

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Diplomová práce

**Vliv změn územního plánu na rozvoj města Cheb
a jeho správní území**

Miroslava Ocásková

© 2013 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra statistiky

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Ocásková Miroslava

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Cheb

Název práce

Vliv změn územního plánu na rozvoj města Cheb a jeho správního území

Anglický název

Impact of the local master plan changes upon the Cheb town and its administration area development

Cíle práce

Cílem práce je analýza vlivu změn územního plánu na rozvoj města a dotčených sousedních obcí od roku 1994. Bude analyzována bilance zasažených ploch, účel změn funkčního využití území a jejich dopad na život obyvatel. Na základě provedených analýz budou formulovány návrhy a doporučení pro další rozvoj obce. Podkladové údaje budou zjištěny na městském úřadu, na katastrálním úřadu, na stavebním úřadu a na ČSÚ.

Metodika

Vytvořená databáze bude statisticky vyhodnocena pomocí metod z oblasti časových řad a indexní analýzy.

Harmonogram zpracování

Studium dostupné literatury a odborných textů: 03/2012-09/2012

Předložení literární rešerše : 10/2012

Sběr dat a jejich analýza : 08/2012-01/2013

Předložení konečné podoby textu diplomové práce: 02/2013

Rozsah textové části

60-80 stran

Klíčová slova

státní správa, veřejná správa, obec, veřejné prostředky, územní plán, urbanizace, rozvojové programy, dotace, demografický vývoj, rozpočet obce, investice

Doporučené zdroje informací

ČMEJREK, J., KOPŘIVA, R.: Základy veřejné správy. Praha: ČZU, 2009. ISBN 978-80-213-1626-3.
HINDLS, R., HRONOVÁ, S., SEGER, J.: Statistika pro ekonomy. Praha: Professional Publishing, 2004. ISBN 80-86419-59-2.
KOUDELKA, Z.: Samospráva. Praha: Linde Praha, 2007. ISBN 80-86473-80-5.
PEKOVÁ, J.: Hospodaření a finance územní samosprávy. Praha: Management Press, 2004. ISBN 80-7261-086-4.
PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M.: Veřejná správa a finance veřejného sektoru. Praha: ASPI, 2005. ISBN 978-80-7357-351-5.
PROVAZNÍKOVÁ, R.: Financování, měst, obcí a regionů. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2789-9.
Texty zákonů-Obecní a krajské zřízení, právní stav k 15.3.2010. Praha: C.H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-231-1.
Zákon č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
WOKOUN, R.: Strukturální fondy a obce I. Praha: ASPI, 2006. ISBN 978-80-7357-138-2.

Další literatura bude doporučena v průběhu zpracování diplomového úkolu.

Vedoucí práce

Prášilová Marie, doc. Ing., CSc.

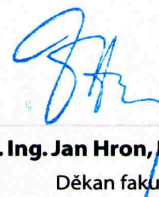
Termín odevzdání

březen 2013



doc. RNDr. Bohumil Kába, CSc.

Vedoucí katedry



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.

Děkan fakulty

V Praze dne 5.12.2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Vliv změn územního plánu na rozvoj města Cheb a jeho správní území" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 29.11.2013

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za její vedení při zpracování vybrané problematiky a za užitečné rady při konzultacích v průběhu zpracování této práce.

Vliv změn územních plánů na rozvoj města Cheb a jeho správní území

Impact of the local master plan changes upon the Cheb town and its administrative territory development

Souhrn

Diplomová práce je zaměřena na územně plánovací dokumentace platné na správním území města Chebu jako na důležité rozvojové dokumenty. Zaměřuje se na změny územních plánů a na dopad těchto změn na koncepci rozvoje města a dotčených sousedních obcí.

V práci je charakterizováno město Cheb a jeho rekreační oblasti Skalka a Jesenice, dále seznamuje s platnými územními plány a s procesem jejich pořízení a pořízení jejich změn. Pomocí statistické analýzy jsou v práci hodnoceny vývojové tendence vybraných demografických ukazatelů, je zjišťována míra vlivu schválených změn územních plánů na rozvoj města a jeho okolí ve sledovaném období let 1995 až 2011, zejména pak se zaměřením na změny v rozsahu jednotlivých druhů zastavitelných ploch.

Z výsledků analýz jsou vyvozeny dopady, návrhy a doporučení pro další rozvoj města, které také vycházejí ze znalosti prostředí a problematiky územního plánování.

Summary

The thesis is focused on planning documentation applicable to the administrative region of Cheb as an important development documents. It focuses on changes in local master plans and the impact of these changes on the concept of the development of the town and neighboring villages.

The work is characterized by town Cheb and recreation area Skalka and Jesenice, also acquaints with the local plans and the process of purchase and the purchase of their changes. Using statistical analysis, this work evaluated the trends of selected demographic indicators, which is determined by the rate impact of approved changes to local master plans for development of the city and its surroundings in the reference period 1995-2011, mainly focusing on the changes of the individual buildable areas.

The results of the analysis are drawn impacts, proposals and recommendations for further development of the city, which also is based on knowledge of the environment and spatial planning issues.

Klíčová slova: rozvoj, město, obec, rekreační oblast, zastavitelná plocha, zábor zemědělské půdy, územní plán, změna územního plánu, funkční využití, statistická analýza, demografické ukazatele.

Keywords: development, town, village, recreational area, buildable area, the use of agricultural land, local master plan, change in land use plans, functional use, statistical analysis, demographic indicators.

Obsah

1	ÚVOD	9
2	CÍL PRÁCE A METODIKA	11
2.1	Cíl práce	11
2.2	Metodika	11
2.2.1	Základní demografické ukazatele	12
2.2.2	Analýza časových řad	13
3	LITERÁRNÍ REŠERŠE	15
3.1	Veřejná správa	15
3.2	Územní samospráva	18
3.3	Veřejný sektor	21
3.4	Veřejné statky	22
3.5	Strukturální fondy	23
3.6	Finanční podpora státu	24
3.7	Regionální rozvoj	25
3.8	Udržitelný rozvoj území	26
3.9	Územní plánování	27
3.10	Územně plánovací dokumentace	29
4	CHARAKTERISTIKA MĚSTA Z HLEDISKA ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	31
4.1	Město Cheb	31
4.2	Rekreační oblasti	32
4.3	Územně plánovací dokumentace	33
4.4	Proces pořízení (změny) územního plánu	38
5	ANALYTICKÁ ČÁST	39
5.1	Vývojové tendence demografických ukazatelů	39
5.2	Vývojové tendence změn územních plánů	43
5.2.1	Celkové počty změn územních plánů	44

5.2.2	Nároky na území	46
5.2.3	Zábory zemědělské půdy	52
5.2.4	Dopady změn v rekreačních oblastech do rozvoje jednotlivých obcí	58
5.2.5	Způsob využití území.....	61
5.3	Návrhy a doporučení	65
6	ZÁVĚR	68
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	71
8	PŘÍLOHY	73

1 ÚVOD

Pro rozvoj každé obce nebo města jsou důležité dva dokumenty, jedním je strategický rozvojový plán a druhým neméně důležitým dokumentem je územní plán.

Není povinností obce mít zpracovaný územní plán, takto legislativa není nastavena, je pouze na uvážení a rozhodnutí každého zastupitelstva v samostatné působnosti, jak se k této problematice postaví. Pravdou ovšem je, že obec, která nemá územní plán, má také omezené možnosti rozvoje. Rozvoj obce je možný v zastavěném území, tzv. intravilánu, což je zastavěné území zanesené do katastru nemovitost v roce 1966, kde jsou podmínky rozvoje jednodušší, nebo mimo něj, ale složitějšími postupy a samozřejmě ne vždy je možné mimo zastavěné území požadované záměry realizovat, neexistuje-li územní plán, který stanovuje rozsah zastavitelných ploch a jejich funkční využití.

Problematika rozvoje každé obce je nutně spojena s tvorbou dokumentů, které stanovují pravidla a podmínky pro využívání území a pro realizaci všemožných záměrů. Takovým základním dokumentem je územní plán, obecně – územně plánovací dokumentace, která může mít několik různých forem. Tato dokumentace je veřejná, je veřejně přístupná jak fyzicky v tzv. papírové formě v prostorách každé obce a příslušného stavebního úřadu, a zároveň v dnešní době běžným způsobem umožňujícím dálkový přístup obvykle na webové stránce té které obce.

Rozvoj obce je tedy regulován územně plánovací dokumentací, která pro rozvoj lokalit s určitým funkčním využitím stanovuje regulativy a limity funkčního využití a prostorového uspořádání v území. Územní plán slouží jako podklad pro rozhodování stavebních úřadů, protože prvním předpokladem vedení řízení o umístění nebo realizaci jakéhokoliv záměru je jeho soulad s územním plánem.

Podle předchozí legislativy nemusely být zpracovávány územní plány pro celé správní území obce, a tak ještě dnes existují obce a města, jejichž území je pokryto územním plánem jen zčásti. Stejně tomu je i v případě města Cheb.

Na rozvoj obce nebo města má vliv mnoho faktorů, historické základy, součást

oblasti s lázeňským a s turistickým ruchem, dopravní sítě, jejich hustota, kategorie a kvalita, demografické vlivy, věk a vzdělanost obyvatelstva, sociální vlivy, skladba obyvatelstva, postoje představitelů města a významných podniků působících v regionu. Stejně faktory hrají roli i při pořizování územních plánů a při jejich dalším vývoji. Tím je myšleno, že každý územní plán dojde v čase určitých změn. Může se jednat o maličkosti v rozsahu jednotlivých parcel, ale může také jít o rozsáhlá území o rozloze mnoha hektarů, které mohou citelně zasáhnout do celkové urbanistické koncepce původního územního plánu.

Město Cheb má na svém správním území platné tři územní plány – Územní plán sídelního útvaru Cheb, Územní plán sídelního útvaru rekreační oblasti Skalka a Územní plán sídelního útvaru rekreační oblasti Jesenice.

Zajímavým a poučným jistě bude zjištění, jakým způsobem ovlivňují změny územních plánů směřování v rozvoji města, jak z hlediska plošného tak charakterem ploch, jaké jsou tendence a jak je toto území využíváno.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

2.1 Cíl práce

Pomocí statistické analýzy bude zjišťován vliv změn územních plánů na rozvoj města Chebu a dotčených sousedních obcí v období platnosti těchto územních plánů, tedy od roku 1994, kdy byl schválen Územní plán sídelního útvaru Cheb, resp. od roku 1998, kdy vešly v platnost územní plány sídelních útvarů rekreačních oblastí Skalka a Jesenice, do roku 2011. Bude analyzována bilance nároků na vymezení nových zastavitelných ploch, účel jejich funkčního využití území a jejich dopad na rozvoj obce. V práci budou analyzovány vybrané ukazatele demografického vývoje na území města Chebu, budou analyzovány změny rozsahu zastavitelných ploch. Zároveň bude analyzován dopad schválených změn na zábory zemědělské půdy. Na základě provedených analýz budou formulovány návrhy a doporučení pro další rozvoj města.

Podkladem pro práci budou údaje získané z materiálů odboru stavebního a životního prostředí Městského úřadu Cheb, údaje z Katastru nemovitostí a data Českého statistického úřadu. Zjištěné údaje a výsledky analýz budou popsány verbálně a pomocí grafů a tabulek.

2.2 Metodika

Postup práce bude spočívat ve vypracování literární rešerše z odborných literárních zdrojů k řešené problematice. Součástí práce budou též charakteristiky města Chebu a rekreačních oblastí z hlediska jejich osídlení a uspořádání, a také charakteristiky územně plánovacích dokumentací existujících na území České republiky a stručný popis procesu pořízení územního plánu nebo jeho změny.

Bude proveden sběr dat jednak z veřejných databází Českého statistického úřadu v oblasti demografického vývoje a také z dokumentací změn územních plánů poskytnutých Městským úřadem Cheb z vlastního archivu. Vytvořené databáze budou statisticky vyhodnoceny pomocí ukazatelů stavu obyvatelstva a pomocí metod z oblasti časových řad.

2.2.1 Základní demografické ukazatele

Počet obyvatel je okamžitý údaj a vztahuje se k určitému okamžiku, zpravidla k 31. 12. daného roku. Dalším demografickým ukazatelem je *složení obyvatelstva podle věku*, například rozdělené do tří biologických generací:

- I. 0 – 14 let předproduktivní generace,
- II. 15 – 64 let produktivní generace,
- III. 65 a více let postproduktivní generace.

Migrace je proces zvětšování a zmenšování populace stěhováním. Migrační přírůstek pak jako rozdíl mezi přistěhovalými a vystěhovalými, tzv. **saldo migrace**.

Přirozený přírůstek je výsledkem součtu narozených a zemřelých obyvatel.

Z těchto veličin je zjišťován celkový přírůstek obyvatelstva.

Celkový přírůstek obyvatelstva (C) je zjišťován takto:

$$C = N - M + S$$

N = počet živě narozených

M = počet zemřelých

S = saldo migrace.

(Svatošová, Kába, 2008)

2.2.2 Analýza časových řad

Základním prostředkem statistické analýzy dynamiky hromadných jevů je časová řada. Časovou řadou rozumíme posloupnost věcně a prostorově srovnatelných pozorování (dat), která jsou jednoznačně uspořádána z hlediska času ve směru minulost – přítomnost. Analýzu časových řad pak představuje soubor metod, které slouží k popisu těchto řad.

Pracujeme-li s řadami neupravených hodnot ukazatelů, hovoříme o časových řadách původních hodnot. Napočteme-li z jedné nebo více časových řad původních hodnot určité statistické charakteristiky (součet, průměr, poměr atd.), nazýváme takto vzniklou řadu časovou řadou odvozených charakteristik. (Svatošová, Kába, 2008)

Pro základní analýzu časové řady a představu o charakteru procesu, který časová řada vyjadřuje, slouží vizuální analýza. K tomu jsou využívány zejména

- grafy,
- elementární charakteristiky (diference různého řádu, tempo růstu, průměr časové řady a jiné).

(Hindels a kol., 2004)

ELEMENTÁRNÍ CHARAKTERISTIKY ČASOVÝCH ŘAD

Absolutní charakteristiky umožňují absolutní porovnání hodnot jednotlivých členů časových řad. Nejčastěji se používají první diference neboli **absolutní přírůstky** definované jako rozdíly sousedních pozorování řady. Počet absolutních diferencí je $n-1$, *charakteristika* pak vyjadřuje změny hodnoty t proti času $t-1$.

$$dy_t = y_t - y_{t-1}, \quad t = 2, 3, \dots, n$$

Tyto diference charakterizují absolutní přírůstek nebo úbytek zkoumaného ukazatele v určitém okamžiku (období) proti okamžiku (období) bezprostředně předcházejícímu.

Relativní charakteristiky růstu, respektive poklesu, jsou bezrozměrnými veličinami, jejichž představiteli jsou např. **koeficienty růstu**, které charakterizují relativní postupnou rychlost změn hodnot v časové řadě. Určují se jako poměr mezi daným a předchozím členem časové řady.

$$k_t = \frac{y_t}{y_{t-1}} \quad t = 2, 3, \dots, n$$

Vyjádříme-li koeficient růstu v procentech, hovoříme o **tempu růstu**.

