

Zastupitelstvo města Klášterec nad Ohří příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

vydává

Změnu č. 1 územního plánu Klášterec nad Ohří

jako opatření obecné povahy č. schválené usnesením Zastupitelstva města Klášterec nad Ohří č. dne

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace

název dokumentace:

Změna č. 1 územního plánu Klášterec nad Ohří

správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:

Zastupitelstvo města Klášterec nad Ohří

číslo jednací:

nabytí účinnosti:

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

podpis a otisk úředního razítka

Základní údaje

Stupeň dokumentace: **Změna č. 1 ÚP Klášterec nad Ohří pro veřejné projednání**

Pořizovatel: Město Klášterec nad Ohří
Pořizovatel dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.: Ing. Renata Perglerová
Projektant: ing. arch. Ladislav Komrska
Mladenovova 3234
143 00 Praha 4
číslo autorizace ČKA 02 748

1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Z1/1: Změna urbanistické koncepce – změna podmínek ochrany koridoru

- poslední odstavec kapitoly 1b):

Přesahy zastavitelných ploch vycházejících z urbanistické koncepce územního plánu jsou využitelné výhradně po realizaci staveb těchto koridorů, přičemž chráněnou šířku koridoru železniční tratě č. 140 a č. 130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace, lze za podmínek uvedených v kapitole 1m) tohoto OOP snížit na hodnotu ochranného pásma železnice (120 m).

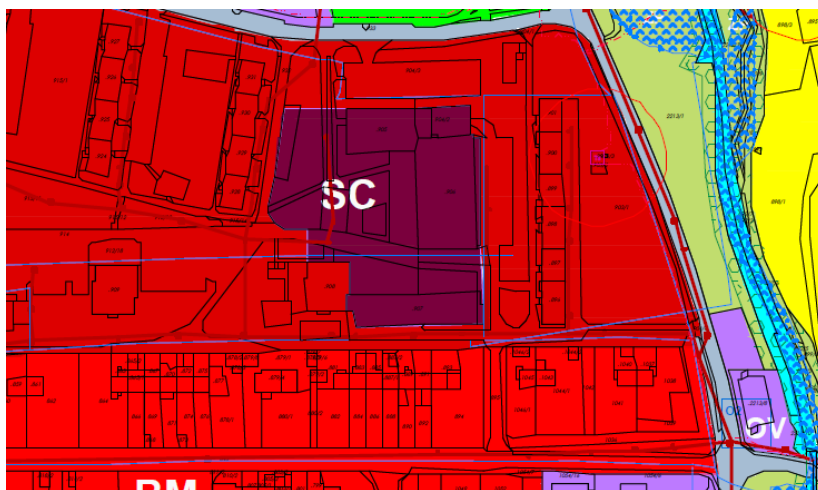
1c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Z1/2: Změna urbanistické koncepce – umístění velkoplošných reklam v zastavěném území města podél silnice I/13

- odstavec se doplňuje tímto textem:

i) v zastavěném území nebudou do vzdálenosti 100 m od osy silnice I/13 umístována plošná reklamní zařízení o velikosti reklamní plochy nad 8 m².

Z1/3 Změna č. 1 ÚP KLNO zakládá možnost transformace vybraných ploch zastavěného území na subcentra městské sídelní struktury prostřednictvím jejich nového vymezení jako plochy smíšené v centrech a to:



