

Město Jirkov
nám. Dr. E. Beneše č.p. 1
431 11 Jirkov 1

Pověřený zastupitel:
Dana Jurštaková Havlátková

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Čj.: MMCH/76114/2025/ÚÚP/Čer

Sp. značka: SZ MMCH/76114/2025

Vyřizuje: Ing. Věra Černá

Tel.: 474 637 446

Mobil.: 601 699 614

E-mail: v.cerna@chomutov.cz

Datum: 15.5.2025

PŘEDÁNÍ ZADÁNÍ

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 3 BŘEZENEC lokality Z3 a Z69

MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOVA, Odbor rozvoje a investic, oddělení územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zpracoval ve spolupráci s pověřeným zastupitelem návrh zadání územní studie a předává s odkazem na § 68 ve spojení s § 269 stavebního zákona zadání územní studie **Územní studie ÚS 3 Březanec** k založení do Národního geoportálu územního plánování:

<https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/2e8f28c8-3e5d-4700-97ba-13c4ec82bac4>

Ing. Věra Černá
referent úřadu územního plánování

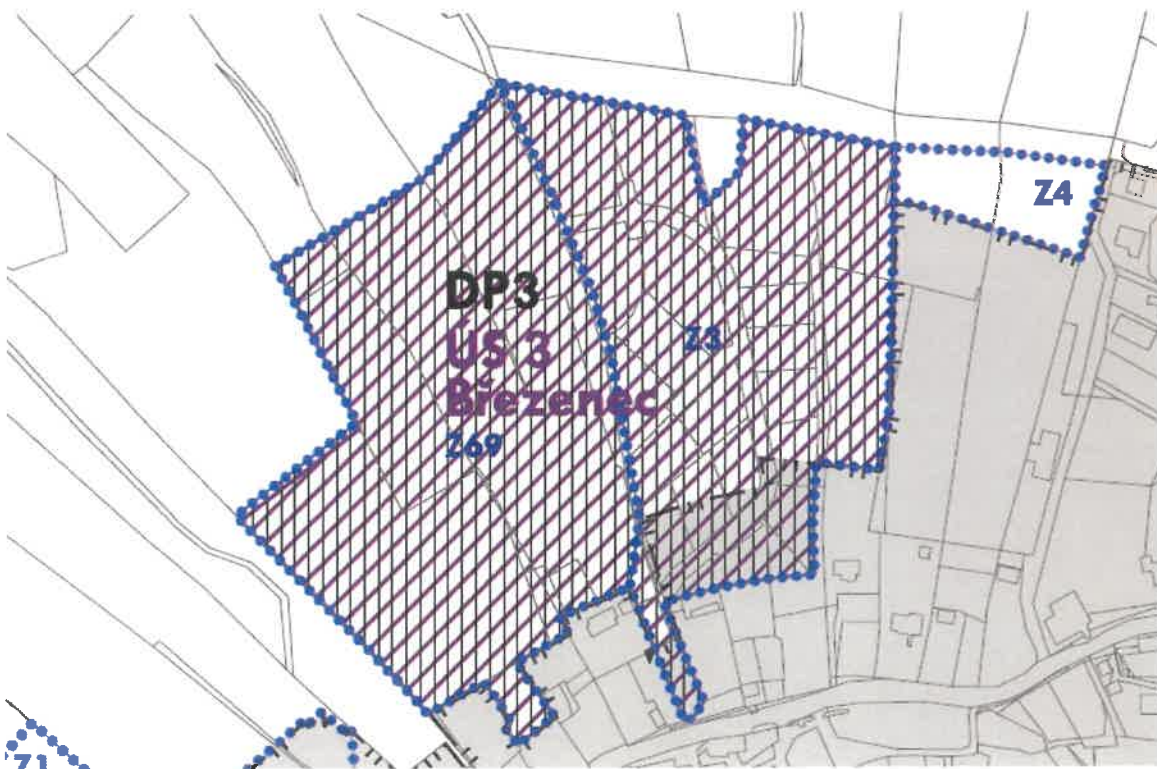
Přílohy:

- Zadání územní studie Územní studie ÚS 3 Březanec

Územní studie ÚS 3, Březenec, lokality Z3 a Z69

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zpracováno v souladu s ustanovením § 43, § 59, § 67, § 68, zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a v souladu s metodickým pokynem „Zadání územní studie“ Ministerstva pro místní rozvoj