Použijeme-li zjištěné veličiny tempa růstu v časové řadě pro výpočet geometrického průměru, zjistíme tak **průměrný koeficient růstu** (průměrné tempo růstu), jako úhrnnou charakteristiku relativních změn pro celou časovou řadu.

$$\bar{k} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}}$$

Pro zjištění změn, k jakým dochází v časové řadě vzhledem k základnímu období, obvykle k prvnímu členu řady, je možné stanovit **bazické indexy**.

$$BI = \frac{y_t}{y_0} \quad t = 1, 2, 3, \dots, n$$

Mezi nejjednodušší charakteristiky časových řad je možné zařadit jejich **průměry**. Jedná-li se o okamžikové časové řady, použije se pro výpočet obvyklý aritmetický průměr. (Svatošová, Kába, 2008)

3 LITERÁRNÍ REŠERŠE

3.1 *Veřejná správa*

Územní samospráva je formou veřejné vlády a veřejné správy, tedy jde o správu věcí veřejných na území menším, než je stát. Základní principy územní samosprávy, její kompetence a odpovědnost, a míru rozhodovací samostatnosti jsou stanoveny právními předpisy. Posilování pravomoci a odpovědnosti územních samospráv se týkalo také oblasti ekonomické. S tím souvisel také přenos odpovědnosti za zajišťování veřejných statků pro obyvatelstvo a účelné rozdělení odpovědnosti mezi stát a územní samosprávu. (Peková, 2004) Ve snaze zabránit rostoucí zadluženosti státu, způsobené rostoucí zadlužeností územních samospráv, docházelo ke snižování transferů za státních rozpočtů do municipálních rozpočtů. Tento postup vyvolal výrazné snižování investic na úrovni územních samospráv. Přitom však pokračovaly přesuny odpovědnosti za poskytování veřejných služeb na územní samosprávy a vznikaly tak vysoké finanční nároky na jejich rozpočty. Tyto prohlubující se problémy nakonec vedly k reformě veřejné správy. (Provazníková, 2009)

Reforma veřejné správy

Po listopadu 1989 docházelo v Československu k zásadním změnám v politickém uspořádání. Nejdůležitější změnou bylo zrušení vedoucí úlohy KSČ, která byla dosud zakotvena v ústavě. Značnými změnami prošla státní správa, a to v souvislosti s přechodem od direktivního hospodářského plánování k tržní ekonomice. V roce 1990 byl zrušen systém národních výborů a bylo obnoveno obecní zřízení. Místní a městské národní výbory byly nahrazeny obecními a městskými úřady. Zároveň v té době nastal dezintegrační proces a vzniklo mnoho nových obcí, jejichž počet vzrostl téměř o 50%. V roce 2000 byla zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, stanovena hranice pro vznik obce na počet 1000 obyvatel.

Na okresní úrovni vznikly v roce 1990 orgány státní správy v podobě okresních

úřadů. Ty byly zřízeny pouze na přechodné období, které však skončilo až koncem roku 2002. Krajské národní výbory byly v roce 1990 zrušeny bez náhrady a jejich kompetence se rozdělily mezi ústřední orgány a okresní úřady. Rozpad československé federace pak nastolil zcela novou situaci, Česká republika se stala samostatným státem od 1. ledna 1993. Bylo třeba vyřešit otázku, zda Česká republika přejde k zemskému nebo ke krajskému zřízení a tento stav trval několik let. (Čmejrek, Kopřiva, 2007)

Do první fáze reformy veřejné správy řadíme vznik tří průlomových zákonů z roku 2000, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích, a zákon č. 130/2000 Sb., o volbách do zastupitelstev krajů a o změně některých zákonů. Po volbách do krajů pak na ně byla přenesena první část působnosti z ústředních orgánů státní správy a z okresních úřadů.

Druhá fáze reformy veřejné správy měla velký význam na úrovni obcí a vyvrcholila na přelomu roku 2002 a 2003, kdy byla ukončena činnost okresních úřadů, jejichž činnost byla přenesena převážně na orgány územní samosprávy – na obce s rozšířenou působností a na kraje. (Čmejrek, Kopřiva, 2007) Tím ovšem u nás došlo k rozbití více než staleté tradiční organizaci veřejné správy. Dá se říci, že paradoxně přenesením určitých oblastí působnosti okresních úřadů na kraje došlo vlastně k centralizaci výkonu veřejné správy a také došlo ke zhoršení dostupnosti veřejné správy pro občany. V tom lze spatřovat rozpor se zásadami subsidiarity a s plánem decentralizovat veřejnou správu. (Koudelka, 2007)

V průběhu reformy územní veřejné správy byly shledány čtyři závažnější problémy. Jednak se jednalo o vymezení územních celků, jejich počet a velikost. Vytvoření čtrnácti vyšších územně samosprávných celků bylo jakýmsi kompromisem. Dalším problémem bylo vymezení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, jejichž počet v průběhu legislativního procesu vzrostl z původních 179 na 205. V průběhu reformy vyvstaly také problémy s kompetenčními vztahy zejména mezi kraji (v některých oblastech státní správy je dosud uplatňováno dělení na 8 krajů), ale i mezi regiony soudržnosti a kraji nebo při převzetí kompetencí od zrušených okresních úřadů. Organizační a personální problémy byly spojeny s přesuny pracovníků, technického vybavení i majetku z okresních úřadů, ale také nedostatečnou připraveností některých obcí s rozšířenou působností k převzetí nové agendy. (Čmejrek, Kopřiva, 2007)

Struktura veřejné správy

Struktura veřejné správy v České republice, jak již bylo řečeno, je členěna na státní správu, samosprávu a z hlediska Evropské unie také na regiony soudržnosti. Územní členění státu je z hlediska státní správy děleno na obce, resp. obecní úřady s různou mírou přenesené působnosti – matriky, stavební úřady, pověřené úřady a úřady obcí s rozšířenou působností. Další členění státu je na okresy, v nichž existují zvláštní státní orgány – okresní soudy, okresní ředitelství policie, úřady práce, pozemkové úřady a jiné. Další členění státu takřkajíc postaru je stále ještě na Prahu a sedm krajů.

Z hlediska samosprávy se území státu dělí na obce a vyšší územně samosprávné celky – Praha a 13 krajů. Regiony soudržnosti byly zřízeny zákonem č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, které svojí lidnatostí odpovídají kategorii územních celků NUTS 2, nezbytných z hlediska kompatibility s regionální politikou Evropské unie, a mohou tak být příjemci podpory z evropských fondů. (Koudelka, 2009)

Aby mohla územní samospráva fungovat, bylo třeba pro to vytvořit předpoklady jak legislativní tak ekonomické. Kromě úpravy vzniku a postavení, působnosti, pravomoci a odpovědnosti, bylo třeba legislativně upravit i vnitřní členění a organizaci územní samosprávy, její samostatnou, popřípadě přenesenou působnost, vzájemné vztahy se státem i s ostatními stupni územní samosprávy, kompetence a ekonomické předpoklady. K nejdůležitějším ekonomickým předpokladům potom patří vlastnictví majetku a právo s ním hospodařit, sestavování vlastního rozpočtu a možnost získávání vlastních finančních prostředků. (Peková, 2004) Postavení územní samosprávy v Evropě je zakotveno v dokumentu Evropská charta místní samosprávy, který vstoupil v platnost 1. září 1988. Státy, které se připojily k ratifikaci tohoto dokumentu respektují jeho ustanovení ve svých zákonných předpisech. Státy nemusí respektovat všechna ustanovení charty, musí však určit ta, která respektovat nebudou. Česká republika ratifikovala tento dokument v roce 1998 s platností od 1. září 1999. (Provazníková, 2009)

3.2 Územní samospráva

Územní samospráva plní na území obce hned několik funkcí – sociální, ekonomickou a územně technickou. Sociální funkce územní samosprávy spočívá v tom, že zabezpečuje sociální péči a sociální služby pro své občany, stará se o bezpečnost a ochranu majetku svých občanů. Ekonomická funkce územní samosprávy spočívá v zabezpečování veřejných statků a služeb pro své občany, napomáhá v sociálně ekonomickém rozvoji svého území, a ve snaze o rozvoj příznivého podnikatelského prostředí. Územně technická funkce územní samosprávy pak spočívá ve snaze o optimální využívání svého území na základě vydaného územního plánu. (Peková, 2004)

Obec

Základním územním samosprávným společenstvím občanů je obec. Každá obec je veřejnoprávní korporací, která disponuje vlastním majetkem, vystupuje vlastním jménem a nese odpovědnost vyplývající z právních vztahů. Každá obec je také vymezena geograficky jedním nebo více katastrálními územími. (Čmejrek, Kopřiva, 2007) Společenství občanů, které žije na území obce realizuje samosprávu svých veřejných záležitostí na základě veřejné volby, a to buď přímou, nebo nepřímou. Přímá volba je reprezentována např. referendem, kdy občané obce rozhodují přímo o stanovených otázkách, nepřímá volba je realizována prostřednictvím volených zástupců – zastupitelů. (Provazníková, 2009)

Obec je spravována zastupitelstvem, z jehož středu je volen starosta, jako statutární orgán obce. Zastupitelstvu v jeho činnosti pomáhají orgány obce, jako jsou rada obce, obecní úřad a zvláštní orgány obce. Rozsah samostatné působnosti obce může být omezen pouze zákonem. V samostatné působnosti může obec vydáním obecně závazné vyhlášky upravovat záležitosti veřejného pořádku. (Čmejrek, Kopřiva, 2009)

Zákon o obcích

Pro obecní zřízení je nedůležitějším právním předpisem zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon upravuje postavení obcí, vymezuje pojem občan obce a jeho práva, upravuje vymezení území obcí, jejich názvy i názvy ulic a veřejných prostranství, číslování budov, znaky a vlajky obcí. Zákon se také

zabývá působností obce, a to jak samostatné tak přenesené. Vymezuje pojem samostatná působnost, stanovuje základní zásady nakládání s majetkem obcí, vymezuje možnosti spolupráce mezi obcemi na území České republiky i s obcemi jiných států. Zákon také stanoví podmínky, za kterých může obec ukládat pokuty při řešení správních deliktů. V otázce přenesené působnosti obcí vymezuje zákon podmínky jejího výkonu, vymezuje pojem pověřený obecní úřad a veřejnoprávní smlouva. Důležitou částí zákona je rozlišení orgánů obce a jejich pravomocí; jsou jimi zastupitelstvo, rada obce, starosta a obecní úřad, v jehož čele stojí tajemník. Zákon také určuje možnosti zřizovat orgány zastupitelstva (výbory) a rady (komise), které mají funkci poradních orgánů. V další části stanovuje zákon pravidla pro dozor nad vydáváním a obsahem vyhlášek, nařízení, usnesení, rozhodnutí nebo jiných opatření vydaných obcí v samostatné i přenesené působnosti; stanovuje také podmínky pro kontrolu výkonu samostatné a přenesené působnosti. V závěru potom zákon vymezuje pojem statutární město, jeho postavení, pravomoci a orgány. (Texty zákonů, 2010)

Majetek územní samosprávy

Předpokladem existence územní samosprávy je vlastnictví majetku. Ten je tvořen movitým (např. zařízení a stroje), nemovitým (např. budovy, půda) a nehmotným (ochranné známky, duševní vlastnictví) majetkem, finančními investicemi (peníze a cenné papíry) a majetkovými právy (např. pohledávky). Jako právní subjekt má územní samospráva právo svůj majetek prodávat, nakupovat nebo pronajímat, darovat, půjčovat, vkládat, svěřovat, může majetkem ručit, pojišťovat ho, zdědit a také vytvářet vlastní činnosti. Povinností územní samosprávy je o majetek pečovat a vyvíjet úsilí o jeho zachování a rozvoj a vést jeho evidenci. Nakládání s majetkem je v kompetenci zastupitelstva a mělo by vycházet ze stanovených priorit a schválených strategií, jako jsou programy rozvoje, územní plány, regulační plány, rozpočtové výhledy a podobně. (Provazníková, 2009)

Spolupráce obcí

Při výkonu samostatné působnosti mohou obce spolupracovat

- na základě smlouvy uzavřené pro splnění konkrétního společného úkolu,

- na základě smlouvy o vytvoření dobrovolného svazku obcí,
- založením právnické osoby dvěma nebo více obcemi.

Smluvní spolupráce pro splnění konkrétního úkolu musí být písemná a předem schválená zastupitelstvy dotčených obcí; taková smlouva má soukromoprávní charakter.

Pro plnění svých samosprávných úkolů mají obce právo vytvářet na základě smlouvy svazek obcí; registrací na krajském úřadu vzniká právnická osoba s možností jednat vůči třetím osobám. Pro jednání svazku platí zásada veřejnosti obdobně jako u obcí.

Další možností spolupráce je s jinými právnickými osobami, s nimiž mohou obce zakládat nebo vstupovat do zájmových sdružení právnických osob nebo může obec uzavírat smlouvy o sdružení.

Obce také mohou při plnění svých samosprávných úkolů spolupracovat s obcemi jiných států nebo být členy mezinárodních sdružení místních celků. Svazky obcí mohou uzavírat smlouvy se svazky obcí jiných států nebo může být spolupráce mezi obcemi různých států založena na tradici vzájemných dobrých vztahů bez písemného podchycení. (Koudelka, 2007)

Rozpočet územní samosprávy

Územní rozpočet je peněžním fondem a finančním plánem, který je sestavován každoročně na základě rozpočtového výhledu a musí být vždy vyrovnaný. Je nástrojem realizace koncepce rozvoje území a poskytuje informace o záměrech a finanční situaci samosprávného celku. Rozpočet je obvykle sestaven ze dvou částí - běžný a kapitálový. Běžný rozpočet vyjadřuje opakující se příjmy a výdaje, kapitálový rozpočet vyjadřuje financování investic a jednorázové příjmy a výdaje. V pravomoci zastupitelstva je kromě projednávání, schvalování a kontroly plnění rozpočtu také zřizování účelových a neúčelových mimorozpočtových fondů.

Mezi základní příjmy územních rozpočtů patří daňové příjmy, dotace a transfery jako nenávratné finanční zdroje, a nedaňové příjmy, úvěry a půjčky jako návratné finanční zdroje. Výdaje územních rozpočtů jsou vynakládány na zajišťování veřejných statků a služeb, za které je územní samospráva odpovědná. Rozsah výdajů je ovšem ovlivněn

objemem rozpočtových příjmů. Veřejný sektor, na jehož financování nebo spolufinancování se podílí veřejná správa, zahrnuje mnoho oblastí. Jsou to zejména územní plánování, péče o veřejné zdraví, péče o veřejnou zeleň a životní prostředí, sběr a likvidace odpadu, školství, rozvoj kultury, rekreace a sportu, sociální služby, bydlení, veřejný pořádek a veřejná doprava.

Kontrola hospodaření a finanční kontrola ve veřejné správě se provádí na základě zákonů. Obecně platí, že čím vyšší je míra samostatnosti organizací zřizovaných veřejnou správou v rozhodování o výdajích, tím vyšší je efektivnost. (Provazníková, 2009)

3.3 Veřejný sektor

Významnou součástí národního hospodářství je právě veřejný sektor, který je důsledkem selhání trhu. Ve smíšené ekonomice je charakteristické vzájemně prospěšné působení veřejného a soukromého sektoru, selhává-li jeden, nastupuje druhý. Posláním veřejného sektoru je zabezpečování veřejných statků pro občany a také odstraňování dalších důsledků tržního selhání, např. negativních externalit. Přestože vymezení funkcí veřejného sektoru není jednotné, dá se říct, že veřejný sektor plní zejména funkci ekonomickou, sociální, ale také politickou. K základním socioekonomickým funkcím veřejného sektoru patří zajišťování veřejných statků, podíl na tvorbě příznivých podmínek pro fungování soukromého sektoru, snaha o vyšší spravedlnost v rozdělování veřejných statků, přispívání k ekonomickému růstu – přispívat k růstu zaměstnanosti, k růstu kvality života lidí přístupem ke vzdělávání a zvyšování kvalifikace. (Peková, Pilný, Jetmar, 2005)

Za klíčovou funkci územní samosprávy, potažmo veřejného sektoru, je zabezpečování veřejných statků a služeb pro své obyvatele. Jedná se o takové statky a služby, které nemůže nebo nemá zájem zajistit soukromý sektor v požadovaném množství nebo kvalitě, dochází k tržnímu selhání. Proto jsou tyto statky zabezpečovány veřejným sektorem – státem nebo územní samosprávou.

