

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ÚZEMNÍ STUDIE Č. 1 NOVÉ SPOŘICE, CHOMUTOV



Zpracováno v souladu s ustanovením § 49, § 67, § 68 a § 155 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s metodickým pokynem „Zadání územní studie“ Ministerstva pro místní rozvoj

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, oddělení územního plánování

Zpracoval: Ing. Lenka Petříková

Zpracováno: 5/2026

OBSAH

Územní studie č. 1 Nové Spořice, Chomutov	1
1) Cíle a účel pořízení územní studie	3
2) Rozsah řešeného území	3
3) Požadavky na řešení územní studie	3
Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie	3
Doplňující průzkumy a rozbor	3
Studie bude podrobně na základě provedených průzkumů řešit následující okruhy problémů:	4
4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie	5
A. Doplnující průzkumy a rozbor	5
B. Návrh územní studie	5
5) Další požadavky	6
Předpokládaný průběh pořízení územní studie:	6
Požadavek na formu předání:	6
Příloha č. 1:	7

1) CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem je prověřit možnosti předmětného území (viz. Příloha č. 1) pro funkční využití BI. – bydlení individuální v rodinných domech, DS.P - Dopravní infrastruktura - silniční – parkoviště. Cílem je vznik koncepčního dokumentu, který bude sloužit pro další rozvoj území, jak z architektonického tak urbanistického hlediska s důrazem na zajištění kvalitního veřejného prostranství.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území případně pro změnu územního plánu.

2) ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území územní studie (ÚS) je v rozsahu zakresleném do mapového podkladu – příloha č. 1. včetně napojení na stávající sídliště v ul. Černovická a do volné krajiny. Jedná se o vymezení území dle výkresu základního členění Územního plánu Chomutov včetně navazujícího území, které bude rozšířeno o plochu navržené parkové zeleně včetně Filipových rybníků.

Rozloha takto vymezeného řešeného území je cca 10,1ha.

3) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

STANOVENÍ PODROBNOSTI S OHLEDEM NA ÚČEL STUDIE

Studie bude zpracována jako základní koncepční materiál, navrhující hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití veřejného prostranství. Z pohledu míry zpracovaného detailu bude řešit základní fyzické a funkční členění, základní dopravní koncepci (bude stanoven systém dopravní obsluhy území včetně dopravy v klidu a bude zajištěna pěší přístupnost území a návaznost na stávající zástavbu a krajinu) a prověří základní podmínky reálnosti řešení z pohledu technické infrastruktury.

Studie navrhne dělení řešeného území na jednotlivé stavební pozemky, zohlední návaznost na okolní území, zejména na zastavěné území obce, na charakter a strukturu zástavby v obci. Dále zohlední napojení na nezastavěné území a přístupnost území do volné krajiny. Budou navrženy základní prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované stavební čáry, uliční čáry.

DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY

V maximální míře budou využita data a informace z územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) ORP Chomutov a ÚAP Ústeckého kraje, další dostupné podklady týkající se řešeného území. Doplnující průzkumy budou pořizeny pouze v rozsahu nutném pro následné zpracování návrhu. ÚS bude zpracována nad mapovými podklady státního mapového díla (katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky, Mapa České republiky).

Projektant (členové projekčního týmu) provedou terénní průzkumy.

Z existujících podkladů budou využity především tyto:

- Data z ÚAP ORP Chomutov a Ústeckého kraje
- Územní plán Chomutov
- Územní studie krajiny
- Letecké snímky území
- mapový podklad - Digitální
- majetkoprávní poměry

Rozbory budou požadovány v rozsahu nezbytném k vyhodnocení dat získaných ze shromážděných podkladů a z doplňujících průzkumů pro účely následného návrhu. Obsahově se zaměří především na následující témata:

- stav území
- rozvojové záměry
- limity využití území
- vlastnické vztahy
- dopravní vztahy

Souhrnné vyhodnocení

Rozbory budou přehledně souhrnně vyhodnoceny, budou obsahovat textovou a grafickou část.

