PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK
Husova 4, České Budějovice 370 01, telefon 387 311 238, 605 277 998

ÚZEMNÍ STUDIE ÚDLICE

PLOCHY 9, 19, z1/3

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	**ÚZEMNÍ STUDIE ÚDLICE** **PLOCHY 9, 19, z1/3**
Pořizovatel	**Projektový ateliér AD s.r.o.**
s pověřením osoby oprávněnou pořizovat	**Ing. arch. Kupcová Jindřiška**
Datum schválení využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Září 2019

Ing. arch. Jaroslav Daněk
Ing. arch. Martina Kučerová

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	**ÚZEMNÍ STUDIE ÚDLICE** **PLOCHY 9, 19, z1/3**
Místo stavby:	Obec Údlice, okres Chomutov
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	**H&B BUDWEIS spol. s.r.o.** Holečkova 2628/3a, České Budějovice 3, 370 04
zastoupený:	Pavlem Křížem Tel.: 777 818 144 – Pavel Kříž kriz@complexre.cz
Pořizovatel:	**Projektový ateliér AD s.r.o.** Husova 4, 370 01 České Budějovice
s pověřením osoby oprávněnou pořizovat:	Ing. arch. Kupcová Jindřiška
Zhotovitel:	**Projektový ateliér AD s.r.o.,** Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771 DIČ: CZ225194777
Datum zpracování:	září 2019
Číslo zakázky:	14_2019
Odpovědný projektant:	Ing. arch. Jaroslav Daněk mob. 605 277 998 atelierad@atelierad.cz,
Architekt:	Ing. arch. Martina Kučerová
Dopravní inženýr:	Ing. Marcela Pávková

Obsah textové části

A. Základní údaje o řešeném území 4
B. Vymezení řešeného území 6
C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce 7
D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků 8
E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb 10
F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury 11
F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury: 11
F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA 11
F.1.2 DOPRAVA V KLIDU 12
F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ 12
F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady 12
F.2.1 VODOVOD 12
F.2.2 KANALIZACE 12
F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ 12
F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM 13
F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM 13
F.2.6 SDĚLOVACÍ VEDENÍ 13
F.2.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY 13
G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot 13
G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území 13
G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot 13
G.3 Podmínky pro ochranu ZPF 14
G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL 14
G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES 14
H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví 14
H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva 14
H.2 Ochrana veřejného zdraví 15
I. Údaje o splnění zadání 16
J. Grafické přílohy 17
J.1 Plánovaný obchvat obce Údlice se zákresem nové zóny výroby a skladování 17
J.2 Vzorový řez ochranným valem VVTL plynovodu 18

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází jihovýchodně od sídla Údlice. Z jihu je vymezeno komunikací II. třídy 607, ze západu navazuje na zastavěné území, především na zemědělské a skladovací areály, ze severu protéká mělkým údolím říčka Chomutovka, z východní strany řešené území navazuje na ornou půdu. V současnosti jsou pozemky vedeny jako orná půda a jsou obdělávány, nevyskytuje se zde žádná vysoká zeleň. Celé území se mírně svažuje od silnice č. 607 směrem do údolí Chomutovky. Podél řešené lokality vede VVTL plynovod, který omezuje výstavbu v plochách spadajících do bezpečnostního pásma plynovodu. Záplavové území kolem Chomutovky nezasahuje na řešené plochy.

Lokalita je vhodná pro výstavbu objektů a ploch pro výrobu a skladování, vzhledem k umístění v okrajové části sídla s podobným stávajícím využitím, téměř rovinatému terénu a dobré dopravní obsluze. Nyní se území napojí na silnici II. třídy, v budoucnu by lokalita měla ležet na průtahu na komunikaci č. 25124 a být součástí obchvatu obce Údlice. Údlice jsou v blízkosti dálnice D7.

Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

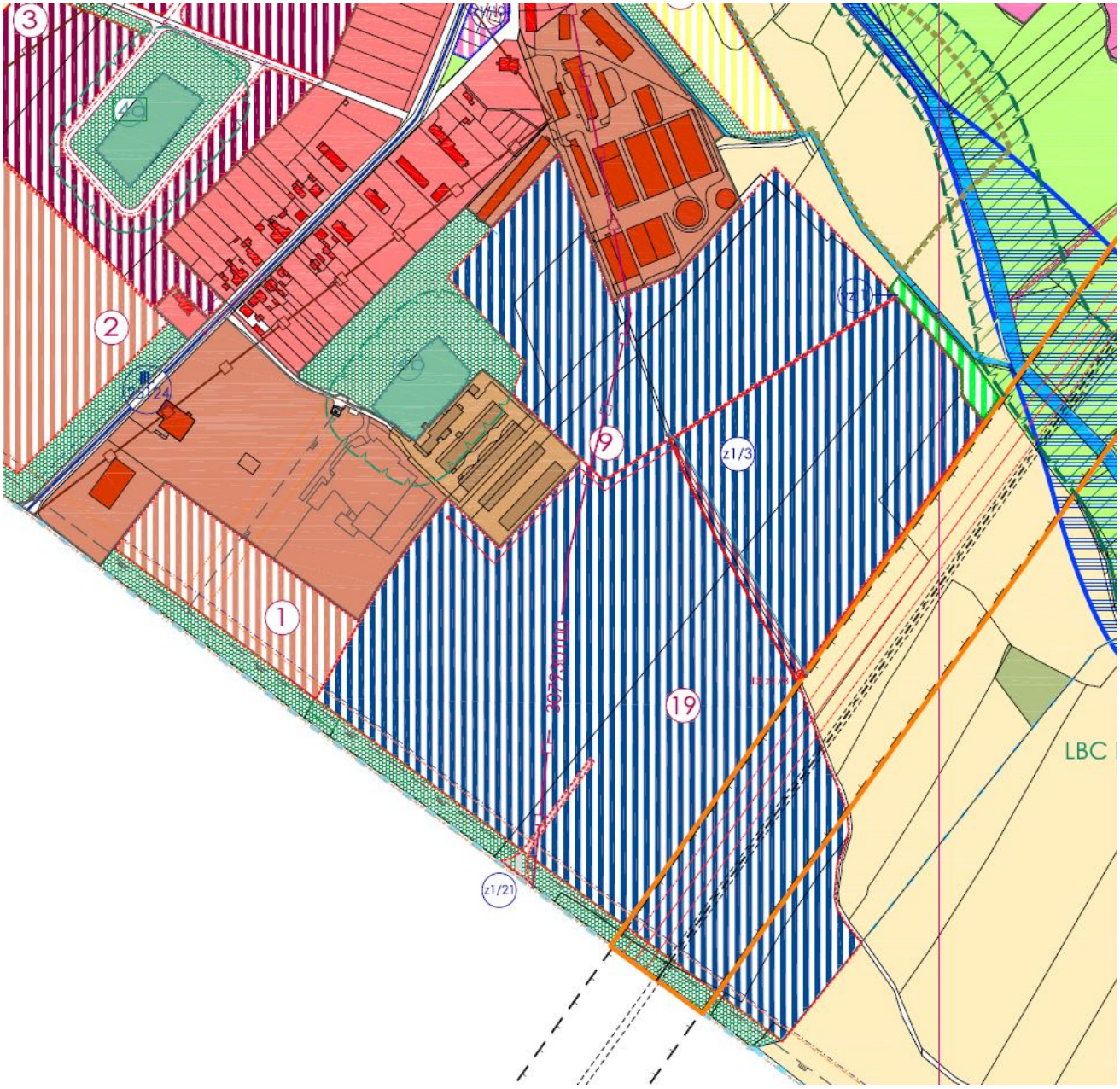
Navržené využití řešeného území je v souladu s platným územním plánem (dále jen „ÚP“) Údlice. Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelných ploch, označených v územním plánu jako plochy **9** a **19 – plochy pro výrobu a sklady,** dále plocha **z1/3 – plocha pro výrobu a sklady** dle změny č. 1 ÚPO Údlice.

