

ÚZEMNÍ PLÁN POMEZÍ NAD OHŘÍ



VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Etapa:

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Kraj:	ORP:	Revize:	Datum:
Karlovarský	Cheb	1.00	III / 2018

Objednavatel:

Obec Pomezí nad Ohří, Pomezí nad Ohří čp.18, 350 02, Cheb

Pořizovatel:

MěÚ Cheb, odbor stavební, oddělení územního plánování
nám Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb 1

Zodpovědný projektant:

Ing.arch. Jaroslav Aust
autorizovaný architekt ČKA 04069
nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, 350 02 Cheb
T: 605 524 615 E: aust@stoeckl.cz

Zodpovědný projektant SEA:

RNDr. Jan Krivanec
autorizovaná osoba č. j. 34737/ENV/16 ze dne 17. 6. 2016
Jižní 3, 360 01 Karlovy Vary
T: 603 293 697 E: j.krivanec@centrum.cz

AtelierSTOECKLs.r.o.
Náměstí krále Jiřího 6, Cheb, 350 02
T: 354 422 635 E: atelier@stoeckl.cz
IČO: 02099624 DIČ: CZ02099624



www.stoeckl.cz

OBSAH - NÁVRH:

a)	Vyhodnocení vlivů zásad územního rozvoje nebo územního plánu na životní prostředí zpracované podle přílohy stavebního zákona, pokud příslušný úřad uplatnil požadavek na toto vyhodnocení	3
b)	Vyhodnocení vlivů zásad územního rozvoje nebo územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, pokud orgán ochrany přírody významný vliv na tato území nevyloučil	3
c)	Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech	3
c.1.	Z - environmentální pilíř	3
c.1.1.	Horninové prostředí a geologie	4
c.1.2.	Vodní režim	4
c.1.3.	Hygiena životního prostředí	4
c.1.4.	Ochrana přírody a krajiny	4
c.1.5.	ZPF a PUPFL	5
c.2.	H – ekonomický pilíř	5
c.2.1.	Veřejná dopravní infrastruktura	6
c.2.2.	Veřejná technická infrastruktura	6
c.2.3.	Bydlení	6
c.2.4.	Rekreace	6
c.2.5.	Hospodářské podmínky	6
c.3.	S - sociální pilíř	7
c.3.1.	Veřejná dopravní infrastruktura	7
c.3.2.	Veřejná technická infrastruktura	7
c.3.3.	Sociodemografické podmínky	7
c.3.4.	Bydlení	8
c.4.	Konkrétní problémy k řešení vyplývající pro obec z ÚAP ORP Cheb	8
c.4.1.	ZU – závady urbanistické	9
c.4.2.	ZD – závady dopravní infrastruktury	9
c.4.3.	ZI – závady v technické infrastruktuře	10
c.4.4.	ZH – závady hygienické	10
d)	Případné vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, avšak nepodchycené v územně analytických podkladech, například skutečnosti zjištěné v doplňujících průzkumech a rozborech	11
d.1.	Sesuvné území Tůně (mimo registr ČGS)	11
e)	Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v politice územního rozvoje nebo v zásadách územního rozvoje	11
f)	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - shrnutí	11

A) VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ ZPRACOVANÉ PODLE PŘÍLOHY STAVEBNÍHO ZÁKONA, POKUD PŘÍSLUŠNÝ ÚŘAD UPLATNIL POŽADAVEK NA TOTO VYHODNOCENÍ

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona – SEA (Křivanec 2018) je součástí tohoto vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území jakožto samostatná příloha.

Vyhodnocení je zpracováno na základě požadavku Zadání, které vycházelo ze stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje k Návrhu zadání ÚP Pomezí zn. 1775/ZZ/11 ze dne 17. 5. 2011.

Na základě posouzení obsahu návrhu zadání stanovil z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství dle § 10i odst. 3 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a dle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) požadavek na vyhodnocení vlivů Územního plánu Pomezí nad Ohří na životní prostředí. Na zpracování variantního řešení změny Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství požadavek neuplatnil.

B) VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO ÚZEMNÍHO PLÁNU NA EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI, POKUD ORGÁN OCHRANY PŘÍRODY VÝZNAMNÝ VLIV NA TATO ÚZEMÍ NEVYLOUČIL

Nebylo zadáním požadováno.

C) VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA SKUTEČNOSTI ZJIŠTĚNÉ V ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH

Podle § 26 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, pořizují úřady územního plánování od 1. 1. 2007 územně analytické podklady. Rozsah a struktura územně technických podkladů jsou uvedeny v příloze č. 1 k prováděcí vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Základem územně analytických podkladů je soubor soustavně sledovaných, shromažďovaných a analyzovaných informací o území. Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro OPR Cheb již byly zpracovány a pro zpracování návrhu ÚP Pomezí nad Ohří a tohoto vyhodnocení je použita jejich aktualizace z roku 2016.

