné plochy:***

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

*Rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků:* pro individuální rodinné domy min. 600 m<sup>2</sup> a max. 2 500 m<sup>2</sup>, leda by šlo o pozemek jinak neřešitelný.

*Intenzita využití stavebních pozemků:* zastavěná plocha pozemku rodinných domů je max. 35 %. Pozemky rodinných domů musí umožnit umístění alespoň dvou odstavných nebo garážových stání pro osobní automobily.

## **Plochy smíšené obytné / SO**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### ***Zastavěné území:***

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

#### ***Zastavitelné plochy:***

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

*Rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků:* pro individuální rodinné domy min. 600 m<sup>2</sup> a max. 2 500 m<sup>2</sup>, leda by šlo o pozemek jinak neřešitelný.

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

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

## **Plochy občanského vybavení / OV**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, církevní stavby a pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- **Přípustné využití**  
Bydlení jako doplňkové, doprovodné využití (např. služební byt, bydlení majitele).
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

## **Plochy občanského vybavení - sport / OS**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

## **Plochy občanského vybavení – hřbitov / OH**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nestanovují se.

## **Plochy veřejných prostranství / PV**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související nebo nezbytné dopravní a technické infrastruktury.
- Přípustné využití  
Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy a dětská hřiště, vodní plochy, mobiliář aj. občanská vybavenost umožňující společenské, sportovní, rekreační a obdobné aktivity dětí i dospělých. Stavby s charakterem altánu, přístřešku, odpočívky pro turisty apod.
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

## **Plochy rekreace – zahrádky / RZ**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- Hlavní využití  
Pozemky zahrad a staveb pro rekreaci – zahradních domků a chat.
- Přípustné využití  
Pozemky související či nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, rekreačních luk, mobiliáře, altánů, společných zařízení (klubovna, sklad techniky a nástrojů apod.) a dalších, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

V plochách lze umísťovat jen stavby s max. jedním nadzemním podlažím a podkrovím a o zastavěné ploše maximálně 50 m<sup>2</sup>. Větší zastavitelnou plochu může mít společné zařízení (klubovna apod.). Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat kontextu okolního prostředí.

### **Plochy rekreace – zahrádky transformovatelné / RZt**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky zahrad a staveb pro rekreaci – zahradních domků a chat.
- **Přípustné využití**  
Pozemky rodinných domů. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, rekreačních luk, mobiliáře, altánů, společných zařízení (klubovna, sklad techniky a nástrojů apod.) a dalších, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

V plochách lze umísťovat jen stavby s max. jedním nadzemním podlažím a podkrovím a o zastavěné ploše maximálně 50 m<sup>2</sup> v případě zahradních domků a chat a maximálně 100 m<sup>2</sup> v případě rodinných domů. Větší zastavitelnou plochu může mít společné zařízení (klubovna apod.). Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat kontextu okolního prostředí.

### **Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy / DS**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice III. třídy a místní komunikace – průtahy silnic, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření) a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. odstavná a parkovací stání, garáže, čerpací stanice pohonných hmot).
- **Přípustné využití**  
Přírodní prvky (voda, zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury.  
Pozemky navazujících ploch s rozdílným způsobem využití, ležících mimo plochu potřebnou pro samotné umístění stavby dopravní infrastruktury, tj. plochy NZ, NS, PV, ZS nebo ZK.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

## Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

## Plochy technické infrastruktury / TI

---

### Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**  
Pozemky staveb technické infrastruktury, zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistiřen odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody.
- **Přípustné využití**  
Pozemky související dopravní infrastruktury, přírodní prvky, související veřejná prostranství. Pozemky staveb občanského vybavení nebo výroby.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

## Podmínky prostorového uspořádání

Nestanovují se.

## Plochy výroby a skladování / VS

---

### Podmínky pro využití ploch

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

## Podmínky prostorového uspořádání

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

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

## **Plochy výroby a skladování - kompostárna / VSk**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nestanovují se.

## **Plochy zemědělské výroby / VZ**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

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



## **Plochy zeleně sídelní / ZS**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Neurčují se.

## **Plochy vodní a vodohospodářské / W**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

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

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Neurčují se.

## **Plochy zemědělské / NZ**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství.
- **Přípustné využití**  
Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně (zejména v kontaktu se zastavěným územím a zastavitelnými plochami, jako doprovod pozemních komunikací, jako protierozní prvek, krajinná zeleň). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Pozemky, stavby

a opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona s vyloučením těžby nerostů. Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků.

- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

### **Plochy lesní / NL**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství.
- **Přípustné využití**  
Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Pozemky, stavby a opatření pro lesnictví podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- **Nepřípustné využití**  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Neurčují se.

