

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HORNÍ JIŘETÍN

Návrh pro společné jednání a veřejné projednání

## VÝROKOVÁ ČÁST

### **pořizovatel:**

Městský úřad Horní Jiřetín

Potoční 15/1, 435 43 Horní Jiřetín

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Vladimír Buřt, starosta města

Osoba splňující kvalifikační požadavky: Ing. arch. Barbora Havlíčková

### **zpracovatel:**

ARCHUM architekti s.r.o.

Oldřichova 299/23

128 00 Praha 2

IČ: 01894871

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

**srpen 2026**

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### Objednatel:

sídlo:

Určený zastupitel:

### Pořizovatel:

Osoba splňující kvalifikační požadavky:

### Zpracovatel:

sídlo:

Kontaktní osoba zpracovatele:

Oprávněná osoba ve věcech smluvních  
a technických:

### Město Horní Jiřetín

Potoční 15/1

435 43 Horní Jiřetín

Ing Vladimír Buřt, starosta města

### Město Horní Jiřetín

Potoční 15/1

435 43 Horní Jiřetín

Ing. arch. Barbora Havlíčková

### ARCHUM architekti s. r. o.

Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2

datová schránka: dx9x8vd

IČ: 018 94 871

DIČ: CZ 018 94 871  
(plátce DPH)

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

737 291 441, petr@archum.cz

Ing. arch. Michal Petr

ČKA 4516

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu ÚP vydal:

Zastupitelstvo města Horní Jiřetín

Pořadové číslo změny:

1.

Datum nabytí účinnosti:

.....

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Vladimír Buřt, starostka města

Otisk úředního razítka a podpis:

Zastupitelstvo města Horní Jiřetín jako příslušný správní orgán na základě ust. § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) za použití ust. § 128 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“)

usnesením ..... ze dne .....

vydává  
jako opatření obecné povahy

## **ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HORNÍ JIŘETÍN**

**OBSAH**

|          |                            |           |
|----------|----------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>VÝROKOVÁ ČÁST .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>B</b> | <b>POUČENÍ.....</b>        | <b>15</b> |

## A VÝROKOVÁ ČÁST

### FORMÁLNÍ ZMĚNY V ÚVODU TEXTU:

#### Na titulní straně:

- Původní titulní strana byla nahrazena novou titulní stranou s upravenou grafikou i textem.

#### Identifikační údaje:

- Byly vloženy nové identifikační údaje / autorizace.

#### Záznam o účinnosti:

- Byl vložen nový záznam o účinnosti.

#### Obsah:

- Dochází k plné aktualizaci Obsahu dokumentu (názvy kapitol i podkapitol vč. čísel stránek).

#### Záhlaví:

- Do celého dokumentu bylo doplněno záhlaví s textem „Změna č. 1 územního plánu Horní Jiřetín - Příloha č. 1 Odůvodnění - Text s vyznačením změn“.

### TEXT VÝROKU ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZMĚNOU Č. 3 MĚNÍ TAKTO:

#### V kapitole A

- V názvu kapitoly se ruší text „, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno“.
- Na konci první věty se mění datum z „31. 7. 2023“ na „20.5.2026“.

#### V kapitole B

- V názvu kapitoly se mění slovo z „města“ na „obce“.
- V podkapitole „Základní koncepce rozvoje území Základní koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot“ se doplňuje označení podkapitoly „B.1“.
- V podkapitole „Základní koncepce rozvoje území Základní koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot“ se u čtvrté odrážky od konce mění text z „(územní studie ploch změn v krajině K.1-WU a K.2-NU a souvisejícího území – US.1)“ na „vymezené lokalitou L.1“.

#### V kapitole C

- V celém textu kapitoly se mění slovo „přestavby“ na slovo „transformační“ a označení ploch „P“ se mění na „T“.
- V části „Horní Jiřetín“ se slova ve druhé větě druhého odstavce mění z „jsou vymezeny“ na „je vymezena“, z „dvě plochy přestavby“ na „transformační plocha“, z „P.3 a P.4“ na „T.4“ a za závorku je vložen text „a plocha územní rezervy (R.1 v ploše SC)“.
- V části „Horní Jiřetín“ se za třetí větu druhého odstavce vkládá text nové věty „A dále transformační plocha T.11 (v ploše SC) za účelem rozšíření stávajícího hotelu či doplnění nových ubytovacích kapacit v místě.“.
- V části „Horní Jiřetín“ se v první větě pátého odstavce vkládá za text „Z.33 (v ploše SM)“ nový text „a Z.44 (v ploše SM)“.
- V části „Horní Jiřetín“ se na konec pátého odstavce vkládá text „Transformační plocha T.12 (v ploše ZP) je vymezena v severovýchodní části města jako proluka převážně v obytné zástavbě vhodná pro dotvoření území parkovými plochami. Na jihovýchodním okraji města je dále navržena zastavitelná plocha Z.45 (v ploše ZZ) za účelem realizace zahrad a sadů pouze s doplňkovými drobnými zahradními objekty do 25 m<sup>2</sup>.“
- Mezi částí „Horní Jiřetín“ a „Černice“ se vkládá nová část s textem:  
„DOLNÍ JIŘETÍN

Územní plán potvrzuje převážně průmyslový a výrobní charakter zástavby v této části území a navrhuje rozšíření stávajícího výrobního a skladovacího areálu zastavitelnou plochou Z.43 (v ploše VU)."