Veřejné statky a služby jsou takové, které jsou užitečné celé společnosti a z toho důvodu je zájem na jejich zajišťování, jsou spotřebovávány kolektivně, neprocházejí trhem, bývá efektivnější, jsou-li zabezpečovány veřejným sektorem. Veřejné statky potom

dělíme na čisté a smíšené. (Peková, 2004)

3.4 Veřejné statky

K charakteristikám čistého veřejného statku patří jeho nedělitelnost, což představuje tu vlastnost, že jeho spotřeba jednotlivcem nezmenšuje spotřebu ostatními jednotlivci. Další charakteristikou veřejného statku je jeho nevylučitelnost ze spotřeby, to znamená, že z účasti na spotřebě nelze vyloučit jedince, který odmítá platit náklady. (Provazníková, 2009) Další charakteristikou veřejného statku je potom, že nelze kvantifikovat podíl jednotlivce na jeho spotřebě, tuto spotřebu nelze vyjádřit cenou. Stejně tak kvalita veřejného statku je nedělitelná, i když při nadměrné spotřebě může hrozit snížení kvality veřejného statku pro všechny. (Peková, 2004) V reálné ekonomice těmto charakteristikám vyhovuje jen velmi málo statků.

V odborné literatuře neexistuje jednotný přístup k vymezení smíšeného veřejného statku, je však možné nalézt typické vlastnosti těchto statků – jsou ve spotřebě dělitelné, kvantita může být rozdělena mezi spotřebitele, ale kvalita zůstává nedělitelná až po kapacitní omezení. S růstem počtu spotřebitelů však kvalita poskytovaného veřejného statku klesá pro všechny spotřebitele. (Provazníková, 2009) Smíšené veřejné statky jsou spotřebovávány buďto fakultativně, kdy spotřebitel sám rozhoduje, zda bude veřejný statek užívat či nikoliv, anebo zda je spotřeba veřejného statku přikázána zákonem.

Stát přenáší část odpovědnosti za zabezpečování některých veřejných statků pro občany státu na územní samosprávy zejména z důvodu hospodárnosti. Veřejné statky můžeme rozdělit na národní veřejné statky, které se týkají obyvatel celého státu a je u nich zpravidla určen celostátně platný standard, dále na místní či regionální veřejné statky, které slouží zejména pro občany daného území, a na poplatkové veřejné služby, které mívají polotržní až tržní charakter. (Peková, 2004)

Při zajišťování veřejných statků a služeb se ukazuje jako nezbytná spolupráce veřejného a soukromého sektoru. Důvodem tohoto postupu je zajištění dostupnosti a hlavně efektivnosti při zajišťování veřejných statků, a to s hledem na finanční problémy veřejného sektoru spojené s rostoucí zadlužeností veřejných financí. Z hlediska veřejné

správy je cílem spolupráce dosažení nabídky většího množství veřejných statků a služeb, dosažení vyšší hospodárnosti a užitečnosti při poskytování veřejných statků a dosažení vyššího uspokojení potřeb občanů. (Peková, Pilný, Jetmar, 2005)

Územní samospráva má několik možností zajištění veřejných statků, které jsou obvykle kombinovány. Jednou z možností je zajištění veřejných statků ve veřejném sektoru, to je prostřednictvím organizačních složek, obecně prospěšných organizací nebo příspěvkových organizací, další možností je zajištění u soukromého sektoru veřejnou zakázkou nebo uzavřením partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem založením společného podniku. Ty pak mají rozdílný způsob financování a také rozdílný dopad do rozpočtu územní samosprávy. Zdrojem financování veřejných statků jsou daně a poplatky. (Peková, 2004)

3.5 Strukturální fondy

Po vstupu do Evropské unie v roce 2004 se Česká republika zapojila do integračního procesu, který jí umožňuje participovat na pozitivěch, kterých bylo dosud v členských zemích dosaženo. S tím souvisí snaha o postupné vyrovnávání ekonomické úrovně a rozvoj regionů Evropské unie a tím k posílení jejich konkurenceschopnosti a hospodářské a sociální soudržnosti. Hlavním nástrojem strukturální a regionální politiky Evropské unie jsou strukturální fondy a fond soudržnosti, které poskytují finanční zdroje v souladu se zásadou solidarity. Jako finanční nástroje regionálního rozvoje slouží Evropský fond pro regionální rozvoj (ERDF), Evropský sociální fond (ESF) a Fond soudržnosti (CF).

Programovými nástroji pro využívání fondů jsou Národní rozvojový plán, Národní strategický referenční rámec a Operační programy. Odpovědnost za tuto oblast nese Ministerstvo pro místní rozvoj. Nejvýznamnějším zákonem v oblasti regionální politiky v České republice je zákon o podpoře regionálního rozvoje z roku 2000. Tento zákon mimo jiné zřizuje na úrovni regionů soudržnosti NUTS 2 Regionální rady, které mají za úkol zabezpečit vypracování a realizaci programů spolufinancovaných z evropských fondů. Pro zabezpečení financování při realizaci operačních programů byl určen jediný platební orgán, kterým je Ministerstvo financí. (Wokoun, 2006)

Pro období let 2007 až 2013 byly stanoveny tři cíle politiky soudržnosti Evropské unie. Finanční prostředky jsou z evropských fondů čerpány na základě projektů realizovaných v rámci jednotlivých operačních programů (dále jen OP):

Cíl Konvergence – pro podporu tvorby pracovních míst v nejméně rozvinutých členských zemích - *Tematické OP, Regionální OP*.

Cíl Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost – pro regionální programy podporující ekonomické změny v průmyslových, městských a venkovských oblastech - *OP Praha*.

Cíl Evropská územní spolupráce – pro podporu vyváženého rozvoje na území Evropské unie - *OP Přeshraniční spolupráce, OP Mezinárodní spolupráce, OP Nadnárodní spolupráce, INTERACT II, ESPON 2013, URBACT II*.

Od počátku programového období k 3. říjnu 2012 bylo vydáno 38 778 rozhodnutí o poskytnutí dotace v celkové výši 617,9 mld. Kč, což činí 79,4 % celkové alokace NSRR ve výši 778 mld. Kč. (MMR, 2012)

3.6 Finanční podpora státu

Ministerstvu pro místní rozvoj přísluší řízení některých operačních programů na poskytování finanční podpory rozvoje z Evropských fondů. V oblasti bytové politiky zavádí Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) podpůrné programy a dotační tituly financované ze státního rozpočtu. V programech podpory bydlení je poskytována podpora na regeneraci panelových sídlišť, výstavbu technické infrastruktury, výstavbu podporovaných bytů a opravy domovních olověných rozvodů. Další podpora je poskytována na bydlení při živelní pohromě. Cílem této podpory je zajištění dočasného náhradního ubytování, odstranění staveb bytového nebo rodinného domu a poskytování příspěvku na opravu bytu.

V oblasti regionální politiky zavádí MMR podpůrné programy a dotační tituly, které představují programovou podporu financovanou z národních zdrojů. Regionální programy podpory MMR jsou účinnými nástroji k zabezpečení cílů Strategie regionálního

rozvoje České republiky. Tyto programy mají umožnit pozitivní ovlivňování rozvoje zejména znevýhodněných a strukturálně postižených regionů, zmírňovat regionální disparity a účinně přispívat k vyváženému rozvoji území. Dotační tituly jsou zaměřeny na podporu rozvoje a obnovy venkova nebo na podporu obnovy obecního a krajského majetku po živelních pohromách.

O podpory je možné se ucházet na základě výzvy k předkládání žádostí, jejichž aktuální přehled je uváděn na webových stránkách MMR. (MMR, 2013)

3.7 Regionální rozvoj

Mezníkem ve vývoji regionálního a prostorového plánování v evropském měřítku bylo přijetí Evropské charty regionálního a prostorového plánování (Evropská charta) na konferenci evropských ministrů odpovědných za územní plánování konané v roce 1983. Tato charta je součástí základních dokumentů Rady Evropy. V Evropské chartě byly vyjádřeny základní cíle regionálního a prostorového plánování:

- vyvážený sociálně-ekonomický rozvoj regionů,
- zlepšení kvality života,
- zodpovědné zacházení s přírodními zdroji a ochrana prostředí,
- racionální využívání území.

Je patrné, že zde se začínaly formulovat v současnosti užívané tři pilíře rozvoje. Dalším důležitým dokumentem pro formování rozvoje v regionech je tzv. Alborská charta z roku 1994, která je zaměřena na udržitelný rozvoj evropských měst a obcí. (Hrůza, 2002)

V současnosti je v České republice velký počet obcí a pro její území je charakteristická rozdrobená sídelní struktura. Přesto v rozvoji regionů hrají významnou roli urbánní regiony – aglomerace. Na území České republiky se nacházejí také periferní regiony, zejména v příhraničí nebo v hornatých oblastech, které se často potýkají s problémem nedostatečného dopravního propojení s regionálním centrem, s vysokou mírou nezaměstnanosti a s nezájmem investorů. Na tyto regiony je pamatováno

v ustanoveních zákona o podpoře regionálního rozvoje, který vymezuje tzv. regiony se soustředěnou podporou – strukturálně postižené, hospodářsky slabé, venkovské a ostatní jinak postižené regiony. Koordinace pomoci poskytované z evropských fondů je v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj, jehož úkolem je příprava prostředí pro vznik programů rozvoje. Česká republika musí plnit náročná kritéria pro získávání prostředků ze strukturálních fondů a je možné konstatovat, že pomoc z Evropské unie značně přispěla k formování moderní české regionální politiky.

Harmonický rozvoj území je úzce spojen se snahou o vytváření podmínek pro zmírňování regionálních disparit a využívání vnitřního potenciálu jednotlivých regionů. Pro rozvoj krajů a obcí má významnou úlohu i územní plánování zejména v podobě územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů. Klíčovým nástrojem řízení regionu by měl být strategický plán rozvoje, ve kterém by se měly promítnout dlouhodobé cíle rozvoje a priority k jejich dosažení. Každá obec by měla mít v první řadě schválený program rozvoje a následně územní plán; na základě těchto dokumentů by měl být sestavován rozpočet obce. (Wokoun, Malinovský a kol., 2008)

3.8 Udržitelný rozvoj území

Udržitelný rozvoj je v současnosti jednou z hlavních agend Evropské unie i dalších světových společenství. Způsob jakým je využíváno území má zásadní vliv na společenství jeho obyvatel, na hospodářství a na životní prostředí v něm. Země Evropské unie i další země světa ve svých předpisech proto deklarují udržitelný rozvoj jako cíl územního a prostorového plánování. Pojem udržitelný rozvoj se začal používat v textech o urbanizmu a architektuře počátkem 90. let 20. století. V té době byla přijata všeobecná definice, podle níž udržitelný rozvoj uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Z definice udržitelného rozvoje jsou odvozeny tři pilíře udržitelnosti – ekonomický, sociální a environmentální, které by měly být ve vzájemné rovnováze. (Maier a kol., 2008)

Princip udržitelného rozvoje je obsažen ve stavebním zákoně jako jeden z cílů územního plánování, kterým je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro

hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dalším z cílů územního plánování je zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území; přitom sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Mezi důležité cíle územního plánování ve vztahu k udržitelnému rozvoji území je ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. (Zákon č. 183/2006 Sb.)

Udržitelný rozvoj je veřejným zájmem, a proto musí být veřejná správa jeho garantem. K prosazování veřejného zájmu je veřejná správa vybavena rozsáhlými pravomocemi. V právních předpisech je zakotveno přesné vymezení pravomoci jednotlivých stupňů územní samosprávy při rozhodování o rozvoji; zpravidla platí princip nadřazenosti zájmů většího celku nad zájmy menšího společenství.

Koncepce udržitelného rozvoje je zakotvena také v mnoha dokumentech Evropské unie. Po vstupu do Evropské unie v roce 2004 se Česká republika podílela na přípravě těchto dokumentů. Strategie udržitelného rozvoje České republiky přijatá v roce 2004 z těchto evropských strategických dokumentů vycházela; Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky z ledna 2010 tento dokument aktualizovala. Dokument pak obsahuje samostatnou prioritní osu s názvem Rozvoj území. Rozvoje území je nutné dosahovat zlepšením kvality života jedinců i regionů a také zlepšením procesů strategického a územního plánování při jejich vzájemné koordinaci. (Maier a kol., 2012)

3.9 Územní plánování

Územní plánování je třeba chápat jako proces, jako soubor nástrojů a technik vedoucích k časové a prostorové koordinaci rozvoje osídlení. Je to permanentní činnost, která má zajistit promyšlený rozvoj území, komplexní řešení jeho funkčního využití, stanovuje zásady organizace území a koordinuje výstavbu a ostatní činnosti ovlivňující rozvoj území. Tento proces musí také vytvářet předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Územní plánování vychází z poznatků vědy, provedených průzkumů a rozborů řešeného území a z dalších podkladů,

kteře byly pro dané území zpracovány. (Šilhánková, Koutný, Čablová, 2010)

Současná právní úprava územního plánování je zakotvena v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který nabyl účinnosti 1.1.2007. Základní charakteristikou tohoto zákona na úseku územního plánování je vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá v harmonizaci podmínek životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel území. Úkoly územního plánování jsou zaměřeny na analýzu současného stavu území, na stanovení koncepce rozvoje a ochrany území a také na prevenci ekologických a přírodních katastrof, na revitalizaci a regeneraci území a v neposlední řadě na vyhodnocování ekonomické efektivnosti vynakládaných prostředků z veřejných rozpočtů při realizaci změn v území. Důležitými úkoly územního plánování zůstává stanovení architektonických, urbanistických a estetických požadavků na prostorové uspořádání a využívání území. (Doležal a kol., 2006)

Akteři územního plánování vstupující do územně plánovacího procesu mají stavebním zákonem přesně vymezené úkoly. Nejdůležitějšími aktéry územního plánování jsou pořizovatel a zpracovatel územně plánovací dokumentace.

Pořizovatelem je dle zákona tzv. úřad územního plánování, kterým je

- na úrovni státu Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo obrany (působnost na území vojenských újezdů),
- na úrovni krajů krajské úřady,
- na úrovni obcí obecní úřady obcí s rozšířenou působností.

Zpracovatelem může být fyzická nebo právnická osoba, která splňuje kvalifikační předpoklady na základě oprávnění pro územně plánovací činnost (obvykle autorizace vydané Českou komorou architektů).