Pořizovatel: Magistrát města Chomutova,
Odbor rozvoje a investic, oddělení úřad územního plánování
Zpracoval: Ing. Věra Černá, pořizovatel
Zpracováno: květen 2025

Obsah

1. Cíle a účel pořízení územní studie	3
2. Rozsah řešeného území.....	5
3. Požadavky na obsah řešení územní studie	6
a) Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie.....	6
b) Doplnující průzkumy a rozbor.....	6
c) Požadavky na základní koncepci řešeného území.....	7
d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	9
e) Požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství	10
f) Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury.....	10
4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie	12
Průzkumy a rozbor	12
a) Textová část bude obsahovat zejména:.....	12
b) Grafická část.....	12
Návrhová část územní studie.....	13
a) Textová část	13
b) Grafická část.....	13
5. Další požadavky	14
6. Úhrada nákladů	15
7. Příloh č. 1 zadání – Regulativy územního plánu	16

1. Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem je prověřit vhodnou parcelaci s proporčním vymezením veřejného prostranství a zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury. Povinná prostupná dopravní obslužnost přes Z4 i infrastrukturní návaznosti na plochu Z69 a řešení segregace od sportoviště východ.

V rámci zpracování ÚS3 zajistit vyhodnocení vlivů na krajinný ráz v obvodových částech rozvojové plochy vymezit plochy zeleně s cílem zapojení zástavby do krajiny. Stanovit podmínky architektonického řešení budov s cílem vytvoření kvalitního souboru domů, zajistit zachování prostupnosti území pro pěší a cyklisty. Vymezení veřejných prostranství s převahou zeleně PZ v požadovaném rozsahu dle SZ je již navržen v rámci plochy Z3 návrhem 2 ploch PZ, další veřejná prostranství o rozsahu min. 2 200 m² je potřeba vymezit v zastavitelné ploše Z69.

Vymezení ploch podmíněné zpracováním ÚS3 vč. propojení do návrhové plochy Z4 je stanoveno platným Územním plánem Jirkov, s účinností ode dne 11.5.2024 (dále jen „územní plán“). Územní studie dle výše uvedené územně plánovací dokumentace má být pořízena, schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4ti let od nabytí účinnosti územního plánu.

V rámci zpracování ÚS3 je nutné zohlednit propojení okraje lokality Z3 na Z4 a to s ohledem na již rozparcelovanou lokalitu Z3 a následně prověřit řešení místních komunikací uvnitř rozvojové plochy Z69.

Provéřit u zastavitelné plochy Z3 nové záměry na využití těchto ploch na možné realizace až po uložení a zajištění zmírňujících opatření nezbytných pro zajištění celkové soudržnosti soustavy evropsky významných lokalit vzhledem k jejich přiblížení k hranicím EVL CZ0424127 Východní Krušnohoří. U lokality Z69 zohlednit návaznost na trasu biokoridoru NRBK K3 Studenec – Jezeří.

Provéřit přístupovou cestu do krajiny přes řešené území, zejména stávající cesty.

Účelem územní studie je prověřit a vyhodnotit dané území z hlediska výstavby rodinných domů a dopravní a technické infrastruktury a řešení místních komunikací uvnitř rozvojových ploch (tj. komplexní řešení dopravní a technické infrastruktury) včetně řešení veřejných prostranství (jako je např. oplocení aj.), a využít ji jako podklad pro další rozhodování v území.

ÚS 3	Březenec	Z3, Z69 a okolí	Provéřít vhodnou parcelaci s proporčním vymezením veřejného prostranství a zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury. Povinná prostupná dopravní obslužnost přes Z4 i infrastrukturní návaznosti na územní rezervu a řešení segregace od sportoviště východ. V rámci zpracování ÚS3 zajistit vyhodnocení vlivů na krajinný ráz v obvodových částech rozvojové plochy vymezit plochy zeleně s cílem zapojení zástavby do krajiny. Stanovit podmínky architektonického řešení budov s cílem vytvoření kvalitního souboru domů, zajistit zachování prostupnosti území pro pěší a cyklisty. Vymezení veřejných prostranství s převahou zeleně PZ v požadovaném rozsahu dle SZ je již navržen v rámci plochy Z3 návrhem 2 ploch PZ, další veřejná prostranství o rozsahu min. 2200 m² je potřeba vymezit v zastavitelné ploše Z69.
------	----------	-----------------	---

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy či koridory územních rezerv pro uvažovanou náplň povolovat.