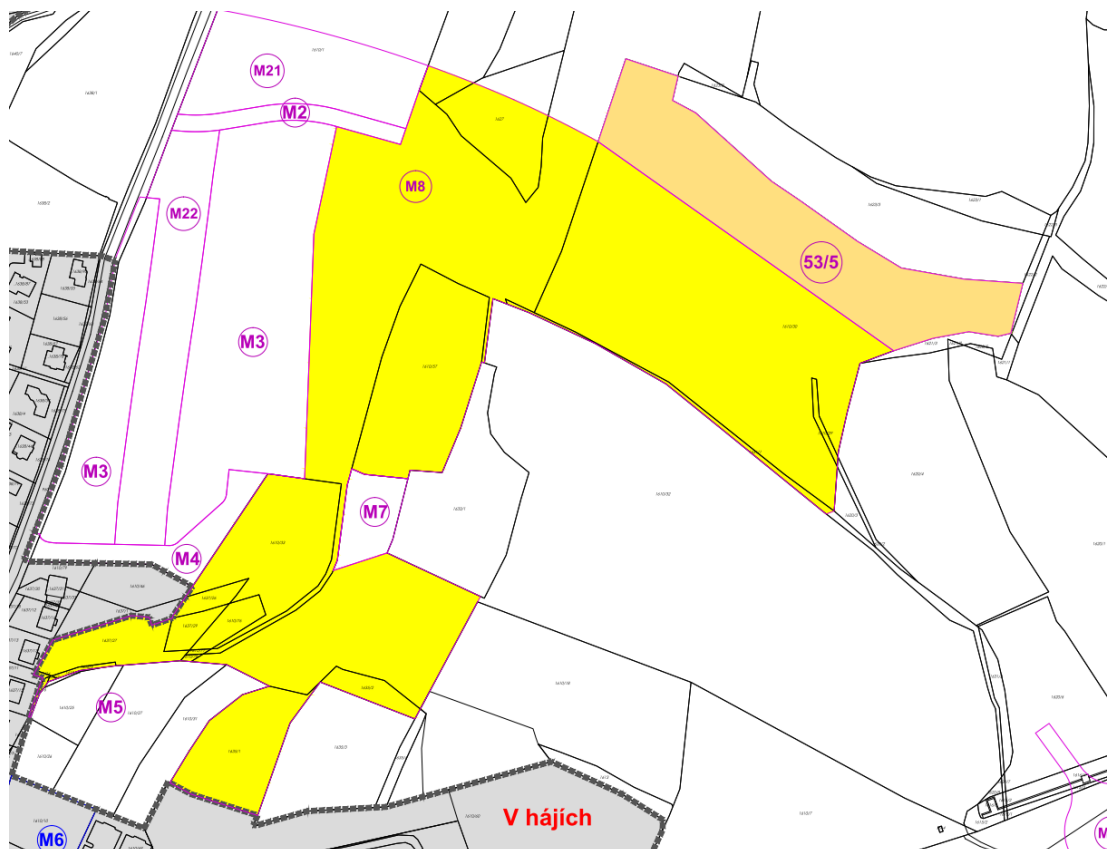
Prostor panorama z OV na SC

Z1/10:

Změnou č. Z1/10 se slučují zastavitelné plochy M8 a 53/4

<i>plocha označení</i>	<i>popis funkce</i>	<i>plocha celkem v ha</i>	<i>z toho mimo ZÚ</i>	<i>z toho uvnitř ZÚ</i>
----------------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

M8	<i>plochy bydlení v RD - městské a příměstské</i>	5,3050	5,3050	
53/4	<i>plochy bydlení v RD - městské a příměstské</i>	0,8981	0,8981	



do společné plochy s označením:

<i>plocha označení</i>	<i>popis funkce</i>	<i>plocha celkem v ha</i>	<i>z toho mimo ZÚ</i>	<i>z toho uvnitř ZÚ</i>
----------------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

M853/5	<i>plochy bydlení v RD - městské a příměstské</i>	6,2031	6,2031	
---------------	---	---------------	---------------	--