Do procesu územního plánování ve fázi projednávání územně plánovací dokumentace vstupují ještě další aktéři, a těmi jsou dotčené orgány chránící veřejné zájmy na základě zákonného zmocnění, veřejnost, která participuje v procesu pořizování a má opakovaně možnost vznášet námítky a připomínky v jednotlivých fázích procesu

pořizování, a volený orgán místní samosprávy, kterým může být vláda ČR, krajské zastupitelstvo a zastupitelstvo obce. Těmto orgánům přísluší zejména schválení pořizování územně plánovací dokumentace a jejího zadání a konečné vydání územně plánovací dokumentace. (Šilhánková, Koutný, Čablová, 2010)

3.10 Územně plánovací dokumentace

Podle současné legislativy je územně plánovací dokumentace, jako nástroj územního plánování, rozdělena do tří vzájemně propojených úrovní. Platí pravidlo, že územně plánovací dokumentace na nižší úrovni musí být vždy v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Politika územního rozvoje ČR

Dokument byl schválen usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009. Politika územního rozvoje ČR určuje strategii a výchozí podmínky pro naplňování cílů a úkolů územního plánování v souladu s platným stavebním zákonem, stanovuje rámcové úkoly pro navazující územně plánovací činnosti a slouží ke koordinaci nástrojů veřejné správy ovlivňujících územní rozvoj. Politika územního rozvoje ČR také zohledňuje požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost, které pro Českou republiku vyplývají z členství v Evropské unii, z mezinárodních smluv, z členství v mezinárodních organizacích, vztahujících se k územnímu rozvoji.

Politika územního rozvoje stanovuje republikové priority, rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a další úkoly pro územní plánování. Nositeli úkolů pro územní plánování jsou příslušné kraje uvedené v Politice územního rozvoje ČR. (UUR, 2009)

Politiku územního rozvoje pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj pro celé území republiky a schvaluje ji vláda. Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Součástí politiky územního rozvoje je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. (Zákon č. 183/2006)

Zásady územního rozvoje

Dokument je nástrojem územně plánovací činnosti kraje, zpřesňuje celostátní rámce územně plánovací činnosti stanovené v politice územního rozvoje, a to s ohledem na specifické podmínky a nadmístní souvislosti konkrétního kraje. (Doležal a kol., 2006)

Zásady územního rozvoje určují strategii pro plnění cílů a úkolů územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a koordinují územně plánovací činnost obcí; pořizují se pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy. Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování územních plánů obcí, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Zásady územního rozvoje, které pořizuje příslušný krajský úřad, stanoví základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití. Součástí zásad územního rozvoje je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. (Zákon č. 183/2006)

Územní plán

Územní plán je základní koncepční dokument obce k usměrňování jejího rozvoje. Územní plán stanovuje základní koncepce rozvoje území; urbanistickou koncepci jako plošné a prostorové uspořádání území a ochranu jeho hodnot, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny a její ochrany. (Doležal a kol., 2006)

Územní plán na území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje; pořizuje se pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy a pro celé území vojenského újezdu. Pokud dotčený orgán uplatní požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyhloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, pak je součástí územního plánu i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Územní plán pořizuje pořizovatel, kterým je příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) nebo osoba splňující kvalifikační požadavky podle stavebního zákona; vydává jej zastupitelstvo v samostatné působnosti formou opatření obecné povahy. (Zákon č. 183/2006)

4 CHARAKTERISTIKA MĚSTA Z HLEDISKA ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

4.1 *Město Cheb*

Město Cheb se rozkládá v Chebské pánvi, leží na obou březích řeky Ohře u západních hranic naší republiky s Německou spolkovou republikou. Historie osídlení v této lokalitě má více než tisíciletou tradici, první písemná zmínka o Chebu se datuje do roku 1061. Za vlády Jana Lucemburského se na počátku 14. století město navždy stalo součástí Koruny české a Českého státu. V této době vzniklo také dnešní historické centrum okolo centrálního náměstí se Špalíčkem i s jeho dominantami, jako jsou kostel sv. Mikuláše, sv. Bartoloměje nebo Františkánský klášter. Součástí historického centra je také hrad s jeho černou věží a dvoupodlažní kaplí zasvěcené sv. Uršule a Erhardovi.

Prvními průmyslovými závody na území Chebu byly ve druhé polovině 19. století Eska Premier, pivovar a přádelny česané příze. Tyto podniky zanikly až v 90. letech 20. století. Ve městě také odnepaměti vždy sídlilo vojsko, svého času byly na území města umístěny troje kasárna. Poslední útvary armády vyklidily chebská kasárna počátkem 90. let 20. století.

Město Cheb je z hlediska urbanistické struktury a funkční skladby poměrně složitým organizmem. Město je dnes hmotově poměrně kompaktním, ale funkčně velmi složitým a různorodým celkem. Město se časem rozrůstalo všemi směry od jádra, ale převážně směrem na jih. Dnešní centrum sídla je ohraničeno na severu řekou, na východě železniční tratí na Karlovy Vary, na jihu železniční tratí do Německa a na západě přehradní nádrží Skalka. Za těmito pomyslnými hranicemi už dochází k rozvolnění zástavby, případně ke splynutí dříve samostatných sídel s městem Cheb.

Západní část města je tvořena největším a jedním ze tří sídlišť, která jsou ve městě vybudována, sídliště je přimknuto k vodní nádrži Skalka. Mezi touto obytnou částí

a obytným centrem se nacházejí objekty občanského vybavení se zaměřením na služby a sport.

Severní část města rozkládající se za řekou, tedy na jejím severním břehu, je zčásti tvořena obytnou zástavbou v rodinných domech, zčásti obytnou zástavbou sídlišťního charakteru. Součástí tohoto území jsou také prostory občanské vybavenosti, jako jsou sport, služby nebo obchod.

Východní část města je tvořena jednak smíšenou obytnou a zemědělsko-průmyslovou oblastí v Hradišti, a převážně výrobní oblastí Švédského Vrchu a Průmyslového parku v Dolních Dvorech, kde se také nachází městský hřbitov. V těchto částech zcela nevhodně existují enklávy původní obytné zástavby.

Jižní část města za tratí do Německa je tvořena polyfunkčním územím s převahou celkem kvalitního bydlení příměstského či vesnického typu.

Pro město jsou charakteristické zahrádkové osady umístěné v okrajových částech sídla, které jsou hojně využívány k rekreaci obyvateli města.

Jak již bylo řečeno, centrum města je tvořeno historickým jádrem, které je městskou památkovou rezervací. Je kompaktním celkem původní zástavby se zbytky opevnění v podobě městských hradeb a hradebního příkopu. Na jeho území se nachází několik dominant, jako jsou kostely, bývalý klášter, hrad a známý chebský Špalíček. V centru města je možnost výstavby zejména v prolukách, za dodržení charakteru a hmotových objemů okolní zástavby.

4.2 *Rekreační oblasti*

Skalka

Rekreační oblast Skalka se rozkládá podél obou břehů vodní nádrže Skalka na řece Ohři, jejíž stavba byla dokončena v roce 1964, mezi městem Cheb a státní hranicí se SRN na okraji přírodního parku Smrčiny.

Řešené území je tvořeno čtyřmi katastry na obou březích nádrže náležejícími do správního území města Chebu a dvěma katastry na pravém břehu nádrže náležejícími do správního území obce Pomezí nad Ohří.

Jesenice

Rekreační oblast Jesenice se rozkládá podél obou břehů vodní nádrže Jesenice na řece Odřavě, jejíž stavba byla dokončena v roce 1961, leží jižně od města Cheb, nachází se v ochranném pásmu II. B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně. V území jsou evidována ložiska hnědého uhlí a štěrkopísků, které jsou v současnosti v blízkosti rekreační oblasti těženy.

Řešené území je tvořeno dvěma katastry na levém břehu nádrže náležejícími do správního území města Chebu, a na pravém břehu nádrže dvěma katastry náležejícími do správního území obce Okrouhlá a dvěma katastry náležejícími do správního území obce Lipová.

Obě rekreační oblasti jsou významné pro cestovní ruch tuzemský i zahraniční, vodní plochy jsou lákadlem zejména pro milovníky vodních sportů a rybaření.

4.3 Územně plánovací dokumentace

Město Cheb

Platná územně plánovací dokumentace pro město Cheb má oficiální název Územní plán sídelního útvaru Cheb (dále jen "územní plán") a je členěna na textovou, tabulkovou a grafickou část.

Územní plán byl zpracován jako základní rozvojový dokument, který stanovuje zásady a postupy územního rozvoje, regulativy pro výstavbu a budování technické a dopravní infrastruktury, a to v časovém horizontu do roku 2010. S jeho pořizováním bylo započato v roce 1991. Návrh Územního plánu sídelního útvaru Cheb projednalo a schválilo Městské zastupitelstvo v Chebu usnesením ZM č. 46/04/94 ze dne 12. července 1994.

Textová část územního plánu je uspořádána do kapitol, které se zabývají řešením dílčích problematik. Hlavní členění je na Základní údaje, Návrh řešení územního plánu a Dokladová část.

Základní údaje

Obsahem této části je popis postupu řešení, na základě čeho byl návrh zpracován, jeho hlavní cíle a proces projednání navrženého řešení. Součástí této kapitoly je také vymezení území, pro které je návrh zpracován. Jedná se o území zahrnující kromě samotného vnitřního území města některé navazující okrajové části města – Dolní Dvory, Horní Dvory, Podhrad, Háje, Zátíší, Skalka a Hradiště. Územní plán tedy není zpracován pro celé správní území města Chebu.

Návrh řešení územního plánu

Obsahem této části je samotný návrh řešení, ze kterého se vychází v praxi při povolování staveb a činností na území města.

Základní rozvojové předpoklady území hodnotí jednak předpokládaný demografický vývoj, sídelní strukturu území, ale také možný rozvoj ekonomické základny, která je dána zejména územně technickými podmínkami, přírodními zdroji, zdroji pracovních sil, komunikační sítí, geografickou polohou a podobně.

Územní plán stanovuje základní urbanistickou koncepci, která vychází ze stavu a charakteru města v době jeho zpracování, tedy v letech 1991 až 1994, a z předpokladů jeho rozvoje v daných podmínkách. Tato koncepce popisuje jednotlivé části města a předpoklad jejich rozvoje v horizontu 20 let.

Územní plán stanovuje prostorové uspořádání území a zásady pro jeho využívání, přitom má také na zřeteli limitující faktory v území. Jedná se o územní systémy ekologické stability, které se vymezují právě územním plánem, o omezení vyplývající z existence různých ochranných pásem, jako je Chráněná oblast přirozené akumulace vod Chebská pánev a Slavkovský les, přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně, vodních zdrojů zásobujících celou oblast chebska vodou nebo ložisek nerostných surovin.

V územním plánu jsou vymezeny jednotlivé druhy polyfunkčních území a monofunkčních ploch. Pro každé polyfunkční území jsou stanoveny základní funkce ploch a druhy staveb a zařízení, které je v daném území možné umisťovat. Pro každou monofunkční plochu jsou stanoveny druhy ploch, staveb a zařízení, které zahrnuje a které jsou v dané ploše možné umisťovat. Pro regulaci prostorového využití jednotlivých území jsou stanoveny limity pomocí koeficientů – zastavění pozemku, podlažní plochy, obestavěného prostoru a podlažnosti. Obecně závazná vyhláška o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru Cheb stanovuje závazně regulativy pro funkční a prostorové uspořádání území, omezující podmínky a režim využívání územního systému ekologické aktivity a stanovuje rozsah a polohu veřejně prospěšných staveb.

Územní plán také řeší vztahy silniční, železniční a letecké dopravy v území a navrhuje základní komunikační systémy, hlavní dopravní plochy, pěší a cyklistické trasy a trasy hromadné dopravy. Územní plán se zabývá také problematikou vodního hospodářství, kde jsou s ohledem na předpokládaný rozvoj sídla navrhovány budoucí jak potřeby pitné vody a rozvoj vodovodní sítě, tak požadavky na zajištění likvidace odpadních vod rozšířením stávající čistírny odpadních vod a rozvojem kanalizační sítě. V dalších částech jsou řešeny způsoby zásobování území elektrickou energií, plynem a teplem a celkový předpokládaný rozvoj technické infrastruktury.

Důležitou část územního plánu tvoří zhodnocení kvality životního prostředí s důrazem na ochranu a využívání přírodních léčivých zdrojů, vodárenských zdrojů pitné vody, kvalitní zemědělské půdy, ložisek nerostných surovin a v neposlední řadě i rekreačních možností území. S ohledem na nízkou ekologickou stabilitu území je zde akcentována potřeba vytvořit biologickou základnu ve formě přírodních prvků začleněných v územním systému ekologické stability. Územní plán navrhuje plochy pro urbanistickou zeleň, které doplňují plochy stávající, opakovaně upozorňuje na existenci a ochranu přírodních zdrojů, ale také se zabývá otázkou hrozby znečištění přírodního prostředí rizikovými aktivitami, jako jsou provozy průmyslu a zemědělství, nebo třeba provozy čerpacích stanic pohonných hmot, které je nutné sledovat. Ke kvalitě životního prostředí pak přispívají rekreační plochy ve formě zahrádkových osad, a zejména potom plochy na březích vodních nádrží v rekreačních oblastech Skalka a Jesenice.

Nezbytnou součástí každého územního plánu je návrh územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES), který má zajistit propojení přírodních biocenter a přispět tak k diverzifikaci přírodního prostředí, ale také mají přispět ke zkvalitnění životního prostředí obyvatel a k zajištění trvale udržitelného rozvoje území. ÚSES navazuje na nadregionální biokoridor řeky Ohře a sleduje možnost obnovy krajinných ekosystémů a možnost optimalizace využívání krajinného území.

Územní plán v zájmovém území vymezuje ochranná pásma a chráněná území, která jsou limitujícími prvky při povolování rozvojových aktivit. Vyjmenovává jednak ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů, ochranná pásma pitné vody, ale také ložiska nerostných surovin, do území zasahující přírodní park Český les a další maloplošná chráněná území přírody. Sem patří také seznam památkově chráněných objektů a vymezení městské památkové rezervace vyhlášené v roce 1981 nařízením vlády.

Nezbytností je vymezit v územním plánu veřejně prospěšné stavby, pro které je podle současné legislativy možné použít institutu předkupního práva nebo vlastnění. Seznam těchto staveb je součástí obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu.

Závěrečnou kapitolou této části územního plánu je zemědělská příloha, jejíž úlohou je vyhodnotit vliv navrženého řešení na zábor zemědělské a lesní půdy. Tato část dokumentace je velmi důležitá a je předmětem někdy i velmi dlouhých a složitých dohodovacích řízení vedených s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu. Ze zemědělské přílohy vyplývají pro Cheb údaje o celkové bilanci záboru ploch pro výstavbu včetně rezerv, která je ve výši 410 ha, z toho je bilance záboru zemědělské půdy ve výši 220 ha (+ 160 ha rezerv). Informace o záborech zemědělské půdy jsou zpracovány a zařazeny do tabulkové části územního plánu.

Dokladová část dokumentace je tvořena kopiemi veškerých dokladů, které vznikly v průběhu celého procesu pořizování územního plánu.

Tabulková část územního plánu je tvořena přehledy o územním členění obyvatel a bytů, o potřebách jednotlivých funkčních ploch, o potřebě pitné vody, energie, plynu tepla, o nárocích na likvidaci odpadních vod a samozřejmě zemědělská příloha obsahující výčet všech návrhem zabíraných ploch do detailu parcelních čísel.

Grafická část územního plánu je tvořena 11 výkresy v měřítku 1:5000 a jedním výkresem zájmového území v měřítku 1:50000. Nejdůležitější a nejpoužívanější je výkres č. 1 Komplexní urbanistický návrh, na něm jsou graficky znázorněny a vymezeny v textové části popsané monofunkční plochy a polyfunkční území. Výkresy č. 2 až 8 znázorňují řešení dopravní a technické infrastruktury, výkres č. 9 graficky vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby, výkres č. 10 je grafickým návrhem ÚSES, výkres č. 11 je součástí zemědělské přílohy a graficky znázorňuje rozsah záborů zemědělské půdy.

