

ÚZEMNÍ STUDIE VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍCH NÁROKŮ
PLÁNOVANÉHO ROZVOJE PRŮMYSLU NA MIKROREGION
SOKOLOV – VÝCHOD

PRŮZKUMY A ROZBORY

F.3

VYBRANÉ PROBLÉMY

INSTITUT REGIONÁLNÍCH INFORMACÍ

1. ÚVOD

Problémy, které byly identifikovány v rámci průzkumů a rozborů, je možné rozdělit do dvou kategorií:

1. Celkové problémy
2. Lokální problémy

Celkové problémy byly identifikovány na základě analýzy vybraných podkladů, především územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů. Lokální problémy pak byly převzaty z ÚAP ORP Sokolov a Karlovy Vary, přičemž byly vypuštěny především problémy, které nelze řešit územním plánem, resp. územní studií. V době, kdy byly prováděny průzkumy a rozborů, probíhala rovněž aktualizace územně analytických podkladů, takže nebylo možné souhrnně převzít aktualizované problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích. K aktuálním problémům bude přihlédnuto v návrhové části územní studie.

2. CELKOVÉ PROBLÉMY

Celkové problémy byly rozděleny do těchto oblastí:

1. Problémy vyplývající z rozboru udržitelného rozvoje území
2. Problémy vyplývající z vlastnictví pozemků
3. Problémy vyplývající z územně technického a územně správního členění území
4. Problémy vyplývající ze stavu územně plánovací dokumentace

2.1. PROBLÉMY VYPLÝVAJÍCÍ Z ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Hospodářské podmínky řešeného a zájmového území

Postavení řešeného a zájmového území v rámci hospodářského pilíře je jedno z nejhorších v rámci celé ČR, míru problému ve srovnání s jinými okrajovými územími ČR (Ostravsko, Severní Čechy, pohraničí – výběžky) zvýrazňuje značný počet obyvatel regionu. Těžba uhlí v řešeném území stále váže značnou zaměstnanost, která je ohrožena zejména v době krize. Změnu je potřeba hledat v oblasti moderní regionální politiky, která by do řešeného území podpořila přesun pracovních míst ve třetím sektoru, vytvářející pracovní místa pro mladé vzdělané lidi (vedoucí k omezení migrace obyvatel z města). Rychlost hospodářské restrukturalizace by měla odrážet nejen tlaky „bezuhlíkové ekonomiky“, ale zejména místní zájmy a širší dopady (energetická bezpečnost), neměla by opakovat transformační chyby z 90. let minulého století.

Soudržnost společenství obyvatel řešeného a zájmového území

V rámci řešeného a zájmového území probíhá výrazně odlišný sociodemografický vývoj v rámci měst Sokolova a Chodova a většiny ostatních obcí. Tato města vykazují nepříznivý stav i vývoj u většiny charakteristik, lokálně pak i vznik vyloučených lokalit. Na vývoji se projevuje relativní pokles příjmů obyvatel i privatizace bytového fondu. Hodnocení částí obcí je výrazně příznivější, nejlepší u obcí v návaznosti na Karlovy Vary. Opomíjeným problémem je percepce regionu, resp. její absence u obyvatel řešeného a zájmového území v případě jednotlivých projektů. Je nutné posílit zapojení obyvatel do procesu územního plánování i do tvorby krajiny a celkové image území.

Podmínky životního prostředí řešeného a zájmového území

Největším problémem řešeného a zájmového území je situace v oblasti kvality ovzduší. I přes vykazované celkové zlepšení v posledních letech dochází mnohdy ke zhoršování lokálního vývoje (vlivem malých místních zdrojů či změnami v dopravě). Zejména města a obce s rekreačním potenciálem generují „vlastní obslužnou“ dopravu v situaci rostoucí automobilizace a hybnosti obyvatel.

Z dlouhodobějšího hlediska nelze zapomínat ani na úbytky zemědělské půdy a zhoršování kvality zeleně, její zanedbané údržby, ale i stavu místních toků a vodních ploch.

2.2. PROBLÉMY VYPLÝVAJÍCÍ Z VLASTNICTVÍ POZEMKŮ

Majoritním vlastníkem pozemků v řešeném a zájmovém území je společnost Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s. Rozsah její pozemkové držby je znázorněn na kartogramu D.4.2. Společnost vlastní pozemky prakticky ve všech důležitých rozvojových lokalitách, mj. i v průmyslových zónách včetně strategické rozvojové zóny Staré Sedlo. Společnost vlastní i jezero Michal včetně okolní rekreační zóny. V majetku společnosti je i nové jezero Medard včetně okolních rozvojových ploch a lze očekávat, že stejný stav bude panovat u plánovaného jezera na místě lomu Jiří. Sokolovská uhelná vlastní i všechny výsypky, na kterých lze instalovat fotovoltaické elektrárny.