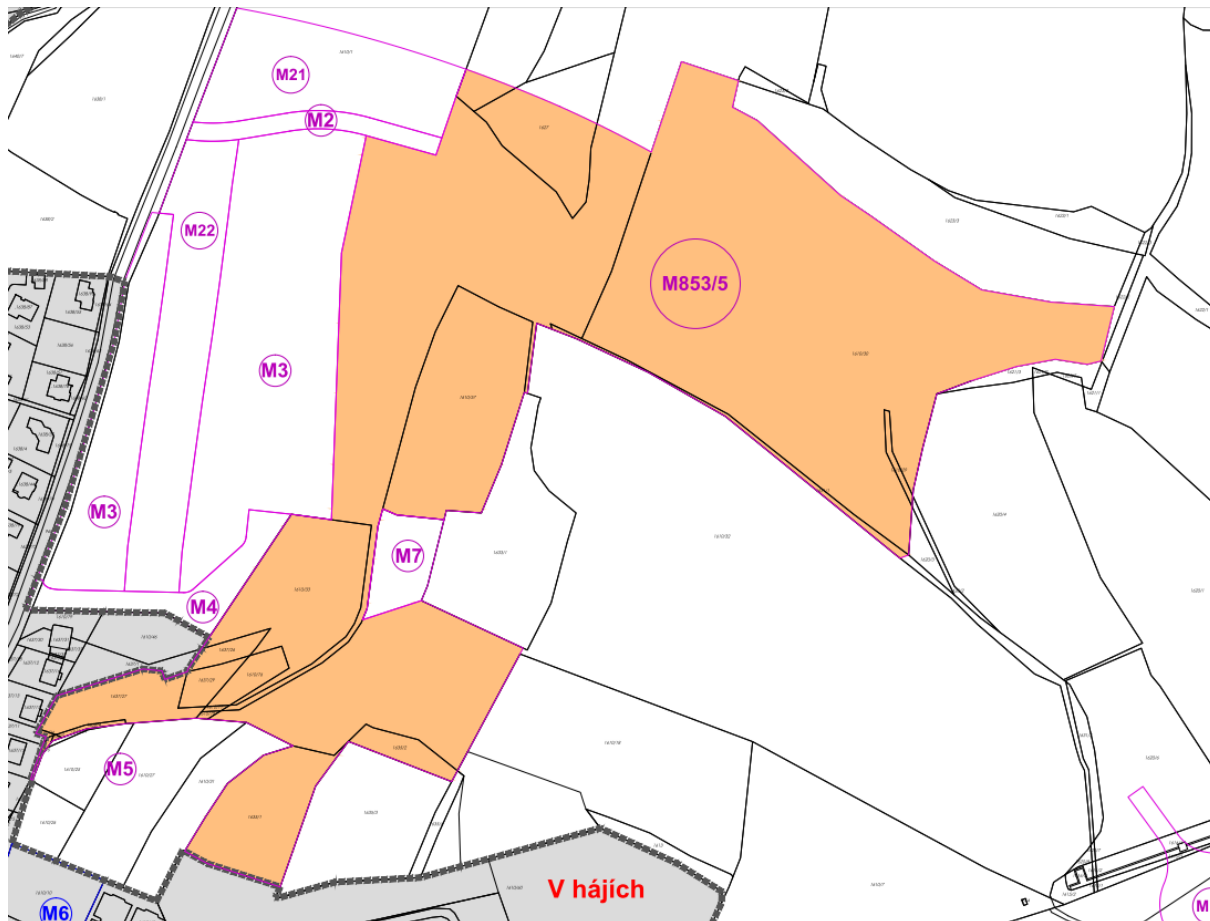
s následnou změnou textu:

M3, M8 + 53/5

Plochy bydlení – zásadní urbanizace prostoru Miřetice – Ciboušovská, plochy M8+53/5 s podmínkou dohody o parcelaci jako podkladu pro další rozhodování v území. Uplatněny specifické podmínky vůči navazujícím přírodním hodnotám.

se nahrazuje textem
M3, M853/5

Plochy bydlení – zásadní urbanizace prostoru Miřetice – Ciboušovská, plocha M853/5 v výjimkou jižní části obsahuje podmínku dohody o parcelaci jako podkladu pro další rozhodování v území. Uplatněny specifické podmínky vůči navazujícím přírodním hodnotám.



Z1/11

Změnou Z1/11 se mění požadavky na vymezení zastavitelných ploch takto:

odstavec:

K1, K2, K4 + 53/4

Zastavitelné plochy pro bydlení městské a příměstské s předpokladem umístění rodinných domů. Plochy byly vymezeny změnou č. 6 ÚPNSÚ včetně těchto podmínek: dohodu o parcelaci, vymezení ploch veřejné zeleně a to na podkladě podrobného biologického hodnocení. Tyto úkony byly zajištěny, územní plán tedy vymezuje tyto plochy jako čistě obytné, přičemž stanovený podíl veřejných prostranství představuje samostatně zobrazená plocha K7. Plocha je v SZ části rozšířena v rozsahu 53/4 z podnětu vlastníka pozemku.

se nahrazuje textem:

Zastavitelné plochy pro bydlení městské a příměstské s předpokladem umístění rodinných domů. Plochy byly vymezeny změnou č. 6 ÚPNSÚ včetně těchto podmínek: dohodu o parcelaci, vymezení ploch veřejné zeleně a to na podkladě podrobného biologického hodnocení. Tyto úkony byly zajištěny, územní plán tedy vymezuje tyto plochy jako čistě obytné, přičemž stanovený podíl veřejných prostranství představuje samostatně zobrazená plocha K7. Plocha je v SZ části rozšířena v rozsahu 53/4 z podnětu vlastníka pozemku. Dohoda o parcelaci se nevztahuje na plochy K1, K2 a 53/4, na kterých byla zpracována územní studie.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Z1/4:

Vodohospodářská soustava:

Splašková kanalizace, čištění odpadních vod:

Veškerá nově navrhovaná kanalizace řešena jako oddílná, popřípadě splašková, jednotlivé nemovitosti budou napojeny na veřejnou kanalizaci.

