

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 koncepci a koncepci 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 sídlení 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 Komrská

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 oblasti 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-Kláštevec 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 Klášterce 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 Klášterec 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 = pasterectví. 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 úpravou 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 – Pruněrov

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 Verněrov, Mikulovice
- kontakt s prostorem elektrárny Pruněrov – 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 studii 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 – Strážiště, + 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 autoprovoz 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 Ohří – 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 Petlarské.

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 rámec 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 zástavby 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. Posice 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

Institůt 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)

Institůt 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 sídelní 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 Pruněřov,*
- *vedení pěší a cyklo trasy KLNO – Klášterecká Jeseň,*
- *využití části prostoru ZKL Kláštec 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, prostupnost 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:

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

