

# ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÝ JIŘETÍN



- část A

**Výrok**

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

### Označení zakázky

č. zakázky: 84.8  
název: Změna č. 1 územního plánu Český Jiřetín  
kraj: Ústecký  
datum vyhotovení: květen 2024  
úprava: --

### Objednatel změny č. 1 ÚP

se sídlem: Obec Český Jiřetín  
Český Jiřetín 171, Český Jiřetín 436 01

### Pořizovatel změny č. 1 ÚP

Obecní úřad Český Jiřetín prostřednictvím kvalifikované osoby  
kvalifikovaná osoba  
pořizovatele: Jiří Veselý

### Zpracovatel ÚP

sw architekti s.r.o.

### Zpracovatel změny č. 1 ÚP

sw architekti s.r.o.  
se sídlem: Na Moráni 4, 128 00 Praha 2  
IČ: 07173971  
projektant: Ing. arch. Tomáš Slavík  
ČKA 03 930  
kontakt: [www.swarchitekti.cz](http://www.swarchitekti.cz)  
[tomas.slavik@swarchitekti.cz](mailto:tomas.slavik@swarchitekti.cz)  
gsm +420 732 807 128

## O B S A H:

### ČÁST A – VÝROK

#### A/I - TEXTOVÁ ČÁST:

Údaje o doplňovaných, upravovaných či měněných bodech ÚP Český Jiřetín

Údaje o rozsahu dokumentace Změny č. 1 ÚP

#### A/II - GRAFICKÁ ČÁST:

A/II.1	Výkres základního členění území	1:10 000
A/II.2	Hlavní výkres	1:10 000
A/II.2	Hlavní výkres - výřez	1:5 000
A/II.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

Zastupitelstvo obce Český Jiřetín, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 sb.“), ve spojení s § 55 odst. 6 a § 55b odst. 7 stavebního zákona

## **v y d á v á**

(formou opatření obecné povahy)

### **Změnu č. 1 Územního plánu Český Jiřetín,**

kterou se mění Územní plán Český Jiřetín takto:

### I **Výrok textové části územního plánu Český Jiřetín (tj. část A/I) se v následujících bodech doplňuje, upravuje nebo mění následujícím způsobem:**

- V kapitole A/I.1
  - se text:  
„1.2.2021“  
nahrazuje textem:  
„1.5.2024“.
  
- V kapitole A/I.2
  - se v podkapitole A/I.2b Ochrana a rozvoj hodnot  
vypouští text:  
„VPO3 –“ a „VPO4 –“,  
a za výraz „kanálu“  
se doplňuje text:  
„(VR.3)“  
a za výraz „Vsi“  
se doplňuje text:  
„(PP.4)“.
  
- V kapitole A/I.3
  - se v podkapitole A/I.3b  
v tabulce  
ve sloupci číslování ploch  
vkládá tečka vždy mezi písmeno „Z“ a číslici,  
za výraz „Z.8“  
se vkládá text:  
„a, b, c“,  
za výraz „Z.11“  
se vkládá text:  
„a, b, c“,  
vypouštějí se řádky „Z17“, „Z4“ a „Z14“,  
text:  
„- rekreační (SR)“  
se nahrazuje textem:  
„jiné - rekreační (SX.r)“,  
před výraz „(RH)“  
se vkládá text:  
„- rekreační areály“,

text:

„infrastruktura (TI)“

se nahrazuje textem:

„infrastruktura všeobecná (TU)“

a text:

„1,55

6,40

4,73

29,00

4,60

4,47

6,97

16,04

0,72

45,76“

se nahrazuje textem:

„0,19

1,45

1,32

16,12

1,05

1,41

1,35

3,81

0,66

20,59“;

- se v podkapitole A/I.3d

text:

„PV, W“

nahrazuje textem:

„PU, WU“

a text:

„NS.p, NS.s a NL “

nahrazuje textem:

„MU.p, MU.s a LU“.