Likvidace odpadních vod (u veškerých investičních staveb) bude řešena tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu vodních útvarů, bylo zajištěno snížení znečištění vodních útvarů nutrienty a byla zajištěna požadovaná jakost vymezených lososových a kaprovitých ryb.

Likvidace odpadních vod města Klášterec nad Ohří bude řešena centrálně v ČOV Miřeticích - územní plán vymezuje pro zastavitelné plochy K1, K2, K20, K21, K25, K32, K33, K34, K35, K36, K40, M14, M15, M16, M17, M18, M19, R3, R4, R5, R6 páteřní trasy splaškové kanalizace.

Text:

Splaškovou kanalizací bude vybaveno zastavěné území místní části Rašovice.

Se doplňuje takto:

Do doby výstavby splaškové kanalizace budou veškeré záměry změny v zastavěném území i zastavitelných plochách řešeny individuálním čištěním ve smyslu platné legislativy. Navržená technologie likvidace splaškových vod musí být technicky zaměnitelná pro budoucí napojení na veřejnou kanalizaci.

Stávající plochy místních částí Hradiště, Klášterecká Jeseň, Lestkov a Suchý Důl budou vybaveny lokálním čištěním odpadních vod nebo jejich jímáním v nepropustných žumpách.

Skupinová ČOV je vyžadována pro novou zástavbu místních částí Suchý Důl (plocha S1), Lestkova (plocha L1), Mikulovic (plocha V9). Technické řešení ČOV plochy V9 nepoužije pro předčištění stávající vodní plochy.

Ostatní záměry v území budou řešeny individuálním čištěním ve smyslu platné legislativy.

Odkanalizování objektů chatové zástavby (plochy rekreace) bude řešeno žumpami. Zřízení žumpy bude podmínkou jakéhokoliv zkapacitnění stávajících objektů.

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Omezení území - všeobecně:

se doplňují tímto textem:

Z1/5:

Na celém správním území města Klášterec nad Ohří nelze zřizovat nové, či kapacitně zvyšovat stávající ubytovny a zařízení jiného názvu, ale téhož účelu.

Na celém správním území města Klášterec nad Ohří nelze instalovat reklamní zařízení, který by byla v rozporu s koncepcí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot dle kapitoly 1b) tohoto OOP.

Z1/1:

Ochrana koridoru železniční tratě č. 140 a č. 130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem – optimalizace:

Využití části zastavitelných ploch M14, M20, M25, M26, M27 a K46, zasahujících do koridoru železniční tratě č. 140 a 130 Klášterec n. O. – Ústí nad Labem, je možné po realizaci trati č. 140, se doplňuje tímto textem:

Zmenšení ochrany koridoru na vzdálenost ochranného pásma železnice (120 m) je možné za podmínky souhlasu dotčeného orgánu.

Z1/6

Specifikace podmínek využití ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách:

Do úvodu kapitoly 1f) výrokové části se vkládá tento text:

K plochám s rozdílným způsobem využití:

- **plochy pro bydlení – v bytových domech**
- **plochy pro bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské**
- **plochy pro bydlení – v rodinných domech – venkovské**
- **plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**
- **plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost**
- **plochy výroby a skladování – lehký průmysl**
- **plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba**

se doplňují podmínky prostorového uspořádání takto:

Přípustnost odlišných hodnot prostorového uspořádání území lze v případě změn zastavěného území a realizované zástavby zastavitelných ploch a ploch přestavby před vydáním změny č. 1 ÚP Klášterec nad Ohří formou OOP akceptovat při změnách v území v případě, že tímto navýšením nebudou sníženy stavebně technické standardy užívání sousedních či souvisejících budov či pozemků.

