

## ***Návrh zadání***

---

***pro pořízení změny č. 7 územního plánu  
sídelního útvaru Klášterec nad Ohří***

***Červenec 2010***

## **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:**

*Návrh zadání změny č. 7 územního plánu části sídelního útvaru Klášterec nad Ohří*

**Pořizovatel:**

*Městský úřad 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. Renata Perglerová*

**Určený zastupitel obce:**

*Ing. Stanislav Stehlík*

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

---

Z Politiky územního rozvoje ČR ze dne 20. 7. 2009 pro území správního obvodu obce MÚ Klášterec nad Ohří vyplývá respektování:

- **(58) OS7: Rozvojová osa Ústí nad Labem– Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo (–Nürnberg)**

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. v západní části na rychlostní silnici R6 a ve východní části na silnici I/13.

- **(74) SOB 6 Specifická oblast Krušné hory**

Vymezení:

Území obcí z ORP Chomutov (severní část), Kadaň (severní část), Litvínov (severní část), Teplice (severní část), Ústí nad Labem (severní část). Oblast se dotýká na území ORP Ústí nad Labem a Teplice OB6 Ústí nad Labem, na území ORP Litvínov SOB5 Mostecko, na území ORP Chomutov, Kadaň a Litvínov OS7 Ústí nad Labem–Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR a na území ORP Ústí nad Labem OS2 Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR.

- **(91) ŽD 3: Koridor Cheb–Karlovy Vary–Chomutov–Most–Ústí nad Labem.**

Vymezení:

Železniční koridor v trase Cheb–Karlovy Vary–Chomutov–Most–Ústí nad Labem.

- **(119) S10:**

Vymezení:

Karlovy Vary –Ostrov–Chomutov.

Územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou pro území obce Klášterec nad Ohří 2. změny a doplňky ÚP VÚC SHP schválené zastupitelstvem kraje 12.12.2001 a upraveným dle ust. § 187 odst. 7 stavebního zákona. Pro řešené území z této dokumentace vyplývá :

- 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 - Doupřák, národní přírodní památka
    - č.21 - Ciboušov, národní přírodní památka

- č.47 - Mravenčák, přírodní památka,
- ptačí oblast „Doupovské hory
- evropsky významná lokalita „Podmílesy“

Z hlediska širších vztahů je požadavek na zachování vazby na dopravní systém území, technickou infrastrukturu a nadregionální a regionální systém ekologické stability.

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

---

Územně analytické údaje, které pořídil ORP Kadaň stanovují pro správní území Klášterce nad Ohří:

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 činnosti 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

Územní plán bude řešit urbanizaci samostatných sídel Suchý Důl, Hradiště, Rašovice, Lestkov a Kláštereckou Jeseň podle vyhotovených US.

V místní části Rašovice je vhodné prověřit výstavbu silničního mostu přes Ohří.

Rozvoj m. č. Klášterecká Jeseň je žádoucí s ohledem na připojení této lokality na novou strukturu území pod Šumnou, území lze rozšířit o zastavitelné plochy navazujícího správního území Perštejna.

Ad:

### **Obce na svazích Krušných hor**

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

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 čtené 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 – Prunéřov**

---

*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 správného 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

### **c) Požadavky na další rozvoj obce**

---

Předmětem změny č. 7 územního plánu sídelního útvaru Klášterec nad Ohří je vyhodnocení konkrétního podnětu na rozšíření zastavitelného území v tomto rozsahu:

Z7/1

podnět na pořízení změny územního plánu sídelního útvaru Klášterec nad Ohří z původního funkčního využití orná půda + zeleň na plochu průmyslová výroba z důvodu rozšíření výrobní linky

Oprávněné důvody pro vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 55, odst. 3. stavebního zákona:

Stávající výrobní areál firmy Pittsburgh Corning CR, s. r. o. je v severní části průmyslové zóny Verne. Jedná se o výrobní kapacitu, která je do průmyslové zóny Verne umístěna přesně v souladu s koncepcí města Klášterec nad Ohří na zajištění zdroje pracovních sil mimo resort energetiky.

V pořadí 7. změna územního plánu řeší rozšíření průmyslové plochy vymezené v platné ÚPD na rozšíření průmyslové haly na p. p. č. 900/14 a 900/12 v k. ú. Verněřov. Důvodem je požadavek na specifický tvar pozemku, který vyžaduje výrobní linka firmy Pittsburgh Corning CR, s. r. o., resp. její rozšíření. Změnou č. 7 za tímto účelem není dotčena koncepce průmyslové zóny ani její vazby na navazující krajinu resp. krajinný ráz.

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

---

Zpracování změn zastavěného a zastavitelného území bude vycházet z urbanistické struktury obce. Nová zastavitelná plocha bude navazovat na současně zastavěné území definované platnou územně plánovací dokumentací.

Zastavitelná plocha bude respektovat krajinný ráz a krajinné dominanty z hlediska panoramatického vnímání krajiny.

Změnou územního plánu nebudou dotčeny přírodní plochy, které jsou součástí územního systému ekologické stability či chráněných území v rozsahu, definovaném výkresem limitů.

Nová zastavitelná plocha bude umístěna mimo definované záplavové území.

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

---

Zastavitelná plocha bude připojena na stávající dopravní a technickou infrastrukturu města.

Uspořádání zastavitelného území bude respektovat limity využití území vyplývající z vedení tras dopravní a technické infrastruktury, jak jsou uvedeny ve výkresu limitů.

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

---

Změna č. 7 ÚPNSÚ bude respektovat hodnotné prostory území ve smyslu platné ÚPD.  
Na rozvojové ploše budou stanoveny regulační podmínky tak, aby nová výstavba respektovala výstavbu stávající a do území nevnášela novodobé architektonické prvky, které nejsou typické.

Zpracování rozšíření zastavitelného území bude vyhodnoceno vůči úkolům, vyplývajícím z územně analytických podkladů, jak jsou definovány v části „b“ tohoto zadání.

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

---

Ve změně č. 7 ÚPNSÚ nebudou navrženy veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace..

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

---

Nejsou definovány.

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

---

Zastavitelná plocha bude vymezena a umístěna v krajině tak, aby nedošlo ke konfrontaci urbanizovaného území s významným krajinnými prvky - údolnice vodních toků, přírodní dominanty.

**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**

---

Město 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 OS 7 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.

Úkoly pro územní plánování vyplývající z PÚR 2008 jsou následující: vytvořit územní podmínky pro řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ústím nad Labem a Chomutovem.

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

---

Není požadováno.

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

---

Není požadováno.

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

---

Požadavek není dosud definován.

Přichází v úvahu v případě, že tento požadavek uplatní DO z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí zejména vůči navrhovanému záměru.

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

---

Požadavek není definován.

Přichází v úvahu v případě, že tento požadavek uplatní DO z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

**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**

---

Pokud z průběhu projednané Zadání nevzniknou okolnosti definované odstavcem 3 § 47 stavebního zákona, bude od konceptu změny č. 7 ÚPNSÚ upuštěno.

Obsah návrhu změny č. 7 ÚPNSÚ bude vyhotoven přiměřeně dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Návrh změny č. 7 ÚPN SÚ 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 ( výřez řešeného území ) 1: 5 000
- Hlavní výkres urbanistické koncepce ( výřez řešeného území ) 1: 5 000

Grafická část odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

- Koordinální výkres 1: 10 000
- Výkres širších vztahů 1: 50 000
- Výkres záborů ZPF ( výřez řešeného území ) 1: 5 000