V níže uvedených tabulkách je shrnutí územních podmínek obce pro jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje území. Je nutno připomenout, že každý obdobný způsob je do jisté míry zjednodušující a k jeho interpretaci je nutná znalost jak širších souvislostí, tak podrobností o stavu řešeného území.

c.1. Z - environmentální pilíř

Celé území definují dva charaktery, které přibližně odpovídají dvěma oblastem krajinného rázu: členité zalesněné Smrčiny, a mírně zvlněná Chebská pánev Větší část zájmového území, která se svažuje k severu, spadá do celku Smrčiny. i když se jedná o atraktivní přírodní lokalitu, není severní svažitost převážné části území ideální k výstavbě. Řešené území je ze severu ohraničeno břehem řeky Ohře, která přechází ve vodní nádrž Skalka. Ta se naopak stává převažující prioritou pro výstavbu.

Kvalitu přírodního prostředí podtrhují vyhlášená přírodní rezervace Rathsam, přírodní park Smrčiny i připravovaný Česko-bavorský geopark UNESCO. Přírodní podoba některých území, zvláště příhraniční části, která se na čtyřicet let ocitla za železnou oponou, je výsledkem dlouhodobého zanedbávání péče o krajinu na jedné straně, ale i její zachování v přirozeném stavu na straně druhé.

Historie krajiny v okolí Pomezí sahá hluboko do minulosti. Existovaly zde jedny z nejstarších osad Chebska, které byly až do 19. stol. výhradně zemědělskými vesnicemi. Jejich slibný vývoj přerušila válka, vyhnání početného obyvatelstva, železná opona a zničení dvou příhraničních obcí.

Velkým zásahem do krajiny bylo v šedesátých letech minulého století zbudování přehradní nádrže Skalka. To byl první impuls k velkému rozvoji rekreace a výstavbě chat na vyčleněných územích. Atraktivita vodní rekreace a koupání ve volné přírodě je dnes snižována trvale překračovanými hygienickými limity vlivem přemnožených sinic.

K tomuto handicapu se připojuje i fakt, že dochází k vypouštění splaškových vod do vodotečí přes septiky v lokalitách bez kanalizace.

Také v posledních desetiletích tvář krajiny Pomezí změnilo scelování pozemků a přechod od orné půdy k ohrazeným pastvinám. Snížila se tak potřeba hnojení a nižší je i větrná a vodní eroze půdy. S předpokládaným růstem turistické atraktivity (další cyklo stezky, pěší trasy, hipo stezky) by se mohla zvýšit i péče o krajinu – krajina se stane výrobním prostředkem. Nadějná je i přeshraniční spolupráce s obcemi v SRN, zvláště v péči o příhraniční pás krajiny.

Ze shrnutí vyplývá výborný stav environmentálního pilíře s jedním negativně hodnoceným jevem a to ochranou přírody a krajiny.

Z - environmentální pilíř	Horninové prostředí a geologie	+
	Vodní režim	+
	Hygiena životního prostředí	+
	Ochrana přírody a krajiny	-
	ZPF a PUPFL	+
	celkově	+

Celkové hodnocení environmentálního pilíře RURÚ hodnotí kladně, negativně hodnocený jev je níže shrnut s popisem navrženého řešení:

c.1.1. Horninové prostředí a geologie

V území se nenachází dobývací prostory ani chráněná ložisková území. Nachází se zde netěžené nevýhradní evidované ložisko Pomezí-Rathsam.

Část území obce byla v minulosti poddolována a tuto skutečnost je potřeba zohlednit při projektové přípravě staveb v takto dotčených lokalitách.

Ložisko Pomezí-Rathsam bude ovlivněno případnou výstavbou pokračování silnice II/606.

c.1.2. Vodní režim

Na území obce se nachází prameniště Bavy a prameniště Podhoří. Návrhem ÚP jsou respektovány a novou výstavbou nedojde k jejich ohrožení.

Obec se nachází v ploše chráněné oblasti přirozené akumulace vod a v ochranném pásmu léčivých zdrojů II. stupně „II.B“ Františkovy Lázně.

c.1.3. Hygiena životního prostředí

Obec se nachází v kvalitním přírodním prostředí, negativně ovlivňovaným pouze silniční dopravou zejména silnice I/6. Nová obytná zástavba není navrhována do její blízkosti.

c.1.4. Ochrana přírody a krajiny

Kvalita přírody a krajiny byla v minulosti negativně ovlivněna infrastrukturními dopravními stavbami silnice I/6 a celnice hraničního přechodu se SRN. Tyto záměry do území přecházejí z nadřazených ÚPD a v návrhu ÚP je obtížné až nemožné eliminovat jejich negativní dopady.