Lokalita se dle ÚP na stávající komunikaci II. třídy napojí v ploše **z1/21 – plocha pro komunikace**.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části, která je nedílnou součástí této územní studie.

OZNAČENÍ PLOCHY	ZPŮSOB VYUŽITÍ	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE PŘIPRAVOVANÉHO ÚP
Zastavitelná plocha č. 9	**výroba a sklady**	Navržena je plocha, určená pro průmyslovou výrobu. Lokalizována je mezi JV okraj současně zastavěného území a navrženou odlehčovací komunikaci, ze které bude přístupná. Tento požadavek se promítá do řešení etapizace výstavby v území. Na průmyslové plochy navazují současné areály drobné výroby a služeb resp. zemědělské výroby. Vůči stávající obytné zástavbě při ulici Droužkovické bude uplatněn výrazný izolační pás zeleně.
Zastavitelná plocha č. 19	**výroba a sklady**	Zastavitelná plocha vyplňuje prostor mezi silnicí I/7- od které bude zajištěn přístup - a původní polní cestou (Všehrdy – Údlice). Plocha je určena pro umístění areálů výroby a služeb. Velikost areálů nepřesáhne hodnoty, stanovené přílohou 1 a 2 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí. *Poznámka zpracovatele ÚS: zákon č. 100/2001 Sb. byl nahrazen zákonem č. 326/2017 Sb.*
Zastavitelná plocha z1/3	**výroba a sklady**	Plocha pro výrobu a sklady, která doplňuje zastavitelné plochy dle platného územního plánu do souvislého celku s využitím vstupních investic – stávající silnice I/7 bude nahrazena R7, trasy VN, VTL/STL regulační stanice.

Výřez z ÚP Údlice – Právní stav po změně č. 1



Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Údlice, jihovýchodně od města Chomutov. Leží na okraji sídla, sousedí se zemědělskými a skladovými objekty, silnicí II. třídy, zemědělskou půdou a plochami zeleně podél říčky Chomutovka.

Centrum obce Údlice *cca* ***1km***.

Zastávka veřejné dopravy nejbližší ul. Droužkovická cca ***1,5km*** z nejzazšího místa lokality.

Dopravně se lokalita napojí na komunikaci II. třídy 607, západním směrem na Chomutov, východním směrem na Louny. Velmi rychle se lze dostat z řešeného území na dálnici D7.

Hlavní páteřní komunikace by se v budoucnu měla napojit na plánovaný průtah na komunikaci č. 25124 a stát se součástí obchvatu obce.

B. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita je vymezena v souladu s územním plánem Údlice.
Z jihu je vymezena komunikací II. třídy 607, ze západu navazuje na zastavěné území, především na zemědělské a skladovací areály, ze severu protéká mělkým údolím říčka Chomutovka, z východní strany řešené území navazuje na ornou půdu.
Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelných ploch, označených v územním plánu jako plochy **9** a **19 – plochy pro výrobu a sklady,** dále plocha **z1/3 – plocha pro výrobu a sklady** dle změny č. 1 ÚPO Údlice.
Lokalita se dle ÚP na stávající komunikaci II. třídy napojí v ploše **z1/21 – plocha pro komunikace**.
Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.
Celková rozloha řešeného území je cca 35 ha.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií)