· V kapitole A/I.4

- se v podkapitole A/I.4a // Silniční doprava

vypouští text:

„v plochách, kde není předepsána etapizace, a v 1. etapě ploch, kde etapizace předepsána je:

–“,

na dvou místech

se text:

„PV“

nahrazuje textem:

„PU“

a vypouští se text:

„v plochách, kde není předepsána etapizace, a ve 2. etapě ploch, kde etapizace předepsána je:

–“;

- se v podkapitole A/I.4b // Vodní hospodářství - zásobování vodou  
na dvou místech

text:

„PV“

nahrazuje textem:

„PU“

a vypouští se text:

„• Je stanovena etapizace pro plochy Z1, 3, 6, 8, 10, 11, 12 - viz. také kap. A/I.10.“;

- se v podkapitole A/I.4b // Vodní hospodářství - kanalizace  
v odst. b.2

text:

„navržen jednotný systémem, který bude zakončen dvěma malými čistírnami odpadních vod, pro centrum obce, včetně přílehlé oblasti a pro Horní Ves“

nahrazuje textem:

„požadováno individuální odkanalizování“,

v odst. b.3

se text:

„do ČOV umístěné v nejnižším místě, v centru obce, vybudování kanalizační sítě, odvádějící odpadní vody ze stávající zástavby a napojení rozvojových ploch“

nahrazuje textem:

„individuálně“,

v odst. b.4

se text:

„do ČOV umístěné v nejnižším místě oblasti, vybudování kanalizační sítě, odvádějící odpadní vody ze stávající zástavby a napojení rozvojových ploch“

nahrazuje textem:

„individuálně“

a v odst. b.6

se vypouští text:

„o Je stanovena etapizace pro plochy Z1, 3, 6, 8, 10, 11, 12 (viz. také kap. A/I.10, kdy podmínkou pro realizaci zástavby ve 2. etapě je také napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci), a stanoveny podmínky realizace zástavby v ploše Z17 (napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci – viz. také kap. A/I.6b)

o Do doby vybudování systému veřejné splaškové kanalizace je v zastavěném území i v zastavitelných plochách – kromě 2. etapy ploch Z1, 3, 6, 8, 10, 11, 12 a kromě plochy Z17 - (a to v prolukách apod. a při stávajících komunikacích DS, PV) v případě ojedinělé zástavby samostatných objektů dočasně přípustný stávající způsob likvidace splaškových vod.“;

- se v podkapitole A/I.4b // Nakládání s odpady  
na dvou místech

text:

„T“

nahrazuje textem:

„TU“;

- se v podkapitole A/I.4c  
na dvou místech

text:

„O“

nahrazuje textem:

„OU“

a text:

„SR“

se nahrazuje textem:

„SX.r“;

- se v podkapitole A/I.4d  
na třech místech

text:

„PV“

nahrazuje textem:

„PU“

a text:

„W, PV a O“

se nahrazuje textem:

„WU, PU a OU“.

• V kapitole A/I.5

- se v podkapitole A/I.5b  
vždy mezi text „NRBK“, „RBC“, „LBC“ či „LBK“ a kód  
vkládá tečka;

- se v podkapitole A/I.5c

text:

„PV“

nahrazuje textem:

„PU“;

- se v podkapitole A/I.5d

text:

„ZP“

nahrazuje textem:

„MU.p, MU.s“;

- se v podkapitole A/I.5e

text:

„W, NL, NS.p, NS.s, NZ“

nahrazuje textem:

„WU, LU, MU.p, MU.s, AU“

a text:

„NZ“

se nahrazuje textem:

„AU“.

