

## ***Návrh zadání***

---

*pro pořízení územního plánu Klášterce nad Ohří*

Červenec 2011

## Obsah zadání

### Základní údaje

- a) *Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů*
- b) *Požadavky, vyplývající z územně - analytických podkladů*
- c) *Požadavky na další rozvoj obce*
- d) *Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny*
- e) *Požadavky na řešení technické infrastruktury*
- f) *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*
- g) *Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace*
- h) *Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů*
- i) *Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území*
- j) *Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose*
- k) *Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření jejich změn územní studií*
- l) *Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem*
- m) *Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území*
- n) *Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant*
- o) *Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

## Základní údaje

---

**Stupeň dokumentace:**

Zadání územního plánu Klášterce nad Ohří

**Pořizovatel:**

Město Klášterec nad Ohří

**Kvalifikovaný pracovník dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.:**

Ing. Renata Perglerová

na podkladě smlouvy s fyzickou osobou, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů ( § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - dále stavební zákon )

**Zpracovatel:**

ing.arch.Ladislav Komrska

**Určený zastupitel obce:**

Ing. arch. Tomáš Bernášek

**a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem a dalších širších územních vztahů**

---

**Politika územního rozvoje ČR**

Politika územního rozvoje České republiky, schválená usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009 (dále PUR ) vymezuje republikové priority územního plánování (uvedené v bodě 2.2 kapitoly 2 „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“).

Z hlediska PUR bude v řešeném území vyhodnoceny požadavky vyplývající z:

- **rozvojové osy OS7: Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (-Nürnberg)** - úkoly pro územní plánování: Vytvořit podmínky pro řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ústím nad Labem a Chomutovem
- **specifické oblasti SOB 6 - Specifická oblast Krušné hory**
  - kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:
    - řešení stávajících i potencionálních střetů těžebních aktivit s ochranou přírody a krajiny a zemědělského a lesního půdního fondu a ochranou a rozvojem sídel,
    - vyšší využití rekreačního potenciálu oblasti,
    - snižování znečištění životního prostředí,
    - pokračování procesu obnovy lesních porostů,
    - posílení sociálně ekonomického rozvoje, restrukturalizaci a větší diverzifikaci ekonomiky a podporu podnikání,
    - rozvoj lesnictví, ekologického zemědělství, rekreace a cestovního ruchu,
    - účinnou územní regulaci překotného rozvoje výstavby větrných elektráren,
    - zřízení institucionální ochrany přírodních a krajinných hodnot
  - úkoly pro územní plánování: v rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí
    - identifikovat hlavní póly ekonomického rozvoje oblastí a vytvářet zde územní podmínky pro rozvoj rekreační funkce Krušných hor a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení,
    - vytvářet územní podmínky pro rozvoj dopravní dostupnosti území a přeshraničních dopravních tahů,
    - vytvářet územní podmínky pro ekonomický rozvoj, zejména lesnictví, ekologické zemědělství, rekreace a cestovního ruchu,

- vytvářet územní podmínky pro pokračování procesu obnovy lesních porostů,
  - účinným způsobem regulovat a zamezit rizikům překotně se rozvíjející výstavby větrných elektráren, včetně souvisejících zařízení (přístupových komunikací, vyvedení energetického výkonu apod.), jak z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajinu a osídlení, tak z hlediska funkčnosti větrných elektráren v systému zásobování elektrickou energií.
- **koridoru kapacitních silnic S10: Karlovy Vary – Ostrov – Chomutov**
    - kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území: Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat zkvalitnění obsluhy území s městy Karlovy Vary-Ostrov-Klášteřec nad Ohří-Kadaň-Chomutov a propojení R6 a R7 při minimalizaci dopadu na životní prostředí.
    - úkoly pro územní plánování: stabilizovat v ÚPD koridor pro vybudování kapacitní dopravní cesty
  - **koridorů a ploch technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů E2:**

plochy pro elektrické stanice 400/110 kV Vítkov a Verněřov a jejich zapojení do přenosové soustavy vedení 400 kV z elektrické stanice Hradec do elektrické stanice Verněřov a dále do stanice Vítkov a Přeštice. Stanice Vítkov bude jako hraniční rozvodna sloužit pro propojení ČR (pomezí nad Ohří)-Německo.

