



změna č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Výsluní

TEXTOVÁ ČÁST

NÁVRH

pro projednání



Objednatel : město Výsluní
Pořizovatel : MM Chomutova, odbor rozvoje a investic, odd. úřad úz. plánování
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : duben 2026

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova
odbor rozvoje a investic, oddělení úřad územního plánování
Martina Valešová

Určený zastupitel: Ing. David Lacman – starosta obce

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO
Vinohradská 156, Praha 3, 130 00, IČ 13125834

Autorský tým:
Urbanistická část Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. arch. Klára Váchalová
Ing. Kateřina Jelínková

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	M 1 : 10 000
2a	HLAVNÍ VÝKRES	M 1 : 10 000
2b	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZY MÍSTNÍCH ČÁSTÍ.....	M 1 : 2 500
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	M 1 : 10 000

Územní plán Výsluní se mění takto:

1. **Kapitoly 8, 11 a 14** včetně jejich obsahu **se zrušují**.
2. **V celém dokumentu se nahrazují** hlavní nadpisy kapitol a jejich číslování (včetně podkapitol) novým zněním:
 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE
 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE
 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI
 8. KOMPENZEČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY
 9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV
 10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE
 11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU
 12. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ
 13. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ

3. **V celém dokumentu se nahrazuje:**

- označení zastavitelných ploch podle tohoto klíče: za písmeno "Z" se vkládá tečka (nové značení je tedy Z.1, Z.2, Z.3 atd.)
- označení ploch v krajině podle tohoto klíče: za písmeno "K" se vkládá tečka (nové značení je tedy K.01, K.02)
- označení a názvy ploch s rozdílným způsobem využití podle následujícího klíče: (nové značení v pravé části)

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ	→	OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT	→	OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT
OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HRBITOVY	→	OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ HRBITOVY
PP VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH	→	PX.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ – S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH
PZ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – S PŘEVAHOU ZELENĚ	→	PX.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ – S PŘEVAHOU ZELENĚ
SM SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ	→	SM SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
DS DOPRAVA SILNIČNÍ	→	DS DOPRAVA SILNIČNÍ
DZ DOPRAVA DRÁŽNÍ	→	DD DOPRAVA DRÁŽNÍ
T TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	→	TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ	→	VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
ZS ZELEŇ SÍDELNÍ	→	ZS ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ
ZZ ZELEŇ – ZAHRADY A SADY	→	ZZ ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ
W VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	→	WU VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
AZ ZEMĚDĚLSKÉ	→	AU ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
LE LESNÍ	→	LU LESNÍ VŠEOBECNÉ
MN SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – indexy (p,z) dle regulativů v textu p – přírodní priority z – zemědělské priority	→	MU SMÍŠENÉ KRAJINNÉ – indexy (p,z) dle regulativů v textu p – přírodní priority z – zemědělství extenzivní

- označení ÚSES se mění podle tohoto klíče: za zkratku druhu ÚSES se vkládá tečka, za ní následuje stávající číselné označení, u NRBC je nově číselné označení vloženo za tečku (nové značení je tedy LBC.1, RBC.1184, LBK.1/2, NRBC.K2 atd.)
- označení VPS se mění podle tohoto klíče: za zkratku označení (VD, VU) se vkládá tečka (nové značení tedy je VD.1, VU.1 atd.)
- označení územních rezerv se mění podle tohoto klíče: Za písmeno "R" se vkládá tečka, číslu je odebrána předcházející "0" (nové značení je tedy R.2, R.3 atd.)
- označení územních studií se mění podle tohoto klíče: zkratka "ÚS" se mění na "US" a za zkratku se vkládá tečka (nové značení tedy je US.1, US.2 atd.)

4. **V kapitole 1 se nahrazuje** text "s §58 zákona 183/2006 Sb." textem "s § 116 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění," a text "k únoru 2022" textem "k únoru 2026"
a text "v každém výkresu." textem "ve výkresu základního členění území a hlavním výkresu."

5. **V kapitole 3.2 se vkládá** za řádek Z.17 nové řádky Z.18, Z.19, Z.20 s tímto zněním:

Z.18	VZ	1,79	výroba zemědělská a lesnická	
Z.19	RI	0,11	rekreace individuální	1 chata
Z.20	RI	0,04	rekreace individuální	1 chata

hodnoty v řádku "SOUHRN" **se mění** na "8,18 ha" a "26 RD + 16 objektů RI"

6. **V kapitole 4.2.6 se nahrazuje** text "§ 18 zák. č.183/2006 Sb." textem "§122 zák.č.283/2021Sb."

7. **V kapitole 4.2.7 se nahrazuje nadpis** "ALTERNATIVNÍ ENERGETICKÉ ZDROJE" nadpisem "OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE"

v části "ÚP navrhuje:" **se zrušují** obě odrážky včetně textu.

do části "ÚP navrhuje:" **se vkládá** nový text:

Větrná energetika VE:

- V řešeném území ÚP Výsluní nelze použít lokalizaci stožárů větrné energetiky VE a to ani na střechách či pozemcích všech objektů.