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
1486/108	Orná půda	1 349	H&B BUDWEIS spol. s r.o., Studentská 1655/1b, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice
1486/62	Orná půda	64 813	H&B BUDWEIS spol. s r.o., Studentská 1655/1b, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice
1486/73	Orná půda	44 559	H&B BUDWEIS spol. s r.o., Studentská 1655/1b, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice
1486/72	Orná půda	95 766	H&B BUDWEIS spol. s r.o., Studentská 1655/1b, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice
1486/65	Orná půda	288	Vaigl Roman, Pod Lesem 5464, 43003 Chomutov 1/2 Vaiglová Miloslava Mgr., Borová 5146, 43004 Chomutov 1/2
1486/63	Orná půda	106 864	Vaigl Roman, Pod Lesem 5464, 43003 Chomutov 1/2 Vaiglová Miloslava Mgr., Borová 5146, 43004 Chomutov 1/2

1486/57	Orná půda	34 923	Vaigl Roman, Pod Lesem 5464, 43003 Chomutov 1/2 Vaiglová Miloslava Mgr., Borová 5146, 43004 Chomutov 1/2
1486/111	Orná půda	1 233	Hamouzová Romana, Bezručova 4201, 43003 Chomutov
1486/1	Orná půda	55 097	Kulhánková Ivana Ing., Jirkovská 180, 43141 Údlice
1486/64	Orná půda	9355	Římskokatolická farnost - děkanství Chomutov, náměstí 1. Máje 2, 43001 Chomutov
1486/74	Orná půda	4 654	Římskokatolická farnost - děkanství Chomutov, náměstí 1. Máje 2, 43001 Chomutov
1486/110	Orná půda	5 095	Římskokatolická farnost - děkanství Chomutov, náměstí 1. Máje 2, 43001 Chomutov
1486/109	Orná půda	902	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
1486/112	Orná půda	215	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
1486/75	Orná půda	10 840	Obec Údlice, Náměstí 12, 43141 Údlice
1486/71	Orná půda	3 968	Obec Údlice, Náměstí 12, 43141 Údlice

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	**351 543 m²**
PLOCHA POZEMKŮ PRO VÝROBU A SKLADOVÁNÍ	**314 874 m²**
PLOCHA KORIDORŮ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	**14 217 m²**
PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENĚ	**22 452 m²**

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle ÚP Údlice, zejména:

- upřesnění hranic v řešeném území
- řešení dopravního napojení lokality na stávající komunikační systém,
- řešení napojení lokality na inženýrské sítě,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, umístění veřejného prostoru,
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území,

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy pro výrobu a skladování, plochy koridorů dopravní a technické infrastruktury a plochy veřejné zeleně. Plochy výroby a skladování lze dále libovolně dělit na menší stavební parcely při zachování zásady, že vjezdy do průmyslových areálů budou

přednostně z bočních komunikací – komunikace v průmyslové zóně, nikoliv z nové páteřní komunikace, jež bude v budoucnu součástí obchvatu obce.

ÚP Údlice počítá s etapizací výstavby v řešeném území. Výstavba v ploše č. 9 bude probíhat až po vyřešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Především dopravní napojení plochy č. 9 je plánováno výhradně přes plochy č. 19 a z1/3. **Není přípustné, aby výstavba v ploše č. 19 a z1/3 znemožnila budoucí využití plochy č. 9.**

Vymezené plochy výroby a skladování	Orientační velikost ploch (m²)
A	66 216
B	138 015
C	110 642
Celkem	**314 874 m²**

V grafické části je zobrazeno ve výkresu **č. 2 Urbanistické řešení**

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z ÚP Údlice. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné a nezastavitelné

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- zastavitelné plochy výroby a skladování
- zastavitelné plochy dopravní a technické infrastruktury
- nezastavitelné plochy veřejné zeleně

Podmínky pro využití ploch dle ÚP Údlice:

Plochy pro výrobu a sklady

- ***Přípustné využití plochy:***

Areály pro výrobu, skladování.

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

Produkce nesmí zhoršit imisní situaci území obce.

Velikost jednotlivých areálů musí být menší jak hodnoty, uvedené v příloze č 2 zákona 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí /Poznámka zpracovatele ÚS: zákon č. 100/2001 Sb. byl nahrazen zákonem č. 326/2017 Sb./

Výrobní činnost musí mít zajištěnu likvidaci odpadu mimo řešené území.