## Územní plán VÚC

Správní území Klášteřce nad Ohří je v současné době pokryto platným územním plánem velkého územního celku: Územní plán velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve ( dále VUCSHP ) schváleným v roce 1976 (projektant: Terplan Praha, a.s.), 1. změny a doplňky v roce 1985, 2. změny a doplňky schválilo Zastupitelstvo Ústeckého kraje 12. 12. 2001. Dokumentace byla k 1. 1. 2007 upravena dle ustanovení § 187 odst. 7 stavebního zákona.

- z hlediska dopravy - registruje zkapacitnění silnice I/13 v úseku Klášteřec nad Ohří - Chomutov
- z hlediska ochrany přírody a krajiny se jedná o územní na ochranu koridorů a ploch pro nadregionální územní systémy ekologické stability :
  - nadregionální biokoridor - osy - K3 - Studenec(69) - Jezeří(71), dl.84 km
  - nadregionální biokoridor - osy - K 41 - Svatošské skály(73) - Úhošť(15), dl.40 km
  - regionální biokoridor - 539 - Perštejn - Vrch Šumná, dl.4 km
  - regionální biocentra
    - 1154 - Černý vrch - hrad Egrberk, 7
    - 1155 - Vrch Šumná
    - 1183 - Široký potok
    - 1911 - Perštejn
  - maloplošná zvláště chráněná území
    - č.20 - Doupňák, národní přírodní památka
    - č.21 - Ciboušov, národní přírodní památka
    - č.47 - Mravenčák, přírodní památka,
    - ptačí oblast „Doupovské hory
    - evropsky významná lokalita „Podmílesy“

Uvedené limity a záměry z platné nadřazené ÚPD musí být respektovány.

## Územně analytické podklady Ústeckého kraje ( ÚAP ÚK )

Ústecký kraj pořídil k 24.6.2009 územně analytické podklady. Návrh územního plánu vyhodnotí jejich analytickou část a převezme zobrazené limity využití území.

Návrh územního plánu bude respektovat a dále vyhodnotí tyto koncepční materiály kraje:

- Program rozvoje Ústeckého kraje,
- Krajský program snižování emisí a imisí znečišťujících látek
- Energetická koncepce Ústeckého kraje
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje

#### **Další rozvojové dokumenty regionu:**

Návrh územního plánu bude koordinován s územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady sousedních obcí.

- Perštejn
- Kadaň
- Měděnec
- Výsluní
- ÚP VÚ Hradiště

Při řešení vztahů územních plánů obcí respektovat zejména:

- vazby dopravní
- vazby technické infrastruktury
- vazby územního systému ekologické stability
- limity využití území

#### **Další rozvojové dokumenty města:**

Návrh územního plánu převezme relevantní požadavky těchto dokumentů:

- Strategický plán města Klášterec nad Ohří
- Územní plán sídelního útvaru Klášterec nad Ohří
- Urbanistické studie
  - Rašovice, Lestkov
  - Klášterecká Jeseň
  - Suchý Důl
  - Hradiště
- Schválené programy regenerace panelového sídliště

Návrh územního plánu vymezí požadavky na nový regulační plán městské památkové zóny.

## **b) Požadavky, vyplývající z územně - analytických podkladů**

---

Územně analytické údaje, pořídil ORP Kadaň v r. 2008 a aktualizoval v r. 2010. V analytické části ÚAP se vymezují pro správní území Klášterce nad Ohří tyto záměry a cíle:

Ad:

#### **Obce klášterecké oblasti:**

Město Klášterec nad Ohří musí vytvořit nový územní plán ve smyslu stavebního zákona.

Území je žádoucí stabilizovat jako provázaný kompaktní prostor orientovaný na residenční funkci, popř. lázeňskou činností a servis pro průmyslové parky, elektrárny a doly.

Prioritou je ochrana přírodních hodnot. Další zastavitelné plochy je žádoucí vymezit pro trvalé bydlení v rodinných domech či nízkopodlažní bytové zástavbě. Zde je žádoucí využít jedinečného přírodního potenciálu Doupovských hor a nabídnout jedinečné bydlení.