### **Plochy přírodní / NP**

---

#### **Podmínky pro využití ploch**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Neurčují se.

## Plochy zeleně krajinné / ZK, ZKe

---

### Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití  
Pozemky zeleně přírodního charakteru zejména s funkcí přírodní, ekologicko-stabilizační, protierozní, doprovodnou (u vodních toků a komunikací).
- Přípustné využití  
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy. V ploše ZKe je možné dočasné využití pro experimentální pěstební plochy (výzkum nových materiálů pro zúrodnění půd).
- Nepřípustné využití  
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

### Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

## Plochy těžby nerostů / TN

---

### Podmínky pro využití ploch

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

### Podmínky prostorového uspořádání

Neurčují se.

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

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

## **A7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

### **A7.a Vymezení veřejně prospěšných staveb**

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

- **WD1** | stavba dopravní infrastruktury (obchvatová a místní komunikace) umístěná v ploše dopravní infrastruktury – silniční dopravy (plocha U18)
- **WD2** | stavba dopravní infrastruktury (místní komunikace) umístěná v ploše dopravní infrastruktury – silniční dopravy (plocha U24)
- **WD3** | stavba dopravní infrastruktury (místní komunikace) umístěná v ploše dopravní infrastruktury – silniční dopravy (plocha U22)
- **P1** | koridor pro umístění VTL plynovodu DN 1400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (Přimda) – v ÚP koridor značen K-TI

Veřejně prospěšné stavby jsou graficky vymezeny ve výkresu A6.

### **A7.b Vymezení veřejně prospěšných opatření**

Územní plán vymezuje tato veřejně prospěšná opatření:

- **W01** | k založení navržené prvky regionálního biokoridoru 573 včetně vložených lokálních bio-center LBC M1, LBC M2, LBC M4, LBC M5, LBC M6
- **W02** | pás sídelní zeleně s funkcí snižování ohrožení v území

Veřejně prospěšná opatření jsou graficky vymezena ve výkresu A6.

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

Stavby a opatření tohoto druhu se nevymezují.

## **A8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM, V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNÝCH DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

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 v k. ú. Údlice s těmito parcelními čísly: 122/28 (orná půda), 122/131 (orná půda), 122/173 (ostatní plocha), 1562/1 (ostatní plocha), 1562/5 (ostatní plocha), 210/3 (orná půda), 210/4 (orná půda), 210/14 (orná půda).

## **A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

## **A10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Územní plán vymezuje tyto plochy územních rezerv:

- **R1** | Jako možné budoucí využití se stanovuje využití pro výrobu a sklady VS, a to včetně pásu izolační zeleně při severovýchodní straně. Podmínky prověření se neurčují, plocha musí být zařazena jako rozvojová (zastavitelná) do nového územního plánu (nebo změny plánu tohoto).
- **R2** | Jako možné budoucí využití se stanovuje využití pro bydlení B (včetně souvisejících veřejných prostranství, ploch zeleně apod.). Podmínky prověření se neurčují, plocha musí být zařazena jako rozvojová (zastavitelná) do nového územního plánu (nebo změny plánu tohoto).

## **A11. 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 tyto plochy, pro něž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- U12, U13, U16, U17, PP3

Plochy jsou vyznačeny ve výkresu základního členění území A1.

Studie musí splnit následující podmínky: navrhne členění ploch na plochy veřejných prostranství (včetně všech potřebných ploch pro dopravní obsluhu) a plochy zastavitelné v souladu s podmínkami využití (případně s dělením na jednotlivé stavební pozemky, nebo s určením principu tohoto dělení) a prověří obslužitelnost všech pozemků dopravní a technickou infrastrukturou; v nezbytné míře bude studie zahrnovat i pozemky sousedící s vymezenou plochou (kontext, návaznost na okolí). Studie upřesní podmínky prostorového uspořádání a bude respektovat kvalitní vzrostlou zeleň, pokud se v ploše nachází. Studie vymezí potřebnou plochu veřejných prostranství (podle § 7 odstavce 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Uspořádání zástavby a veřejných prostranství bude řešeno s důrazem na ochranu krajinného rázu.

*Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 6 let a pro lokalitu U17 se stanovuje na 6 let po naplnění lokality U16 (viz etapizace).*

## **A12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Územní plán stanovuje etapizaci pro lokality U14–U18, Z4–Z5 takto:

I. etapa: Lokality U14–U16 a Z5 spolu s lokalitou U18 jsou v první etapě. Lokalita U18 je však na ostatních nezávislá, může jim předcházet, nebo je následovat. Zastavitelná plocha U16 musí být realizována v první etapě s plochami U15 a Z5, anebo po jejich realizaci.