Parkování musí být zajištěno na pozemku stavby.

- ***Podmíněné funkční využití plochy:***

Provozy drobné výroby a služeb, plochy pro zemědělskou výrobu

- ***Nepřípustné funkční využití plochy:***

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné

Limity využití území:

Podél řešeného území vede **trasa VVTL plynovodu**, jeho bezpečnostní pásma zasahují na řešené pozemky a omezují budoucí výstavbu a využití těchto pozemků.

- *Na hranici **40m** kolmé vzdálenosti od půdorysu VTL plynovodu je možné umístit parkovací plochy, na hranici **80m** sklady a skladové plochy s minimálním výskytem osob. Za hranicí **120m** samostatné stavby, v nichž se za běžných podmínek vyskytuje max. 499 osob, například: průmyslové objekty, skladové haly, stavby pro administrativu, obchod, veřejné stravování a hygienická zařízení.*
- *Při umístění staveb v bezpečnostním pásmu se stavby posuzují jednotlivě, tudíž je možné umístit některé stavby v bezpečnostním pásmu i mezi **80 - 120m**, (podle typu stavby a počet/kapacitu osob).*
- *V bezpečnostním pásmu **160m** nesmí být umístěno:*

Stavby, v nichž se trvale vyskytují ekologicky významná množství radioaktivních, toxických a obdobných nebezpečných materiálů, u kterých se dá předpokládat vznik domino efektu při havárii plynovodu a samostatné stavby, v nichž se za běžných podmínek vyskytuje více než 1000 osob.
Příklady: jaderná zařízení, objekty, ve kterých se vyrábějí nebo skladují radionuklidy, provozy chemických továren, stavby pro výrobu, skladování a prodej vysoce hořlavých, výbušných nebo jinak nebezpečných látek.

- *Odstupovou vzdálenost od plynovodu je možné zmenšit vybudováním **ochranného valu**. Ochranný val je uměle vytvořená překážka mezi VVTL plynovodem a stavebním objektem definované geometrie (výška, šířka).*

Pro potřeby návrhu této územní studie se počítá s nutností vybudování **ochranného valu**, z důvodu zlepšení podmínek pro umístění staveb a celkové využití pozemků. Val může být vytvořen násypem vhodného materiálu nebo vybudováním bednění, např. z betonu. Takto vytvořená překážka má chránit stavební objekt před tlakovou vlnou a sálavými účinky případného zahoření plynu.

Územní studií je navržen ochranný val, *jeho pata může být umístěn nejblíže **15m** kolmé vzdálenosti od půdorysu VVTL plynovodu. Parkovací plochy mohou být umístěny hned za ochranným valem. Na hranici **60m** mohou být sklady a skladové plochy s minimálním výskytem osob. Za hranicí **100m** samostatné stavby, v nichž se za běžných podmínek vyskytuje max. 499 osob, například: průmyslové objekty, skladové haly, stavby pro administrativu, obchod, veřejné stravování a hygienická zařízení. **Tyto vzdálenosti platí pouze pro případ vybudování ochranného valu.** Po posouzení jednotlivých objektů (typ, kapacita) lze odstupové vzdálenosti případně snížit.*

Dále podél jižního okraje lokality při komunikaci II. třídy prochází přes řešené území trasa vedení **VTL plynovodu DN 250** včetně ochranného a bezpečnostního pásma.

- *Ochranné pásmo plynovodu činí **4m**, za tuto vzdálenost lze umístit komunikace, zpevněné a parkovací plochy, ochranný val v souběhu s VTL (pata valu min 4m od VTL plynovodu)*
- *Bezpečnostní pásmo plynovodu DN 250 činí **20m,** za tuto vzdálenost lze umístit stavby uzavřených objektů jako haly, sklady, provozní objekty, dále retenční nádrže*

Po posouzení jednotlivých objektů (typ, kapacita) lze odstupové vzdálenosti případně snížit.

