

## **ÚZEMNÍ PLÁN OBCE**

# **ČESKÝ JIŘETÍN**

## **ZMĚNA č.1**

### **I. ÚZEMNÍ PLÁN**

Vydáno dle ust. §54 zák. č. 183/2006 Sb., (stavebního zákona)

#### **1. TEXTOVÁ ČÁST**

OBJEDNATEL: OBEC ČESKÝ JIŘETÍN  
POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD LITVÍNOV  
PROJEKTANT: ING.ARCH. JAN HASÍK  
zemědělská půda: BP Teplice, RNDr. JANA BORŠIOVÁ  
MOST 04/2011

Textová část změny č. 1 Územního plánu obce Český Jiřetín (dále jen změny č. 1) navazuje na textovou část územního plánu a to její závazné části.

## 1. Urbanistická koncepce, regulativy prostorového uspořádání území sídla

Urbanistická koncepce se změnou č. 1 nemění.

Změna doplňuje plochy pro rekreační bydlení a pro sport a rekreaci v návaznosti na stávající plochy a plochy navrhované stejného určení ve střední části obce v k.ú. Český Jiřetín a plochu pro rekreační bydlení v k.ú. Fláje (Z15).

Kromě ploch určených v zadání byly pro scelení ploch stejného využití doplněny další plochy, enklávy, s označením Dop.

Seznam nově navrhovaných ploch je uveden v tabulce v příloze.

## 2. Regulativy pro funkční využití území sídla a krajiny

Regulativy funkčního využití ploch a tabulka využití ploch z územního plánu zůstávají v platnosti a doplňují se takto:

**Na plochách rekreačního bydlení** budou umístovány objekty přízemní s možným podsklepením, případně částečně zapuštěným technickým podlažím se sedlovou střechou se sklonem min. 40°, tašková krytina se nedoporučuje. Zastavěná plocha max. do 50 m<sup>2</sup>, výjimečně, na základě souhlasu zastupitelstva obce 100 m<sup>2</sup> s doplňujícími objekty do 25 m<sup>2</sup>. Objekty by měly mít charakter horských staveb krušnohorského tytu (ne sruby!). Oplocení pozemků se nepřipouští.

Pozemek Z14. ppč.177/1 se nachází v záplavovém území. Tento problém je nutno řešit umístěním objektů mimo aktivní zónu záplavového území (dle ustanovení § 67 vodního zákona).

V případě, že budou **na plochách pro sport a rekreaci** stavěny též objekty rekreačního bydlení, platí pro ně stejné regulativy uvedené výše.

**Na plochách pro sport a rekreaci** Z12.2 a Z12.5, je předepsáno podrobně řešit zástavbu se všemi jejími návaznostmi územní studií, která musí být nejprve projednána a schválena zastupitelstvem obce.

Pro **plochu rekreačního bydlení Z15** (k.ú. Fláje) je třeba navrhnout a projednat příslušná opatření s příslušnými orgány ochrany lesa a vod s ohledem na střety s ochrannými pásmy (ochranné pásmo lesa a ochranné pásmo vodních zdrojů II. stupně a II. stupně (A), je třeba souhlasu vodoprávního orgánu a projednání s příslušným orgánem ochrany lesa).

Pro tuto plochu neplatí omezení pro stavby jako v ostatních lokalitách, stanovuje se pouze maximální výškový limit pro stavby 15m aby nebyl narušen krajinný ráz a požadavek návrhu staveb místního horského typu. Návrh zástavby je nutno řešit územní studií se všemi návaznostmi v území.

Záměr je nutno v průběhu projektové přípravy posoudit z hlediska možného

negativního vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Ochranu před zvláštní povodní nutno řešit stavebně-technickým návrhem objektů (jedná se o plochy Z1, Z8, Z9, Z13.2, Z14, některé plochy doplněné v této části (Dop) a částečně Z5, Z10, dále pak plochy Z12.5).

Na celém správním území obce není přípustná výstavba elektráren všech typů, fotovoltaické panely je možno použít pouze na střeších objektů.

Na celém správním území obce nejsou přípustné žádné výrobní plochy, které by mohly být zdrojem škodlivin.

Není přípustná výstavba dalších čistíren odpadních vod, kromě navržených územním plánem (ČOV Český Jiřetín a ČOV Horní Ves). V případě umístění objektů mimo rozsah splaškové kanalizace je možno budovat pouze malé čistírny jako vybavení pro rodinné a rekreační domy.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

### **3. Zásady uspořádání dopravy a inženýrských sítí**

Zásady uspořádání dopravy a inženýrských sítí z územního plánu se nemění. Navrhované sítě jsou prodlouženy k novým plochám. Z pozemku Z13.2 - 178/1 je nutno oddělit část pro přístup na vedlejší pozemky a vedení inženýrských sítí.

Technické zajištění plochy Z15 bude řešeno samostatně při návrhu zástavby.

Omezení využití ploch s ohledem na ochranné pásmo vedení VN v centrální části obce je zřejmé z koordinačního výkresu. Ochranné pásmo musí být respektováno, nebo požádáno o výjimku.

### **4. Výstupní limity využití území**

se nemění

### **5. Územní systém ekologické stability**

se nemění

Střet ploch Z12.5 a Z14 s lokálním koridorem ÚSES č. 57 bude řešen nezastavěním a nezpevněním příslušné části plochy a zajištěním její biologické prostupnosti.

## **6. Zásady ochrany životního prostředí**

se nemění

## **7. Veřejně prospěšné stavby**

se nemění

## **8. Vymezení zastavěného území obce**

Zastavěné území obce bylo převzato z původního ÚP (původně „současně zastavěné území“) a aktualizováno k 02/2010.

Textová část obsahuje 4 strany

Grafické část obsahuje:

Ia – ÚZEMNÍ PLÁN - ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ 1:10 000

Ib 1– ÚZEMNÍ PLÁN - HLAVNÍ VÝKRES – STŘED 1:5000

Ib 2– ÚZEMNÍ PLÁN - HLAVNÍ VÝKRES – FLÁJE 1:5000

Příloha: Tabulka nově navrhovaných ploch změny č.1