Rozvojové plochy pro rozvoj drobné výroby a služeb je zapotřebí umístit do průmyslových zón anebo do ploch, vyžadujících regeneraci.

V rámci nového územního plánu je vhodné:

- prověřit původní komunikační koridor mezi ZKL a Jezerní Horou,
- prověřit využití prostoru ZKL
- prověřit celý prostor pod Šumnou na možnost výstavby vilové čtvrti s oživením původního tvarování území spontánní zelení včetně umístění golfového areálu, v tom případě pak revidovat současné zastavitelné plochy pro bydlení v bytových domech
- stabilizovat trasu silničního obchvatu Klášterce

Ad:

### **Obce na svazích Krušných hor**

Řešené území – jižní svahy s obcemi Perštejn, Domašín a místními částmi KLNO a Kadaň.

Společná charakteristika:

Obce s residenční funkcí spojenou s údržbou krajiny, les a trvalý travní porost = zemědělství = pastevectví. Residenční funkce doplněná o rekreaci Perštejn od 20. let, ostatní od 60. let. V území četné zaniklé obce ( Kunov, Podmílesy ) anebo s porušenou původní strukturou a novou rekreační zástavbou ( Ondřejov, Rájov atd. ). V současné době zajišťují residenční funkci.

Společné cíle:

Rozvoj residenčních ploch jako alternativa bydlení vůči městům KLNO a Kadaň v rozsahu odpovídajícím regeneraci původních sídel v původní velikosti a hmotovém uspořádání. Další rozvoj pro objekty individuální rekreace je žádoucí, zčásti jako náhrada za přemístění nevhodných objektů z údolnice Ohře. Obce zprostředkují propojení pánevní a horské oblasti ORP v původních trasách s dílčí směrovou a výškovou úprav silnice.

Součástí komplexních opatření ochrana před stoletou vodou a čištění odpadních vod ( území CHOPAV ).

Ad:

### **Údolí Ohře**

Údolnice mezi Okounovem a Nechranickou přehradou.

Společná charakteristika:

Romantické údolí Ohře střídající sevřený neurbanizovaný prostor a rozšířená údolí s umístěnými sídly Perštejn, KLNO, Kadaň. Údolnice dotčena výstavbou železnice, jezů a zařízení na výrobu el. energie.

Od 60. let zcela nevhodná výstavba rekreačních chat – poškození krajiny, příjezdy, technické vybavení, požární ochrana, v 70. let realizován Kadaňský vodní stupeň ( čerpání technologické vody do Podkrušnohorského přivaděče.

Údolnice je totožná s trasou nadregionálního biokoridoru.

Společné cíle

Rehabilitace prostoru, postupné odstranění rekreačních chat, vytvoření podmínek pro vodáckou turistiku se zázemím ve vyjmenovaných sídlech s regenerací původních jádrových ploch obcí.

Vymezení pravidel a tras pro pěší ( cyklo ) propojení měst Kadaň – KLNO podél Ohře ( promenáda s doplněním o veřejnou vybavenost. V Kotvině zřídit lávku pro pěší. Obce a jejich místní části osadit čistírnami odpadních vod s cílem úplného vyčištění vodního toku na výstupu = do Nechranické Přehrady. Podpora vodáckého sportu.

Ad:

### **Prostor Klášterec – Pruněřov**

Společná charakteristika

Rovinatý prostor pánevní části s původně zemědělským využitím krajiny. Původní obce zrušeny, v území se plně rozvinuly stavby zajišťující palivoenergetický komplex. Zemědělská činnost minimalizována. S ústupem těžby a změnou technologie odsíření se požadavky na využití ploch pro

energetický průmysl snižují. Do území zasahují zájmy měst Kadaně a KLNO z hlediska následného využití území – průmyslové zóny Královský vrch a VERNE. Územím procházejí dopravní a energetické trasy nadregionálního významu.

Společné cíle:

Vymezení dopravních koridorů, vymezení zastavitelných ploch pro průmyslové zóny, vymezení možností využití zaniklých obcí. Zhodnocení potenciálu krajiny s přeměnou území na přírodní zeleň. Úprava vodohospodářského režimu. Možnost instalace nerušících funkcí – např. individuální rekreace – zahrádky do urbanisticky plánovaných souborů. Propojení měst Kadaň a KLNO separovanou pěší a cyklo trasou. Obsluha území průmyslových zón vlečkou.

