ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

US.3 PRO LOKALITU Z.38

OBEC KALEK

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

Zpracoval: Bc. Marcela Hergethová

Zpracováno: 1/2026

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

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE US.3 pro lokalitu Z.38 Obec Kalek ____ *1*

1) Cíle a účel pořízení územní studie ____ **3**

2) Rozsah řešeného území ____ **3**

3) Požadavky na řešení územní studie ____ **3**

A. Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie ____ 3

B. Doplňující průzkumy a rozbory ____ 3

C. Požadavky na základní koncepci řešeného území ____ 4

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území ____ 4

E. Požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství ____ 4

F. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury ____ 5

G. Další zvláštní požadavky ____ 5

4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie ____ **5**

A. Doplňující průzkumy a rozbory ____ 5

a) Textová část ____ 5

b) Grafická část ____ 6

B. Návrh územní studie ____ 6

a) Textová část ____ 6

b) Grafická část ____ 6

5) Další požadavky ____ **7**

Etapa zpracování díla a termíny předání: ____ 7

Požadavky na kontrolní dny a konzultace: ____ 7

Předpokládaný průběh pořízení územní studie: ____ 7

6) Požadavek na formu předání: ____ **7**

Příloha č. 1: Rozsah územní studie ____ **8**

1) CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem je prověření možnosti zástavby území US.3 označeného Územním plánem Kalek (účinný od 17.5.2025) jako plocha Z.38, jedná se o plochu zařazenou do funkčního využití pro bydlení jiné „BR“– v rozptýlených lokalitách.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

2) ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území územní studie (ÚS.3) je v rozsahu zakresleném do mapového podkladu – příloha č. 1. Jedná se o vymezení území dle výkresu základního členění Územního plánu Kalek (účinného od 17.5.2025). Předmětné území navazuje rozvojovou lokalitu Z.37, dále na něj navazuje rozvojová lokalita Z.41, která je taktéž podmíněna zpracováním územní studie, dále navazuje na nezastavěné území obce a je v přímém sousedství se stávající komunikací a stavebními objekty a objektem pro rodinou rekreaci, které nejsou součástí řešeného území, ale je nutné je respektovat.

Rozloha takto vymezeného řešeného území je cca 1,1778 ha.

3) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A. STANOVENÍ PODROBNOSTI S OHLEDEM NA ÚČEL STUDIE

Územní studie bude v optimální podrobnosti.

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 a prověří základní podmínky reálnosti řešení z pohledu technické infrastruktury, vše s ohledem na prvky ochrany přírody v území stanovené (např. dle kap. f a d Územního plánu Kalek kde je uvedeno: „vzhledem k možnému výskytu zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin (zejména ptáků hnízdících v lučních porostech jako je chřástal, křepelka, bramborníček, případně mokřadní bekasina otavní a jiných chráněných živočichů) podmíněno před umístěním staveb, vydáním povolení výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů).

Zohlední návaznost na okolní území, zejména na nezastavěné území obce, na charakter a strukturu zástavby v obci.

Územní studie bude v optimálním rozsahu zpracována v takové podrobnosti, že umožní pokračovat na jejím podkladě již v zadávání a pořizování dokumentace pro vydání povolení záměru dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

B. 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. Doplňující průzkumy budou pořízeny 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 Kalek
- Letecké snímky území
- mapový podklad - Digitální
- majetkoprávní poměry
- Územní studie krajiny ORP Chomutov
- Přírodní park Střední Krušnohoří
- Územní studie Krušných hor
- Vyhlášený záměr CHKO Krušné hory
- Politika Krajiny
- Politiky architektury a stavební kultury ČR
- Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech

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.

C. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie:

- bude respektovat urbanistickou koncepci Územního plánu Kalek,
- bude vypracována v souladu s podmínkami uvedenými v kap. f, d a j Územního plánu Kalek,
- bude respektovat prvky ochrany přírody v předmětném území a krajinný ráz,
- bude vycházet z funkčního využití území stanoveného Územním plánem Kalek

D. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Územní studie prověří, navrhne, stanoví zejména:

- požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot,
- bude respektovat architektonické a urbanistické hodnoty stanovené Územním plánem Kalek,
- ochranu kvality bydlení,
- průchodnost krajiny.

E. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Územní studie prověří, navrhne, stanoví zejména:

- základní koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství (stanovení míry podrobnější prostorové regulace jednotlivých staveb, stanovení uliční čáry a stavební čáry v koordinaci s charakterem území).
- upřesní rozsah veřejných prostranství dle ustanovení stavebního zákona a příslušných vyhlášek s ohledem na zajištění průchodnosti a údržby komunikace
- upřesní rozsah a umístění veřejné zeleně.

F. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Územní studie prověří a navrhne zejména:

- řešení dopravní infrastruktury a obslužnost lokality MHD.
- dopravní obsluhu plochy včetně podmínek pro řešení dopravy v klidu pro rezidenty i návštěvníky,
- návrh řešení technické infrastruktury.

G. DALŠÍ ZVLÁŠTNÍ POŽADAVKY

Územní studie prověří a navrhne zejména:

- parcelaci (minimální rozmezí výměry pozemku pro stanovování stavebních pozemků na 1000 m2),
- řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury,
- podrobnější podmínky prostorového uspořádání (jednoznačně definované stavební čáry, uliční čáry, sklon a tvar střech, vzhled a výška oplocení, % zeleně či zastavěnosti, podmínky doprovodných staveb - kůlny, garáže, carporty apod.),
- studie navrhne řešení v souladu s požadavky na hospodaření s vodou.

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

A. DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY

A) 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, majetkoprávních 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

Bc. Marcela Hergethová
Digitální podpis: 19.01.2026 16:37
Důvod podpisu: Jsem autorem tohoto dokumentu.

B) 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 schématy.

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

A) TEXTOVÁ ČÁST

Textová část bude členěna především následujícím způsobem:

1. Koncepce uspořádání veřejných prostranství
  1.1. Širší vztahy (systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy apod.).
  1.2 Architektonicko – urbanistické řešení – základní, ideová koncepce (popis návrhu, včetně řešení zeleně).
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
4. Podklad pro prezentaci
  Leták formátu A4, webová prezentace

B) GRAFICKÁ ČÁST

- Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1:2000
- Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) – 1:2000
- Hlavní výkres (návrh) – 1: 200, 1:500
- Výkres řešení dopravní a technické infrastruktury
- Výkres řešení zeleně
- Výkres architektonicko-stavebního řešení a regulace objektů
- Řezy, případně řezopohledy – 1:500, 200
- Doplňující schémata
- Vizualizace, skicy, 3D vizualizace návrhu

Není-li výše stanoveno jinak, budou uvedené výkresy zpracovány v měřítku 1 : 2000. 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: Doplňující průzkumy a rozbory budou předány samostatně.

2. etapa: Návrh bude předán samostatně.

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, v průběhu zpracování mohou proběhnout další kontrolní dny dle potřeby.

PŘEDPOKLÁDANÝ PRŮBĚH POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE:

1. Projednání návrhu zadání s obcí.
2. Zpracování průzkumů a rozborů zpracovatelem a odsouhlasení dokončení průzkumů a rozborů pořizovatelem.
3. Vypracování územní studie na základě zadání a konzultace návrhu územní studie s obcí i s pořizovatelem.
4. Případná úprava územní studie na základě konzultací.
5. Zajištění vyjádření orgánů státní správy, správců sítí k vypracované územní studii s ohledem na významné prvky ochrany přírody v území a dopravní i technickou infrastrukturu - zpracovatelem.
6. Předání územní studie pořizovateli k prověření, že navržené řešení splnilo zadání územní studie.
7. Prověřit využitelnost studie z hlediska vhodnosti věcného řešení (odůvodnění čistopisu územní studie a jejího řešení).
8. Projednání územní studie v zastupitelstvu obce dle § 68 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb.
9. Schválení pořizovatelem (MMCH odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování) možnosti využití územní studie jako podkladu 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 pořizovatelem) dle § 68 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb.

6) POŽADAVEK NA FORMU PŘEDÁNÍ:

ÚS bude předána v 2 kompletních tiskových vyhotoveních (v případě že obce nerozhodne jinak).

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

23,3 m
4,1 m
22,3 m
26,1 m
13,5 m
24,6 m
25,1 m
14,2 m
5,3 m
17,9 m
5,1 m
5,7 m
20,4 m
30,3 m
12,1 m
18,9 m
11,5 m
19,5 m
5,2 m
22,2 m
20 m
12,6 m
25,6 m
11,6 m
16,6 m
19,1 m
15,5 m
11,3 m
9,1 m
11,8 m
27,4 m
9,2 m
15,9 m
15,3 m
8,9 m
12,6 m
16,7 m
13,4 m
39,5 m
49,6 m
144,5 m
12,9 m
134,7 m
11 177,8 m²
1,046 km
205/2
206
260/15
260/16
260/18
260/21
260/22
260/23
260/19
260/11
260/6
260/24
260/8
260/10
472/7
472/5
467/7
467/6
467/1
770
678/2
678/3
748
412/2
412/3
428