- V části „Albrechtice“ se na konec odstavce vkládá text nové věty „Za účelem umístění objektu „Domu přírody“ je vymezena plocha změny v krajině s označením K.12 na ploše se specificky vymezenými regulativy pro tento záměr NX.“
- V části „Zámek Jezeří, Arboretum“ se v poslední větě mění slova z „bude součástí územní studie (US.1)“ na „je neopomenutelnou podmínkou vývoje území, které je definováno vymezenou lokalitou L.1“.
- V části „Lom Československé armády“ se na začátku třetí věty prvního odstavce mění slova z „Zároveň územní plán zdůrazňuje nutnost pořízení územní studie (US.1), která přinese“ na „Důležité je“ a na konec této věty se doplňují slova „„, která jsou definována vymezenou lokalitou L.1“.
- V části „Lom Československé armády“ se na začátku páté věty prvního odstavce mění slova z „Územní studie rovněž navrhne obnovu“ na „Důležitá je obnova“.
- V odstavci, který následuje po větě „Celé správní území je situováno ve vymezeném území MO ČR.“, jsou v první a druhé větě změněna slova z „řešeném území US.1“ na „území lokality L.1“ a na konci odstavce je změněn text „v řešeném území US.1, která prověří funkční a prostorové uspořádání tohoto řešeného území“ na „v území lokality L.1“.
- Před textem „Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné (Z):“ je zrušen text „Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie: - K.1 v ploše WU a K.2 v ploše NU a související území (US.1).“
- V tabulce, která následuje za textem „Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné (Z):“ je na řádku s textem „Z.31“ doplněn text ve třetím sloupci „rozšířena změnou č. 1 ÚP“ a na konci tabulky jsou doplněny tři nové řádky:

"

|      |                              |  |
|------|------------------------------|--|
| Z.43 | VU - výroba všeobecná        |  |
| Z.44 | SM - smíšené obytné městské  |  |
| Z.45 | ZZ - zeleň zahradní a sadová |  |

"

- V druhé tabulce (tj. tabulka s plochami přestavby/transformačními) je odstraněn třetí řádek s textem:

"

|     |                               |  |
|-----|-------------------------------|--|
| P.3 | SC - smíšené obytné centrální |  |
|-----|-------------------------------|--|

"

a na konci tabulky jsou doplněny tři nové řádky:

"

|      |                                            |  |
|------|--------------------------------------------|--|
| T.10 | VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů |  |
| T.11 | SC - smíšené obytné centrální              |  |
| T.12 | ZP - parková a parkově upravená            |  |

"

a na pátém, šestém a osmém řádku jsou změněna slova z „- parky a parkově upravené plochy“ na „parková a parkově upravená“.

- Ve třetí tabulce (tj. tabulka s plochami změn v krajině) je odstraněn text ve třetím sloupci v prvním a druhém řádku „územní studie (US.1)“ a na konci tabulky je doplněn jeden nový řádek:

"

|      |                                            |  |
|------|--------------------------------------------|--|
| K.12 | NX - přírodní všeobecné jiné - Dům přírody |  |
|------|--------------------------------------------|--|

"

## V kapitole D

- V podkapitole „Návrh koncepce dopravní infrastruktury“ se doplňuje označení podkapitoly „D.1“.
- V podkapitole „Návrh koncepce dopravní infrastruktury“ v části „Navazující síť místních a účelových komunikací“ se v posledním odstavci mění text na konci první věty z „§22 vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území“ na „platné legislativy“.
- V podkapitole „Návrh koncepce dopravní infrastruktury“ v části „Doprava v klidu“ se mění text v první větě z „268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby“ na „146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu“, číslo paragrafu z „5“ na „30“, slova z „stanovuje, že“ na „stanovují podmínky pro“ a za slovem

„stání“ se ruší text „se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření“.

- V podkapitole „Návrh koncepce technické infrastruktury“ se doplňuje označení podkapitoly „D.2“.
- V podkapitole „Návrh koncepce technické infrastruktury“ v části „Odkanalizování, likvidace odpadních vod“ se mění text na konci odstavce z „respektováno ustanovení § 20 odst. 5)c) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. v aktuálním znění o obecných požadavcích na využívání území.“ na „respektována stávající platná legislativa.“.
- V podkapitole „Návrh koncepce technické infrastruktury“ v části „Obnovitelné zdroje energie“ se v první větě za slovo „FVE“ vkládá slovo „VVE“, slovo „tři“ se mění na „čtyři“ a za označení „Z.42“ se vkládají slova „a T.10“, dále se mění text z „řešeného území US.1“ na „území vymezeného lokalitou L.1 a výškových větrných elektráren VVE v nezastavěném území“.
- V podkapitole „Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury“ se doplňuje označení podkapitoly „D.3“.
- V podkapitole „Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury“ se mění slova ve třetím odstavci z „studie US.1, která bude řešit obnovu území po těžební činnosti“ na „vymezeného lokalitou L.1“.
- V podkapitole „Koncepce veřejných prostranství“ se doplňuje označení podkapitoly „D.4“.
- V podkapitole „Koncepce veřejných prostranství“ se v poslední větě druhého odstavce vkládá před slovo „plochami“ nové slovo „transformačními“ a za slovem „plochami“ se ruší slovo „přestavby“, dále se před slovo „dolní“ vkládají slova „a střední“.