Zadání studie bude obsahovat:

- požadavky řešení dopravy (včetně dostatečných parametrů, dopravy v klidu, prostupnosti území, nezbytných dopravních návazností, vč. pěší či cyklistické dopravy)
- požadavky na napojovací místa a koordinaci technické infrastruktury, včetně požární vody
- požadavky na možnou lokalizaci objektů vybavenosti
- požadavky na umístění veřejné zeleně a veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou
- stanovit podmínky architektonického řešení budov s cílem vytvoření kvalitního souboru domů v souladu s požadovaným charakterem území
- požadavky na případnou etapizaci
- požadavky na výpočtové zajištění odtokových poměrů ze všech veřejných prostranství
- posouzení vlivu na krajinný ráz
- další specifické požadavky (památková ochrana, ochrana krajiny atd.)

- stanovit podmínky pro prostupnost do navazující krajiny s ohledem i na stávající historické cesty.

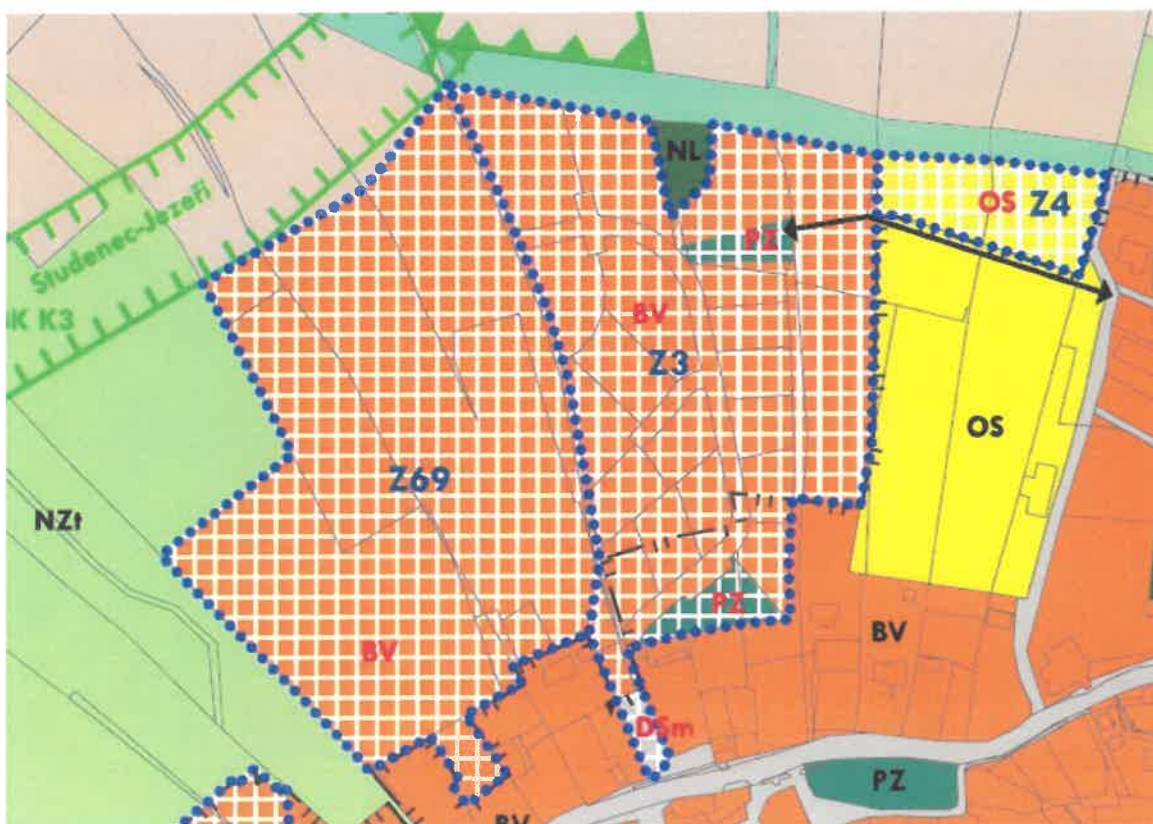
2. Rozsah řešeného území

Řešené území je stanoveno rozvojovými lokalitami Z3 a Z69 vymezené Územním plánem upřesněné pro prověření využití územní studií.

Rozloha vymezeného řešeného území: **Z69** je 4,38 ha, **Z4** je 3,76 ha pro **28 RD**.

Vymezená plocha Z3 a Z69 je ve funkčním využití BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Z3 dále je vymezena z části plochou DSm – plochy dopravní infrastruktury – pro silniční dopravu – místní síť a z části v plochách PZ – plochy veřejných prostranství s převahou parkové zeleně.