Dále lze vzhledem k výborné poloze předpokládat tlak na realizaci staveb vázaných na výbornou dopravní dostupnost. Vzhledem k blízkosti SRN je v ORP Cheb v území podél dálnice enormní tlak na realizaci skladovacích objektů, které není vzhledem k přísným legislativním požadavkům možno realizovat v SRN, nebo je jejich realizace vázána na levnou pracovní sílu. Ta je vzhledem k minimální nezaměstnanosti regionu velice často agenturního charakteru.

Protože tato zařízení do území kromě zátěže životního prostředí přináší i další negativa, byla u staveb v plochách výroby (VL) lehký průmysl, kde jsou často tyto čistě skladovací a logistické stavby realizovány, zahrnuta podmínka omezující skladování pouze na skladování související se zde uvažovanou výrobou. Tak bude zajištěno, že negativní zásah do krajiny, kterým je každá nová stavba mimo zastavěné území či přestavbové plochy, bude vyvážena přínosem v jiných pilířích trvale udržitelného rozvoje.

Další, podrobnější vyhodnocení, pak poskytuje přiložené Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí - SEA.

c.1.5. ZPF a PUPFL

Návrh se snaží minimalizovat zásahy do zemědělského půdního fondu a omezit jeho případnou fragmentaci.

c.2. H – ekonomický pilíř

Ekonomická situace obce je daná jeho atraktivností pro krátkodobé zahraniční návštěvníky. Bohužel se jedná většinou o návštěvníky kasina. z existence i přes svou výhodnou příhraniční polohu a možnost blízkého napojení na mezinárodní silnici E48. Přispěla k tomu i čtyřicetiletá degenerace a ustrnulý vývoj v blízkosti nepřekročitelné hranice.

Dopravní spojení Pomezí n O. a osady Tůně s Chebem komunikací II. třídy je dobré, ke zvýšení kvality přispělo i odklonění tranzitní dopravy mimo zastavěná území vybudováním mezinárodní silnice I/6. Výhodou lepšího dopravního spojení Pomezí s městem je i přítomnost železniční zastávky trati Cheb–Schirnding.

Horší podmínky financování obcí na okrajích okresů jsou patrné ve špatném a stále se zhoršujícím stavebně technickém stavu komunikací nižších tříd, které jsou důležitými spojnicemi mezi obcemi a osadami. Tak je na tom i komunikace obsluhující Dolní Hraničnou směrem na Cheb přes Horní Hraničnou, jejíž stav je havarijní, přestože je z důvodu umístění psího útulku v Horní Hraničné intenzivně využívána. Chybí i dopravní spojení linkou MHD osady Dolní Hraničná, která se začíná rozrůstat.

Průmysl nebyl nikdy v Pomezí zastoupen, a ze zemědělství tu dnes funguje pouze jeden krávin v Dolní Hraničné. Obyvatelé jsou nuceni za prací vyjíždět do okolních měst. Z Pomezí a okolí se tak stává satelit Chebu, Aše a Františkových Lázní. Tento trend zhmotňuje výstavba vilové čtvrti v Tůních a Dolní Hraničné, pro něž neexistuje žádné občanské vybavení. Rozvoj by povýšilo začlenění a využití areálů bývalých rot, celnic a opuštěných areálů policie z dob železné opony, které by bylo možné využít pro vybudování objektů pro hromadnou rekreaci, služby a chybějící občanskou vybavenost. Tomu však brání velmi špatná kvalita vody v nádrži přehrady Skalka (sinice a splachy těžkých kovů z SRN), které letní rekreaci zcela vylučují. S tím souvisí i proklamovaná orientace obce na turismus, která se nemůže rozvinout.

Služby se v obci téměř nenacházejí. Zbývá zde pouze jeden obchod se spotřebním zbožím – pozůstatek bývalé vietnamské tržnice a restaurace.

H - ekonomický pilíř	Veřejná dopravní infrastruktura	+
	Veřejná technická infrastruktura	-
	Bydlení	+
	Rekreace	-
	Hospodářské podmínky	-
	celkově	-

Celkové hodnocení ekonomického pilíře RURÚ hodnotí záporně vzhledem k těmto negativně hodnoceným jevům, které jsou níže shrnuty s popisem navrženého řešení:

c.2.1. Veřejná dopravní infrastruktura

Napojení obce je vynikající, jak směrem do Chebu silnicí II/606, tak do SRN silnicí I/6.