Závěrečnou částí územního plánu je návrh regulativů územního rozvoje a návrh obecně závazné vyhlášky o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru Cheb.

Rekreační oblasti Skalka a Jesenice

Platné územně plánovací dokumentace pro rekreační oblasti Skalka a Jesenice mají oficiální název Územní plán sídelního útvaru rekreační oblasti Skalka/Jesenice (dále jen "územní plány") a jsou členěny na textovou, tabulkovou a grafickou část.

Územní plány byly zpracovány jako základní rozvojové dokumenty, které stanovují zásady a postupy územního rozvoje, regulativy pro výstavbu a budování technické a dopravní infrastruktury, a to v časovém horizontu do roku 2015.

S pořizováním územních plánů bylo započato v roce 1994. Vyhlášku o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru rekreační oblasti Jesenice projednalo a schválilo Městské zastupitelstvo v Chebu usnesením ZM č. 70/41/98 ze dne 18. června 1998. Vyhlášku o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru rekreační oblasti Skalka projednalo a schválilo Městské zastupitelstvo v Chebu usnesením ZM č. 71/41/98 ze dne 18. června 1998.

Pro rekreační oblasti byly zpracovány samostatné územní plány, které zasahují kromě Chebu také do správních obvodů celkem tří obcí – Pomezí nad Ohří, Okrouhlá u Chebu a Lipová u Chebu. Na tomto území převažuje rekreační charakter využití smíšený s trvalým bydlením, na území obcí jsou navíc vymezeny plochy pro občanskou vybavenost, pro zemědělskou výrobu, těžbu a pro dopravní infrastrukturu. V tomto území je velké množství zemědělských a lesních ploch. Pro další rozvoj oblastí je však nezbytný rozvoj

technické infrastruktury, zejména kanalizace s bezpečnou likvidací odpadních vod. Tím je také ovlivněna rekreační kapacita území a jeho možnosti rozvoje.

Územní plány rekreačních oblastí jsou členěny shodně a koncipovány obdobně jako územní plán sídelního útvaru Cheb.

4.4 Proces pořízení (změny) územního plánu

V době zpracování a pořizování územního plánu pro město Cheb byl v platnosti zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Od 1.1.2007 je v platnosti zcela nový zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který poněkud upravil postupy při pořizování územních plánů a jejich změn. V první řadě sjednotil názvy územně plánovacích dokumentací, které jsou nazývány územní plán s připojením jména obce nebo města.

Pořizovateli územních plánů a jejich změn byly dle předchozí legislativy okresní úřady jako orgány státní správy, dnes jsou to ze zákona úřady obcí s rozšířenou působností, tzv. úřady územního plánování, vykonávající přenesenou působnost. V těchto úřadech však musí být začlenění úředníci, kteří splňují zákonem stanovené kvalifikační předpoklady, tedy vzdělání, praxe a vykonání zkoušky zvláštní odborné způsobilosti pro územní plánování. Při pořizování územního plánu nebo jeho změny je nutná spolupráce s tzv. určeným zastupitelem. Jde o zastupitele vybraného pro spolupráci s pořizovatelem, má funkci jakéhosi zprostředkovatele informací mezi zastupitelstvem a pořizovatelem. Podílí se spolu s pořizovatelem na zpracování zadání a na vyhodnocování stanovisek, podnětů, námitek a připomínek uplatněných v jednotlivých etapách pořizování územního plánu.

Pořízení územního plánu nebo jeho změny je složitý proces popsáný ve stavebním zákoně a jeho prováděcích předpisech a jeho trvání se počítá v řádech měsíců až let. V průběhu tohoto procesu je třeba zohlednit zejména veřejné zájmy, ale i zájmy soukromé a to vše v souladu s právními předpisy. Proto v procesu pořizování dostanou prostor k vyjádření jak dotčené orgány, tak veřejnost a samozřejmě sousední obce. Výsledkem celého procesu je územně plánovací dokumentace, kterou v samostatné působnosti vydává příslušné zastupitelstvo.

5 ANALYTICKÁ ČÁST

Analytická část práce je zaměřena na vývojové tendence základních demografických ukazatelů a změn územních plánů platných ve správním území města Cheb v období od vzniku těchto dokumentací, tedy od roku 1994, kdy byl schválen Územní plán sídelního útvaru Cheb, resp. od roku 1998, kdy byly schváleny územní plány pro obě rekreační oblasti – Územní plán sídelního útvaru rekreační oblasti Jesenice a Územní plán sídelního útvaru rekreační oblasti Skalka, po současnost. V závěru kapitoly je uvedeno shrnutí provedených analýz a jsou popsány návrhy a doporučení ve vztahu k dalšímu rozvoji města na základě územně plánovací dokumentace.

5.1 Vývojové tendence demografických ukazatelů

Na rozvoj každé obce má nezanedbatelný vliv demografický vývoj v dané lokalitě, a to zejména počet obyvatel a jeho rozložení do biologických skupin 0-14 let, 15-64 let a 65 a více let. Tento vývoj je také závislý na přirozeném přírůstku a na migračním přírůstku.

Ze zjištěných dat pro město Cheb je zřejmé, že zatímco počty zemřelých a narozených se držel zhruba na stejné úrovni po celé sledované období, celkový přírůstek obyvatel byl ovlivněn migračním přírůstkem, způsobeným především zahraniční migrací. Migrační přírůstek měl od roku 2001 rostoucí trend (změna metodiky) s tempem růstu 103,1 % a vrcholil v roce 2007, kdy byla zaznamenána jeho nejvyšší meziroční hodnota 637 obyvatel. Tento trend se projevoval stejně i na území Karlovarského kraje. Na vysokou hodnotu celkového přírůstku měl značný vliv tentokrát také přirozený přírůstek. V roce 2007 byl zaznamenán nejvyšší počet narozených 423 dětí a nejnižší počet zemřelých 278 osob za celé sledované období. V tomto roce přirozený přírůstek dosáhl hodnoty 145 obyvatel a tempo růstu bylo v tomto roce na nejvyšší hodnotě 102,3 % za celé sledované období. Během následujících dvou let celkem strmě klesal jak migrační tak celkový přírůstek a v roce 2009 dosahovaly tyto ukazatele nejnižší hodnoty za sledované období.

Při hodnocení vývoje počtu obyvatel je nutné mít na paměti změnu metodiky, ke které došlo od roku 2001, kdy proběhlo poslední sčítání lidu, domů a bytů. Tehdy došlo v souladu s mezinárodními doporučeními k metodické změně, kdy se do celkového počtu obyvatel začali zahrnovat kromě osob s trvalým pobytem na území České republiky také cizinci s dlouhodobým pobytem (tj. s pobytem na základě víza nad 90 dnů) a cizinci s azylem. Tato skutečnost také ovlivnila zjištěná data o vykazovaném migračním a potažmo celkovém přírůstku obyvatel.

Základní tendence demografického vývoje města Cheb ve sledovaném období let 1995 až 2011 jsou vyjádřeny v tabulce č. 1 a v příloze č. 1.

Tabulka č. 1 – Pohyb obyvatel města Chebu v letech 1995 – 2011

Rok	Narození	Zemřelí	Přistě- hováli	Vystě- hováli	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav k 31.12.	koefficient růstu \bar{k}
1995	314	305	418	452	9	-34	-25	31 931	
1996	299	323	358	487	-24	-129	-153	31 778	0,995
1997	295	328	412	444	-33	-32	-65	31 713	0,998
1998	324	298	335	435	26	-100	-74	31 639	0,998
1999	331	292	367	436	39	-69	-30	31 609	0,999
2000	365	295	340	508	70	-168	-98	31 511	0,998
2001	342	319	580	568	23	12	35	32 991	1,031
2002	378	321	1 042	898	57	144	201	33 192	1,006
2003	323	288	861	846	35	15	50	33 242	1,002
2004	362	286	1 037	893	76	144	220	33 462	1,007
2005	389	300	1 010	880	89	130	219	33 681	1,007
2006	374	299	1 115	835	75	280	355	34 036	1,011
2007	423	278	1 599	962	145	637	782	34 818	1,023
2008	411	319	1 266	1 303	92	-37	55	34 873	1,002
2009	416	331	882	1 214	85	-332	-247	34 626	0,993
2010	399	313	821	1 003	86	-182	-96	34 530	0,997
2011	362	298	682	874	64	-192	-128	33 067	0,958

Zdroj: ČSÚ a vlastní výpočet

V roce 2008 bylo zaznamenáno výrazné záporné saldo migrace, které přetrvávalo až do roku 2011 s tempem růstu 95,8 %, i když nedosahovalo hodnot v roce 2009, kdy nabylo záporné saldo migrace nejvyšších hodnot. Tento vývoj ovlivňoval počet obyvatel města Chebu, takže jejich počet v roce 2011 poklesl na takovou úroveň, že se velmi přiblížil hodnotám počtu obyvatel v roce 2001, tedy v roce, kdy se trend tempa růstu změnil a do roku 2008 měl hodnoty přesahující 100 %, takže počet obyvatel v těchto letech rostl. Od roku 2009 se koeficient růstu držel na hodnotě nižší než 1, což znamenalo meziroční pokles počtu obyvatel.

Jak je patrné z tabulky č. 1, na konci roku 2011 žilo ve městě Cheb 33 067 obyvatel, což je o 4,2 % méně obyvatel než v roce 2010, o 4,5 % méně než v roce 2009 a o 5,2 % méně než v roce 2008, kdy byl zaznamenán nejvyšší počet obyvatel 34 873 za sledované období. Po poměrně výrazném zvýšení počtu obyvatel v roce 2007 díky vysokému počtu přistěhovalých a narozených, na konci sledovaného období pokračoval klesající trend počtu obyvatel několika posledních let, způsobený zejména záporným saldem migrace.

Tabulka č. 2 a příloha č. 2 znázorňují, jaké bylo složení obyvatelstva ve vybraném období let 2003 – 2011.

Tabulka č. 2 – složení obyvatel města Cheb v letech 2003 – 2011

Rok		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	\bar{k}
Stav obyvatel k 31.12.		33 242	33 462	33 681	34 036	34 818	34 873	34 626	34 530	33 067	1,000
v tom ve věku:	0 - 14	5 539	5 515	5 425	5 350	5 385	5 368	5 339	5 362	5 110	0,990
	15 - 64	23 885	24 039	24 260	24 605	25 216	25 177	24 843	24 618	23 161	0,996
	65 +	3 818	3 908	3 996	4 081	4 217	4 328	4 444	4 550	4 796	1,029
Průměrný věk		37,9	38,0	38,3	38,5	38,5	38,7	39,0	39,3	40,1	
Index stáří (65+ / 0 - 14) v %		68,9	70,9	73,7	76,3	78,3	80,6	83,2	84,9	93,9	

Zdroj: ČSÚ a vlastní výpočet

Přirozený přírůstek měl od roku 2008 také klesající trend, avšak vykazoval stále kladné saldo. V roce 2011 se v Chebu narodilo 362 dětí, což je o 64 méně, než kolik bylo v tomto roce zemřelých. Nejvíce dětí 423 se za sledované období narodilo v roce 2007, ve

stejném roce je zaznamenán nejnižší počet zemřelých 278, proto je v tomto roce vykázán nejvyšší přirozený přírůstek.

V I. biologické skupině (věk 0 – 14 let) za sledované období docházelo jak k meziročnímu růstu, tak k poklesu počtu obyvatel, přitom průměrné tempo růstu bylo na úrovni 99,0 %, a to představuje snižování počtu obyvatel v této biologické skupině.

Ve II. biologické skupině (věk 15 – 64 let) docházelo do roku 2007 k růstu počtu obyvatel, od roku 2008 nastal pokles a tento trend pokračoval do konce sledovaného období. Průměrné tempo růstu za sledované období pak bylo na úrovni 99,6 %.

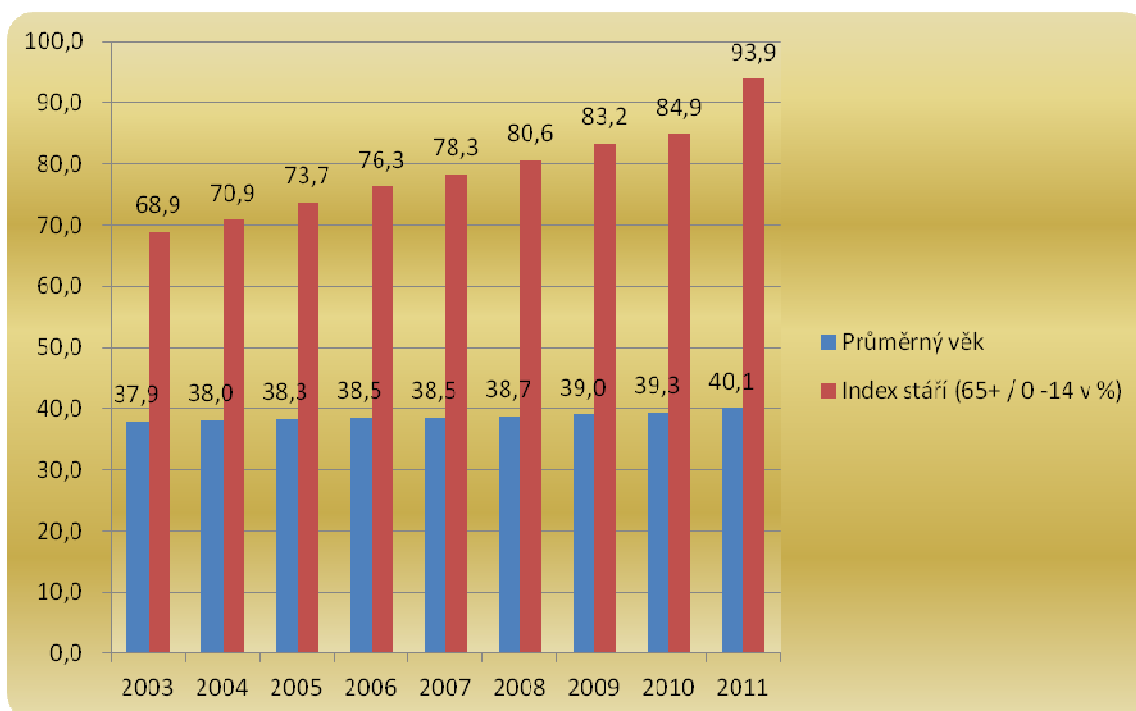
Ve III. biologické skupině (věk 65 a více let) docházelo ve sledovaném období k trvalému růstu počtu obyvatel, a to i v letech, kdy docházelo k poklesu celkového počtu obyvatel. Průměrné tempo růstu za sledované období pak bylo na úrovni 102,9 %, což je také nejvyšší průměrné tempo růstu v porovnání s ostatními skupinami a celkovým počtem obyvatel.

Uvedené údaje jsou přehledně uspořádány do tabulky, která je v příloze č. 3.

Z uvedených údajů bylo zjištěno, že obyvatelstvo města Cheb stárne, snižuje se počet obyvatel ve věku 0 – 14 let a zvyšuje se počet obyvatel ve věku nad 64 let. Průměrný koeficient růstu v I. a II. biologické skupině má hodnotu menší než 1, což značí pokles počtu obyvatel v těchto biologických skupinách. Naopak ve III. biologické skupině má průměrný koeficient růstu hodnotu vyšší než 1, takže počet obyvatel v této věkové skupině roste. Tyto okolnosti mají vliv na průměrný věk obyvatel, který také narůstal (v roce 2003 byl 37,9 a v roce 2011 byl 40,1) i index stáří, který se blíží hodnotě 100 %, a vyjadřuje téměř stejný počet obyvatel v I. a III. biologické skupině. Tento negativní trend se začíná projevovat od roku 2009. Jak je známo, k tomuto datu se vztahuje i nástup ekonomické krize v celé společnosti, takže v tom můžeme spatřovat také jednu z příčin tohoto vývoje.