Výřez z platného územního plánu – výkres 2a – Hlavní výkres (funkční využití ploch, urbanistická koncepce)



3. Požadavky na obsah řešení územní studie

a) Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie

Územní studie pro lokality Z69 a Z3 a navazující související území Z4, bude v optimální podrobnosti. Studie bude zpracována jako základní koncepční materiál, navrhuje hlavní zásady prostorového uspořádání, funkčního využití a veřejného prostranství. Z pohledu míry minimálně zpracovaného detailu bude řešit základní fyzické a funkční členění, základní dopravní koncepci a prověřit základní podmínky reálnosti řešení technické infrastruktury lokality a jejího napojení na stávající strukturu dopravní a technické infrastruktury v obci Jirkov. Bude řešit požadavky na architektonické řešení budov s cílem vytvoření kvalitního souboru domů v souladu s požadovaným charakterem území.

Územní studie, bude následně po odsouhlasení zastupitelstvem obce Jirkov vložena do 7 dnů do národního geoportálu územního plánování.

b) Doplnující průzkumy a rozbor

V maximální míře budou použita data a informace z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Chomutov (dále jen „ÚAP“), územně analytických podkladů Ústeckého kraje, Územní studie krajiny ORP Chomutov, vydaná územní rozhodnutí a další dostupné podklady týkající se řešeného území. Dále je nutné ve studii zohlednit vlastnické vztahy, všechna platná vydaná rozhodnutí k dané lokalitě a ploch veřejných prostranství vč. zohlednění podkladů k ochraně přírody (plán ÚSES ORP Chomutova, Územní studie krajiny ORP Chomutov, chráněná území) apod.

Rozbor 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
- vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení v předmětném území (je nutné respektovat)

Souhrnné vyhodnocení

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

c) Požadavky na základní koncepci řešeného území

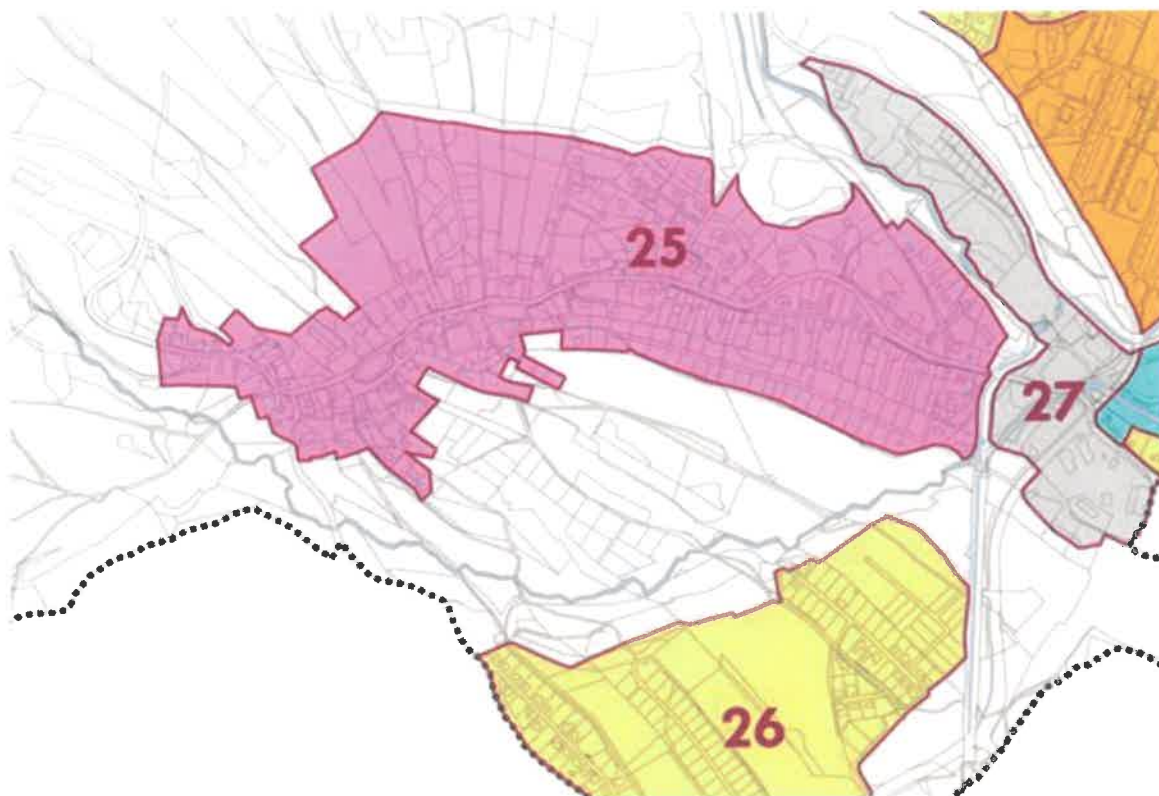
Územní studie bude zpracována v optimální míře podrobnosti. Studie bude zpracována jako základní koncepční materiál, navrhuující hlavní zásady prostorového uspořádání, funkčního využití a veřejného prostranství. Z pohledu míry zpracovaného detailu bude řešit základní fyzické a funkční členění, základní dopravní koncepci a prověřit základní podmínky reálnosti řešení z pohledu technické infrastruktury. Nedílnou součástí bude i návrh opatření na zajištění charakteru výstavby na základě zařazení rozvojových ploch do urbánní lokality Březeneč – ves určenou pro vesnickou zástavbu.