Hromadná doprava je návrhem územního plánu dále rozvíjena návrhem autobusové točny v Dolní Hraničné a návrhem přesunu či zřízení nové vlakové zastávky v těžišti území.

c.2.2. Veřejná technická infrastruktura

Vzhledem k realizaci tlakové kanalizace Pomezí – Cheb a tedy odkanalizování větší části obce lze přistoupit k přehodnocení jevu 6b). Nedostatky co se týče zásobování vody a odkanalizování se tak v současnosti týkají pouze Horní Hraničné a lokality kolem Lesního mlýna. Obě tyto lokality pak územní plán řeší návrhem konkrétních technických opatření.

c.2.3. Bydlení

viz. kapitola c.3

c.2.4. Rekreace

Rekreace v území je čistě individuálního charakteru, nejsou zastoupeny komerčně provozovaná ubytovací zařízení s jednou spornou výjimkou ubytovacího objektu v lokalitě Lesního mlýna. Mezi další sporné rekreační aktivity lze zařadit kasino v Pomezí nad Ohří. V obci nejsou k dispozici sportovní plochy či hřiště.

Územní plán tedy navrhuje konkrétní plochy rekreace zamýšlené s cílem realizace konkrétních záměrů obce. Jedná se o plochy rekreace hromadné Z24(RH) a rekreace přírodního charakteru Z25(RN), které jsou navrženy na břehu přehrady Skalka. Vzhledem k intenzitě využití území, dosahující limitní hranice a přinášející problémy se znečištěnou vodou přehrady, nejsou vymezeny další plochy pro individuální rekreaci.

Z24(RH) hromadná rekreace

Vymezena pro možnost realizace sportovního a rekreačního zázemí obce.

Z25(RN) přírodní koupaliště

Vymezená plocha bude navazovat na nově navrženou plochu Z24 hromadné rekreace a svým charakterem daným regulativy pro tento druh funkční plochy bude zajišťovat plynulý přechod od nově zastavitelné plochy Z24 do přírodních partií vodní nádrže Skalka.

Vznik potřebných zařízení je také možný v plochách smíšených obytných (kapacitní ubytování), nebo v omezené míře přímo v plochách bydlení (penzion apod.)

c.2.5. Hospodářské podmínky

Hlavní výhodou Pomezí je těsný kontakt se SRN a spojujícím hraničním přechodem. Z ní v tomto případě ale plynou i negativní jevy, hlavním ekonomickým subjektem v obci a významným vlastníkem velké části pozemků je firma provozující zde kasino. Jediná komerční ubytovací kapacita byla provozována jako noční klub. Nelze tedy rozhodně mluvit o zdravé ekonomické situaci.

Územní plán tedy jako jedno z možných řešení v regulativech připouští podnikatelskou činnost i v rámci jednotlivých rodinných domů a podnikatelských staveb umístěných na jejich pozemku. Kvalita bydlení a eliminace negativních jevů je pak zajištěna konkrétními formulacemi odkazujícími se na stavební zákon.

Pro rozhodování podle tohoto územního plánu se stanovuje, že u podmíněně přípustných způsobů využití v plochách smíšených obytných platí, že za pozemky staveb a zařízení „nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území“ (dle 501/2006 Sb.) se považují ty nerušící způsoby využití, které vůči svému okolí splňují zákonné požadavky například z hlediska hladiny hluku, kvality a čistoty ovzduší, vod a půdy, emisemi prachu, zápachem apod.

V obci tedy je přípustná podnikatelská činnost i mimo plochy výroby, smíšené obytné a další.

Jako plochy čistě výrobní byly v ÚP vymezeny:

Z06d(VL) výroba

Plocha je vymezena v souladu s požadavkem zadání na vyhledání ploch vhodných pro umístění výrobních provozů zajišťujících zaměstnanost v obci. Lokalita je vhodná z důvodu výborné dopravní dostupnosti s tím, že nebude negativně ovlivňovat související nákladní dopravou zbytek obce.

Z51(VL) výroba

Plocha je vymezena v souladu s požadavkem zadání na vyhledání ploch vhodných pro umístění výrobních provozů zajišťujících zaměstnanost v obci. Po zaplnění plochy Z06d se jedná o jedinou lokalitu, kam jde při zachování kvalitního bydlení směřovat rozvoj. To naznačuje i vymezení plochy rezervy R01(VL) zajišťující možnost případného dalšího rozvoje.