Každý stavební záměr spadající do bezpečnostního pásma plynovodu stavebník projedná se správcem/vlastníkem sítí.

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění hlavních staveb (stavby **nad 50m²**, a stavby přímo související s hlavním využitím pozemku), je vymezena stavební hranicí (v grafické části výkres ***č. 3 Prostorová regulace***).,
- doplňkové stavby (například: samostatné garáže, krytá stání, dílny, sklady, přístřešky, objekty technického vybavení, …, vše **do 50m²,** pokud jejich negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje na sousední pozemky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi stavební čárou a veřejným prostranstvím a **min 1m od hranice pozemku**
- stavby musejí být dále umisťovány s ohledem na ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí, v tomto případě především vůči plynovodu
- stavby budou umísťovány na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 100 cm nad přilehlým terénem

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníku, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků, tj. půdorys ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“

Zastavěnost stavebního pozemku budovami	**max 50%**
Celková zastavěnost stavebního pozemku - tj. zastavěnost budovami a zpevněnými plochami (např. parkovací a odstavné plochy, areálové komunikace, pěší komunikace, zpevněné manipulační plochy, nezastřešené skladové plochy,…)	**max 80%**
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	**libovolně**
Vstupy do objektů	**Především z uliční strany a z bočních stran**
Vjezdy na pozemek	**Přednostně z bočních komunikací – komunikace v průmyslové zóně**
Střecha - tvar, sklon	Regulativy pro střechy nejsou pevně stanoveny, předpokládá se zastřešení obvyklé pro velké průmyslové a komerční haly. Pro haly jsou vhodné střechy **ploché, pultové, pravidelné sedlové** s menším sklonem, **max však do 40°**, pro menší nehalové objekty jsou přípustné i střechy **valbové a polovalbové**. U sedlových střech bude hlavní (delší) hřeben

	souběžný s delší stranou objektu.
Výška budovy - výškou podlaží se u nehalových objektů rozumí běžná výška do 3,0 - 3,5m - výška budovy se měří od původního neupraveného nejnižšího terénu do hřebene	**Pro halové skladovací a výrobní objekty max 15m** **Pro ostatní objekty (např. kanceláře) max 12m, max 3 NP**
Stavební čára - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	**pro hlavní stavby 6m při veřejné komunikaci nebo 3,5m k sousednímu pozemku,** viz výkresová dokumentace **doplňkové objekty,** pokud jejich negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje na sousední pozemky, mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi stavební čárou a veřejným prostranstvím, **min však 1m od hranice pozemku**
Výška oplocení v uliční části	maximálně **2,5 m** včetně podezdívky
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	**±1,5 m** výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5 m od výšky původního terénu
Odstavení vozidel	Parkování zaměstnanců, parkovaní pro předpokládaný počet zákazníků, zásobování a obsluha objektů převážně na pozemku investora
Půdorys budovy	Převážně obdélníkový nebo soustava více obdélníků
Dělení a slučování pozemků	**možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků**

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

V územní studii jsou navrženy koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. V těchto koridorech lze budovat pozemní komunikace, pěší komunikace, parkovací a odstavné plochy a vjezdy do jednotlivých areálů, trasovat inženýrské sítě, umisťovat zařízení a objekty dopravní a technické infrastruktury a plochy veřejné zeleně.

Studií je navržena **nová páteřní komunikace**, která lokalitu připojí na komunikaci II. třídy 607. V budoucnu by se komunikace měla napojit na průtah na komunikaci č. 25124, stane se tak součástí obchvatu obce. Lokalita se dle ÚP na stávající komunikaci II. třídy napojí v ploše z1/21 – plocha pro komunikace.

Na páteřní komunikaci se kolmo napojí **boční komunikace** - komunikace v průmyslové zóně, které obslouží jednotlivé pozemky. Vjezdy do jednotlivých areálů, parkovací a odstavná stání budou přednostně z bočních komunikací – komunikace v průmyslové zóně, nikoliv z páteřní komunikace.