Historickým vývojem tak došlo k situaci, že soukromý subjekt vlastní pozemky, na kterých vytěžil „národní“ bohatství, a vlastní je i po skončení těžby, kdy je měl v zásadě zase vrátit „národu“. Je to zcela opačný stav, než najdeme např. ve Finsku, kde prakticky všechna půda patří státu a investoři si ji pro své projekty pouze dlouhodobě pronajímají.

Z hlediska rozvojeschopnosti území lze tak rozsáhlé vlastnictví pozemků v rukou jedné právnické osoby považovat buď za výhodu, nebo naopak za výrazný problém. Pokud bude Sokolovská uhelná dostatečně akceschopná a dynamická, může rozvoj území, včetně tolik žádané přeměny po skončení těžby, výrazně urychlit. V opačném případě může být rozvoj území prakticky zadušen, investoři se pak nedostanou k pozemkům a obrátí svou pozornost k jiným regionům. Ukazatelem současného stavu může být např. kontrast mezi dynamickým rozvojem průmyslové zóny v Chebu a stagnujícím rozvojem v průmyslových zónách na Sokolovsku, včetně zóny Staré Sedlo.

2.3. PROBLÉMY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ TECHNICKÉHO A ÚZEMNĚ SPRÁVNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Historický vývoj v řešeném a správním území přinesl naprostý nesoulad mezi fyzickým stavem území a mezi územně technickým členěním na katastrální území. To se ovšem promítá i do územně správního členění, které má plnou vazbu na územně plánovací činnost. Obce pořizují územní plány pro své vlastní území a vzhledem k rozdílnému rytmu v tomto pořizování se nedaří často udržet návaznost záměrů, které přesahují hranice obcí, popř. mají jednotlivé obce na konkrétní záměry jiný názor.

Pokud by měl být zamýšlený rozvoj regionu dostatečně dynamický a zároveň konzistentní, bylo by vhodné zmenšit v území počet územně správních jednotek. V zásadě by stačily tři jednotky: „Velký Sokolov“, „Velký Chodov“ a „Loket“, který je sám o sobě zcela specifickou enklávou. Tento přístup není nic neobvyklého, v historii existovaly „Velká Praha“ nebo „Velké Brno“. Pokud by tyto vymezené enklávy v principu přežily i do dnešní doby (Praha by dnes

např. zahrnovala i celý Středočeský kraj)), zmizely by problémy např. v budování dopravních staveb, jako je mimo jiné Pražský okruh nebo dálnice D43 na Brněnsku.

Za současné situace v řešeném a zájmovém území bude rozvoj různých lokalit stále brzděn nutností koordinovat územní plány i rozvojové záměry. Už dnes se tento problém ukazuje např. u jezera Medard, které se svým okolím spadá do území čtyř obcí. Největší vazby má lokalita na město Sokolov, to však i přes svou fyzickou blízkost nemůže do jeho rozvoje zasahovat.

2.4. PROBLÉMY VYPLÝVAJÍCÍ ZE STAVU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Výše uvedené problémy s roztržitostí územně správních jednotek se promítají i do stavu územního plánování v řešeném i zájmovém území.

Hlavní slovo má ovšem v území nadřazená územně plánovací dokumentace, což jsou Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje. V této dokumentaci jsou vymezené především plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu, což jsou nadmístní či celostátní záměry veřejného charakteru, které jsou do území umísťovány státem či krajem z „vyššího“ zájmu. Po jejich realizaci pak vzniknou nové limity rozvoje území. Jedná se tedy o záměry, které si pro svou budoucí existenci nárokují určitou část území, přičemž mimo tyto plochy a koridory vzniknout nemohou. To se týká i navržených skladebných částí ÚSES.

Na druhou stranu mají zásady územního rozvoje v území vymezené plochy pro záměry „pozitivní“, tedy záměry, které by se v zásadě mohly nacházet i jinde. To jsou plochy pro průmyslové zóny nebo plochy pro rekreaci a občanské vybavení u jezera Medard. Jejich vymezení je však kontraproduktivní, protože podvazují možnosti rozvíjet obdobné funkce v jiné lokalitě, vždy se může objevit námitka „proč vymezujete novou plochu např. pro výrobu, když máte v ZÚR plochy už dávno vymezené a projednané?“ Absurdním jevem je pak vymezení územní rezervy R17 pro průmyslovou zónu Nové Sedlo – Chrást. Územní rezerva vůbec nepomáhá rozvoji, neboť dotčené pozemky je možné využít až po její přeměně na „návrhovou“ plochu, což může v našem systému územního plánování trvat celé roky.