V případě plochy Z51 je pro její zpřístupnění nutno realizovat stavbu navrženou v ploše Z49ab(DS) přemostění železnice a to z důvodu nesouhlasu SŽDC s úrovnovým přejezdem zpřístupňující tuto část území. Je tedy vymezena plocha pro realizaci přemostění železniční trati č.179 a zpřístupňující tuto obtížně dostupnou část území, oddělené bariérou železnice a dálnice.

c.3. S - sociální pilíř

Pomezí nad Ohří je malá obec na okraji republiky, které se výrazně dotklo poválečné vysídlení Němců a především i násilné odstřižení od pohraničních obcí a od přirozeného spojení s Německem. Dvě obce byly srovnány se zemí, některé statky v Pomezí a Dolní Hraničné byly zničeny. Stav vyliďnění a útlum rozvoje trval až do devadesátých let minulého století, kdy se život v obci zklidnil, a migrace obyvatel se zastavila. O deset let později přichází vlna nově přistěhovaných obyvatel. Tato větší vlna nově přistěhovaných tak nutně přináší střety mezi názory a zájmy starousedlíků. Pomezí má přitom větší potenciál. V předválečném období patřilo k obcím s počtem obyvatel přes 600. Dnes je to necelá čtvrtina. Minimum pracovních příležitostí v obci ale dnes nutí obyvatele vyjíždět denně za prací do okolních měst a z Pomezí a přilehlých obcí se stávají noclehárny. K perifernímu pocitu napomáhá i minimální až žádná nabídka služeb. Nevyužitou šancí Pomezí je jeho poloha na hranici se SRN a zajímavé přírodní okolí s vodní nádrží přehradou Skalka. To vše láká nejen turisty, ale i potencionální obyvatele Pomezí.

S - sociální pilíř	6a) Veřejná dopravní infrastruktura	+
	6b) Veřejná technická infrastruktura	-
	7) Sociodemografické podmínky	-
	8) Bydlení	-
	9) Rekreace	+
	celkově	-

c.3.1. Veřejná dopravní infrastruktura

viz kapitola c.2.1

c.3.2. Veřejná technická infrastruktura

Vzhledem k realizaci tlakové kanalizace Pomezí – Cheb a tedy odkanalizování větší části obce lze přistoupit k přehodnocení jevu 6b). Nedostatky co se týče zásobování vody a odkanalizování se tak v současnosti týkají pouze Horní Hraničné a lokality kolem Lesního mlýna. Obě tyto lokality pak územní plán řeší návrhem konkrétních technických opatření.

c.3.3. Sociodemografické podmínky

Pro sociodemografické podmínky platí obecné teze z úvodu této kapitoly. Příliv obyvatel v posledních deseti letech byl významný a přinesl s sebou i disproporci mezi starousedlíky a nově přistěhovanými obyvateli. Lze předpokládat, že tento trend bude i do budoucna pokračovat a uvažuje s ním i tento návrh územního plánu.

Obyvatelé sídla si samozřejmě uvědomují i nevýhody zdejšího bydlení (nutnost dojíždět za prací a službami) a je otázkou, jestli v další generaci, nebo i dříve, nedojde opět k jejich odlivu zpět do okolních měst, jako se tomu děje v případě Skalné a Libé, které v minulosti těžily z nepřipravenosti města Cheb na masivní výstavbu rodinných domů.

Demografický vývoj vykazuje setrvalý nárůst počtu obyvatel s ojedinělým poklesem v roce 2015. Přesto že ORP Cheb vykazuje co se počtu obyvatel týče setrvalý pokles, lze v případě Pomezí nad Ohří uvažovat se setrvalým

nárůstem vzhledem k nabídce kvalitního bydlení v přírodním prostředí a blízkosti přehrady a se synergií s nedaleko umístěným městem Cheb a jeho rozvíjející se průmyslovou zónou.

Následující tabulka uvádí počty obyvatel na konci roku. Při zachování lineárního trendu, vycházejícího ze zohlednění vývoje počtu obyvatel 10 let zpět, lze predikovat jeho nárůst v příštích deseti letech o 150, na celkových 400 obyvatel.

rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
obyv.	116	132	138	140	148	166	192	200	224	223	248
přír.	8	16	6	2	8	20	26	8	24	-1	25

Nárůst počtu obyvatel nejen Pomezí nad Ohří, ale například Libé, Skalné, Komorním Dvoře byl způsoben absolutní nepřipraveností města Cheb na nárůst počtu obyvatel, respektive uspokojení poptávky po bydlení v rodinných domech. V současnosti, kdy jsou v přípravě rozsáhlé investiční plochy přímo v Chebu, lze tento nárůst na 400 obyvatel považovat spíše za optimističtější variantu.