Text ÚP KLNO:

Pro potřeby stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se zavádí toto členění:

- hlavní využití - viz grafické členění
- přípustné využití - lze vkládat plochy podle vymezeného názvosloví
- podmíněně přípustné využití- lze vkládat vyjmenované objekty a zařízení, umístěním podmíněně přípustného objektu nesmí být sníženy provozní a hygienické parametry odpovídající funkci hlavní a přípustné
- nepřípustné využití
- podmínky prostorového uspořádání: - % maximálního zastavění
- % minimálního podílu zeleně
- maximální výška zástavby
- další podmínky: přenos konkrétních podmínek dotčených orgánů vztahujících se ke konkrétním změnám v území

se doplňuje textem:

1. Podmínky prostorového uspořádání mimo území městské památkové zóny:

- **BH bydlení – v bytových domech – 40%,**
- **BM bydlení – v rodinných domech městské a příměstské – 30%,**
- **BV bydlení – v rodinných domech venkovské – 20%,**

se vztahují na hlavní stavbu zastavěného území. Zastavěnost zastavěného území u vedlejších staveb, které doplňují účel užívání stavby hlavní, není stanovena.

- 2. Podmínky prostorového uspořádání na území městské památkové zóny:**
- **BH bydlení, BM bydlení, BV bydlení, se u stávající zástavby nevymezují,**
 - **u zastavitelných ploch se % zastavění stanovuje:**
 - **BH bydlení – v bytových domech – 40%,**
 - **BM bydlení – v rodinných domech městské a příměstské – 30%,**
 - **BV bydlení – v rodinných domech venkovské – 20%,**
- pro hlavní stavbu. Zastavěnost zastavěného území u vedlejších staveb, které doplňují účel užívání stavby hlavní, není stanovena.**

Z1/7

Podmínky ploch BH bydlení – v bytových domech
se doplňují takto:

Nepřípustné využití:

- **veškeré stavby a činnosti, snižující standard bydlení z hlediska hluku, oslunění a denního osvětlení a z hlediska bezpečnosti užívání staveb i veřejných ploch.**

Z1/8

Podmínky ploch rekreace RZ se upravují takto:

Nepřípustné využití:

- **změna užívání objektů pro rodinnou rekreaci na objekt pro trvalé bydlení či jiné využití,**
- **stavby, které jsou součástí zahrádkových osad, nelze užívat pro bydlení a nelze je užívat k jiným účelům, se zahrádkovou osadou nesouvisejícím.**

Podmínky prostorového uspořádání:

- **doplňkové stavby, které jsou součástí zahrádkových osad, nepřesáhnou zastavěnou plochou v součtu se zahradní chatkou 15% výměry plochy rekreační zahrady, mohou být výhradně přízemní s částečným podsklepením, které lze využít pouze k uskladnění vlastních zahradních produktů, nářadí a nástrojů a souvisejících sezónních předmětů.**

Z1/9

Podmínky ploch výroby a skladování VL, VLx, VZ, VS se upravují takto:

Z textu:

Další společné podmínky:

- **na plochách výroby a skladování nelze provozovat výrobu, manipulaci a skladování s látkami a materiály, zhoršujícími při běžné manipulaci kvalitu ovzduší.**

Vypouští se odrážka:

~~**součástí výrobního či manipulačního procesu nesmí být činnosti vyžadující tepelné zpracování s výjimkou balícího procesu**~~

a nahrazuje tímto textem:

- **předmětem činnosti nesmí být výroba energií, založená na tepelném procesu.**
- **na plochách výroby je nepřípustné umístění staveb a zařízení výroby elektrické energie prostřednictvím FVE**

14) 2b) Vymezení ploch a koridorů, ve který je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

Z1/12

text:

Územní plán Klášterec nad Ohří stanovuje pro zastavitelné plochy a plochy přestavby K1+K2+53/4, K29, K36, K38+53/5, M11, V9 a S1 požadavek na uzavření dohody o parcelaci, kterou je podmíněno rozhodování o změnách v území, které tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezují.

Podmínky pro dohodu o parcelaci:

Dohoda o parcelaci zastavitelných ploch K1+K2+53/4, K29, K36, M5, M8+53/5, V9 a S1 vymezí vnitřní uspořádání území z hlediska umístění páteřních komunikací, v případě ploch přesahujících velikost 2 ha rovněž vymezení veřejného prostranství – veřejné zeleně v podílu definovaném vyhláškou č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Zastavitelné plochy M8 + 53/5 budou dále uspořádány tak, aby bylo předmětem parcelace, resp. zástavby nebyl kompaktní porost imisních výsadeb, a to z hlediska ochrany zvláště chráněných druhů.