### SWOT analýza:

---

#### Silné stránky

- historické sídlo bez periférií
- stabilizované residenční plochy
- probíhající regenerace sídlišť – reprofilace fasád, úprava parteru, obnova sídelní zeleně
- stabilizovaná historická část obce – městská památková zóna
- lázeňská zóna – nově vznikající tradice
- zámek a park – unikátní sbírka dřevin
- bezprostřední kontakt s okolní krajinou – jedinečné výhledy na Doupovské hory, zříceninu hradu Šumná
- umístění města na silnici I/13
- umístění města na hlavní železniční trati
- výstavba průmyslové zóny VERNE
- dostatečné plochy pro další rozvoj města
- úplné vybavení technickou infrastrukturou
  - horkovod ELPRU – Klášterec
  - funkční ČOV
  - plynofikace území
  - dostatečný zdroj vody

#### Slabé stránky

- chybějící silniční obchvat
- zanikající tradiční výroba – porcelánka, ZKL, Korek
- zanikající zemědělská výroba – areál Ciboušov
- problematický průjezd ( jediný ) historickou částí města na opačný břeh Ohře
- správa a rozvoj dalších sídel – Klášterecká Jeseň, Hradiště, Suchý Důl, Rašovice, Lestkov,
- zaniklá sídla ( Kunov, Pavlov, Potočná )
- odstraněná sídla Verněřov, Mikulovice
- kontakt s prostorem elektrárny Pruněřov – odkaliště
- celostátní dráha vytváří ( zvláště po elektrifikaci ) urbanistickou bariéru, město neprosadilo mimoúrovňový nadjezd
- zahrádkové a chatové osady – spontánní rozvoj, nevhodné umístění v údolnici Ohře
- panelové domy na sídlišti PANORAMA vytváření nevhodné dominanty města

#### Příležitosti

- regenerace průmyslových ploch ve městě – ZKL, korek pro jiné využití
- výstavba dopravního terminálu ČD, AD
- připojení m.č. Rašovice novým silničním mostem
- propojení Klášterec - Kadaň cyklostezkou a pěší stezkou podél břehu Ohře
- komplexní prostor lázně – zámecký park s využitím Ohře – plovárna
- přirozený nástup do prostoru Doupovských hor
- vyčištění Ohře – odstranění zdrojů znečištění vody v úseku Boč - KLNO
- další urbanizace atraktivních ploch pro bydlení
- další rozvoj průmyslové zóny VERNE
- rozvoj ostatních místních částí pro bydlení
- vytvoření rozvojové osy Klášterec – Šumná – Klášterecká Jeseň
- rehabilitace Mikulovic, obnova sídelní struktury
- obnova zaniklých sídel ( Kunov )



#### Hrozby

- znehodnocení průmyslových ploch města další fragmentací, výstavbou nevhodných objektů bez řádné koncepce
- necitlivé řešení silničního obchvatu – rozdělení sídelní struktury
- záplavové území ( Ohře, potoky )
- expozice východní části území

#### Úkoly pro územní plánování:

- revize zastavitelných ploch dle ÚPNSÚ Klášterec nad Ohří
- prověřit stávající sídelní strukturu – především sídliště, vymezit plochy pro výstavbu hromadných garáží
- další rozvoj města orientovat do lokality Šumná, území řešit územní studií či regulačním plánem s vymezením ploch pro bydlení, golf, lázeňskou část
- omezit či jinak vyřešit chatovou zástavbu podél Ohře
- prověřit komunikační propojení pro pěší a cyklo s Kadaní, Petlery, Domašínem
- řešit osu KLNO – Klášterecká Jeseň včetně:
  - rehabilitace Šumburského statku
  - stabilizace prostoru zříceniny hradu Šumná
  - rozvoje residenčních ploch včetně další urbanizace do správního území obe Perštejn
- řešit rozvoj ostatních sídel na podkladě zpracovaných urbanistických studií, popřípadě zdůvodnit jiné řešení
- stabilizovat dopravní koridor – silniční obchvat KLNO – včetně:
  - vyhodnocení změny v dopravní situaci města
  - prověření potenciálu nového dopravního koridoru pro umístění dalších funkcí

#### Jevy dle ÚAP:

V návrhu územního plánu budou zapracovány jevy v rozsahu definovaném ÚAP.