c.3.4. Bydlení

Obce se v tomto případě netýká problém satelitních sídel větších měst (zejména Prahy), kdy výrazný nárůst počtu obyvatel přinesl negativní jevy jako například vyčerpání kapacity občanské vybavenosti (školy, školy), nárůst cen služeb apod. Bohužel je to v případě Pomezí je situace co se týče vybavenosti a služeb nedostačující obecně. Na další nárůst počtu obyvatel se lze také dívat jako na příležitost řešení tohoto problému, protože až od určité ekonomické síly lze předpokládat jejich spontánní vznik, který bohužel nástroji územního plánování nelze zásadněji přiblížit.

V místě je oceňováno bydlení v kvalitním prostředí, kdy ostatní, obtížně napravitelné nedostatky jako je nedostatek služeb a občanské vybavenosti, stále převyšují a činí sídlo atraktivním pro další obyvatele.

Obec se v tuto chvíli nachází stále v situaci, že počet jeho obyvatel není dostačující k výraznějšímu rozmachu komerční nabídky služeb, obchodu apod. Jeho šanci je proto i jeho další rozvoj a s ním narůstající počet obyvatel.

c.4. Konkrétní problémy k řešení vyplývající pro obec z ÚAP ORP Cheb

Ze 4. aktualizace územně analytických podkladů ORP Cheb, zpracovaných v roce 2016, vyplývají pro obec následující konkrétní problémy v úrovni řešení územního plánování.



zdroj: výřez z Výkresu problém k řešení, ÚAP ORP Chebu 2016

c.4.1. ZU – závady urbanistické**c.4.1.1. ZU18 - chybějící veřejná prostranství**

důvod: neupravené prostředí centra obce

Struktura sídla je charakterizována jako rozptýlená skupinová zástavba bez jasně definovaného centrálního veřejného prostranství. Přestěhováním obecního úřadu budovy v sousedství kostela a plánovanými úpravami v jeho předpolí (plocha Z23) dojde alespoň k částečnému zdůraznění této plochy v hierarchii obce.

Pro vnímání tohoto prostoru bude vždy problematické měřítko obcí procházející silnice II/606, jejíž šíře bude bez dalších stavebních úprav vždy působit negativně.

Řešením tohoto problému jsou pak konkrétní úpravy technického řešení komunikací, které už ale podrobnosti přesahují měřítko územního plánu.

Návrh ÚP kodifikuje několik ploch veřejných prostranství a nově navrhuje plochu Z47(PV) pro zřízení obratiště autobusu v Dolní Hraničné a plochu Z42(PV) u vjezdu do lokality u Lesního mlýna.

Obec připravuje úpravu dětského hřiště v prostoru u kostela Sv. Jakuba. Vznik tohoto a dalších podružných veřejných prostranstvích regulativy připouští i v dalších funkčních plochách.

c.4.1.2. ZU19 přestavba nevyužívaných ploch v zastavěném území

důvod: nevyužívaný areál policie

Jako řešení tohoto problému byl zvolen návrh přestavbové plochy P07(SM) přestavba bývalé celnice

Zařazení této lokality do plochy smíšené zajistí co nejširší možnost využití v souladu s koncepcí rozvoje obce a zvyšující tak pravděpodobnost úspěšné konverze tohoto areálu v rozsahu funkcí od bydlení, přes občanské vybavení až po výrobu.

Protože se nejedná o majetek obce, nelze pomocí nástrojů územního plánování tuto konverzi bohužel urychlit. S narůstajícím počtem obyvatel se nicméně zvyšuje pravděpodobnost tlaku na její další využití.

U ploch smíšených, obzvláště pokud se jedná o plochy přestavbové, je vyšší riziko jejich změny na plochy s větším negativním dopadem (výroba, na ní navázaná doprava). V tomto případě se ale jedná o lokalitu na okraji obce u dálniční komunikace, kde případné negativní vlivy na stávající zástavbu budou minimální.

c.4.2. ZD – závady dopravní infrastruktury**c.4.2.1. ZD10 obec rozdělena silnicí ("rychlostní komunikace")**

důvod: propojení částí obcí, meziúrovňové křížení

Negativní vliv této bariery bude v budoucnu posílen její přestavbou ze silnice I/6 na dálnici D/6. Nejpozději při této změně bude odstraněno stávající úrovnňové křížení silnice I/6 v prostoru u čerpacích stanic, které v současné době zajišťuje obousměrné napojení přilehlého území z vnitrozemí bez nutnosti opouštět Českou republiku.