Zastavitelná plocha Z3 a Z69 je ve funkčním využití BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Z3 dále je vymezena z části plochou DSm – plochy dopravní infrastruktury – pro silniční dopravu – místní síť a z části v plochách PZ – plochy veřejných prostranství s převahou parkové zeleně.

Územní studie pro výše uvedené území bude splňovat tyto požadavky:

- Budou doporučeny podmínky zástavby, které svým dispozičním řešením (zejména půdorysný tvar, tvar a sklon střechy) budou odpovídat definovanému charakteru urbánní lokality 25 daná územně plánovací dokumentací:

25	Březeneč – ves	VZ	Původní podhorská ves s dochovaným historickým jádrem – urbanistická struktura s ulicovým uspořádáním, orientace hlavních průčelí k hlavnímu uličnímu prostoru, resp. protáhlým segmentům návsi, s návesním rybníkem. Novodobější formy zástavby rodinnými domy bez hospodářského zázemí však stírají původní vesnický charakter a vnášejí prvky městského prostředí. Minimalizace městských forem zástavby ve prospěch venkovské zastřešené zástavby, kultivace návesních prostorů pro relax a střetávání obyvatel, nezastavování možného propojení do krajiny, resp. budoucích možností rozvoje sídla, není přípustné umísťovat řadové domy, dvojdomy a atriové domy
----	----------------	----	---



- Budou doporučeny podmínky prostorového uspořádání (min. velikost pozemků, zastavěnost pozemků, výšková regulace staveb a zařízení) odpovídající charakteru obce, resp. bezprostředně souvisejícím územím) plocha pozemku na stavbu bude **minimálně 1 000 m²**
- Bude respektována ochrana architektonických a urbanistických hodnot
- Při řešení studie lokality bude zohledněna Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Chomutov.
- Bude stanovena uliční čára
- Bude stanovena stavební čára
- Bude upřesněna skladba uličního prostoru
- Studie upřesní rozsah a umístění veřejné zeleně, bude akceptována koncepce daná územně plánovací dokumentací pro plochy stanovené v územním plánu.
- Územní studií bude vymezeno a zpřesněno v rámci ploch Z3 a Z69 veřejné prostranství souvislé plochy, dle platných právních předpisů.

- Bude prioritně řešena doprava (včetně dopravy v klidu), propojení okrajem lokality Z4 na Z3 a především její napojení na stávající dopravní síť v obci včetně propojení území pro pěší a cyklisty, zajistit další výjezdy z lokality.
- Bude řešeno napojení technické infrastruktury (včetně zásobování požární vodou), podmínkou pro budoucí realizaci rodinných domů musí být dostatečná kapacita ČOV pro jejich napojení na veřejnou kanalizační síť. „*Veškerá nová kanalizace bude budována zásadně jako oddílná a bude napojena na některou z ČOV*“.
- Likvidace odpadních vod ze staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci z nově vymezených zastavitelných ploch pomocí domovních ČOV přes půdní vrstvy vsakem lze dle § 38 odst. 7 vodního zákona pouze výjimečně u solitérních staveb, kde způsob likvidace odpadních vod napojením na veřejný kanalizační řad není technicky a ekonomicky vhodný a pouze společně s vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí. Nelze likvidovat odpadní vody tímto způsobem u plošně významnějších lokalit, zejména pro navrhované plochy Z3 a Z 69.
- Požadavky na možnou lokalizaci občanské vybavenosti
- Požadavky na umístění veřejné zeleně a veřejných prostranství
- Požadavky na případnou etapizaci
- Možnost variantního řešení
- Vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení v předmětném území je nutné respektovat.