Fotovoltaická energetika FVE:

Možnost povolení fotovoltaiky na stavbách vyjma objektů na seznamu kulturních památek, vyloučení na pozemcích staveb všeho využití i v nezastavěném území dle kap.6.1.C

- V plochách PRZV pro BV, RI,OV, OS,OH,PX.1, PX.2,SM se bude jednat přednostně o výrobu el. energie pro vlastní potřebu, případně pro komunitní sdílení, v ostatních PRZV v zastavěném a zastavitelném území je možná výroba el. energie i jako samostatná elektrárna, vždy v souladu s charakterem území a dle níže uvedených regulativů.
- Nové rozvojové plochy FVE (jako součást nezastavěného území v krajině) mohou být realizovatelné pouze po změně ÚP, tzn. tedy po individuálním posouzení.
- Podmínky pro umístování fotovoltaických elektráren:
1. Fotovoltaické systémy na střechách a fasádách objektů lze umístit u všech druhů staveb (vyjma objektů památkově chráněných nebo ostatních architektonicky významných objektů), za podmínky nenarušení hladiny sklonu střech a svislé hladiny fasád (sklon je chráněn především u střech

sedlových, valbových, polovalbových, pultových, stanových, mansardových, věžových, obloukových, kupolovitých, členitých a jejich kombinaci).

2. Narušení sklonu střech bude jednotlivě posuzováno u střech plochých, zde je určujícím limitem výška atiky a max. výška objektů.

3. Umístění fotovoltaických systémů na objektech památkově chráněných objektech je výjimečně možné, pokud nenaruší kulturně historické hodnoty veřejných prostranství nebo památky, včetně významných celkových pohledů.

Tepelná čerpadla:

- Lze umožnit tepelná čerpadla u všech druhů staveb, vyjma všech fasád a střech do veřejných prostranství a dalších významných veřejných prostranství, kromě objektů památkově chráněných a ostatních architektonicky významných objektů.
- Obecně se zavěšené agregáty nezapočítávají do zastavěné plochy stavby, pozemní ano, což odpovídá definici zastavěné plochy pozemku.

Ostatní podmínky:

- Technologická zateplená zařízení (či místnosti) pro fotovoltaiku nebo tepelná čerpadla na střechách objektů se započítávají do max. výšky objektů, naopak otevřené technologie (vyjma velkých nádrží) na střechách se do max. výšky nezapočítávají. Na plochých střechách mohou místnosti plnit funkci nebo doplňovat ustupující podlaží.
- Nebránit dalším formám obnovitelných zdrojů energie (biomasa, vodní elektrárny)

8. **V kapitole 4.2.8 se nahrazuje** text "dle § 18 zák. č.183/2006 Sb." textem "dle §122 zák.č.283/2021Sb."

9. **V kapitole 6.1 se doplňuje** v části A. u pojmu Maximální výška staveb na konec text:

"Technologická zateplená zařízení či místnosti pro fotovoltaiku či tepelná čerpadla na střechách objektů se započítávají do max. výšky objektů, naopak otevřené technologie (vyjma velkých nádrží) na střechách se do max. výšky nezapočítávají. Na plochých střechách mohou místnosti plnit funkci nebo doplňovat ustupující podlaží."

se nahrazuje v části B. u bodu 6., Oplocení text "§ 18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb." textem "§122 zák.č.283/2021Sb."

se nahrazuje v části C. u bodu 8. text "§ 18 odst. 5 stavebního zákona" textem "§122 zák.č.283/2021Sb."

se vypouští v části C. u bodu 8. text "uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001Sb."

se doplňuje v části C. u bodu 8. na konci odrážka "V nezastavěném území se především vylučuje veřejná technická infrastruktura VE a FVE."

10. **V kapitole 6.2 se nahrazuje** text "501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, Díl II" textem "157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, Díl 2"

v části "Přehled ploch s rozdílným způsobem využití" **se vypouští** všechny paragrafy v závorkách včetně závorek

v kartě AU – Zemědělské všeobecné **se nahrazuje** text "§ 18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb." textem "dle §122 zák.č.283/2021Sb."

pod kartu AU – Zemědělské všeobecné **se doplňuje** poznámka:

"Pozn: na pozemku 539/2 k.ú. Volyně u Výsluní je možnost oplocení – vyhrazený pastevní areál. Oplocení ohradníky, bradly a jiným oplocením bez podezdívky."

v kartě MU – smíšené krajinné **se nahrazuje** v odrážce MU.z u Hlavního využití text "zemědělské priority" textem "zemědělství extenzivní"

11. **V kapitole 7.1 se zrušuje** text v názvu: "S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ" a text "Pro vybrané veřejné stavby (je-li to uvedeno níže) lze též uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona."

se doplňuje nakonec tabulka s nadpisem:

Veřejně prospěšná stavby občanského vybavení

PO

označení VPO	popis veřejně prospěšného opatření	název k.ú.
VO.1	Nová sportovní plocha centrum Volyně	Volyně u Výsluní

12. **V kapitole 7.2 se zrušuje** text v názvu: "S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ"

13. **V kapitole 7.3 se zrušuje** text v názvu: "S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ"

14. **V kapitole 9 se nahrazuje** text "R.1" textem "R.1a" a **vkládá se** nový řádek pod řádek R.1a ve znění:

R.1b	Územní rezerva pro zahrady ZZ - sever	Výsluní
------	---------------------------------------	---------

15. **V kapitole 10 se nahrazuje** text "Územní studie bude pořízena, posléze schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu." textem "Územní studie budou pořízeny, posléze schváleny pořizovatelem a vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 25.10.2026, což odpovídá 4 rokům od nabytí účinnosti územního plánu."

16. **V kapitole 13 se doplňuje** za text "Výkres základního členění" text "území" a **nahrazuje se** text "staveb a opatření" textem "staveb, opatření a asanací"