## V kapitole E

- V podkapitole „Koncepce uspořádání krajiny“ se doplňuje označení podkapitoly „E.1“.
- V podkapitole „Koncepce uspořádání krajiny“ se za odrážku s textem „přírodní všeobecné (NU)“ vkládá nová odrážka s textem „přírodní všeobecné jiné – Dům přírody (NX)“.
- V podkapitole „Územní systém ekologické stability“ se doplňuje označení podkapitoly „E.2“.
- V celé kapitole, podkapitolách a v následujícím textu všech kapitol se u označení prvků ÚSES tam, kde je použito v názvu lomítko „/“ mění na podtržítka „-“.
- V podkapitole „Prostupnost krajiny“ se doplňuje označení podkapitoly „E.3“.
- V podkapitole „Prostupnost krajiny“ se v druhé větě druhého odstavce před slovo „komplexní“ vkládají slova „je důležité“, mění se text z „bude předmětem územní studie (US.1), jejímž řešeným územím budou především plochy“ na „a to v rozsahu ploch“ a na konci druhé věty se vkládají slova „vymezeného lokalitou L.1“.
- V podkapitole „Protierozní opatření“ se doplňuje označení podkapitoly „E.4“.
- V podkapitole „Opatření proti povodním“ se doplňuje označení podkapitoly „E.5“.
- V podkapitole „Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny“ se doplňuje označení podkapitoly „E.6“.
- V podkapitole „Významné krajinné prvky (VKP)“ se doplňuje označení podkapitoly „E.7“.
- V podkapitole „Koncepce rekreačního využívání krajiny“ se doplňuje označení podkapitoly „E.8“.
- V podkapitole „Dobývání ložisek nerostných surovin“ se doplňuje označení podkapitoly „E.9“.

## V kapitole F

- Název kapitoly se mění z „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ na „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“.
- V doplňujícím popisu pod názvem kapitoly se mění číslo paragrafu z „18, odst.5“ na „122“.
- V celé kapitole, podkapitolách a v následujícím textu se mění slovo „přestaveb“ na „transformační“.
- V pátém odstavci se za slovo „zdrojů“ vkládají slova „- sluneční energie“ a mění se text z „řešeného území US.1 na základě zpracované a schválené územní studie“ na „území vymezeného lokalitou L.1 a za označením plochy „Z.42“ jsou doplněna slova „a T.10“.
- Za šestý odstavec je doplněn text nového odstavce „Plochy pro výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů - výškových větrných elektráren (VVE) budou umístovány pouze v nezastavěném území na základě podrobnějšího posouzení vhodného umístění.“
- V první větě sedmého odstavce je změněn text z „řešeném území US.1“ na „území vymezeném lokalitou L.1“, za označením plochy „Z.42“ jsou doplněna slova „a T.10“ a za závorkou jsou zrušena slova „kromě výškových větrných elektráren VVE“.
- Ve druhé větě sedmého odstavce je změněn text z „řešeném území US.1“ na „území vymezeném lokalitou L.1“, za označením plochy „Z.42“ jsou doplněna slova „a T.10“ a na konci věty jsou změněna slova z