Nové komunikace musí splňovat parametry pro pohyb vozidel v průmyslové zóně, u páteřní komunikace také počítat s možným budoucím průtahem mezi silnicí č. 25124 a komunikací II. třídy. Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Odvodnění komunikací bude dešťovou kanalizací přes retenční nádrž do říčky Chomutovky.

F.1.2 DOPRAVA V KLIDU

Parkování zaměstnanců, zákazníků, zásobovacích vozidel a obsluhy areálu bude řešeno přednostně uvnitř areálů. Podél bočních komunikací (komunikace v průmyslové zóně) v ploše veřejného prostranství mohou být umístěna doplňková parkovací stání.

F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

Pěší komunikace mohou být budovány podél navržených komunikací, v plochách veřejné zeleně a veřejného prostranství.

F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady

F.2.1 VODOVOD

Nový vodovodní řad se napojí na stávající vodovod v ulici Droužkovická. Vodovodní řad bude veden v nově navržených komunikacích, v plochách veřejného prostranství a veřejné zeleně.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková kanalizace bude napojena na stávající páteřní stoku v ulici Lázeňská a svedena do ČOV. Kanalizace bude vedena v nově navržených komunikacích, v plochách veřejného prostranství a veřejné zeleně. Je navržena jako gravitační. Všechny nově budované objekty budou napojeny na veřejnou kanalizaci.

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto pozemcích. V případě *prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku* bude tato dešťová voda svedena do dešťové kanalizace.

Komunikace a zpevněné veřejné plochy budou odvodněny dešťovou kanalizací přes retenční nádrž do říčky Chomutovka.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Lokalita se připojí ze stávající trafostanice v ulici Droužkovická, dále je možnost napojení na trafostanici na pozemku č.p. 1486/86. Celý systém by se tak zokruhoval. V případě potřeby posílení sítě lze zbudovat nové trafostanice, dále napojit lokalitu z vedení VN trasovaného podél komunikace II. třídy.

Nové vedení bude vedeno v nově navržených komunikacích, v plochách veřejného prostranství a veřejné zeleně. V souběhu s kabelem NN lze vést kabel veřejného osvětlení

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Lokalita se napojí na stávající plynovod u MŠ, dále se lze připojit u stávající regulační stanice a celý systém zokruhovat. Nový plynovod bude veden v nově navržených komunikacích, v plochách veřejného prostranství a veřejné zeleně.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Pro vytápění lze využít el. energie nebo plynu. Doporučuje se využití alternativních zdrojů jako spalování dřeva a pelet, využití tepelných čerpadel, solárních panelů. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat. Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

F.2.6 SDĚLOVACÍ VEDENÍ

V blízkosti řešené lokality jsou stávající vedení. Distribuční vedení sdělovacích kabelů bude možné vést v souběhu s elektrickým nízkonapěťovým kabelem.

F.2.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Výrobní činnost musí mít zajištěnu likvidaci odpadu mimo řešené území.

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

Vedení nových inženýrských sítí ve veřejném prostoru okolo stávající mateřské školky lze pouze v případě, že s obcí bude dohodnuto majetkové vypořádání za omezení plochy v blízkosti MŠ. V současné době obec plánuje přístavbu MŠ směrem k veřejnému prostoru, což vychází ze stávající dispozice školky. V případě využití veřejného prostoru pro vedení inženýrských sítí bude umožněna přístavba pouze směrem do zahrady, to si vyžádá zásadní změnu dispozice a tím výrazné navýšení nákladů na plánovanou přístavbu. Z výše uvedeného důvodu je nutné s těmito finančními náklady počítat již ve fázi zainvestování průmyslové zóny a následného prodeje pozemků.