Pro plochy ve výše uvedených funkčních využitích jsou územním plánem stanoveny regulativy, které jsou uvedeny v Příloze č. 1 zadání.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy pro bydlení. Nová zástavba musí respektovat hmotovou strukturu – půdorys, výšku dle regulativu příslušného funkčního využití, tvar a sklon střechy, rozložení otvorů charakteristické pro stavby typické pro místní ráz tak, aby nenarušila nebo nesnížila přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa. Dopravní a technické napojení musí respektovat stávající plochy bydlení a musí být navrženo tak, aby nenarušilo nebo nesnížilo přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa. Studie bude zohledňovat požadavky ochrany přírody.

Budou zohledněny u zastavitelné plochy Z3 nové záměry na využití těchto ploch na možné realizace až po uložení a zajištění zmírňujících opatření nezbytných pro zajištění celkové soudržnosti soustavy

evropsky významných lokalit vzhledem k jejich přiblížení k hranicím EVL CZ0424127 Východní Krušnohoří. U lokality Z69 zohlednit návaznost na trasu biokoridoru NRBK K3 Studenec – Jezeří.

V rámci zpracování ÚS3 zajistit vyhodnocení vlivů na krajinný ráz v obvodových částech rozvojové plochy vymezit plochy zeleně s cílem zapojení zástavby do krajiny. Stanovit podmínky architektonického řešení budov s cílem vytvoření kvalitního souboru domů, zajistit zachování prostupnosti území pro pěší a cyklisty a prostupnost do krajiny.

e) Požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství

Studie prověří a stanoví základní koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství (jejíž součástí je pozemní komunikace a cesta pro pěší) odpovídající charakteru území.

Studie upřesní rozsah veřejných prostranství dle ustanovení stavebního zákona a příslušných prováděcích vyhlášek. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích). Jde především o parky, veřejnou zeleň obecně a další veřejná prostranství.

Vymezení veřejných prostranstvís převahou zeleně PZ v požadovaném rozsahu dle SZ je již navržen v rámci plochy Z3 návrhem 2 ploch PZ, další veřejná prostranství o rozsahu min. 2 200 m² je potřeba vymezit v zastavitelné ploše Z69.

Z hlediska vzhledu a vnímání prostoru veřejného prostranství bude doporučena výška oplocení z pohledu veřejného prostranství, která nepřekročí maximální výšku 1,8 m a bude respektován požadavek z platné územně plánovací dokumentace pro tuto lokalitu na oplocení v souvislé zástavbě – s polopropustnou výplní.

f) Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

Z územně plánovací dokumentace vyplývá nutnost řešení vhodné parcelace s veřejnými prostranstvími, prostupností lokalit Z69 a Z3 do všech navazujících částí ať už zastavitelných ploch či stávajícího zastavěného území a zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury včetně prostupností do volné krajiny.

Navržené komunikace pro dopravní obsluhu lokality budou dimenzovány na bezkolizní průjezd požárních vozidel a odpovídaly budoucímu předpokládanému provozu po zastavění celé plochy.

Provéřít přístupovou cestu do krajiny přes řešené území, zejména stávající cesty, a to zejména po pozemcích p. č. 916/3, 798/3, 916/10, 916/12, 916/15, 916/16, 797/6, 797/3, 460 a 462/2 v k. ú. Březeneč.

Studie prověří požadavky dopravy v klidu daného území včetně možnosti zajištění ploch pro parkování.

Územní studie stanoví podmínky výstavby rodinných domů vzhledem k závislosti na realizaci dopravního řešení napojení lokality a inženýrských sítí (především odkanalizování - splaškovou kanalizací), tak aby byla splněna podmínka stanovená v územním plánu.

Studie prověří požadavky dopravy v klidu daného území včetně možnosti zajištění ploch pro parkování.

V rámci studie bude řešeno napojení na veřejnou vodovodní síť a kanalizační síť v obci.

Územní studie dále navrhne koncepci hospodaření s dešťovými vodami s ohledem na geologické poměry v území. Přednostně bude řešena likvidace dešťových vod ze střech objektů a pozemků zasakováním na vlastní pozemku. V rámci územní studie musí být řešena i likvidace dešťových vod z komunikace a veřejných zpevněných ploch (požadavky na výpočtové zajištění odtokových poměrů ze všech veřejných prostranství).