- „řešeném území US.1, která prověří funkční a prostorové uspořádání tohoto řešeného území“ na „území vymezeném lokalitou L.1“.
- V podkapitole „Smíšené obytné centrální (SC)“ je zrušen text „Plocha přestavby P.3 – doplňující podmínky: Plocha je přednostně určena pro výstavbu ubytovacích zařízení a služeb pro turistické a sportovní rekreační aktivity.“
  - V celé kapitole, podkapitolách a v následujícím textu se mění slovo a označení „přestavby P“ na „transformační T“.
  - V podkapitole „Smíšené obytné centrální (SC)“ je doplněn text „Plocha transformační T.11 – doplňující podmínky: Plocha je přednostně určena pro výstavbu ubytovacích zařízení a služeb pro turistické a sportovní rekreační aktivity.“
  - V podkapitole „Smíšené obytné městské (SM)“ se doplňuje na konci části „Přípustné funkční využití“ text „; stavby pro rodinnou rekreaci do 60 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy“.
  - V podkapitole „Smíšené obytné městské (SM)“ v části „Prostorové uspořádání“ se mění procenta z „20“ na „30“ a za slova „provedené parcelace“ s vkládají nová slova „- kdy min. velikost pozemku (souvisejících pozemků záměru) pro 1 RD je 600 m<sup>2</sup>“.
  - Na konec podkapitoly „Smíšené obytné městské (SM)“ se vkládá text:  
 „Zastavitelná plocha Z.44 – doplňující podmínky:  
 V lokalitě je evidován výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, či lze jejich výskyt předpokládat. Podmínkou využití plochy je zajištění zpracování biologického průzkumu. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů posoudit akceptovatelnost navrhovaného způsobu využití plochy, případně kompenzační opatření.  
 Lokalita je určena pro výstavbu max. 2 RD na pozemku o min. výměře 800 m<sup>2</sup>.“
  - V podkapitole „Smíšené obytné venkovské (SV)“ v části „Prostorové uspořádání“ se za slova „provedené parcelace“ s vkládají nová slova „- kdy min. velikost pozemku (souvisejících pozemků záměru) pro 1 RD je 600 m<sup>2</sup>“.
  - V podkapitole „Občanské vybavení – sport (OS)“ se mění slovo z „- sport“ na „sportu“.
  - V podkapitole „Občanské vybavení – hřbitovy (OH)“ se mění slovo z „- hřbitovy“ na „hřbitovů“.
  - V podkapitole „Výroba všeobecná (VU)“ se doplňuje na konci části „Přípustné funkční využití“ text „; související stavby a zařízení administrativního, školícího a provozního zázemí výrobních areálů, včetně např. vrátnice, manipulačních, odstavných, parkovacích a vnitroareálových komunikačních ploch“.
  - Na konec podkapitoly „Výroba všeobecná (VU)“ se vkládá text:  
 „Zastavitelná plocha Z.43 – doplňující podmínky:  
 Lokalita je určena pro rozšíření stávajícího výrobního a skladovacího areálu a umístění souvisejících staveb a zařízení administrativního, školícího a provozního zázemí tohoto areálu, včetně vrátnice a souvisejících manipulačních, odstavných, parkovacích a vnitroareálových komunikačních ploch. Podmínkou je, že využitím plochy nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů v území, což bude řešeno a prokázáno v navazujících řízeních na základě konkrétní projektové dokumentace.  
 Podmínkou je, že nebudou dotčeny plochy vymezeného ÚSES.  
 Podmínkou využití plochy je zajištění zpracování inženýrsko-geologického průzkumu.“
  - V podkapitole „Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)“ v části „Přípustné funkční využití“ se za slovo „využití“ doplňuje text „vč. zařízení a staveb pro akumulaci energie“.
  - V podkapitole „Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)“ v části „Zastavitelná plocha Z.29 – doplňující podmínky:“ se ruší text třetí věty „Rozvoj této lokality není podmíněn zpracováním územní studie US.1, v jejímž řešeném území lokalita leží.“ a ruší se text na konci čtvrté věty „; vyvedení výkonu z FVE není podmíněno zpracováním územní studie US.1, v jejímž řešeném území se nachází“.
  - V podkapitole „Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)“ v části „Zastavitelná plocha Z.42 – doplňující podmínky:“ se ruší text třetí věty „Rozvoj této lokality není podmíněn zpracováním územní studie US.1, v jejímž řešeném území lokalita leží.“ a ruší se text na konci čtvrté věty „; vyvedení výkonu z FVE není podmíněno zpracováním územní studie US.1, v jejímž řešeném území se nachází“.
  - Na konec podkapitoly „Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)“ se vkládá text:  
 „Transformační plocha T.10 – doplňující podmínky:  
 Lokalita je určena pro výstavbu fotovoltaické elektrárny vč. vybudování akumulačních objektů a zařízení. Podmínkou je vytvoření pásu izolační zeleně převážně po obvodu plochy, při současném umožnění vjezdů na pozemek.  
 Podmínkami pro využití plochy jsou: minimalizace rozsahu zásahu do prvků zeleně; realizace podzemního kabelového přípojného elektrického vedení; vytvoření úkrytů a zimovišť pro hmyz, plazy, obojživelníky, drobné savce a ptáky; vyloučení používání toxických látek při čištění FVE; vyloučení používání herbicidů v lokalitě záměru s výjimkou likvidace nepůvodních invazních druhů rostlin. Plochu

udržovat pomocí pastvy nebo sečení; vyloučení skladování vodě a půdě závadných látek v lokalitě záměru."