STUDIE BUDE PODROBNĚ NA ZÁKLADĚ PROVEDENÝCH PRŮZKUMŮ ŘEŠIT NÁSLEDUJÍCÍ OKRUHY PROBLÉMŮ:

1. ZÁKLADNÍ KONCEPCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- studie bude respektovat urbanistickou koncepci Územního plánu Chomutov, která za nevhodnější perspektivní prostor pro budoucí rozvoj bydlení bez výroby a skladování,
- zajistí ochranu kvality bydlení, kdy řešené území je v blízkosti silnice I/13,
- studie bude vycházet z funkčního využití území stanoveného Územním plánem Chomutov,
- v území budou navrženy plochy pro občanskou vybavenost – mateřská škola, dále např. kavárna obchod s potravinami.

2. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

- studie stanoví požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot,
- studie bude respektovat architektonické a urbanistické hodnoty stanovené Územním plánem Chomutov,
- součástí studie bude řešení kompozičních vztahů, průhledů a pohledů jak v navrženém území tak s provazbou na propojení se stávající zástavbou na západě i východě území a na výše uvedené hodnoty či nově identifikované hodnoty navazujícího území.

3. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

- studie stanoví základní koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství (stanovení míry podrobnější prostorové regulace jednotlivých staveb, stanovení uliční čáry, navrhne konkrétní skladbu uličního prostoru včetně požadavků na oplocení pozemků do veřejného prostoru),
- studie upřesní rozsah veřejných prostranství dle ustanovení stavebního zákona a příslušných vyhlášek,
- studie upřesní rozsah a umístění veřejné zeleně,
- studie bude vycházet z vymezení veřejné zeleně v Územním plánu Chomutova,
- studie se bude zabývat návrhem plochy parkové u Filipových rybníků a zajištěním sportovišť území.

4. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- studie zajistí potřebný počet a dostatečné parametry vjezdů do lokality,
- prověřit možnosti napojení zahrádkářské kolonie Narcis a u Filipových rybníků přes řešené území,
- studie navrhne možnosti umístění navržených ploch a objektů pro parkování, jak pro stávající sídliště tak pro novou lokalitu,
- studie prověří obslužnost lokality MHD,
- studie prověří možnosti cyklistické dopravy v území, přitom bude vycházet z návrhu územního plánu,
- studie prověří možnosti zajištění pěšího propojení s navazujícím rekreačním územím města a na zastavěné území měst,
- studie navrhne řešení v souladu s požadavky na hospodaření s vodou a adaptací města na změnu klimatu.

5. DALŠÍ ZVLÁŠTNÍ POŽADAVKY

- budou stanoveny etapy postupné výstavby v území.

4) POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

A. DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY

I. TEXTOVÁ ČÁST

Obsahem textové části průzkumů bude popis zjištěného současného stavu území, vycházející z použitých podkladů (včetně oborových dokumentů a datových zdrojů) a terénních průzkumů, popř. dalších provedených průzkumů. Přílohou bude rovněž komentovaná fotodokumentace z terénních průzkumů. Budou-li vedle terénních průzkumů provedeny ještě další (zpravidla oborově zaměřené) doplňující průzkumy, může být přílohou kompletní výstup nebo nejdůležitější části těchto průzkumů. Obsah textové části rozborů bude strukturován dle tematické náplně rozborů. Vždy budou přehledně uvedeny výchozí podklady a zdroje.

Textová část bude členěna následujícím způsobem:

- Popis stavu území
- Vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, majetkových vztahů
- Rozbor struktur, vazeb a hodnot v území
- Rozbor využívání území člověkem a vyhodnocení jeho požadavků a potřeb
- Rozbor požadavků na změny v území
- Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území
- Souhrnné vyhodnocení

II. GRAFICKÁ ČÁST

Grafická část bude obsahovat:

- Výkres současného stavu území
- Výkres limitů
- Problémový výkres
- Přehledný výkres rozborů území

Dle potřeby lze grafickou část doplnit dalšími výkresy a schémata.

Není-li výše stanoveno jinak, budou uvedené výkresy zpracovány v měřítku 1 : 2 000. Všechny datové sady sloužící jako podklad pro výstupy ÚS budou zpracovány (upřesněny) nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy 1 : 1 000.

B. NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE

I. TEXTOVÁ ČÁST

Textová část bude členěna následujícím způsobem:

1. Koncepce uspořádání veřejných prostranství
 - 1.1 Širší vztahy (systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.).
 - 1.2 Architektonicko – urbanistické řešení – základní, ideová koncepce (popis návrhu, včetně řešení zeleně).
 - 1.3 Základní požadavky na stávající nebo navrhované objekty vymezující veřejné prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejného prostranství (např. na přístupnost a využití přízemí).
2. Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury
 - 2.1 Řešení dopravní infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení.
 - 2.2 Řešení technické infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení.
3. Závěry a doporučení
 - 3.1 Podklad pro případnou změnu územního plánu.
 - 3.1 Stanovení etapizace.
4. Podklad pro prezentaci

Leták formátu A4, webová prezentace

II. GRAFICKÁ ČÁST

1. Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1:2000
2. Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) – 1:2000
3. Hlavní výkres (návrh) – 1: 1000,500
4. Výkres řešení dopravní infrastruktury
5. Výkres řešení technické infrastruktury
6. Řezy, případně řezopohledy – 1:500, 200
7. Doplnující schémata
8. Vizualizace, skicy , 3D vizualizace návrhu

Není-li výše stanoveno jinak, budou uvedené výkresy zpracovány v měřítku 1 : 2 000. Všechny datové sady sloužící jako podklad pro výstupy ÚS budou zpracovány (upřesněny) nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy 1 : 1 000.

5) DALŠÍ POŽADAVKY

- Etapa zpracování díla a termíny předání:
 1. etapa: Doplnující průzkumy a rozborů budou předány nejpozději do 3 měsíců od uzavření smlouvy o dílo.
 2. etapa: Návrh bude předán nejpozději do 3 měsíců od předání 1. etapy.
- Požadavek na upřesnění řešení:

Pořizovatel si vyhrazuje právo upřesnit do 30ti dnů od předání doplňujících průzkumů a rozborů zpracovatelem požadavky na řešení územní studie.
- Požadavky na kontrolní dny a konzultace:

Odevzdání každé etapy bude předcházet kontrolní den, mimoto v průběhu zpracování proběhnou další kontrolní dny a to v intervalu minimálně jednou za měsíc, případně častěji dle potřeby. Podle potřeby proběhnou konzultace s relevantními orgány veřejné správy, zejména: s vedením města, s vlastníky v území případně s dalšími orgány. Bude-li to možné, sloučí se termín konzultace s kontrolním dnem.

PŘEDPOKLÁDANÝ PRŮBĚH POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE:

1. Projednání návrhu zadání s vedením města a příslušnými odbory (ORI, OMM, OŽP, OSÚ- doprava, případně organizacemi města – DPCHJ).
2. Zpracování průzkumů a rozborů, schůzka zástupců města, projektanta a případně vlastníků jednotlivých pozemků před vypracováním územní studie.
3. Vypracování územní studie na základě zadání.
4. Konzultace návrhu územní studie se zástupci města, s příslušnými odbory a s vlastníky jednotlivých pozemků (možnost řešit veřejným jednáním).
5. Případná úprava územní studie na základě jednotlivých vyjádření a konzultací.
6. Zajištění vyjádření orgánů státní správy, správců sítí k vypracované územní studii.
7. Předání územní studie pořizovateli k prověření, že navržené řešení splnilo zadání územní studie.
8. Prověřit využitelnost studie z hlediska vhodnosti věcného řešení (odůvodnění čistopisu územní studie a jejího řešení).
9. Projednání územní studie v zastupitelstvu.
10. Schválení pořizovatelem (MMCH odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování) možnosti využití územní studie jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území, bude pořizovatelem podán návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti - národní geoportál územního plánování (do 7 dnů od schválení).

POŽADAVEK NA FORMU PŘEDÁNÍ:

- ÚS bude předána v 1 kompletním tiskovém vyhotovení.
- ÚS bude předána v digitální formě pro účely projednání ve formátu PDF ve strojově čitelném formátu.
- ÚS bude předána v digitální formě v souladu se standardizací dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu č. 157/2024 Sb.

PŘÍLOHA Č. 1:

Rozsah územní studie č. 1 a širších vztahů