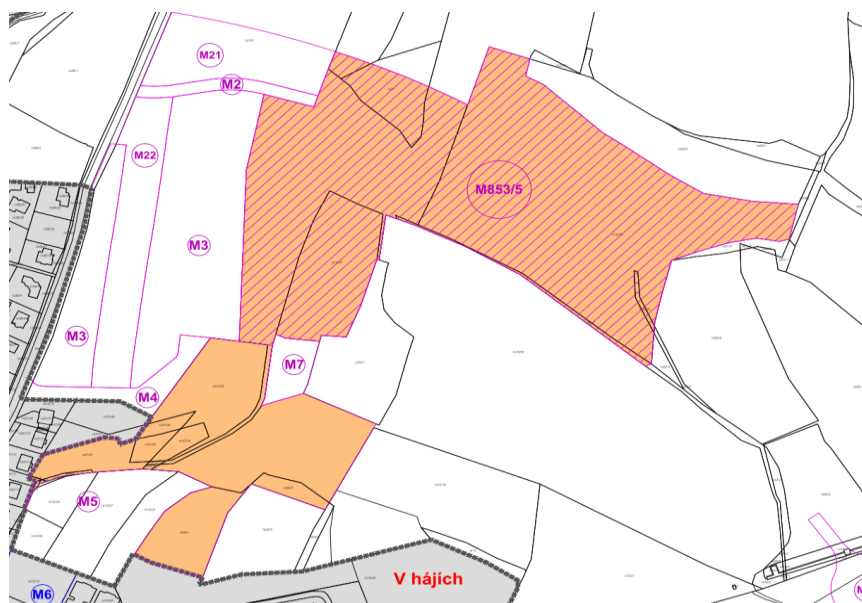
se nahrazuje tímto textem:

Územní plán Klášterec nad Ohří stanovuje pro zastavitelné plochy a plochy přestavby K29, K36, K38, M11, V9, S1 a vymezenou severní část zastavitelné plochy M853/5 požadavek na uzavření dohody o parcelaci, kterou je podmíněno rozhodování o změnách v území, které tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezují.

Podmínky pro dohodu o parcelaci:

Dohoda o parcelaci těchto zastavitelných ploch vymezí vnitřní uspořádání území z hlediska umístění páteřních komunikací, v případě ploch přesahujících velikost 2 ha rovněž vymezení veřejného prostranství – veřejné zeleně v podílu definovaném vyhláškou č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Zastavitelná plocha M853/5 bude dále uspořádána tak, aby předmětem parcelace, resp. zástavby nebyl kompaktní porost imisních výsadeb, a to z hlediska ochrany zvláště chráněných druhů.



Legenda:



vymezená severní část zastavitelné plochy M853/5, na kterou se vztahuje požadavek dohody o parcelaci

1m) 2e) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán vymezuje podmínku etapizace pro vymezenou část zastavitelných ploch M14, M20, M25, M26, M27 a K46

Využití části zastavitelných ploch M14, M20, M25, M26, M27 a K46, zasahujících do koridoru železniční tratě č. 140 a č. 130 Klášterec n. O. – Ústí nad Labem, je možné výhradně po realizaci optimalizace trati č. 140.

Se doplňuje takto:

Využití ploch M14, M20, M25, M26, M27 a K46 lze zvýšit zúžením koridoru železniční tratě č. 140 a č. 130 Klášterec n. O. – Ústí nad Labem na šířku ochranného pásma železnice (120 m) za podmínky souhlasu dotčeného orgánu.

1p) 2f) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část změny č. 1 ÚP KLNO obsahuje 9 listů.

Výkresová část obsahuje 4 grafické přílohy v tomto složení:

- 1.a výkres základního členění území
- 1.b 1 hlavní výkres
- 1.b 2 hlavní výkres TDI
- 1.c výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Poučení

Proti Změně č. 1 územního plánu Klášterec nad Ohří, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek podle § 173 odst. 2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Mgr. David Kodytek
místostarosta města

Ing. Štefan Drozd
starosta města