- V podkapitole „Výroba zemědělská a lesnická (VZ)“ se doplňuje na konci části „Přípustné funkční využití“ text „; stavby a zařízení zvířecího útulku“.
- V podkapitole „Výroba zemědělská a lesnická (VZ)“ v části „Zastavitelná plocha Z.23 – doplňující podmínky:“ se doplňuje text na začátku „Plocha je přednostně určena pro umístění zvířecího útulku.“
- V podkapitole „Výroba drobná a služby (VD)“ se doplňuje na konci části „Přípustné funkční využití“ text „; stavby a zařízení veřejného sportoviště“.
- V podkapitole „Výroba drobná a služby (VD)“ v části „Plocha přestavby T.9 – doplňující podmínky:“ se doplňuje text na začátku „V části plochy se předpokládá umístění veřejného sportoviště typu skatepark apod.“
- V podkapitole „Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)“ se mění slova z „- parky a parkově upravené plochy“ na „parková a parkově upravená“.
- Na konec podkapitoly „Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)“ se vkládá text:  
 „Plocha transformační T.12 – doplňující podmínky:  
 Plocha je určena pro vybudování veřejné zeleně, jejíž součástí mohou být i zpevněné plochy umožňující společenské a sportovní rekreační aktivity.  
 Podmínkou využití plochy je zajištění zpracování biologického průzkumu. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů posoudit akceptovatelnost navrhovaného způsobu využití plochy, případně kompenzační opatření.“
- Za podkapitolu „Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)“ se vkládá text nové podkapitoly:  
 „Zeleň zahradní a sadová (ZZ)  
 Hlavní funkční využití: oplocené zahrady a sady.  
 Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury.  
 Podmíněně přípustné funkční využití: drobné zahradní objekty do 25 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.  
 Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavní využitím plochy.  
 Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.  
 Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 10 %; minimální zastoupení zeleně na pozemku: 80 %; max. výška nadzemních objektů: 5,0 m – od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).“
- V podkapitole „Vodní a Vodohospodářské všeobecné (WU)“ v části „Plocha změn v krajině K.1 – doplňující podmínky:“ se mění text z „stanovuje, že v této ploše je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US.1; územní studie bude zpracována společně pro plochu K.1 WU, pro plochu K.2 NU a pro související území (vymezení – viz Výkres základního členění území, doplňující podmínky – viz kapitola L)“ na „zařazuje tuto plochu do lokality s převažujícím charakterem L.1“.
- V podkapitole „Lesní jiné – arboretum (LX)“ se doplňuje v části „Podmíněně přípustné funkční využití“ text „Stavby dopravní infrastruktury (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků v dané ploše, stezky pro pěší a cyklostezky – s travnatým nebo mlatovým povrchem a stavby technické infrastruktury. Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně“.
- V podkapitole „Přírodní všeobecné (NU)“ v části „Plocha přestavby K.10 – doplňující podmínky:“ se opravuje slovo „přetavby“ na slova „změn v krajině“.
- V podkapitole „Přírodní všeobecné (NU)“ v části „Plocha změn v krajině K.2 – doplňující podmínky:“ se v prvním odstavci mění slova ze „stanovuje, že v této ploše je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US.1; územní studie bude zpracována společně pro plochu K.1-WU, pro plochu K.2-NU a pro související území (vymezení – viz Výkres základního členění území, doplňující podmínky – viz kapitola L).“ na „zařazuje tuto plochu do lokality s převažujícím charakterem L.1“ a v druhém odstavci se mění slova ze „územní studie, zahrnující plochu“ na „plochy“.
- Za podkapitolu „Přírodní všeobecné (NU)“ se vkládá text nové podkapitoly:  
 „Přírodní jiné – dům přírody (NX)  
 Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.“

Přípustné funkční využití: stavba Domu přírody a související zařízení, doplňkové stavby a odstavné plochy objektu Domu přírody; vodní plochy, ochrana přírody a krajiny, lesní pozemky (resp. pozemky určené k plnění funkce lesa), plochy a prvky ÚSES.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. Podmínkou je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území. Stavby dopravní infrastruktury (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách přírodních, stezky pro pěší a cyklostezky – s travnatým nebo mlatovým povrchem a stavby technické infrastruktury. Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně. Těžba nerostných surovin. Podmínkou je, že se jedná o výhradní ložisko mimo vymezené územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL). Stavby a zařízení, které zlepšují podmínky pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu (např. cyklostezky, turistické stezky a trasy, naučné stezky, turistická zastavení, informační tabule, mobiliář tvoření lavičkami a odpočívadly či tělocvičnými prvky, apod.) bez doplňkové funkce bydlení a pobytové rekreace, které jsou v plochách nepřipustné. Podmínkou je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Těžba nerostných surovin uvnitř vymezených územně ekologických limitů těžby hnědého uhlí (v území chráněném ÚEL).

Prostorové uspořádání: v plochách přírodních budou chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); stavby a zařízení objektu Domu přírody: max. 1 nadzemní podlaží + 1 podzemní podlaží, max. zastavěná plocha hlavní stavbou 2000 m<sup>2</sup>; stavby a zařízení doplňkové a pro provoz a údržbu dané plochy: max. 1 nadzemní podlaží.

Plocha změn v krajině K.12 – doplňující podmínky:

Podmínkou využití plochy je: koordinace využití plochy se zájmy ochrany NPP Lom ČSA; zajištění kvalitního architektonického řešení staveb s respektem ke krajinným, kulturním a historickým hodnotám území; vyloučení vlivu na nemovitou kulturní památku Arboretum Jezeří.“

## V kapitole G

- Název kapitoly se doplňuje o text na konci „, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci“.
- V podkapitole „Veřejně prospěšné stavby“ se doplňuje označení podkapitoly „G.1“.
- V podkapitole „Veřejně prospěšné stavby“ se doplňují do tabulky dva poslední řádky s textem: „

|             |                       |                                                                                                                                          |
|-------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VP.1</b> | Veřejná parková zeleň | vybudování veřejného parku                                                                                                               |
| <b>VO.1</b> | Dům přírody           | vybudování kulturně vzdělávacího centra Domu přírody za účelem rozvoje a ochrany historického, kulturního a přírodního dědictví a hodnot |

- “
- V podkapitole „Veřejně prospěšná opatření“ se doplňuje označení podkapitoly „G.2“.
- V podkapitole „stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu“ se doplňuje označení podkapitoly „G.3“.
- V podkapitole „Plochy pro asanaci“ se doplňuje označení podkapitoly „G.4“.
- V podkapitole „Plochy pro asanaci“ se mění text z „, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (US.1 - podrobněji viz kapitola L“ na „v lokalitě s převládajícím charakterem území L.1“.