#### c) Požadavky na další rozvoj obce

---

Kompaktní sídelní útvar budou tvořit tyto místní části: Klášterec nad Ohří, Miřetice, Útočiště a Verněřov.

Samostatně se budou rozvíjet ostatní místní části: Suchý Důl, Rašovice, Lestkov, Klášterecká Jeseň, Mikulovice a Hradiště.

Původní – již zaniklá sídla – Pavlov, Potočná, Verněřov (původní zástavba ) a Kunov nebudou obnovena.

Stávající spontánní plochy zahrádkových a chatových osad nebudou dále rozvíjeny, dílčí rozvoj je přípustný za podmínky rozšíření – zřízení odpovídajícího technického zázemí.

#### Kompaktní sídelní útvar:

Kompaktním sídelním útvarem je území se souvislým zastavěním s funkčními prostorovými a dopravními vztahy při respektování celistvosti vymezených ploch veřejné zeleně. Území bude rozvíjeno postupně bez vzniku zbytečných proluk stavbami trvalého charakteru v odpovídajícím architektonickém a stavebně technickém standardu. V rámci jednotlivých lokalit bude preferováno monofunkční – rozhodující využití území.

Uspořádání kompaktního prostoru bude tvořit stabilizované území, využití nestabilizovaného území a další rozvoj.

Podkladem pro další rozvoj budou rozvojové plochy, vymezené územním plánem sídelního útvaru KLNO a urbanistickými studiemi dalších místních částí.



### **Samostatné místní části:**

Samostatné místní části budou rozvíjeny do původní velikosti sídla, v odůvodněných případech bude navržen další rozvoj. Ve všech případech je preferováno trvalé nebo rekreační bydlení s přípustným využitím pro nerušící podnikání zaměřené na správu a údržbu krajiny.

### **Požadavky na koordinaci s dalšími sídelními jednotkami:**

- Kadaň – rozvoj bydlení a rekreace – Strážišťe, + zahrádky u Trnitého potoka
- Kotvina – propojení novou lávkou přes Ohři
- Černýš – propojení novou cyklostezkou umožňující průjezd pro vozidla integrovaného záchranného systému

### **Další požadavky:**

V pravobřežní části nebudou přípustné aktivity, vyžadující autoprovaz zatěžující komunikační systém.

Areál Šumburského statku a Šumné bude řešen jako společensky rekreační prostor města.

Mimo rozvoj jednotlivých částí města (výše uvedeno) bude zřízena nová dopravní infrastruktura zahrnující:

- silniční obchvat I/13 včetně připojení města,
- nové silniční připojení pravobřežních místních částí,
- pěší a cyklostezky,
- vlečku do průmyslové zóny VERNE

## **d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)**

---

### **Hmotové uspořádání:**

Uspořádání města bude respektovat historické dominanty města a nebude je narušovat novými hmotami.

Na sídlišti Panorama budou akceptovány bodové panelové domy.

Východní část města bude ukončena pásem výrazné zeleně, oddělující město od areálu.

Urbanizované území umožní prostupnost v logických a obvyklých trasách.

### **Charakter obytné zástavby:**

Zásadně nízkopodlažní zástavba v ekvivalentu 4 NP obytného domu.

### **Specifické požadavky na architekturu budou uplatněny:**

- v prostoru městské památkové zóny,
- v prostoru lázní,
- při rozvoji zástavby v prostoru sadů,
- při řešení prostoru Šumburského statku,
- při dostavbě okolních místních částí,
- při dostavbách zastavěného území.

### **Požadavek na komplexní rehabilitaci prostoru bude uplatněn :**

- v m.č. Mikulovice

### **Požadavky na opětovné využití zastavěného území budou uplatněny v těchto lokalitách:**

- v m.č. Klášterec nad ohři – zahrádky + letní kino a navazující plochy okolo pivovaru,
- areál ZKL,
- prostor nádraží, areál Lesů ČR v Nádražní ulici,
- kostel a hřbitov v Mikulovicích,

- sportovní plochy na Petlerské.