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Lokalita se nenachází na území s památkovou ochranou.
Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba bude navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

V řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, přírodní rezervace a památky a jiná zvláštně chráněná území, památné stromy, aleje a jiné.

V současnosti jsou pozemky vedeny jako orná půda a jsou obdělávány. Vrostlá zeleň se v řešené lokalitě nevyskytuje.

Navržená zeleň:

a) *Veřejná zeleň*

Podél stávající komunikace II. třídy v trase vedení VTL plynovodu (v ÚP jako plocha veřejná nelesní zeleň) a v bezpečnostním pásmu VVTL plynovodu je navržena plocha veřejné zeleně, plocha podél VVTL plynovodu počítá s vybudováním **ochranného valu**. Dále je ponechán koridor veřejné zeleně v severozápadní části řešené lokality pro připojení lokality na stávající sítě v ulici Droužkovická a Lázeňská. V severní části lokality v ploše veřejné zeleně je umístěna retenční nádrž na dešťové vody. Doporučuje se umístit plochy veřejné zeleně podél nových komunikací, minimálně ve formě doprovodné zeleně podél komunikací a doplňkové zeleně mezi parkovací stání.

b) *Soukromá zeleň*

Soukromá zeleň na stavebním pozemku bude dána celkovou zastavěností plochy **max 80%, tj. min 20% připadá na zeleň.**

G.3 Podmínky pro ochranu ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky s II a IV. třídou ochrany.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochází zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Návrhem nedochází k záboru lesních pozemků.

G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD Údlice.

H.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury

- v rozvojových plochách v blízkosti stávající silnice mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby občanského vybavení a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

  Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro plochy bydlení v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

<u>Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolovacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.</u>

I. Údaje o splnění zadání

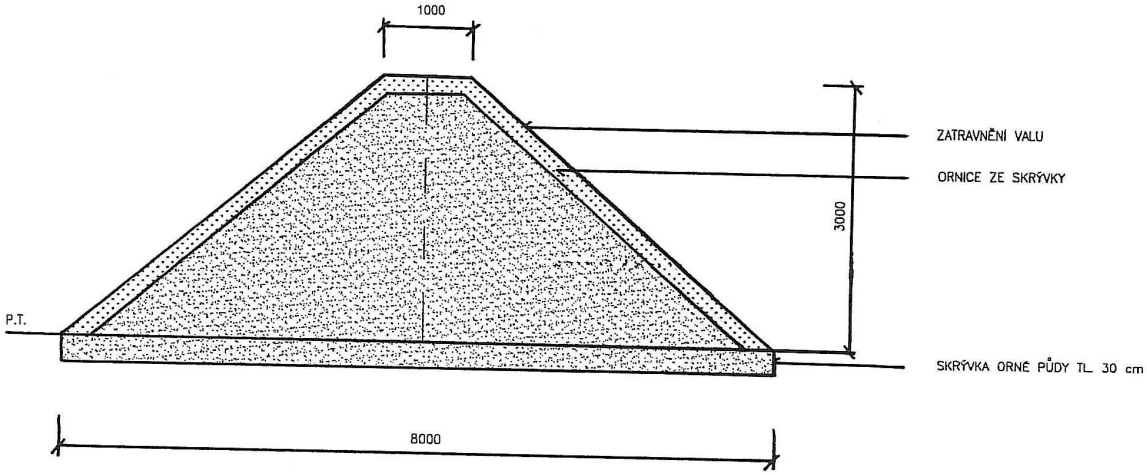
Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s územním plánem Údlice a v souladu se zadáním územní studie.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a požadavky na ochranu hodnot území jsou podrobně rozepsány ve stejnojmenné kapitole.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou podrobně rozepsány v kapitole *F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury*.

J. Grafické přílohy

J.1 Plánovaný obchvat obce Údlice se zákresem nové zóny výroby a skladování

J.2 Vzorový řez ochranným valem VVTL plynovodu

PŘÍČNÝ ŘEZ OCHRANNÝM VALEM