II. etapa: V druhé etapě je lokalita U17 vč. pásu zeleně Z4, pro jejíž využití musí být splněny dvě podmínky – 1) realizace obchvatové komunikace v ploše U18, z níž je lokalita U17 dopravně obslužena (nebo alespoň její části, jež toto dopravní připojení zajistí); 2) realizace lokality U16 (alespoň vydaná územní rozhodnutí na přinejmenším 75 % plochy lokality).

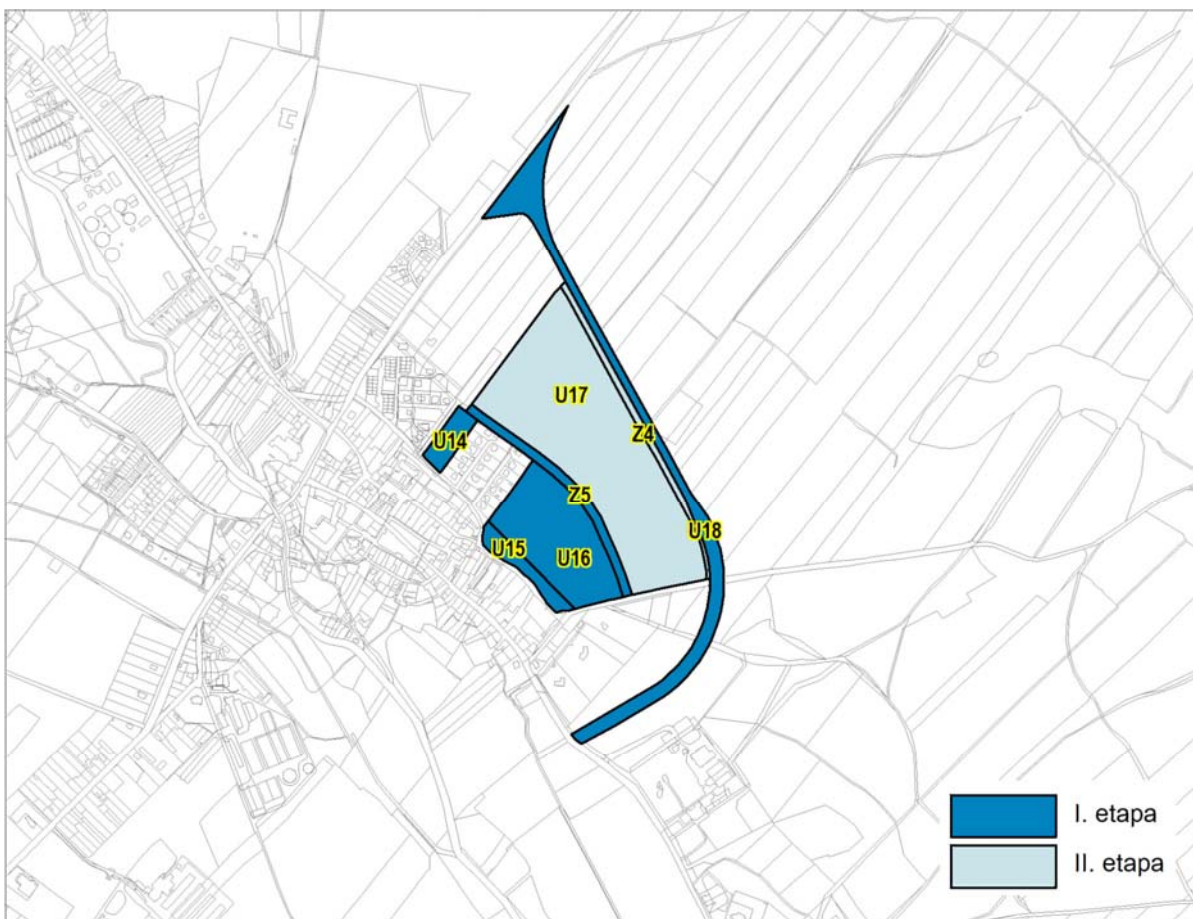


Schéma etapizace, výřez 1 : 15 000

Textová část návrhu má 30 stran.

Grafická část obsahuje:

- **A1** | výkres základního členění území (1 : 5 000)
- **A2** | hlavní výkres (1 : 5 000)
- **A3** | koncepce dopravní infrastruktury (1 : 10 000)
- **A4** | koncepce technické infrastruktury – energetika (1 : 10 000)
- **A5** | koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství (1 : 10 000)
- **A6** | výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1 : 5 000)
- **Schéma etapizace** | (1 : 15 000) – vloženo v textu