



**Město Jáchymov
náměstí Republiky 1
362 51 Jáchymov**

Váš list č.j. / ze dne:

Naše č.j.:
331/Ho/2022

Vyřizuje:
Ing. Horník

Boží Dar:
05.06.2022

Věc: Změna č. 3 Územního plánu města Jáchymov – námítky města Boží Dar

Město Boží Dar obdrželo dne 27.04.2022 od pořizovatele návrh změny č. 3 Územního plánu města Jáchymov. Dne 01.06.2022 proběhlo na MěÚ Jáchymov veřejné projednání tohoto návrhu, na základě čehož jsme se rozhodli jako osoba dotčená dle § 52 odst. 2 podat námítky dle § 55b odst. 2 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění k předloženému návrhu Změny č. 3 územního plánu města Jáchymova:

1. Město Boží Dar je vlastníkem stavby čistírny odpadních vod umístěné na st.p.č. 384 v katastrálním území Boží Dar (viz příloha č. 1). Vzhledem k tomu, že splašková kanalizace je svedena z vrcholu Klínovce i z oblasti Neklidu právě do této stavby – čistírny odpadních vod ve vlastnictví města, tak je předloženým návrhem změny územně plánovací dokumentace jednoznačně stavba v našem majetku dotčena a musí být v návrhu změny situace řešena.

Odvedení splaškových vod do kanalizačního systému Božího Daru z řešeného území uvádí v textové části i v současnosti platná územně plánovací dokumentace města Jáchymova po provedené změně č. 4 (str. 26): „Objekty na Klínovci - v současné době je zpracována dokumentace rekonstrukce infrastruktury celého vrcholu Klínovce, jejíž součástí je i centrální zneškodňování odpadních vod. Navrhuje se „tlakové“ odvedení splaškových vod do kanalizačního systému B. Daru, v souběhu s tlakovou kanalizací je navržena trasa vodovodního přivaděče z Neklidu s pokračováním na Loučnou.“ Změna č. 3 v této části pod odstavce výše uvedeného textu doplňuje tři odstavce ve znění (str. 23): „Nové rozvojové plochy v centrální části Klínovce budou přednostně napojeny na centrální systém odkanalizování. Rozvojové plochy na Neklidu mohou být napojeny jak na centrální systém, tak i na individuální odkanalizování. Územní plán umožňuje v rámci přípustného využití všech funkčních ploch vybudování a rozšíření kanalizační sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné. Technologické objekty pro čištění a odvádění splaškových vod je taktéž možné realizovat kdekoliv.“ Bohužel žádné jednání s městem Boží Dar nebylo ze strany města Jáchymova doposud v této otázce iniciováno. Snahy města Boží Dar v této oblasti nebyly akceptovány. Dle informací od provozovatele vodohospodářské infrastruktury Vodáren a kanalizací Karlovy Vary a.s. je uvedené řešení technicky, a především kapacitně zcela nereálné. Kapacita ČOV Boží Dar ve výši 2500 EO je prakticky vyčerpána stávající zástavbou a výhledovými odběry dle platné ÚPD města Boží Dar a její další rozvoj či rozšíření není z řady důvodů možný. Změna č. 3 dle údajů v ní uvedených uvažuje nově o odkanalizování dalších minimálně cca 2000 EO většinou právě na ČOV Boží Dar.

Obdobná situace je i se zdroji pitné vody. Změna č. 3 uvádí (str. 22): „Oblast Klínovce má svůj vodní zdroj na severní straně a vlastní vodovodní systém včetně vodojemu 50,0 m³. Kvalita vody ve zdroji je taková, že nevyžaduje výraznou úpravu – postačuje hygienické zabezpečení. V současné době je zpracována dokumentace pro rozvoj osady Klínovce, jejíž součástí je nový vodojem 2 x 50 m³. Nové rozvojové plochy v centrální části Klínovce budou přednostně napojeny na centrální systém jímání vody. Rozvojové plochy na Neklidu mohou být napojeny jak na centrální systém, tak i na individuální čerpání s jímáním.“ Dle sdělení provozovatele vodohospodářské infrastruktury Vodáren a kanalizací Karlovy Vary a.s. napojení na uvažovaný

Telefonní spojení:
Istiředna: +420-353590782
Mobil: +420-603179985
Fax: +420-35354898

Referent obce: +420-353590782/21
Kancelář starosty: +420-353590782/28
Kancelář místostarosty: +420-353590782/26

Referent investic: +420-353590782/23
Účetní, poplatky: +420-353590782/24
hyfocentrum: +420-359571007



zdroj není z důvodů kvality reálné, a navíc jeho případné využití je dlouhodobě zasmulvněno s jeho vlastníkem jako případná rezerva pro horský hotel Klínovec.