• V kapitole A/I.6

- se v podkapitole A/I.6a

tabulka

zaměňuje na:

”

Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
Plochy SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ – rekreační	SX.r



Plochy REKREACE	
REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY	RH
Plochy OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ	OU
Plochy DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
DOPRAVA SILNIČNÍ	DS
Plochy TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ	TU
Plochy VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ	PU
Plochy NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ a PLOCHY ZELENĚ	
VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ	WU
SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ – přírodní priority	MU.p
SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ – sportovní využití	MU.s
LESNÍ VŠEOBECNÉ	LU
ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ	AU
ZELEŇ – ZAHRADY A SADY	ZZ
ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	ZO

“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „RH – PLOCHY HROMADNÉ REKREACE“  
v názvu tabulky

text:

„PLOCHY HROMADNÉ REKREACE“

nahrazuje textem:

„REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY“,

v řádku „Podmíněně přípustné využití“

se na dvou místech

vypouští text:

„a A/I.10“,

vkládá se tečka vždy mezi písmeno „Z“ a číslici

a text:

„Pro zastavitelné plochy Z.3, 6, 10:“

se nahrazuje textem:

„Pro zastavitelné plochy Z.3, 6:“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – REKREAČNÍ“  
v názvu tabulky

text:

„SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – REKREAČNÍ“

nahrazuje textem:

„SX.r – SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ – REKREAČNÍ“,

v řádku „Podmíněně přípustné využití“

se vkládá tečka vždy mezi písmeno „Z“ a číslici,

text:

„Z.1, 2, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17:“

se nahrazuje textem:

„Z.1, 2, 5, 8a, b, c, 9, 11a, b, c, 12, 13, 15“,

text:

„Z.8“

se nahrazuje textem:

„Z.8a“,

vypouští se text:

„Pro zastavitelnou plochu Z17:

- plocha je určena pro horskou usedlost

- koeficient zastavěné plochy (tj. poměr zastavěné plochy pozemních staveb a celkové plochy stavebního pozemku) max. 0,09

- možný negativní vliv na NATURA 2000 pro plochu bude posouzen, se zřetelem na ptačí oblast, v dalších fázích projektové přípravy

- stanovuje se pouze maximální výškový limit pro stavby 15m aby nebyl narušen krajinný ráz a požadavek návrhu staveb místního horského typu

- požadováno je odkanalizování na systém veřejné splaškové kanalizace ve Flájích

- individuální odkanalizování, samostatná ČOV či skupinové ČOV jsou vyloučeny“,

text:

„Z.1, 2, 5, 8, 9, 11, 12“

se nahrazuje textem:

„Z.1, 2, 5, 8a, b, c, 9, 11a, b, c, 12“

a text:

„Z.1, 2, 5, 8, 9, 11, 12, 17:“

se nahrazuje textem:

„Z.1, 2, 5, 9, 11a, b, 12:“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „O – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“

v názvu tabulky

text:

„O“

nahrazuje textem:

„OU“

a na konci řádku

se vkládá text:

„VŠEOBECNÉ“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÉ PROSTORY“

v názvu tabulky

text:

„PV“

nahrazuje textem:

„PU“

a text:

„– VEŘEJNÉ PROSTORY“

se nahrazuje textem:

„VŠEOBECNÁ“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ“

v názvu tabulky

text:

„DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA -“

nahrazuje textem:

„DOPRAVA“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „T – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA“  
v názvu tabulky

text:

„T“

nahrazuje textem:

„TU“

a na konci řádku

se vkládá text:

„VŠEOBECNÁ“,

v řádku „Podmíněně přípustné využití“

se vkládá se tečka vždy mezi písmeno „Z“ a číslici,

text:

„Pro zastavitelné plochy Z.4, 14, 16:“

se nahrazuje textem:

„Pro zastavitelnou plochu Z.16:“

a text:

„Pro zastavitelné plochy Z.4, 16:“

se nahrazuje textem:

„Pro zastavitelnou plochu Z.16:“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „ZO – ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ“  
v názvu tabulky

text:

„ZELEŇ –“

nahrazuje textem:

„ZELEŇ“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ“  
v názvu tabulky

text:

„W“

nahrazuje textem:

„WU“,

vypouští se text:

„PLOCHY“

a na konci řádku

se doplňuje text:

„VŠEOBECNÉ“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“  
v názvu tabulky

text:

„NZ“

nahrazuje textem:

„AU“

a text:

„PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“

se nahrazuje textem:

„ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“  
v názvu tabulky

text:

„NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

– přírodní preference – NS.p

– sportovní využití – NS.s“

nahrazuje textem:

„MU – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

– přírodní priority – MU.p

– sportovní využití – MU.s“;

- se v podkapitole A/I.6b

vypouští tabulka „ZP - ZELEŇ – PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „NL – PLOCHY LESNÍ“

v názvu tabulky

text:

„NL“

nahrazuje textem:

„LU“;

vypouští se text:

„PLOCHY“

a na konci řádku

se doplňuje text:

„VŠEOBECNÉ“.

· V kapitole A/I.7

- se podkapitole A/I.7a

v tabulce

vypouštějí řádky:

”

K1 - ČOV a kanalizace – centrum obce a spádová oblast
---

K2 - ČOV a kanalizace – Horní Ves
-----------------------------------

”

text:

„D1“

se nahrazuje textem:

„VD.1“

a na ostatních řádcích

se vždy před stávající kód

vkládá kód:

„VT.“;

- se podkapitole A/I.7b

v tabulce

vypouštějí řádky:

”

Označení veřejně prospěšného opatření, popis
--

VPO2 - Rekonstrukce části silnice III / 2545, u hraničního přechodu
---

VPO4 - Parková úprava po zbouraném kostele sv.Petra a Pavla v Horní Vsi
---

VPO5 - Úprava požární nádrže na koupaliště – u Obecního úřadu ČJ
--

”

a text:

„VPO3“

se nahrazuje textem:

„VR.3“.

- V kapitole A/I.8

- se vypouští text:

„ÚP Český Jiřetín nejsou vymezeny.“

a vkládá se tabulka:

”

Označení veřejného prostranství	Ve prospěch	Parc. č.	Název katastrálního území
PP.4 - Parková úprava po zbouraném kostele sv. Petra a Pavla v Horní Vsi	obce Český Jiřetín	st. 112	Český Jiřetín

”

- V kapitole A/I.10

- se text:

„Návrh ÚP Český Jiřetín stanovuje podmínky etapizace pro plochy Z1, 3, 6, 8, 10, 11, 12:“

nahrazuje textem:

„ÚP Český Jiřetín nestanovuje žádné podmínky etapizace.“

a vypouští se text:

- Podmínkou realizace zástavby v ploše Z1 ve 2. etapě je
  - o realizace alespoň 70 % zástavby v 1. etapě v ploše Z1
  - o a zároveň napojení zástavby v ploše Z1 (ve 2. etapě) na veřejný vodovod a na veřejnou splaškovou kanalizaci
  - o a zároveň je třeba záměr zástavby v ploše Z1 (ve 2. etapě) komplexně posoudit ve vztahu ke kapacitě stávajícího dopravního systému obce
- Podmínkou realizace zástavby v ploše Z3 ve 2. etapě je
  - o realizace alespoň 70 % zástavby v 1. etapě v ploše Z3
  - o a zároveň napojení zástavby v ploše Z3 (ve 2. etapě) na veřejný vodovod a na veřejnou splaškovou kanalizaci
  - o a zároveň je třeba záměr zástavby v ploše Z3 (ve 2. etapě) komplexně posoudit ve vztahu ke kapacitě stávajícího dopravního systému obce
- Podmínkou realizace zástavby v ploše Z6 ve 2. etapě je
  - o realizace alespoň 70 % zástavby v 1. etapě v ploše Z6
  - o a zároveň napojení zástavby v ploše Z6 (ve 2. etapě) na veřejný vodovod a na veřejnou splaškovou kanalizaci
  - o a zároveň je třeba záměr zástavby v ploše Z6 (ve 2. etapě) komplexně posoudit ve vztahu ke kapacitě stávajícího dopravního systému obce
- Podmínkou realizace zástavby v ploše Z8 ve 2. etapě je
  - o realizace alespoň 70 % zástavby v 1. etapě v ploše Z8
  - o a zároveň napojení zástavby v ploše Z8 (ve 2. etapě) na veřejný vodovod a na veřejnou splaškovou kanalizaci
  - o a zároveň je třeba záměr zástavby v ploše Z8 (ve 2. etapě) komplexně posoudit ve vztahu ke kapacitě stávajícího dopravního systému obce
- Podmínkou realizace zástavby v ploše Z10 ve 2. etapě je
  - o realizace alespoň 70 % zástavby v 1. etapě v ploše Z10
  - o a zároveň napojení zástavby v ploše Z10 (ve 2. etapě) na veřejný vodovod a na veřejnou splaškovou kanalizaci