Růst průměrného věku obyvatel města Chebu i růst indexu stáří jsou názorně zobrazeny v grafu č. 3.

Graf č. 3 – Průměrný věk obyvatel Chebu v období let 2003 – 2011



Zdroj: ČSÚ a vlastní výpočet

Rozloha správního území města Chebu je 9 638 ha, hustota osídlení, vyjádřená počtem obyvatel na plochu 1 hektaru, se pohybuje v rozmezí hodnot od 3,31 v roce 1995 do 3,62 v roce 2008, kdy byl zaznamenán nejvyšší počet obyvatel. V roce 2011 pak hustota obyvatel poněkud poklesla v důsledku snížení počtu obyvatel a dosáhla hodnoty 3,43 obyvatel na hektar.

Vývojové tendence demografických ukazatelů nejsou pro město Cheb nijak příznivé. Bylo by potřeba správnými opatřeními zvrátit tento trend nastartovaný po roce 2008 a přetrvávající do současnosti.

5.2 Vývojové tendence změn územních plánů

Jednotlivé změny územních plánů jsou povolovány v určitém režimu v souladu se stavebním zákonem. Jedná se o proces zdlouhavý, neboť při něm je potřeba nalézt soulad mezi veřejnými a soukromými zájmy. Všechny změny dostávaly svoje pořadové číslo tak,

jak byly podány žádosti o ně.

Prosazování veřejných zájmů je úkolem jednotlivých dotčených orgánů, které je uplatňují na základě jejich zmocnění podle příslušných zákonů. Mezi veřejné zájmy je také potřeba počítat zájmy obce, na jejímž území měněná územně plánovací dokumentace platí. Zastupitelstvo obce proto také nejdříve rozhoduje, zda se o požadované změně vůbec povede jednání.

Soukromé zájmy jsou prosazovány obecně řečeno veřejností, tedy buďto občany nebo různými právníckými osobami na základě jejich vlastnického práva k danému území, resp. pozemkovým parcelám, na nichž má být změna uskutečněna. Jde tedy o zájmy jednotlivých žadatelů o změny územních plánů k uskutečňování jejich záměrů.

Výsledkem procesu pořízení změny územního plánu vždy nemusí být její vydání. Může dojít k situaci, kdy zastupitelstvo vůbec neschválí projednávání určitého návrhu na pořízení změny územního plánu, protože tato kompetence mu přísluší v samostatné působnosti a ze stavebního zákona má povinnost o žádosti rozhodnout. Může také nastat situace, že v průběhu procesu pořizování změny nastanou takové překážky, zejména z titulu veřejného zájmu, které znemožní v projednávání změny pokračovat a dokončit tento proces jejím vydáním. Analyzovány byly jenom ty změny územních plánů, které nakonec byly schváleny nebo vydány.

5.2.1 Celkové počty změn územních plánů

Územní plán sídelního útvaru Cheb byl schválen zastupitelstvem města dne 12.7.21994. Územní plán sídelního útvaru rekreačních oblastí Skalka i Jesenice byly schváleny městským zastupitelstvem dne 29.7.1998.

První žádost o změnu byla podána v roce 1995, poslední žádost v roce 2011. Od roku 1995 do roku 2011 bylo celkem podáno 191 žádostí o změnu Územního plánu sídelního útvaru (dále jen ÚPN SÚ) Cheb, avšak vydáno jich bylo nakonec 138, což představuje 72 % z celkového počtu podaných žádostí.

První žádost o změnu byla podána v roce 2000, poslední žádost v roce 2007. Ve

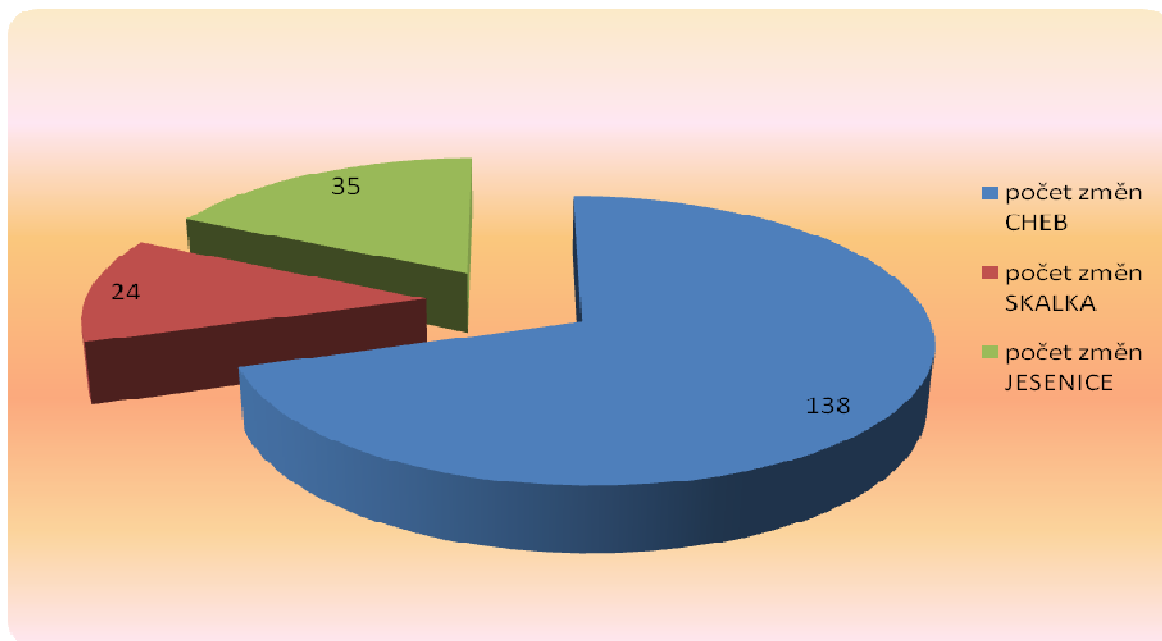
sledovaném období let 1998 až 2007 bylo podáno 40 žádostí o změnu ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka, vydáno jich bylo pouze 24, což představuje 60 % z celkového počtu podaných žádostí, z toho bylo 10 změn na území města Chebu (z 23 žádostí) a 14 na území obce Pomezí nad Ohří (ze 17 žádostí).

První žádost o změnu byla podána v roce 1998, poslední žádost v roce 2007. Ve stejném období od roku 1998 do roku 2007 bylo podáno 63 žádostí o změnu ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice, avšak vydáno jich bylo pouze 35, což představuje necelých 56 % z celkového počtu podaných žádostí, z toho 16 změn bylo na území města Chebu (34 žádostí), 15 na území obce Okrouhlá (17 žádostí), 3 na území obce Lipová (10 žádostí) a 1 změna na území obce Tuřany (2 žádosti).

Změny územních plánů rekreačních oblastí tedy neovlivňovaly pouze rozvoj území města Chebu, ale i rozvoj na území sousedních obcí, zejména Pomezí nad Ohří a Okrouhlé.

Rozdělení celkového počtu změn mezi jednotlivé územní plány za sledované období jsou znázorněny v grafu č. 4 a v příloze č. 4.

Graf č. 4 – změny ÚP ve sledovaném období let 1995 - 2011



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Souhrnně za období let 1995 až 2011 bylo podáno celkem 197 úspěšných žádostí o

změny všech tří územně plánovacích dokumentací. Nejvíce vydaných změn se týkalo území ÚPN SÚ Cheb, což při počtu 138 změn představuje 70,05 % všech změn, zbývající vydané změny jsou rozděleny mezi ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka, které při počtu 24 změn představují podíl ve výši 12,18 %, a ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice, které při počtu 35 změn představují podíl ve výši 17,77 % ze součtu všech vydaných změn územních plánů.

V roce 2008 vydávání změn územních plánů ovlivnilo zásadní rozhodnutí Zastupitelstva města Chebu. Zastupitelstvo rozhodlo o pořízení nového územního plánu pro své správní území a v souvislosti s tím svým usnesením zastavilo pořizování dalších změn a příjem žádostí o změny u všech tří územních plánů platných na území města Chebu. Výjimku mohly tvořit pouze žádosti o změny, na nichž by byl veřejný zájem. Proto žádosti o změny podané v letech 2009 až 2011 byly podány pouze z vlastního podnětu města Cheb a ve veřejném zájmu. Takových žádostí bylo za toto období celkem deset. Přehledné uspořádání je patrné z přílohy č. 5.

5.2.2 Nároky na území

Mezi nejdůležitější údaje, které jsou při rozhodování o pořízení změn a při jejich projednávání jsou sledovány a posuzovány výměry ploch, kterých se má požadovaná změna týkat. Vlastníci rozsáhlých pozemků často požadují změny na celou jejich rozlohu, aniž by zvážili reálnost budoucího využití území. Tato nerozvážnost je často příčinou toho, že požadovaná změna nemá příliš velkou šanci na úspěch už v době rozhodování zastupitelstva, zda se o požadované změně vůbec bude jednat. Navíc vlastníci pozemků uvádějí obvykle na podporu svých žádostí o pouze tu skutečnost, že jsou vlastníky pozemků, bez jakékoliv bližší informace o chystaném záměru. Taková odůvodnění jsou však nedostačující a nemají vyhlídky na úspěch při hodnocení žádostí o změny dotčenými orgány chránícími veřejný zájem, zejména v případech, kdy se jedná o zábor zemědělské půdy.

5.2.2.1 Elementární charakteristiky celkových nároků na zastavitelné plochy, vyvolaných změnami vydanými na území ÚPN SÚ Cheb

Celkový vývoj v nárocích na zastavitelné plochy, které byly bilancovány pro vymezení úspěšných změn na území města Chebu, měl ve sledovaném období kolísavý charakter. Za posuzované období 17 let (od roku 1995 do roku 2011) bylo při průměrném počtu změn 8,1 za rok každoročně bilancováno v průměru 23,61 ha zastavitelných ploch a celková suma těchto bilancí dosáhla výše 401,34 hektaru za celé sledované období.

Největší rozloha zastavitelných ploch byla zaznamenána v roce 2000. V tomto roce bilancovaných 61,36 ha představovalo 15,29 % z celkové bilance zastavitelných ploch za sledované období. Bazický index byl vztažen k hodnotě celkového nároku na zábory půdy pro rozvojové plochy v době schválení územně plánovací dokumentace, tedy v roce 1994. Bazický index dosáhl hodnoty 24,75 %, takže výměry bilancované půdy v tomto roce představovaly navýšení stávajících zastavitelných ploch prakticky o jednu čtvrtinu. Na těchto rozlohách mělo největší podíl převedení rezervních ploch, které se jinak v územních plánech nebilancují, do ploch rozvojových s funkčním využitím pro výrobu. Jednalo se převážně o výrobní plochy v Průmyslovém parku Cheb. Největší počet žádostí o změnu ÚPN SÚ Cheb byl přijato v roce 1996, a jednalo se celkem o 17 žádostí. Největší rozlohy zastavitelných ploch byly vymezeny v roce 2000, kdy se jednalo o 61,36 ha.

Pro srovnání, nejméně nároků na zastavitelné plochy bylo bilancováno v roce 2011 ve výši 0,81 hektaru, což představovalo 0,20 % z celkové bilance za sledované období. Bazický index proto dosáhl zanedbatelné hodnoty 0,33 %.

V roce 2011 se plně projevilo rozhodnutí zastupitelstva o omezení schvalování žádostí o změny územních plánů. V souvislosti s tímto rozhodnutím byl od roku 2008 zaznamenán pokles nároků na bilance záborů půdy a došlo ostatně i pokles počtu podaných žádostí, resp. vydaných změn územního plánu.

V tabulce č. 5 jsou uvedeny elementární charakteristiky časových řad celkových nároků na zastavitelné plochy na území ÚPN SÚ Cheb v období let 1995 – 2011.

Tabulka č. 5 - Elementární charakteristiky zastavitelných ploch v hektarech, vymezených změnami ÚPN SÚ Cheb

Rok podání	Výměra (ha)	První absolutní diference	Relativní přírůstek	Koeficient růstu (řetězový index)	Tempo růstu (%)	Bazický index (%)
1994	247,89	x	x	x	x	x
1995	18,04	x	x	x	x	7,28
1996	25,36	7,32	0,4058	1,4058	140,58	10,23
1997	13,07	-12,29	-0,4846	0,5154	51,54	5,27
1998	8,45	-4,62	-0,3535	0,6465	64,65	3,41
1999	49,57	41,12	4,8663	5,8663	586,63	20,00
2000	61,36	11,79	0,2378	1,2378	123,78	24,75
2001	33,73	-27,63	-0,4503	0,5497	54,97	13,61
2002	31,61	-2,12	-0,0629	0,9371	93,71	12,75
2003	39,65	8,04	0,2543	1,2543	125,43	15,99
2004	9,18	-30,47	-0,7685	0,2315	23,15	3,70
2005	45,30	36,12	3,9346	4,9346	493,46	18,27
2006	0,94	-44,36	-0,9792	0,0208	2,08	0,38
2007	47,88	46,94	49,9362	50,9362	5093,62	19,32
2008	8,68	-39,20	-0,8187	0,1813	18,13	3,50
2009	5,38	-3,30	-0,3802	0,6198	61,98	2,17
2010	2,33	-3,05	-0,5669	0,4331	43,31	0,94
2011	0,81	-1,52	-0,6524	0,3476	34,76	0,33
Průměr	23,61	-1,08	x	4,3824	438,24	x

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

V přílohách č. 5 a 6 jsou znázorněny celkové počty změn a nároků na zastavitelné plochy i bilance zemědělské půdy.

5.2.2.2 Elementární charakteristiky celkových nároků na zastavitelné plochy, vyvolaných změnami vydanými na území ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice

Ze zjištěných dat vyplývá, že na území rekreační oblasti Jesenice byly ve sledovaném období (od roku 1998 do roku 2007) bilance zastavitelných ploch také značně rozkolísané. V průměru bylo každoročně bilancováno 32,77 ha zastavitelných ploch pro zastavění a bylo dosaženo celkové bilance 225,10 hektaru za sledované období, přitom průměrný počet změn byl 3,5 za rok.

V následující tabulce č. 6 jsou uvedeny elementární charakteristiky časových řad celkových nároků na zastavitelné plochy na území ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice v období let 1998 – 2007.

Tabulka č. 6 - Elementární charakteristiky zastavitelných ploch v hektarech, vymezených změnami ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice

Rok podání	Výměra (ha)	První absolutní diference	Relativní přírůstek	Koeficient růstu (řetězový index)	Tempo růstu (%)	Bazický index (%)
1998*	34,93					
1998	32,69	x	x	x	x	93,59
1999	19,42	-13,27	-0,4059	0,5941	59,41	55,60
2000	7,29	-12,13	-0,6246	0,3754	37,54	20,87
2001	24,83	17,54	2,4060	3,4060	340,60	71,09
2002	96,34	71,51	2,8800	3,8800	388,00	275,81
2003	5,45	-90,89	-0,9434	0,0566	5,66	15,60
2004	2,72	-2,73	-0,5009	0,4991	49,91	7,79
2005	4,85	2,13	0,7831	1,7831	178,31	13,88
2006	-	-4,85	-1,0000	-	-	0,00
2007	31,51	31,51	-	-	-	90,21
Průměr	32,77	-0,13	x	1,51	151,35	x

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

V roce 2002 byl zaznamenán nejvyšší objem nároků na zastavitelné plochy ve výši 96,34 ha, což představovalo 42,80 % z celkových nároků za sledované období. Bazický index byl vztažen k hodnotě celkového nároku na zastavitelné rozvojové plochy v době schválení územně plánovací dokumentace, tedy v roce 1998. Bazický index dosáhl hodnoty 275,81 %, takže nároky na zastavitelné plochy v tomto roce představovaly navýšení stávajících těchto ploch téměř na čtyřnásobek původní bilance. Na nevyšší bilanci zastavitelných ploch v tomto roce mělo největší podíl vymezení ploch pro těžbu štěrkopísků. Firmě provozující již dlouhodobě těžbu štěrkopísků v tomto území tak byl umožněn další rozvoj a návazná činnost pro získávání dobývacích prostorů.