## V kapitole H

- Vypouští se celá kapitola, tj. ruší se text:

„H Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství  
*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 případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona*

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Územní plán nenavrhuje žádná veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.“

#### V kapitole I

- Mění se označení a název kapitoly z „I Stanovení kompenzačních opatření“ na „H Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny“.
- Ruší se doplňující text pod názvem kapitoly „Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona“.

#### Za kapitolu I se vkládá nová kapitola I s textem:

- „I ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU

Územní plán vymezuje jednu lokalitu s převažujícím cílovým charakterem L.1. Jedná se o jižní část řešeného území prostorově zahrnující plochy změny v krajině K.1 (v ploše WU) + K.2 (v ploše NU) + související území. Jedná se o lokalitu určenou k rekultivaci po těžbě (lom ČSA). Graficky je rozsah lokality vymezen v Hlavním výkresu.

#### POPIS PŘEVAŽUJÍCÍHO CÍLOVÉHO CHARAKTERU LOKALITY L.1 VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

- vymezené území, po ukončení povrchové těžby, bude řešeno s důrazem na obnovu původního charakteru kulturní krajiny a jejího propojení se stávajícími sídly
- nezbytné je respektovat zámek Jezeří a historické arboretu jako dominantu území
- ve vymezeném území je nezbytné vycházet z předpokladu dominantního využití přirozené / spontánní sukcese: součástí bude přirozená ekologická obnova ploch (ponechání území přirozené / spontánní sukcesi) na cca 30% plochy mimo vodní plochu (chráněné jádrové území)
- přírodně cenné plochy budou navrženy (začleněny) do soustavy režimu NPP a NPR
- již realizované rekultivační zásahy ve východní části vymezeného území budou respektovány a bude na ně navázáno
- vymezené území bude znovu začleněno do přírodních ploch, na které bezprostředně navazuje
- součástí vymezeného území budou i plochy, vytvářející předpoklady pro umístění obnovitelných zdrojů energie (FVE, resp. plovoucí PFVE, včetně nezbytného technického zázemí) - s respektem k původním i nově navrženým přírodním kvalitám řešeného území

Společné úkoly vyplývající ze ZÚR ÚK po 8. aktualizaci:

1. Vytvořit územní podmínky pro:
  - a) vhodné technické řešení stavby FVE s cílem minimalizace vlivů na krajinný ráz a jeho estetickou a přírodní hodnotu,
  - b) doprovodnou výsadbu s cílem vizuálního odclonění FVE,
  - c) nezhoršení odtokových poměrů, zajištění retence srážkových vod a minimalizaci rizika vzniku eroze půdy,
  - d) vznik drobných refugií plnících funkci zimovišť a míst úkrytu pro hmyz, obojživelníky a plazy.
2. Minimalizovat rozsah kácení dřevin rostoucích mimo les.
3. Minimalizovat vlivy na významné krajinné prvky a lokality zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.
4. Respektovat stávající přírodě blízké plochy pro zachování biodiverzity v území.
5. Minimalizovat vlivy na hmotný majetek.
6. Respektovat stávající systémy technické infrastruktury, zejména podmínky využití ochranných pásem jednotlivých staveb a zařízení.

Společná kritéria vyplývající ze ZÚR ÚK po 8. aktualizaci:

7. Rozdělení ploch do bloků za účelem splnění stanovených základních prostorových parametrů. Blokem se rozumí po svém obvodu souvisle oplocená plocha fotovoltaických panelů (včetně rozestupových pásů) a provozně souvisejících zařízení.
  - a) Maximální výměra bloku je 80 ha.
  - b) Maximální délka nejdelší strany bloku je 1 000 m.
  - c) Minimální šířka mezi bloky je 20 m.
8. Založení lesních a lučních ekosystémů v území mezi bloky (výsadba místně příslušných druhů dřevin) s možností umístění cest pro pěší, cyklostezek, popřípadě obslužných a účelových komunikací.
9. Umístění fotovoltaických panelů mimo půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF.