- o a zároveň je třeba záměr zástavby v ploše Z10 (ve 2. etapě) komplexně posoudit ve vztahu ke kapacitě stávajícího dopravního systému obce
- Podmínkou realizace zástavby v ploše Z11 ve 2. etapě je
- o realizace alespoň 70 % zástavby v 1. etapě v ploše Z11
- o a zároveň napojení zástavby v ploše Z11 (ve 2. etapě) na veřejný vodovod a na veřejnou splaškovou kanalizaci
- o a zároveň je třeba záměr zástavby v ploše Z11 (ve 2. etapě) komplexně posoudit ve vztahu ke kapacitě stávajícího dopravního systému obce
- o a zároveň zlepšit parametry stávajících přístupových komunikací (šířka komunikace, vzdálenosti výhyben)
- Podmínkou realizace zástavby v ploše Z12 ve 2. etapě je
- o realizace alespoň 70 % zástavby v 1. etapě v ploše Z12
- o a zároveň napojení zástavby v ploše Z12 (ve 2. etapě) na veřejný vodovod a na veřejnou splaškovou kanalizaci
- o a zároveň je třeba záměr zástavby v ploše Z12 (ve 2. etapě) komplexně posoudit ve vztahu ke kapacitě stávajícího dopravního systému obce
- o a zároveň zlepšit parametry stávajících přístupových komunikací (šířka komunikace, vzdálenosti výhyben)

#### VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ

- Realizací zástavby se (pro potřeby etapizace) rozumí rodinné domy (nebo obdobné stavby hlavní, jako jsou penziony, apod.) zapsané v katastru nemovitostí
- Komplexním posouzením záměru ve vztahu ke kapacitě stávajícího dopravního systému se (pro potřeby etapizace) rozumí: za pomoci detailních nástrojů je třeba posoudit provoz na místních komunikacích a na silnici, a to v různé části roku, včetně zimní sezóny, a to i s ohledem na předpokládaný budoucí nárůst dopravy – potvrzený dopravní prognózou

”

- V kapitole A/1.12
  - se upravuje aktuální počet stránek
 a vypouští se text:
 

„výkres č. A/II.4 - Koncepce veřejné infrastruktury - výřez 1:5 000  
výkres č. A/II.5 - Výkres etapizace - výřez 1:5 000“.

## I Dokumentace změny č. 1 územního plánu Český Jiřetín je zpracována v rozsahu

Textová část výroku změny č. 1 územního plánu Český Jiřetín obsahuje 14 číslovaných stránek A4.

Grafická část změny č. 1 územního plánu Český Jiřetín obsahuje výkresy:

- |          |   |          |
|----------|---|----------|
| - A/II.1 | Výkres základního členění území                       | 1:10 000 |
| - A/II.2 | Hlavní výkres   | 1:10 000 |
| - A/II.2 | Hlavní výkres - výřez                                 | 1:5 000  |
| - A/II.3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:10 000 |