Určitě by stálo za úvahu, zda by tyto přesně vymezené záměry neměly být ze ZÚR vypuštěny a nahrazeny případně požadavkem na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Plochy 11a a 11b by měly být rovněž vypuštěny z důvodu, že byly vymezeny v návaznosti na Urbanistickou studii západní části Sokolovské pánve z roku 2005. Tato studie však byla příliš podrobným a ideovým podkladem, který již pozbyl své platnosti, a dá se očekávat, že rozvoj kolem jezera Medard bude v budoucnu probíhat v jiných územních i věcných parametrech.

Uvedená územní studie se pak negativně podepsala na i územních plánech města Habartov a městyse Svatava. V ÚP Svatava jsou návrhy ze studie překresleny skoro ve stejné podrobnosti, což prakticky znemožnilo flexibilitu využití území kolem jezera. V ÚP Habartov jsou záměry ze studie na rozdíl od Svatavy zakresleny jako územní rezervy, takže v Habartově se nedá postavit ani to málo, co by se dalo postavit ve Svatavě – musí se pořídit změny územního plánu. Vzhledem k tomu, že nejsou provázány ani jiné na sebe navazující plochy, bylo by nejlepší oba plány přepracovat a vzájemně zkoordinovat. To je však v podmínkách našeho územního plánování opět práce na roky. Lze si tedy jen postesknout, o co jednodušeji by se plánoval rozvoj řešeného a zájmového území, kdyby zde existovaly jen výše navržené tři územně správní celky.

3. VYBRANÉ LOKÁLNÍ PROBLÉMY

Vybrané lokální problémy byly převzaty z územně analytických podkladů. Lze je rozčlenit do těchto problémových okruhů:

- **urbanistické závady v sídlech – opuštěná území (brownfields), negativní dominanty;**
- **dopravní závady v sídlech – průjezdní doprava spojená se zatížením hlukem a exhalacemi z dopravy, silniční i železniční;**
- **nedostatečná protipovodňová ochrana – střet zastavěného a záplavového území;**
- **narušení krajinného rázu – negativní dominanty v krajině, obecně těžba a její následky;**
- **migrační bariéry v území – dálnice D6, velké oplocené areály;**
- **střety záměrů a skladebných částí ÚSES na různých úrovních.**

Řešení některých problémů se objevuje ve výčtu záměru na provedení změn v území. Opuštěná území (brownfields) jsou obsažena v databázi CzechInvestu a stávají se tak podnětem pro další rozvoj území. V záměrech jsou obsaženy i stavby dopravní infrastruktury, jako je např. obchvat Chodova a Nového Sedla, čímž se řeší problémy průjezdní dopravy a nadměrné hlukové zátěže sídel. Obecné problémy spojení s těžbou uhlí jsou řešeny návrhy na nové využití těžebních jam a výsypek.

Vybrané lokální problémy jsou zakreslené do kartogramu F.4. a do problémového výkresu (výkres G.4.).

Označení	Název problému	Odůvodnění	Obec
OH71	zástavba v záplavovém území	týká se panelových domů	Březová
OH80	zástavba v záplavovém území	zástavba kolem řeky Ohře	Březová
ZD18	závady dopravní infrastruktury	chybí propojení cyklostezek na páteřní cyklostezku	Březová
ZH43	omezující průjezd významné silnice obcí	zatížení hlukem i prašností (průjezdná doprava)	Březová
ZK01	negativní dominanty v krajině	skládky Tisová	Březová
ZK40	bariéra migrace velkých zvířat	dálnice D6 trpí malou průchodností	Březová
ZU85	opuštěná území	brownfield-bývalá kasárna pohraniční stráž Mýtina	Březová
ZU86	opuštěná území	brownfield-bývalá posádka ČSLA Smrkovec	Březová
ZD44	omezující průjezd významné silnice obcí	průjezdná silnice napříč obcí, absence přechodů	Bukovany
OH71	zástavba v záplavovém území	týká se panelových domů	Citice
ZD45	omezující průjezd významné silnice obcí	průjezdná silnice obcí a problémy s rychlostí ve směru od Bukovan a u panelových domů	Citice
ZH72	nadměrná hluková zátěž - železniční	železnice vede obcí (r. 2016 – navýšení rychlosti, zvýšení hlučnosti)	Citice
ZU76	narušení historické struktury sídla	panelové domy	Citice
ZI71	nedostatky v odkanalizování	zcela chybí v Hlavně (r. 2016 – existuje projekt)	Citice