V rámci studie budou navržena stání pro kontejnery na tříděný odpad v počtu a kapacitě odpovídající počtu nových rodinných domů v předmětné lokalitě Z69 a Z3.

Územní studie stanoví podmínky výstavby objektů k bydlení vzhledem k závislosti na realizaci dopravního řešení napojení lokality a inženýrských sítí (především odkanalizování - splaškovou kanalizací).

4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Průzkumy a rozbor

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.

a) Textová část bude obsahovat zejména:

- 1) Popis stavu území
- 2) Vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, majetkoprávních vztahů
- 3) Rozbor struktur, vazeb a hodnot v území
- 4) Rozbor využívání území člověkem a vyhodnocení jeho požadavků a potřeb
- 5) Rozbor požadavků na změny v území
- 6) Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území
- 7) Souhrnné vyhodnocení

b) Grafická část

- 1) Výkres současného stavu území
- 2) Výkres limitů
- 3) Problémový výkres
- 4) Přehledný výkres rozborů území

Návrhová část územní studie

a) Textová část

Textová část bude obsahovat zejména:

- 1) Základní údaje
- 2) Vymezení řešeného území, širší vztahy
- 3) Podmínky využití vymezených ploch
- 4) Podmínky pro umístění a prostorové a plošné uspořádání ploch vymezených v územní studii
- 5) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- 6) Podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu
- 7) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
- 8) Návrh řešení dopravní infrastruktury
- 9) Návrh řešení technické infrastruktury
- 10) Návrh etapizace
- 11) Návrh případných změn územního plánu
- 12) Variantní řešení a vyhodnocení variant
- 13) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů územní studie

Odůvodnění

- 1) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací
- 2) Vyhodnocení splnění zadání územní studie
- 3) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- 4) Dokladová část

b) Grafická část

- 1) Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1 : 2 000
- 2) Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) – 1 : 1 000
- 3) Hlavní výkres (návrh)
- 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

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.

5. Další požadavky

Územní studie bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy a metodikami, především zpracování územní studie v jednotném standardu. Dále pak v souladu novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění (dále „SZ“) a příslušnými právními předpisy. Především v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v jejím aktuálním znění.

Tzn. Územní studie bude zpracována v elektronické verzi i ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Územní studie bude zpracovatelem v rozpracovanosti projednána s dotčenými správci dopravní a technické infrastruktury a orgány státní správy. Kladný výsledek projednání bude dokladován zápisem nebo stanoviskem. Po zpracování návrhu bude pořizovateli předáno jedno vyhotovení elektronicky ve formátu pdf., k projednání s dotčenými vlastníky nemovitostí a obcí Jirkov. Po projednání zpracovatel návrh případně upraví dle požadavků státní správy případně správců dopravní a technické infrastruktury a dle výsledku projednání s vlastníky dotčených nemovitostí a obcí.

Zpracovatel územní studie musí mít, dle zákona č. 360/1992 Sb., autorizační zákon, autorizaci A2 – autorizační architekt pro územní plánování.

Územní studie bude odevzdána pořizovateli v tištěné podobě ve 2 vyhotoveních + počet vyhotovení pro soukromé zadavatele územní studie z jejichž podnětu byla územní studie zpracována a hrazena včetně digitální podoby ve formátu pdf., a ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě pro využití v prostředí GIS - (tedy *.shp nebo *.dwg, *.dgn) pro potřeby pořizovatele v rámci územně plánovací činnosti.

6. Úhrada nákladů

Zpracování územní studie zajistí na své náklady ten, kdo hodlá změnu v území realizovat (§ 68 odst. 3 stavebního zákona).