Nové umístění velkého množství zastavitelných ploch rekreace hromadné bez řešení jakýchkoliv jejich vazeb na okolní území, dotčené pozemky a stavby je dle našeho názoru také v rozporu se základními principy cílů a úkolů územního plánování uvedenými v § 18 a 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Zpracovatel sdělil na veřejném projednání dne 01.06.2022, že v případě kanalizace je uvedeno ve změně č. 3 „univerzální“ řešení, které umožní řešit do budoucna situaci, jakkoliv dle aktuálních možností. Toto není pravda, neboť v dalším textu je uvedena přímo ČOV Boží Dar (viz výše). Naopak u zásobování vodou na vrcholu Klínovce je uveden přímo konkrétní zdroj, který navíc nevyhovuje standardům.

V návrhu změny č. 3 Územního plánu města Jáchymov chybí reálné a technicky proveditelné bilance zásobování pitnou vodou, a především odvodu a likvidace splaškových vod a všeobecně napojení na inženýrské sítě včetně komunikačních (dopravních). Na plochách rekreace hromadné v oblasti Neklid a Klínovec, které jsou součástí navržené změny č. 3 i již schválené změny č. 4 ÚP města Jáchymov, je v rámci definice ploch pro rekreaci hromadnou dle platného územního plánu, možná velmi rozsáhlá komerční výstavba pro stravování, ubytování, sociální zařízení a obecně další služby, která bude muset být napojena na inženýrské sítě, především pak na vodovod a splaškovou kanalizaci. Dle předloženého návrhu změny č. 3 se jedná minimálně o cca 2000 EO. Splašková kanalizace a ČOV Boží Dar byly při jejich výstavbě počátkem devadesátých let minulého století na základě rozvojových plánů města Boží Dar dimenzovány na 2500 ekvivalentních jednotek, přičemž tato kapacita je, jak opakovaně zdůrazňujeme, dnes prakticky naplněna. Nově navržené zastavitelné plochy hromadné rekreace pro služby, stravování a ubytování svým rozsahem překračují kapacitní možnosti stávajících vedení (tj. přípojky horského hotelu Klínovec) a čistírny odpadních vod Boží Dar s tím, že město Boží Dar musí nejdříve garantovat naplnění zbývajících kapacity dlouhodobě plánovanou výstavbou zejména v intravilánu města Boží Dar a svými investicemi v osadě Klínovec (hotel Klínovec, objekt služeb Klínovec).

2. Město Boží Dar je dále vlastníkem horského hotelu Klínovec č.p. 1016 na st.p.č. 856/1 v k.ú. Jáchymov (viz příloha č. 2). Jedná se o kulturní památku zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 29322/4-4765 a významnou dominantu nejvyšší hory Krušných hor. V současné době probíhají intenzivní práce na přípravě obnovy této památky a ÚPD by měl umožnit a podpořit její záchranu. V kapitole 2.3) Cíle ochrany a rozvoje hodnot v území (str. 4) je navržena změna minimální vzdálenosti nové zástavby od objektu historické stavby restaurace s hotelem a vyhlídkovou věží z původních 50 m nově na pouze 40 m od objektu. S tímto přiblížením zástavby nesouhlasíme z důvodu zajištění urbanistické a architektonické kvality jejího bezprostředního okolí a pro uchování pohledových vztahů území k širšímu okolí. Tato stavba musí mít zachovaný svůj centrální status na vrcholu Klínovce s nezbytným odstupem ostatní zástavby už pro typický vzhled krajinný ráz této lokality. Vrcholovou oblast není možné tímto způsobem přehutit novou zástavbou. Stále se jedná o přírodní prostředí, a ne o městskou zástavbu.
3. S výše uvedeným v námitce č. 2 úzce souvisí vyčleněná plocha pro výstavbu stezky v oblacích, která je opět v návrhu umístěna u vrcholu Klínovce, byť bylo investorem deklarováno její přesunutí dále od vrcholu včetně změny jejich parametrů. Jedná se o plochu, která přímo sousedí s pozemky v majetku města Boží Dar p.p.č. 1538/3 (viz příloha č. 3). Dle návrhu se jedná o lokalitu 37 – nová plocha přírodní rekreace NSr4 (plocha 5989 m², zmenšena změnou č. 4 na 5687 m²), stezka v korunách stromů a související zařízení. Zmenšení plochy je vyvoláno pouze střetem s dříve schválenou změnou č. 4, takže plocha vyčleněná k tomuto účelu je ve skutečnosti prakticky dvojnásobná. Parametry uvedené k této ploše (str. 33) jednoznačně porušují krajinný ráz vrcholové partie i význam zde stojící kulturní památky horský hotel Klínovec - plocha je definována jako „plocha přírodní rekreace, výškový limit stavby stanoven na 60 metrů, stavba výškovým limitem nepřekročí nejvyšší hřebenové partie stávajících staveb na vrcholu Klínovce /historická zástavba/, stavba bude posouzena z hlediska krajinného rázu - maximální zastavěná plocha, daná průmětem spirálových tubusů nepřekročí 7000 m², minimalizovat vyloučit kácení vzrostlých dřevin, minimalizovat narušení půdního povrchu, v lesním porostu umístit pouze zařízení nezbytná pro realizaci záměru stezky v korunách stromů.“ V předloženém posouzení vlivů na životní prostředí od Ing. Hany Peškové ze dne 22.03.2022, přiloženém k pozvánce na