Nejnižší rozloha zastavitelných ploch, pokud pomineme rok 2006, ve kterém nebyly uplatněny žádné nároky na zábory půdy, neboť nebyla podána žádná žádost o změnu územního plánu, byla zaznamenána v roce 2004 ve výši pouhých 2,72 ha, což představuje 1,22 % z celkových nároků za sledované období. Bazický index proto dosáhl nízké hodnoty 7,79 %.

Jak již bylo řečeno, v roce 2006 nebyla podána žádná žádost o změnu územního plánu a od roku 2008 již nebyly přijaty žádné žádosti o změnu územního plánu a nebyly vymezovány žádné další zastavitelné plochy.

5.2.2.3 Elementární charakteristiky celkových nároků na zastavitelné plochy, vyvolaných změnami vydanými na území ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka

Nároky na zábory půdy pro další zastavitelné plochy jsou sledovány v období od roku 2000, kdy byly přijaty první žádosti o změny územního plánu. Obdobně jako v rekreační oblasti Jesenice byly také bilance nároků na zastavitelné plochy na území rekreační oblasti Skalka ve sledovaném období let 2000 až 2007 rozkolísané. V průměru bylo každoročně vymezeno 6,26 ha zastavitelných ploch, aby při průměrném počtu změn 4 za rok, bylo dosaženo celkové bilance 37,57 hektaru těchto ploch za celé sledované období.

V tabulce č. 7 jsou uvedeny elementární charakteristiky časových řad celkových nároků na zastavitelné plochy na území ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice v období let 1998 – 2007.

Tabulka č. 7 - Elementární charakteristiky zastavitelných ploch v hektarech, vymezených změnami ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka

Rok podání	Výměra (ha)	První absolutní diference	Relativní přírůstek	Koeficient růstu (řetězový index)	Tempo růstu (%)	Bazický index (%)
1998*	9,14					
2000	1,99	x	x	x	x	21,77
2001	3,78	1,79	0,8995	1,8995	189,95	41,36
2002	3,28	-0,50	-0,1323	0,8677	86,77	35,89
2003	27,42	24,14	7,3598	8,3598	835,98	300,00
2004	-	-27,42	-1,0000	-	-	0,00
2005	0,40	0,40	-	-	-	4,38
2006	-	-0,40	-1,0000	-	-	0,00
2007	0,70	0,70	-	-	-	7,66
Průměr	6,26	-0,18	x	3,71	370,90	x

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Na území rekreační oblasti Skalka byl nejvyšší objem nároků na zastavitelné plochy zaznamenán v roce 2000, kdy bilancovaných 61,36 ha půdy představovalo 15,29 % z celkových nároků za sledované období. Bazický index byl vztažen k hodnotě celkového nároku na zastavitelné rozvojové plochy v době schválení územně plánovací dokumentace, tedy v roce 1998. Bazický index dosáhl hodnoty 24,75 %, takže výměry v roce 2000 představovaly navýšení stávajících rozvojových ploch prakticky o jednu čtvrtinu. Největší podíl na těchto zábořích půdy mělo vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, a to zejména na území obce Pomezí nad Ohří, kde byly najednou vymezeny rozsáhlejší rozvojové plochy pro bydlení, a to jak převodem rezervních ploch, tak vymezením nových.

Odhlédneme-li od roků 2004 a 2006, ve kterých nebyly podány žádné žádosti o změnu územního plánu, můžeme konstatovat, že nejméně nároků na zastavitelné plochy bylo zaznamenáno v roce 2005 ve výši 0,40 hektaru, což představovalo 1,06 % z celkové bilance za sledované období. Bazický index proto dosáhl velmi nízké hodnoty 4,38 %.

V letech 2004 a 2006 tedy nebyly podány žádné žádosti o změny územního plánu, v letech 2005 a 2007 došlo k výraznému poklesu nároků na vymezení nových zastavitelných ploch a od roku 2008, stejně jako na území rekreační oblasti Jesenice, nebyly ani na území rekreační oblasti Skalka podány a projednávány žádné žádosti o změnu územního plánu. Podmínky pro rozvoj území v podobě vymezení nových zastavitelných ploch se tedy zásadně měnily pouze v letech 2000 až 2003.

5.2.3 Zábory zemědělské půdy

Za stěžejní údaj, který je při rozhodování o změnách a při jejich projednávání, můžeme považovat nároky na bilance záborů zemědělské půdy, na niž se mají vymezení zastavitelné plochy. Tyto nároky jsou často předmětem zdoluhavých a složitých dohadování s příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), který chrání veřejný zájem spočívající v zachování co nejvíce kvalitní půdy pro zemědělské využití. Hlavní a téměř nepřekonatelnou podmínkou při těchto jednáních je zákaz vyjímat ze ZPF půdy nejvyšší kvality, zařazené do I. a II. třídy ochrany. Zemědělská půda je rozdělena do pěti tříd ochrany, které představují skupiny půd označených, s ohledem na charakter a vlastnosti půdy, bonitními půdně ekologickými jednotkami (BPEJ). Tento údaj je uváděn v evidenci katastru nemovitostí.

Z analýzy také vyplynulo, že i přes snahu orgánů ochrany zemědělské půdy nevyjímat ze ZPF nejkvalitnější zemědělskou půdu, došlo ve sledovaném období let 1995 až 2011 k bilancím zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany v celkové výši 27,6 ha určené k vynětí ze ZPF, což představuje téměř 6% z veškeré bilancované zemědělské půdy. Z tohoto množství bylo 6,35 ha I. třídy ochrany a 21,25 ha II. třídy ochrany. Celá výměra bilancované zemědělské půdy I. třídy ochrany byla vymezena pro rozvojové plochy bydlení na území obce Pomezí nad Ohří. Výměra zemědělské půdy II. třídy ochrany byla vymezena a rozdělena mezi rozvojové plochy pro výrobu v Průmyslovém parku Cheb

o největší výměře 13,66 ha, rozvojové plochy pro rekreaci na území města Chebu a obce Lipová o celkové výměře 3,22 ha, rozvojové plochy dopravy pro odpočívku u silnice I. třídy I/6, tzv. severního obchvatu města Chebu, o výměře 2,98 ha a rozvojové ploch pro bydlení na území města Chebu o zbývající výměře 1,39 ha.

5.2.3.1 Elementární charakteristiky záborů zemědělské půdy vyvolaných změnami vydanými na území ÚPN SÚ Cheb

Celkový vývoj v nárocích na zábor zemědělské půdy, která byla bilancována pro zastavitelné plochy na území města Chebu, měl kolísavý charakter stejně jako celkové nároky na zastavitelné plochy. Za posuzované období od roku 1995 do roku 2011 bylo každoročně bilancováno v průměru 15,65 ha zemědělské půdy k vyjmutí ze ZPF a celková suma bilancí dosáhla 250,46 hektaru za sledované období.

Největší rozloha záborů zemědělské půdy byla zaznamenán v roce 1999, tehdy bilancovaných 45,86 ha zemědělské půdy představovalo 18,31 % z celkové bilance za sledované období. Bazický index byl vztažen k hodnotě celkového záboru zemědělské půdy pro rozvojové plochy v době schválení územně plánovací dokumentace, tedy v roce 1994. Bazický index v roce 1999 dosáhl hodnoty 20,81%, takže bilancované výměry v tomto roce představovaly navýšení stávajících záborů zemědělské půdy prakticky o jednu pětinu.

Na druhou stranu, nejméně nároků na zábor zemědělské půdy bylo bilancováno v roce 2009 ve výši 0,14 hektaru, což představovalo 5,69 % z celkové bilance za sledované období. Bazický index proto dosáhl zanedbatelné hodnoty 0,06 %.

V následující tabulce č. 8 jsou uvedeny elementární charakteristiky časových řad záborů zemědělské půdy na území ÚPN SÚ Cheb v období let 1995 – 2011.

Tabulka č. 8 - Elementární charakteristiky záborů zemědělské půdy v hektarech, vymezených změnami ÚPN SÚ Cheb

Rok podání	zábor ZPF (ha)	První absolutní diference	Relativní přírůstek	Koeficient růstu (řetězový index)	Tempo růstu (%)	Bazický index (%)
1994	220,38					
1995	16,24	x	x	x	x	7,37
1996	18,26	2,02	0,1244	1,1244	112,44	8,29
1997	4,87	-13,39	-0,7333	0,2667	26,67	2,21
1998	8,10	3,23	0,6632	1,6632	166,32	3,68
1999	45,86	37,76	4,6617	5,6617	566,17	20,81
2000	14,02	-31,84	-0,6943	0,3057	30,57	6,36
2001	27,43	13,41	0,9565	1,9565	195,65	12,45
2002	8,31	-19,12	-0,6970	0,3030	30,30	3,77
2003	33,46	25,15	3,0265	4,0265	402,65	15,18
2004	2,42	-31,04	-0,9277	0,0723	7,23	1,10
2005	34,78	32,36	13,3719	14,3719	1437,19	15,78
2006	0,73	-34,05	-0,9790	0,0210	2,10	0,33
2007	31,18	30,45	41,7123	42,7123	4271,23	14,15
2008	2,46	-28,72	-0,9211	0,0789	7,89	1,12
2009	0,14	-2,32	-0,9431	0,0569	5,69	0,06
2010	2,20	2,06	14,7143	15,7143	1571,43	1,00
Průměr	15,65	-0,94	x	5,8890	588,90	x

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Na rozdíl od celkových nároků na záborů půdy byly ve sledovaném období nároky na záborů zemědělské půdy v jednotlivých letech rozdílné. Zatímco celkové rozlohy

zastavitelných ploch dosáhly nejvyšších hodnot v letech 1999, 2000 a 2007, u požadavků na zábory zemědělské půdy to bylo v letech 1999, 2003 a 2005. V roce 2011 již nebyly zaznamenány žádné nároky na zábory zemědělské půdy ani na území řešeném ÚPN SÚ Cheb.

5.2.3.2 Elementární charakteristiky záborů zemědělské půdy vyvolaných změnami vydanými na území ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice

Obdobně jako na území města Chebu byly nároky na bilance pro zábory zemědělské půdy na území rekreační oblasti Jesenice ve sledovaném období let 1998 až 2007 rozkolísané. V průměru bylo každoročně zabíráno 32,77 ha zemědělské půdy pro rozvojové plochy, aby bylo dosaženo celkové bilance zemědělské půdy 184,13 hektaru za sledované období.

Nejvyšší bilance záborů zemědělské půdy byly zaznamenány v roce 2002, kdy bilancovaných 69,76 ha představovalo 37,89 % z celkové bilance zabírané zemědělské půdy za celé sledované období. Bazický index byl vztažen k hodnotě celkové bilance záboru zemědělské půdy pro rozvojové plochy v době schválení územně plánovací dokumentace, tedy v roce 1998. Bazický index v roce 2002 dosáhl hodnoty 199,71 %, takže nároky na zábor zemědělské půdy v tomto roce představovaly navýšení stávající bilance zemědělské půdy prakticky na trojnásobek původní hodnoty.

Pro porovnání, nejméně zemědělské půdy bylo bilancováno v roce 2004 ve výši 2,21 hektaru, což představovalo 1,20 % z celkové bilance vyjímání zemědělské půdy za sledované období. Bazický index proto dosáhl velmi nízké hodnoty 6,33%.

Z analýzy vyplynulo, že v roce 2006 nebyla podána žádná žádost o změnu územního plánu a od roku 2008 již nebyly přijaty žádné žádosti o změnu územního plánu. Proto nadále již nedocházelo k záborům zemědělské půdy.

V tabulce č. 9 jsou uvedeny elementární charakteristiky časových řad záborů zemědělské půdy na území ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice v období let 1998 – 2007.

Tabulka č. 9 - Elementární charakteristiky záborů zemědělské půdy v hektarech, vymezených změnami ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice

Rok podání	zábor ZPF (ha)	První absolutní diference	Relativní přírůstek	Koeficient růstu (řetězový index)	Tempo růstu (%)	Bazický index (%)
1998*	34,93					
1998	29,49	x	x	x	x	84,43
1999	13,28	-16,21	-0,5497	0,4503	45,03	38,02
2000	7,29	-5,99	-0,4511	0,5489	54,89	20,87
2001	20,71	13,42	1,8409	2,8409	284,09	59,29
2002	69,76	49,05	2,3684	3,3684	336,84	199,71
2003	5,03	-64,73	-0,9279	0,0721	7,21	14,40
2004	2,21	-2,82	-0,5606	0,4394	43,94	6,33
2005	4,85	2,64	1,1946	2,1946	219,46	13,88
2006		-4,85	-1,0000			0,00
2007	31,51	31,51				90,21
Průměr	32,77	0,22	x	1,42	141,64	x

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

5.2.3.3 Elementární charakteristiky záborů zemědělské půdy vyvolaných změnami vydanými na území ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka

Také na území rekreační oblasti Skalka ve sledovaném období let 2000 až 2007 byl vývoj nároků na bilance záborů zemědělské půdy značně rozkolísaný. V průměru bylo každoročně vymezeno 6,26 ha zemědělské půdy určené k vynětí ze ZPF a bylo dosaženo její celkové bilance o rozloze 29,55 hektaru za sledované období.

V tabulce č. 10 jsou uvedeny elementární charakteristiky časových řad záborů zemědělské půdy na území ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka v období let 2000 – 2007.

Tabulka č. 10 - Elementární charakteristiky záborů zemědělské půdy v hektarech, vymezených změnami ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka

Rok podání	zábor ZPF (ha)	První absolutní diference	Relativní přírůstek	Koeficient růstu (řetězový index)	Tempo růstu (%)	Bazický index (%)
1998*	9,14					
2000	0,53	x	x	x	x	5,80
2001	3,17	2,64	4,9811	5,9811	598,11	34,68
2002	0,76	-2,41	-0,7603	0,2397	23,97	8,32
2003	24,34	23,58	31,0263	32,0263	3202,63	266,30
2004		-24,34	-1,0000			0,00
2005	0,31	0,31				3,39
2006		-0,31	-1,0000			0,00
2007	0,44	0,44				4,81
Průměr	6,26	-0,01	x	12,75	1274,91	x

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

V roce 2003 byla nárokována největší výměra záboru zemědělské půdy ve výši 24,34 ha, což představuje 82,37 % z celkových bilancí za sledované období. Bazický index byl vztažen k hodnotě celkového záboru zemědělské půdy pro rozvojové plochy v době schválení územně plánovací dokumentace, tedy v roce 1998. Bazický index v roce 2003 dosáhl hodnoty 266,30 %, takže v tomto roce představovaly navýšení původní rozlohy zabírané zemědělské půdy o více než tři a půl násobek.