Zpracovala dne 13.5.2025

Ing. Věra Černá

Referentka úřadu územního plánování

7. Příloh č. 1 zadání – Regulativy územního plánu

BV plochy bydlení v rodinných domech – venkovské					
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - pozemky rodinných domů, rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím - zemědělské usedlosti obsahující funkci rodinného bydlení PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - doprovodné stavby dle kap. 6.1.A - jen stávající (nikoli nové) stavby pro rekreaci (§2, odst. b/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.) - penziony do 40 lůžek - občanská vybavenost (školky, stravování atd.) - veřejná prostranství, veř. zeleň, dětská hřiště do 500m², sportovní plochy, mobiliář, terénní úpravy a opěrné zdi. - dopravní a technická infrastruktura pro potřeby dané lokality PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - samostatně stojící objekty občanského vybavení každodenní potřeby s prodejními plochami do 500m², které jsou slučitelné s bydlením a nevyvolávají zásadně zvýšený nárůst cílové dopravy. - V rámci objektu možnost umístění nerušících služeb, občanské vybavenosti a obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení a maximální výměru 200m² a nevyvolá zásadně zvýšený nárůst cílové dopravy. - stavby pro zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení - U rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahující funkci rodinného bydlení pak mohou tyto nebytové funkce dosáhnout až max. rozsahu 70% podlažních ploch - Dvojdomy možno umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování US. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, tedy i bytové domy, jakákoli výroba, ostatní ubytovací zařízení I. a II. typu, sběrný surovin - herny, diskotéky a erotické služby - specifické formy bydlení, zahrádkové kolonie atd.	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ - Parcelace a zástavba by měly podporovat charakter prostředí viz kap. 2.4. - Výměra pozemků v zastavitelných plochách pro izolovaný RD min. 1000m². v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 1000m². - U hlavních staveb se požaduje řešení podporující venkovský charakter prostředí, - Pro doprovodné stavby dle kap. 6.1.A - Pro nové lokality bydlení se požaduje převaha zklidněných komunikací D1 v bezchodníkovém nivelizovaném profilu. - Veškerá nová výstavba pro bydlení v kontaktu s komunikacemi DS_n musí být posouzena hlukovou studií před vydáním ÚR. Případné důsledky viz 6.1.C. - V nových lokalitách s bydlením podmínkou upřednostnění dokončení komunikací a technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích před povolováním staveb pro bydlení. MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano, u oplocení do veřejných prostranství pouze s polopropustnými výplněmi PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: každý RD – min.2 stání na vlastním pozemku, u vícebytových RD alespoň 3 stání na vlastním pozemku Parkování návštěvníků: povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US: na 3 RD 1 návštěvnícké stání <table border="1"> <tr> <td>MAX. VÝŠKA</td><td>MIN. % ZELENĚ</td></tr> <tr> <td>2+P</td><td>65</td></tr> </table>	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	2+P	65
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ				
2+P	65				

DSm plochy dopravní infrastruktury - silniční místní				
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - místní komunikace, účelové komunikace - pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace vozovky PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - související ochranná a doprovodná zeleň, veřejná zeleň, zastávky MHD - dopravní a technická infrastruktura v přidruženém prostoru komunikace, pěší cesty a cyklostezky, odstavná a parkovací stání NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: - možnost mobiliáře včetně přístřešků zastávek MHD, dohledů parkovišť atd. - jinak bez trvalých nadzemních a podzemních objektů a doprovodných služeb, - parkovací plochy pouze nekryté a na terénu			
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne			
	PARKOVÁNÍ: ano			
	<table> <tr> <th>MAX. VÝŠKA (m)</th><th>MIN. % ZELENĚ</th></tr> <tr> <td>-</td><td>-</td></tr> </table>	MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ	-
MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ			
-	-			

PZ plochy veřejných prostranství - s převahou parkové zeleně		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veřejné sady - pěší a cyklistické stezky, dětská hřiště, vodní plochy, prvky drobné architektury, městský mobiliář - sportovní plochy, dopravní hřiště, on line dráhy - stavby a zařízení pro obchod jen přímo související s danou funkcí, informační centra, veřejná hygienická zařízení, rozhledny, trasy veřejné technické infrastruktury, - duchovní centrum - parkování na terénu jen na okrajích a do max. rozsahu 10% všech zpevněných ploch - podzemní kapacitní parkování bez dopadu na úbytek zeleně - související dopravní a technická infrastruktura, stavby pro technické zázemí - max. celkový rozsah všech ploch přípustného využití je povolen (vč. všech zpevněných ploch) do 40 % hlavního využití PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - nestanoveno NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: - Parcelace a zástavba by měly podporovat charakter prostředí viz kap. 2.4. - Stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační a duchovní centra, veřejná hygienická zařízení - vše do zastavěné plochy jednoho objektu max. 25m² a max. výšky 4m. - U rozhleden se výška nespecifikuje. Stavby se umísťují mimo ÚSES a záplavová území. <i>Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES</i>	
	MAX. VÝŠKA (m)	
	MIN. % ZELENĚ	
	<table> <tr> <td>4</td><td>80</td></tr> </table>	4
4	80	