Telefonní spojení:
Ústředna: +420-353590782
Mobil: +420-603179985
Fax: +420-35354898

Referent obce:
Kancelář starosty: +420-353590782/21
Kancelář místostarosty: +420-353590782/28
+420-353590782/26

Referent investic: +420-353590782/23
Účetní, poplatky: +420-353590782/24
Infocentrum: +420-359571007



veřejné projednání, není tato kontroverzní stavba s dalekosáhlými dopady na dopravu, životní prostředí v širším slova smyslu a krajinný ráz Klínovce prakticky vůbec zmíněna. Je zde uvedena pouze citace specifikace plochy NSr4 dle návrhu změny č. 3. Uvedené parametry tohoto, pro nejvyšší vrchol Krušných hor objektivně nevhodného objektu, navíc v kombinaci s dalšími aktivitami v této lokalitě, jednoznačně splňují podmínky zákona č. 100/2001 Sb. v platném znění minimálně pro zjišťovací řízení na posuzování vlivů na životní prostředí a posouzení krajinného rázu vrcholové oblasti. S touto případnou stavbou úzce souvisí i problematika dopravy, tj. dopravní zatížení území dopravou v pohybu včetně nezbytného parkování. S umístěním stavby tohoto typu jako vlastníků sousedního pozemku a objektů horského hotelu Klínovec z výše uvedených důvodů nesouhlasíme.

Shrnutí požadavků z výše uvedených námitek:

Z výše uvedených důvodů žádáme v rámci výše uvedených podaných námitek o doplnění návrhu změny č. 3 o zpracování reálných možností výstavby a provozu nové vodohospodářské infrastruktury pro zajištění zásobování pitnou vodou a odvodu splaškových vod včetně jejich vyčištění pro nové rozvojové plochy rekreace smíšené v oblastech Klínovec a Neklid. Řešení této problematiky musí být realizováno mimo dnes již kapacitně naplněnou ČOV Boží Dar a samozřejmě v rámci katastrálního území města Jáchymov. Součástí změny musí být i reálné kapacitní zdroje pitné vody pro všechny nové zastavitelné plochy, neboť jak jsme si ověřili, ani rezervovaná kapacita Skiareálu Klínovec s.r.o. na přivádění pitné vody z Přísečnice nepokrývá zdaleka potřeby pro jeho aktivity v Loučné, na Klínovci a Neklidu.

Současně požadujeme zachování původní odstupové vzdálenosti minimálně 50 m pro novou zástavbu od objektu historické stavby restaurace s hotelem a vyhlídkovou věží a nesouhlasíme s jejím přiblížením na nově navrhovaných 40 m z výše uvedených důvodů.

Rovněž nesouhlasíme jako vlastníci sousedních pozemků s navrženým umístěním tzv. stezky v oblacích ve vrcholové oblasti Klínovce, neboť se zde jedná o hmotově, výškově i provozně nevhodnou stavbu, která významně porušuje daný krajinný ráz a svou stavbou i následným provozem životní prostředí v širším slova smyslu včetně naprostého ohrožení cenné vrcholové vegetace během výstavby stezky a jejího následného provozování.

S pozdravem

Jan
Horník

Digitálně podepsal
Jan Horník
Datum: 2022.06.05
21:58:17 +02'00'



za město Boží Dar
starosta
Ing. Jan Horník

Přílohy:

1. Informace o dotčeném pozemku – stavbě čistírny odpadních vod města Boží Dar z katastru nemovitostí
2. Informace o dotčeném pozemku – stavba horského hotelu Klínovec z katastru nemovitostí
3. Informace o dotčeném pozemku – p.p.č. 1538/3

Na vědomí:

1. Městský úřad Ostrov, Odbor rozvoje a územního plánování, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov
2. Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., Studentská 328/64, Doubí, 360 07 Karlovy Vary
3. Městský úřad Ostrov, Odbor majetku města – památková péče, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov
4. NPÚ, ÚOP v Lokti, Kostelní 81/25, 357 33 Lokeč
5. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu, oddělení památkové péče, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
6. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, oddělení územního plánování, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary

Telefonní spojení:

Ústředna: +420-353590782
Mobil: +420-603179985
Fax: +420-353548948

Referent obce: +420-353590782/21
Kancelář starosty: +420-353590782/28
Kancelář místostarosty: +420-353590782/26

Referent investic: +420-353590782/23
Účetní, poplatky: +420-353590782/24
Infocentrum: +420-359571007