Tato změna je v návrhu promítnuta dvěma navrhovanými plochami P04 a Z52. Trasa silnice a rozsah vymezených ploch vychází ze zpracované technické studie z roku 2015 „R6 MÚK Chlumeček - státní hranice“ zpracované firmou Pontika s.r.o.

V návrhu je rovněž počítáno s objízdými trasami bez omezení vjezdu. Možná objízdná trasa pro všechna vozidla je vedena jižně od silnice D6 po silnici II/606. Tato komunikace je dostatečně kapacitní a uzpůsobena i k jízdě nákladních vozidel. V místě Pomezí není možno vést objízdné trasy po stávajících komunikacích. Proto byla v rámci studie u do ÚP převzata nová komunikace jakožto prodloužení silnice II/606, vedená zčásti po místních komunikacích), která se napojuje na mimoúrovňovou křižovatku v Pomezí a prochází přes hraniční přechod Pomezí nad Ohří/Rathsamerweg (Schirnding). Na území SRN je pak vedena po komunikacích místního významu a napojuje se na silnici Egerstraße v obci Schirnding. Na území České republiky bude úprava provedena v délce cca 1200m, na území Spolkové republiky Německo cca 2000m. Podél této komunikace bude jako náhrada vystavěna stezka pro cyklisty.

V případě, že bude komunikace D6 v místě Pomezí řešena jako komunikace s neomezeným přístupem pro vozidla (jako silnice I/6), není potřeba zřídit výše zmíněnou objízdnu trasu.

Územní plán uvažuje území více zatěžující trasu, aby byla umožněna realizace kterékoliv z uvažovaných variant.

Západní část plochy odpočívky je vymezena jako plocha výroby (VL). Ta bude buď přístupná pouze z dálnice přes plochu odpočívky, případně stávajícím podjezdem železniční tratě. Územní plán konkrétní řešení nepředepisuje a pomocí regulativů umožňující související dopravní a technickou infrastrukturu připouští obě řešení.

Regulativy připouští šířkové rozšíření silnic při zachování jejich kategorie a třídy.

V návaznosti na možnou realizaci pokračování silnice II/606 až na hranice je pak navrženo její pokračování souběžně s plánovanou stavbou D-16:

- D-29 cyklostezka podél pokračování II/606 na hranice

Území severně od budoucí dálnice D/6 bude i nadále přístupné pouze dvěma způsoby, podjezdem pod dálnicí v místě napojení silnice II/606 případně po účelové komunikaci vedené po břehu přehrady pod dálničním mostem přes přehradu Skalka.

Vzhledem k tomu, že hodnocení SEA zamítlo výstavbu severně od této bariery, nelze tento problém považovat při zachování stávajících silnic a komunikací za výrazný. Obsluha území bude zachována jak pro zemědělskou techniku, tak pro turismus.

c.4.3. ZI – závady v technické infrastruktuře

c.4.3.1. ZI3 chybí kanalizace a ČOV

Vzhledem k tomu, že se Pomezí nad Ohří nachází v CHOPAV - Chebská pánev a Slavkovský les, v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů Františkovy Lázně a s ohledem na velikost místní části nebyla realizována původně plánovaná ČOV, ale splaškové vody jsou přečerpávány na ČOV do Chebu.

Realizace kanalizace proběhla ve třech etapách, v první byla vybudována funkčně propojená vodohospodářská infrastruktura pro odvedení odpadních vod z území obce Pomezí nad Ohří na ČOV v Chebu. V druhé etapě byla vybudována kanalizace v Dolní Hraničné, ve třetí etapě pak byla zbudována vlastní kanalizace v Pomezí nad Ohří. Stavba umožňuje i budoucí napojení lokalit Tůně a Podhoří. Kanalizace je v celkové délce 8 481 m s 5 čerpacími stanicemi odpadních vod a je napojena na stávající veřejnou kanalizaci města Chebu.

Tento úkol plynoucí z ÚAP je již relevantní pouze pro nenapojené části území, zejména rekreační zástavba v lokalitě Lesní mlýn.

Z důvodu vymezení jako veřejně prospěšné stavby jsou pro tuto lokalitu v ÚP jmenovitě navrženy:

- K-V6 kanalizační výtlač s napojením do výtlačku Pomezí nad Ohří - Cheb
- K-ČS 6 čerpací stanice kanalizační soustavy Tůně – Liběnek

c.4.4. ZH – závady hygienické

c.4.4.1. ZH6 znečištění vodní nádrže

důvod: nelze rekreačně využívat

Mezi problémy obce byl tento zařazen, přestože vlastní plocha přehrady Skalka spadá pod obec Cheb a řešeného území se pouze dotýká a tvoří jeho celou severní hranici. Krajinná hodnota tohoto díla je jednou ze silných stránek území a jedním z důvodů významného zájmu o výstavbu v místě. Bohužel vzhledem k nevyhovující kvalitě vody zejména v letních měsících není možno využít její rekreační potenciál.