**Požadavky na regeneraci ( stabilizaci ) krajiny budou uplatněny v těchto lokalitách:**

- lom pod Špičákem,
- prostor pod Holubím vrchem – zahrádky, chráněné území,
- prostor okolo zalesněného návrší u koupaliště
- v případě umístění rozhledny

Další fotovoltaické a větrné elektrárny nad rámeč ploch, vymezených platným územním plánem, nebudou v řešeném území umístěny.

V konceptu územního plánu budou vyhodnoceny záměry fyzických a právnických osob a majitelů pozemků a nemovitostí.

## **e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

---

**Požadavky na dopravní infrastrukturu:**

- rozšíření parkovacích ploch na sídlištích,
- vymezení silničního obchvatu I/13 a navazujících přípojných komunikací,
- propojená průmyslové zóny VERNE s m.č. Miřetice – silniční, autobusové, cyklo,
- výjezd ze ZKL a lokality Korea ve směru do města,
- řešení prostoru autobusového nádraží a přejezdu žel. tratě,
- zklidnění nebo zkapacitnění ulice Komenského,
- směrové vedení a rozšíření ulice Ciboušovské,
- nové řešení křižovatky u pivovaru
- jiné kapacitní propojení zastavby na pravém břehu Ohře mimo prostor městské památkové zóny,
- mimoúrovňový přejezd železniční tratě,
- umístění vlečky do VERNE s připojením na území sousední urb. jednotky ( Kadaň ),
- vymezení pěší a cyklo trasy do Klášterecké Jeseně přes Šumnou,
- vymezení pěší a cyklo trasy k Hasištejnu přes Pavlov,
- stabilizace pěší a cyklo stezky podél Ohře – pokračování do Černýše, přes lávku do Kotviny,
- stabilizace a umístění zařízení pro vodácký sport.

**Požadavky na technickou infrastrukturu:**

V konceptu územního plánu bude ověřena velikost plochy pro centrální čištění odpadních vod v Miřeticích, potřebná pro čištění odpadních vod v cílovém počtu obyvatel včetně výkonové rezervy. Na výhledovou kapacitu čištění bude rovněž stanoveno pásmo hygienické ochrany.

Prověřen bude systém zásobování města teplem.

## **f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

---

Prověřen bude vliv nové elektrárny Prunéřov na město, v odůvodněném případě budou navržena kompenzační opatření.

Zhodnoceny budou plochy chatových a zahrádkových osad vůči systému dopravní obsluhy, technického vybavení, umístění a vlivu na přírodní hodnoty území. V odůvodněných případech bude znemožněn další stavební rozvoj a současně budou vymezeny vhodné lokality pro jejich postupné vymístění.

Bude prověřena potřeba města na zřízení lesního hřbitova.

### **Prostor sadů pod Šumnou:**

Na části sadů pod Šumnou lze umístit golfové hřiště. Toto vytvoří spolu s areálem lázní kompaktní kulturně – sportovní areál nadmístního významu. Poloha golfového hřiště musí umožnit vedení pěší a cyklo komunikace do prostoru Šumná s pokračováním na Kláštereckou Jeseň. Golfové hřiště lze doplnit o nízkopodlažní bydlení v rodinných domech.

### **Lázeňské území:**

V konceptu územního plánu bude vymezeno lázeňské území.

### **Umístění samostatných staveb v krajině:**

V řešeném území budou vymezeny drobné historické objekty situované v krajině ( drobné stavby náboženského, vojenského, technického významu apod. ). Dotčený prostor bude vymezen jako veřejný s cílem celkového zhodnocení těchto objektů.

## **g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

---

Institut veřejně prospěšné stavby bude uplatněn na:

- rozhodující trasy dopravní infrastruktury
- koridory pro přeložky inženýrských sítí
- provozní a hygienické zázemí ploch individuální rekreace ( chatové a zahrádkové osady )

Institut veřejně prospěšných opatření bude uplatněn na:

- ochrannou a izolační zeleň
- liniovou zeleň podél komunikační soustavy
- založení prvků ÚSES
- vymezení náhradních ploch pro zahrádkové osady

Asanace území bude uplatněna v případě nutného zásahu do plocha a reálů, jejichž funkce, užívání a stavebně technický stav odporuje stavebně technickým, hygienickým, bezpečnostním a estetickým nárokům dle současných zákonů, předpisů a zvyklostí.