10. Umístění fotovoltaických panelů mimo PUPFL.
11. Nepřípuštění kácení lesního porostu za účelem zamezení stínění fotovoltaických panelů.
12. Zachování stávajících vodních ploch, vodních toků a drobných tůň.
13. Jednotlivé části ploch FVE navrhované do plochy výhradního ložiska s povolenou hornickou činností budou v jejich ploše a v ploše bezprostředně navazující na tyto plochy realizovány až po vydobytí výhradního ložiska hnědého uhlí a poté co plocha bude zrekultivována podle plánu sanace a rekultivace, platného v době realizace rekultivačních prací.
14. V plochách FVE, kde dochází k plošné kolizi s výhradními ložisky bez povolené hornické činnosti, je jejich umístění možné pouze s časově omezenou platností
  - do konce životnosti stavby FVE, nejdéle však po dobu 30 let.
- ve vymezeném území předpokládá se prověření založení nových prvků ÚSES - připouští se úpravy tras ÚSES za podmínky zachování návaznosti na okolní území, dodržení parametrů dle platných předpisů a nezhoršení prostupnosti krajiny; případné úpravy ÚSES budou následně sloužit jako podklad pro změnu ÚP; stávající vymezené plochy ÚSES budou respektovány do doby změny ÚP potvrzující nově vymezené plochy
- cílem obnovy vymezeného území bude i posílení ekologické stability území a ochrana a zachování biodiverzity: lokalita lomu ČSA je mírou dosažené biodiverzity unikátním územím na národní i evropské úrovni
- ve vymezeném území jsou přípustné stavby a zařízení, které zlepšují podmínky pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu (např. cyklostezky, turistické stezky a trasy, naučné stezky, turistická zastavení, informační tabule, mobiliář tvořený lavičkami a odpočívadly či tělocvičnými prvky, apod.) bez doplňkové funkce bydlení a pobytové rekreace, které jsou v plochách nepřipustné
- přípustné je prověření zemědělského využití, za předpokladu, že nedojde ke ztížení či znemožnění realizace vodního díla a narušení přírodních a krajinných hodnot území včetně prvků ÚSES
- významnou součástí lokality bude hydrická rekultivace: založení nové vodní plochy v historické poloze Dřínovského jezera; hydrická rekultivace bude buď přirozená, nebo řízená; úroveň hladiny nové vodní plochy K.1-WU je územním plánem stanovena na kótě 180 m. n. m. – územní plán připouští úpravu této úrovně na základě případných nových aktuálních podkladů; nová vodní plocha bude využita i pro umístění obnovitelných zdrojů energie (PFVE)
- součástí řešení lokality bude i přiměřená obnova původní cestní sítě v území ve vazbě na stávající cestní síť v přilehlém území“.

#### V kapitole J

- Za první větu je vložený text nového odstavce: „Územní plán vymezuje územní rezervu – plochu v centrální části obce (R.1) pro budoucí využití s funkcí SC – smíšenou obytnou centrální. Plocha bude přednostně určena pro výstavbu ubytovacích zařízení a služeb pro turistické a sportovně rekreační aktivity v souladu s navazujícími transformačními plochami a s celkovou koncepcí rozvoje území. V ploše této územní rezervy jsou stavby a využití dle podmínek stávající funkční plochy VU (výroba všeobecná) přípustné a nejsou územní rezervou nijak omezeny.“

#### V kapitole K

- Vypouští se celá kapitola, tj. ruší se text:  
 „K Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci  
 Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.“

#### V kapitole L

- Mění se označení kapitoly z „L“ na „K“.
- V první větě se mění slova z „vymezuje následující“ na „nevymezuje“ na konci věty se „dvojtečka“ nahrazuje „tečkou“.
- Za první větou se ruší text:  
 „K.1 v ploše WU + K.2 v ploše NU + související území (US.1 - viz vymezení řešeného území ve Výkresu základního členění území)  
 Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování o změnách v území. Územní studie bude pořízena nejpozději do 31. 12. 2030.“

Územní studie bude pořízena v úzké součinnosti s politickou reprezentací města Horní Jiřetín a sousedních správních území, na kterých se rozkládá stávající lom ČSA (statutární město Most, obec Vrskaň, obec Vysoká Pec): řešené území územní studie je možné rozšířit odpovídajícím způsobem i v rámci těchto sousedních správních území, pokud pořizovatel územní studie ve spolupráci se statutárním městem Most, obcí Vrskaň a obcí Vysoká Pec bude toto rozšíření považovat za účelné.

#### ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE US.1

- územní studie stanoví základní koncepci obnovy celého vymezeného řešeného území po ukončení povrchové těžby, s důrazem na obnovu původního charakteru kulturní krajiny a jejího propojení se stávajícími sídly
- územní studie podpoří respekt k dominantě zámku Jezeří a historickému arboretu
- územní studie vycházet z předpokladu dominantního využití přirozené / spontánní sukcese: součástí bude přirozená ekologická obnova ploch (ponechání území přirozené / spontánní sukcesi) na cca 30% plochy mimo vodní plochu (chráněné jádrové území)
- přírodně cenné plochy budou navrženy (začleněny) do soustavy režimu NPP a NPR
- již realizované rekultivační zásahy ve východní části řešeného území budou územní studií respektovány a do řešení územní studie začleněny
- řešené území bude znovu začleněno do přírodních ploch, bezprostředně sousedících s řešeným územím
- součástí návrhu územní studie budou i plochy, vytvářející předpoklady pro umístění obnovitelných zdrojů energie (FVE, resp. plovoucí PFVE, včetně nezbytného technického zázemí) - s respektem k původním i nově navrženým přírodním kvalitám řešeného území
- součástí územní studie bude i prověření založení nových prvků ÚSES - v rámci zpracování územní studie se připouští úpravy tras ÚSES za podmínky zachování návaznosti na okolní území, dodržení parametrů dle platných předpisů a nezhoršení prostupnosti krajinou; případné úpravy ÚSES budou následně sloužit jako podklad pro změnu ÚP; stávající vymezené plochy ÚSES budou respektovány do doby změny ÚP potvrzující nově vymezené plochy
- cílem obnovy řešeného území bude i posílení ekologické stability území a ochrana a zachování biodiverzity: lokalita lomu ČSA je mírou dosažené biodiverzity unikátním územím na národní i evropské úrovni
- přípustné jsou stavby a zařízení, které zlepšují podmínky pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu (např. cyklostezky, turistické stezky a trasy, naučné stezky, turistická zastavení, informační tabule, mobiliář tvořený lavičkami a odpočívadly či tělocvičnými prvky, apod.) bez doplňkové funkce bydlení a pobytové rekreace, které jsou v plochách nepřipustné
- přípustné je prověření zemědělského využití, za předpokladu, že nedojde ke ztížení či znemožnění realizace vodního díla a narušení přírodních a krajinných hodnot území včetně prvků ÚSES
- významnou součástí obnovy bude hydrická rekultivace: založení nové vodní plochy v historické poloze Dřínovského jezera; hydrická rekultivace bude buď přirozená, nebo řízená; úroveň hladiny nové vodní plochy K.1-WU je územním plánem stanovena na kótě 180 m. n. m. - územní plán připouští úpravu této úrovně na základě případných nových aktuálních podkladů; nová vodní plocha bude využita i pro umístění obnovitelných zdrojů energie (PFVE)
- součástí navrženého řešení bude i přiměřená obnova původní cestní sítě v území ve vazbě na stávající cestní síť v přilehlém území
- do doby zpracování územní studie jsou ve vymezeném řešeném území povoleny pouze základní rekultivační zásahy, které zásadním způsobem nepředurčí dílčí využití částí vymezeného řešeného území - výjimkou je připuštění rozvoje lokalit pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů - fotovoltaických elektráren vč. kabelového vedení k této ploše/od této plochy (Z.29 a Z.42 v plochách VE), jež nejsou podmíněny zpracováním této územní studie; zastavitelné plochy Z.29 a Z.42 v plochách VE vč. kabelového vedení (k těmto plochám/od těchto ploch) bude ale součástí řešení územní studie US.1

Do doby zpracování územní studie jsou ve vymezeném řešeném území povoleny pouze základní rekultivační zásahy, které zásadním způsobem nepředurčí dílčí využití částí vymezeného řešeného území - výjimkou je připuštění rozvoje lokalit pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů - fotovoltaické elektrárny (Z.29 a Z.42 v plochách VE), jež nejsou podmíněny zpracováním této územní studie; zastavitelné plochy Z.29 a Z.42 v plochách VE budou ale součástí řešení územní studie US.1"

#### V kapitole M

- Mění se označení kapitoly z „M“ na „L“.

#### V kapitole N

- Mění se označení kapitoly z „N“ na „M“.

#### V kapitole O

- Mění se označení kapitoly z „O“ na „N“.
- Mění se název kapitoly z „Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb“ na „Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků“.
- V doplňujícím textu pod názvem kapitoly se ruší text „, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.“.
- V první větě se mění text z „následující stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt – jsou to“ na „jako architektonicky cenné stavby“.
- Ve druhé větě se mění text z „pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt – jsou to“ na „jako“.
- Na konci kapitoly je vložena věta „U výše u vedených staveb a souboru staveb je nezbytné zachování historické hodnoty a charakteru staveb a území.“

#### V kapitole P

- Je zrušena celá kapitola, tj. je odstraněn text:  
 „P Údaje o územním plánu  
 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán Horní Jiřetín sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 41 stran a sestává z následujících kapitol:

|   |                                                                                                            |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno                                     |
| B | Základní koncepce rozvoje území obce                                                                       |
| C | Urbanistická koncepce                                                                                      |
| D | Koncepce veřejné infrastruktury                                                                            |
| E | Koncepce uspořádání krajiny                                                                                |
| F | Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití                                          |
| G | Vymezení veřejně prospěšných staveb                                                                        |
| H | Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství                                       |
| I | Stanovení kompenzačních opatření                                                                           |
| J | Vymezení ploch a koridorů územních rezerv                                                                  |
| K | Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci                  |
| L | Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie |
| M | Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu |
| N | Stanovení pořadí změn v území (etapizace)                                                                  |
| O | Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb                                               |
| P | Údaje o územním plánu                                                                                      |

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

|   |                                                       |           |
|---|-------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Výkres základního členění území                       | 1 : 5 000 |
| 2 | Hlavní výkres                                         | 1 : 5 000 |
| 3 | Hlavní výkres - technická infrastruktura              | 1 : 5 000 |
| 4 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

## **B POUČENÍ**

Proti Změně č. 3 územního plánu Rožďalovice, vydané Zastupitelstvem města Rožďalovice formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....

starosta

.....

místostarosta