Špatná kvalita vody v přehradě je způsobena jak sinicemi tak z důvodu znečištění sedimentů údolní nivy rtutí z bývalé chemické továrny v Marktredwitz. Jedná se o významný negativní dlouhotrvající vliv na vodu, jehož jedinou možnou kompenzací je odstranění sedimentu. Až do jeho odstranění je lepší vyčkávat, popř. provádět extenzivní údržbu ZPF namísto intenzivního hospodaření.

Částečným řešením výskytu sinic je pokračování v dalším odkanalizování prozatím neřešených částí obce Pomezí s nutností stejného přístupu i v ostatních sídlech na břehu přehrady.

Odstranění sedimentu včetně opatření na přítoku přehrady již přesahují možnosti územního plánování a v tomto případě se jedná o problém, který by měl být řešen nejen na úrovni státu ve spolupráci se SRN.

D) PŘÍPADNÉ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA JINÉ SKUTEČNOSTI OVLIVNĚNÉ NAVRŽENÝM ŘEŠENÍM, AVŠAK NEPODCHYCENÉ V ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, NAPŘÍKLAD SKUTEČNOSTI ZJIŠTĚNÉ V DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMECH A ROZBORECH

Skutečnosti zjištěné v doplňujících průzkumech a rozborech, a to provedených jak před zpracováním zadání územního plánu, tak během vlastní tvorby územního plánu, byly promítnuty zejména do korekcí týkajících se vyhodnocení jednotlivých pilířů trvale udržitelného rozvoje.

d.1. Sesuvné území Tůně (mimo registr ČGS)

V rámci zpracování ÚP bylo zjištěno, že výstavba v sídle Tůně se nachází na převážně stabilizovaném historickém sesuvu, který je v severní části lokality stále aktivní. Tento sesuv není evidován v Registru svahových nestabilit ČGS.

Tento problém se týká následujících ploch v neaktivní části sesuvu:

- Z41a(BV) bydlení
- Z41f(BV) bydlení
- Z41g(BV) bydlení
- Z42(PV) parkoviště

Následující plochy jsou umístěny v jeho aktivní části, ve které je výstavba možná při návrhu patřičných technických opatření:

- Z41b(BV) bydlení
- Z41d(BV) bydlení

Další nové skutečnosti hodné zřetele se vzhledem k velké podrobnosti zpracovaných ÚAP nevyskytují.

E) VYHODNOCENÍ PŘÍNOSU ÚZEMNÍHO PLÁNU K NAPLNĚNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ OBSAŽENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj území v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje. Navržené řešení reaguje v akceptovatelné míře na požadavky soukromých vlastníků a dává je do souladu s obecnými zájmy a dlouhodobou perspektivou rozvoje.

F) VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ - SHRNUÍ

Předpoklady pro zajištění trvale udržitelného rozvoje v území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivý hospodářský rozvoj a zachování příznivých životních podmínek obyvatel, nejsou návrhem územního plánu narušeny, přestože ani v ideálním případě nemohou být v úplné rovnováze.

Podmínky sídla lze považovat za specifické a jeho hlavní silnou stránkou je nabídka bydlení v atraktivním, přírodně kvalitním prostředí, s vazbou na vodní nádrž a její okolí, s výbornou dopravní dostupností do Chebu a SRN.

Ta činí lokalitu přitažlivou pro další výstavbu rodinných domů a nárůst počtu obyvatel. To je také příležitostí pro zkvalitnění, či vůbec zřízení, služeb a občanské vybavenosti, vázané na minimální potřebnou ekonomickou sílu odvíjející se od počtu obyvatel obce. Ta je nutná pro vznik komerčních i nekomerčních aktivit zkvalitňující život v místě.

Tato příležitost by neměla být narušena neuváženým návrhem co nejširšího sortimentu ploch pro výrobu a skladování, která by mohla zapříčinit zhoršení prostředí sídla a nastartovat odliv jeho obyvatel.

Vzhledem k přírodním kvalitám obce a jejího okolí, prostorovým možnostem a dalším limitům jsou možnosti vymezení těchto ploch omezené, návrh ÚP se je snaží využít v maximálním rozsahu, nicméně s vyloučením rizika výše zmíněných kvalit obce.