Uplatnění předkupního práva je žádoucí použít pouze v odůvodněných ( nezbytných ) případech.

## **h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

---

V návrhu územního plánu bude vyhodnoceno využití území z hlediska aktuálních zákonů a právních předpisů z hlediska:

- ochrany zemědělského půdního fondu,
- ochrany přírody a krajiny,
- zájmů obrany státu,
- ochrany památek, archeologického dědictví,
- ochrany vodních zdrojů,
- ochrany horninového prostředí,

a dalších relevantních souvisejících předpisů a norem.

## **i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

---

- |   |  |
|---|--|
| - silniční obchvat I/13:                            | Deklarovat schválené řešení městem, zúžit koridor dle návrhu ZUR Ústeckého kraje.                      |
| - silniční připojení Klášterec - Lestkov, Rašovice: | Odborný úkol pro CITYPLAN, varianty vyhodnotit v konceptu.   |
| - železniční přejezd v KLNO:                        | Zcela určitě požadovat i přes případný nesouhlas SŽDC.   |
| - stabilizace zahrádkových a chatových ploch:       | V konceptu jednoznačně preferovat celospolečenské zájmy včetně požadavků na ochranu přírody a krajiny. |
| - asanace vybraných území a areálů:                 | V konceptu jednoznačně preferovat celospolečenské zájmy  |

## **j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídlení struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

---

Obec Klášterec nad Ohří je součástí obce s rozšířenou působností (OPR) Kadaň. Toto území není zahrnuto v rozvojových oblastech stanovených Politikou územního rozvoje ČR.

Řešené území je součástí rozvojové osy Ústí nad Labem-Most-Chomutov-Karlovy Vary-Cheb-hranice ČR. Požadavky, definované v části „a“ tohoto zadání nejsou v přímé souvislosti s podněty na změnu zastavěného a zastavitelného území.

**k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření jejich změn územní studií**

---

V konceptu územního plánu bude prověřena potřeba vypracování územních studií pro tyto lokality:

- prostor sadů a Šumburského statku,
- prostor ZKL v m.č. Miřetice,
- centrální prostor m.č. Ciboušov,
- prostor pivovaru, letního kina, sousedících zahrádek včetně řešení křižovatky souvisejících místních komunikací se stávající trasou silnice I/13,
- dopravní a prostorové uspořádání autobusového nádraží v Miřeticích,

**l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

---

V konceptu územního plánu bude provedena revize potřeby regulačního plánu městské památkové zóny, popř. vymezeno řešené území a definováno Zadání nového regulačního plánu.

**m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

---

Součástí územního plánu bude vyhodnocení vlivů na životní prostředí včetně rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ).

**n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

---

Koncept územního plánu bude vypracován.

V konceptu se zpracují a vyhodnotí tyto varianty:

- rozvoje bydlení v prostoru sadů – nízkopodlažní nebo středněpodlažní,
- možnosti připojení Rašovic a Lestkova na KLNO mimo ulici Zahradní,
- urbanizace prostoru Mikulovic včetně kompenzačních opatření vůči výstavbě elektáren Prunéřov,
- vedení pěší a cyklo trasy KLNO – Klášterecká Jeseň,
- využití části prostoru ZKL Klášterec pro soustředění objektů a areálů služeb

**o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

---

Územní plán bude vyhotoven dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Měřítko výkresů: 1 : 10 000, případný detail vymezeného urbanizovaného území ve větším měřítku (1 : 5000, 1 : 2000).

Návrh územního plánu Klášterec nad Ohří a jeho odůvodnění bude zpracováno digitálně a předáno 1x na CD a v tiskové verzi ve 4 vyhotoveních.

Textová část územního plánu bude obsahovat:

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, přístupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění územního plánu bude obsahovat :

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Grafická část územního plánu bude obsahovat :

Výkres základního členění	1: 10 000
Hlavní výkres urbanistické koncepce	1: 10 000
Výkres veřejně prospěšných staveb a asanací	1: 10 000

Grafická část odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

Koordinační výkres	1: 10 000
Výkres širších vztahů	1: 50 000
Výkres záborů ZPF	1: 10 000