VYBRANÉ PROBLÉMY

Označení	Název problému	Odůvodnění	Obec
ZD48	omezující průjezd významné silnice obcí	nárůst průjezdné dopravy na silnici směr Březová	Dolní Rychnov
ZD66	nevyhovující parametry silnice	chybí pěší propojení podél komunikace mezi Lítovem, Rovinkou a Habartovem	Habartov
ZU81	opuštěná území (brownfield)	bývalá kotelna	Habartov
ZK191	bariéra migrace velkých zvířat – komunikace D6	bariéra migrace velkých zvířat – komunikace D6	Hory
ZU251	opuštěná území – bývalý kamenolom	opuštěná území – bývalý kamenolom	Hory
ZD52	omezující průjezd významné silnice obcí	průtah městem je využíván nákladní dopravou (těžba uhlí, Linde – převoz plynu)	Chodov
ZH70	nadměrná hluková zátěž-silniční	průtah vedený městem – silnice č. 209 a 222	Chodov
ZK06	negativní dominanta v krajině	Smolnická výsypka	Chodov
ZU82	opuštěná území	brownfield – areál drobného zboží (stará porcelánka)	Chodov
ZU83	opuštěná území	brownfield – porcelánka	Chodov
ZU84	opuštěná území	brownfield – bývalá šamotka	Chodov
ZD119	úrovňové křížení významné silnice se železnicí	úrovňové křížení významné silnice se železnicí	Jenišov
ZK118	negativní dominanta v krajině – kaolinový důl	negativní dominanta v krajině – kaolinový důl	Jenišov
ZU255	opuštěná území – bývalá kompostárna	opuštěná území – bývalá kompostárna	Jenišov
ZU256	opuštěná území – bývalé zemědělské družstvo	opuštěná území – bývalé zemědělské družstvo	Jenišov
OH77	zástavba v záplavovém území	Q100 řeky Ohře	Loket
ZD24	úrovňové křížení	křížení železnice a stávající cyklostezky – problematický prostor	Loket
ZD43	nevyužívaná železnice	z Lokte až do Krásného Jezu – na území Lokte se s obnovou zatím nepočítá	Loket
ZH85	závady hygienické	hluk a prach z blízkého povrchového lomu	Lomnice
ZK04	negativní dominanta v krajině	výsypka	Lomnice
OH253	zástavba části území v záplavovém území Chodovského potoka	zástavba části území v záplavovém území Chodovského potoka	Mírová
ZD192	omezující průjezd významné silnice II. třídy č. 222 obcí	omezující průjezd významné silnice II. třídy č. 222 obcí	Mírová
ZD54	omezující průjezd významné silnice obcí	v důsledku zpoplatnění D6 nárůst průjezdné dopravy přes Loučky	Nové Sedlo
ZK05	negativní dominanta v krajině	těžba uhlí – Družba	Nové Sedlo
ZU84	opuštěná území	brownfield – bývalá šamotka	Nové Sedlo
OH72	zástavba v záplavovém území	centrum města	Sokolov
SL01	střety lokálních záměrů navzájem	nefunkční LBC 8 a záměr rozšíření plochy SV (8, 9)	Sokolov
SR01	střety lokálních záměrů se záměry ZÚR	záměr arboreta Antonín a v ZÚR vymezený RBC 1169 Antonín	Sokolov
ZH73	nadměrná hluková zátěž – silniční	ul. Kraslická	Sokolov

VYBRANÉ PROBLÉMY

Označení	Název problému	Odůvodnění	Obec
ZK02	negativní dominanta v krajině	rozvodna Vítkov ve volné krajině, nadzemní parovod, těžební činnost-velkolom Jiří, opuštěné garáže na Jižním lomu	Sokolov
ZU77	narušení historické struktury sídla	panelová zástavba v těsné blízkosti historického jádra	Sokolov
ZD40	omezující průjezd významné silnice obcí	nárůst průjezdné dopravy v důsledku zpoplatnění D6	Staré Sedlo
OH84	zástavba v záplavovém území	zahrádkářská kolonie v Podlesí	Svatava
OH85	zástavba v záplavovém území	zástavba v sídle podél řeky Svatavy	Svatava
ZH73	nadměrná hluková zátěž – silniční	ul. Kraslická	Svatava
ZK03	negativní dominanta v krajině	těžba uhlí	Svatava
OH80	zástavba v záplavovém území	zástavba kolem řeky Ohře	Šabina
OH86	zástavba v záplavovém území	v záplavovém území je cca 10 RD	Šabina
ZD56	omezující průjezd významné silnice obcí	komunikace vede středem obce, problém s rychlostí ve směru od Kynšperku nad Ohří	Šabina