Na území rekreační oblasti Skalka byla nejnižší hodnota nároku na zábor zemědělské půdy zaznamenána v roce 2005 ve výši pouhých 0,31 ha, což představuje 1,05 % z celkových bilancí za sledované období. Bazický index proto dosáhl velmi nízké hodnoty 3,39 %.

V letech 2004 a 2006 nebyla podána žádná žádost o změnu územního plánu a od

roku 2008 již nebyly přijaty žádné žádosti o změnu územního plánu, a nedocházelo tedy k nárokům na zábory zemědělské půdy.

5.2.4 Dopady změn v rekreačních oblastech do rozvoje jednotlivých obcí

Jak již bylo uvedeno v předchozích odstavcích, územně plánovací dokumentace rekreačních oblastí zasahují kromě území města Chebu také území okolních obcí, tyto územně plánovací dokumentace řeší území obklopující vodní nádrže Skalka a Jesenice. Na pravém (jižním) břehu vodní nádrže Jesenice se rozkládají tři obce – Lipová u Chebu, Okrouhlá u Chebu a Tuřany, levý břeh náleží do správního území města Cheb. Na pravém (jižním) břehu vodní nádrže Skalka se mimo správního území města Cheb rozkládá jediná obec, a tou je Pomezí nad Ohří, na levém (severním) břehu této vodní nádrže územně plánovací dokumentace zasahuje do území dvou obcí – Libá a Františkovy Lázně. Na území těchto dvou obcí však nejsou územním plánem vymezeny žádné zastavitelné plochy a nabyly na tomto území vydány žádné změny územního plánu rekreační oblasti Skalka. Proto je v analýzách pracováno pouze se změnami provedenými na území obce Pomezí nad Ohří.

5.2.4.1 Rekreační oblast Jesenice

Na území v rekreační oblasti Jesenice bylo ve sledovaném období let 1998 až 2007 schváleno celkem 35 změn. Pro tyto změny byly nárokovány celkové nároky na zastavitelné plochy ve výši 225,10 ha, většina vymezených rozvojových ploch představovala z 81,8 % zábor zemědělské půdy vcelkové výši 184,13 ha.

Na území města Cheb změnami územního plánu došlo k vymezení celkem 141,77 ha zastavitelných ploch, což představovalo 62,98 % z celkových záborů zemědělské půdy za sledované období. Z tohoto množství představovaly nároky na bilance zemědělské půdy 112,06 ha, tedy 60,86 % z celkového záboru zemědělské půdy. Zastavitelné plochy byly vymezeny především pro funkční využití rekreace.

Na území obce Okrouhlá u Chebu bylo změnami územního plánu vymezeno celkem 74,93 ha zastavitelných ploch, což představovalo 34,86 % z celkových nároků na

zastavitelné plochy za sledované období. Z tohoto množství nakonec představovaly bilance zemědělské půdy 64,18 ha, tedy 34,86 % z celkové bilance zemědělské půdy.

Na území obce Lipová u Chebu bylo změnami územního plánu vymezeno celkem 2,36 ha zastavitelných ploch, což představovalo 1,05 % z celkových nároků na zastavitelné plochy za sledované období. Z tohoto množství představovaly nároky na bilance zemědělské půdy 1,85 ha, tedy 1,00 % z celkové bilance záboru zemědělské půdy.

Na území obce Tuřany bylo změnami územního plánu vymezeno celkem 6,04 ha zastavitelných ploch, což představovalo 2,68 % z celkových nároků na zastavitelné plochy za sledované období. Přitom se jednalo pouze o zábor zemědělské půdy, tedy 3,28 % z celkové bilance zemědělské půdy.

Tabulka č. 11 a grafy v přílohách č. 7 a 8 znázorňují rozdělení celkových nároků na zastavitelné plochy a záborů zemědělské půdy mezi jednotlivé obce za sledované období let 1998 – 2007 na území rekreační oblasti Jesenice.

Tabulka č. 11 – Rozdělení ploch změn podle obcí – ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice

Obec	Zastavitelné plochy (ha)	Zábory ZPF (ha)	Změny	% záborů	% ZPF
Cheb	141,77	112,06	16	62,98	60,86
Okrouhlá	74,93	64,18	15	33,29	34,86
Lipová	2,36	1,85	3	1,05	1,00
Tuřany	6,04	6,04	1	2,68	3,28
celkem	225,10	184,13	35		

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Nejvýznamnější nároky na vymezení zastavitelných ploch byly zaznamenány na území města Cheb a obce Okrouhlá u Chebu, které dohromady přesáhly 96 % všech zastavitelných ploch za sledované období. Z tohoto množství představovaly bilance zemědělské půdy 176,24 ha, tedy shodně téměř 96 % z celkových nároků na zábory zemědělské půdy.

Při vymezení funkčního využití zastavitelných ploch měly na území města Chebu dominantní postavení plochy výroby s výměrou 193,13 ha, za nimi plochy rekreace se 135,49 ha a třetími významnými rozvojovými plochami byly plochy těžby s 83,73 ha.

Při vymezení funkčního využití zastavitelných ploch měly na území obce Okrouhlá u Chebu dominantní postavení plochy rekreace s výměrou 27,24 ha, za nimi plochy výroby s 21,55 ha, třetími významnými rozvojovými plochami byly plochy bydlení s 20,65 ha.

Na území obcí Lipová u Chebu a Tuřany byly vymezeny zastavitelné plochy vždy po jednom druhu funkčního využití – pro rekreaci v Lipové u Chebu o výměře 2,36 ha, - pro výrobu v Tuřanech o výměře 6,04 ha.

5.2.4.2 Rekreční oblast Skalka

Na území v rekreační oblasti Skalka bylo ve sledovaném období let 2000 až 2007 schváleno celkem 24 změn, což představovalo nejnižší celkové nároky na zábory půdy ze všech územních plánů ve výši 38,55 ha. Převážnou část vymezených rozvojových ploch ve výši 30,45 ha představovala zemědělská půda, to odpovídá 79% všech nároků na její zábory.

Tabulka č. 12 a přílohy č. 9 a 10 znázorňují rozdělení celkových nároků na zastavitelné plochy a záborů zemědělské půdy mezi jednotlivé obce za sledované období let 2000 – 2007 na území rekreační oblasti Skalka.

Tabulka č. 12 – Rozdělení ploch změn podle obcí – ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka

Obec	celkové zábory (ha)	zábory ZPF (ha)	změny	% záborů	% ZPF
Cheb	10,34	5,78	10	26,82	18,98
Pomezí	28,21	24,67	14	73,18	81,02
celkem	38,55	30,45	24		

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Na území města Chebu bylo změnami územního plánu vymezeno celkem 10,34 ha zastavitelných ploch, což představovalo 26,82 % z celkových nároků na zastavitelné

plochy za sledované období. Z tohoto množství představovaly bilance zemědělské půdy 5,78 ha, tedy 18,98% z celkového záboru zemědělské půdy.

Při vymezování funkčního využití zastavitelných ploch měly na území města Chebu dominantní postavení plochy rekreace s výměrou 9,02 ha, na území obce Pomezí nad Ohří se jednalo o plochy bydlení s výměrou 23,39 ha.

5.2.5 Způsob využití území

5.2.5.1 Funkční využití území

Následující údaje ukazují, o které funkční plochy byl při vymezování zastavitelných ploch největší zájem.

Rozdělení podle územních plánů

Při pohledu na rozdělení a při porovnání mezi rozvojovými plochami v jednotlivých územních plánech je zřejmé, že změnami ÚPN SÚ Cheb bylo vymezeno nejvíce ploch pro výrobu o celkové výměře 192,41 ha, které o jeden řád přesáhly plochy vymezené pro ostatní funkční využití, jednalo se o celých 50 % ploch všech změn. Změnami územního plánu rekreační oblasti Jesenice bylo vymezeno nejvíce ploch pro rekreaci o celkové výměře 109,66 ha, což představovalo také řádově vyšší rozlohy rozvojových ploch oproti ostatním funkčním využitím, představujícím téměř 49 % ploch všech změn. Změnami územního plánu rekreační oblasti Skalka pak bylo vymezeno nejvíce ploch pro bydlení o výměře 23,7 ha, stejně jako u ostatních územních plánů se jednalo o řádově větší rozlohy rozvojových ploch oproti ostatním funkčním plochám, tedy více než 61 % ploch všech změn.

Je tedy patrné, že pro každou územně plánovací dokumentaci je významný jiný druh funkčního využití. Z celkového pohledu se jako první tři nejvýznamnější jeví plochy výrob, za nimi plochy rekreace a následují plochy bydlení.

Tabulka č. 13 a přílohy č. 11, 12 a 13 znázorňují rozdělení celkových nároků na zastavitelné plochy podle jednotlivých funkčních využití území za sledované období let

1998 – 2007 na území jednotlivých rekreačních oblastí.

Tabulka č. 13 – Nároky na zastavitelné plochy (ha) rozdělené podle druhů funkčních ploch v jednotlivých územních plánech

územní plány	bydlení	rekreace	občanská vybavenost	doprava	výroba	těžba	celkem
Cheb	73,48	46,41	17,04	29,76	192,41	27,5	386,6
Jesenice	22,09	109,66	8,81	0	28,31	56,23	225,1
Skalka	23,7	9,02	5,07	0,5	0,26	0	38,55
celkem	119,27	165,09	30,92	30,26	220,98	83,73	650,25
%	18,34	25,39	4,76	4,65	33,98	12,88	100,00

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Rozdělení podle obcí

Obdobné srovnání je možné také z jiného úhlu pohledu, například porovnáním vymezených funkčních využití u rozvojových ploch na území jednotlivých obcí.

Na území města Chebu měly převahu plochy pro výrobu o výměře 193,13 ha a představují tak 50 % zastavitelných ploch vymezených pro všechny změny na území města.

Na území obce Okrouhlá u Chebu měly převahu plochy pro rekreaci o výměře 27,24 ha, tedy 36 % zastavitelných ploch vymezených pro všechny změny na území obce.

Na území obce Pomezí nad Ohří převažovaly plochy pro bydlení, které dosáhly výměry 23,39 ha, což představuje bezmála 83 % zastavitelných ploch vymezených pro všechny změny na území této obce.

U obcí Lipová u Chebu a Tuřany nelze mluvit o převažujícím druhu funkčních ploch, protože u obce Lipová u Chebu se jednalo pouze o vymezení ploch pro rekreaci o výměře 2,36 ha a u obce Tuřany se jednalo pouze o vymezení ploch pro výrobu o výměře 6,04 ha.

Tabulka č. 14 a přílohy č. 14, 15 a 16 znázorňují rozdělení celkových nároků na zastavitelné plochy podle jednotlivých funkčních využití území za sledované období let 1998 – 2007 na území jednotlivých obcí.

Tabulka č. 14 - Nároky na zastavitelné plochy (ha) rozdělené podle druhů funkčních ploch na území jednotlivých obcí

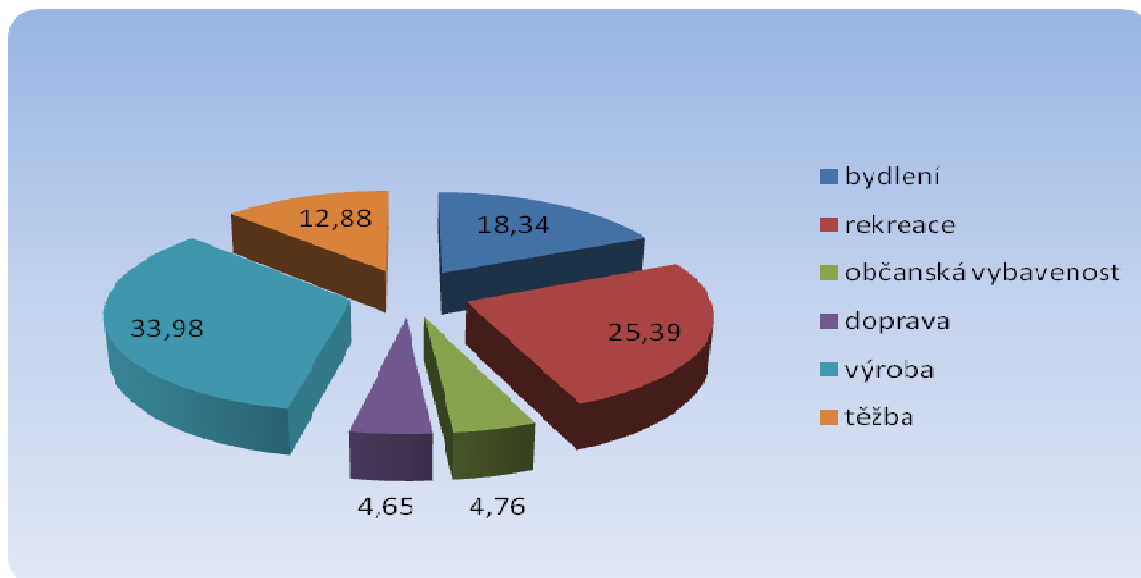
obce	bydlení	rekreace	občanské vybavení	doprava	výroba	těžba	celkem
Cheb	75,23	135,49	21,37	29,76	193,13	83,73	538,71
Okrouhlá	20,65	27,24	5,49	0	21,55	0	74,93
Lipová	0	2,36	0	0	0	0	2,36
Tuřany	0	0	0	0	6,04	0	6,04
Pomezí	23,39	0	4,06	0,5	0,26	0	28,21

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Souhrnné posouzení vymezení funkčních využití zastavitelných ploch ukazuje, že ve sledovaném období na celém území převládly plochy vymezené pro výrobu, které dosáhly při rozloze 220,98 ha a podílu ve výši 33,98 %, dalším významným druhem funkčního využití byly plochy pro rekreaci dosahující rozlohy 165,09 ha a podílu ve výši 25,39 %. V pořadí třetím nejčastěji vymezeným funkčním využitím jsou plochy pro bydlení o celkové rozloze 119,27 ha a podílu ve výši 18,34%. Patří se zmínit ještě plochách vymezených pro těžbu s celkovou rozlohou 83,73 ha a procentním podílem ve výši 12,88%. Ostatní druhy funkčních využití nových rozvojových ploch, tedy plochy pro občanskou vybavenost a pro dopravu nejsou z hlediska celku tolik významné.

V grafu č. 8 je názorně zobrazeno procentní zastoupení jednotlivých funkčních využití zastavitelných ploch souhrnně na celém území pokrytém všemi územními plány za celé sledované období let 1995 – 2011.

Graf č. 8 – Podíl jednotlivých funkčních využití na celkových záborech půdy



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

5.2.5.2 Využívání zastavitelných ploch

Při provádění analýzy bylo také zjišťováno, zda jsou změny územních plánů, které byly za sledované období 17 let nově vymezeny, využívány v souladu se schválenou změnou funkčního využití. Prostým součtem těchto typů ploch bylo zjištěno, že téměř třetina ploch vymezených změnami zemních plánů není k danému účelu využívána. Převážně jde o stav, kdy původně nezastavitelné plochy, obvykle zemědělsky využívané, jsou nyní v územním plánu vymezeny jako plochy zastavitelné s rozdílným způsobem využití, ale ve skutečnosti jsou tyto plochy i nadále zemědělsky využívány.

Celých 31 % rozlohy všech zastavitelných ploch vymezených změnami územních plánů není pro daný účel využíváno, tyto plochy představují rozlohu 205,84 ha půdy, z toho je 144,16 ha zemědělské půdy. Dalo by se říct, že tyto změny byly schváleny zbytečně a mají za následek zkreslení skutečného stavu a potřeb na území pokrytém jednotlivými územními plány.

Tabulka č. 15 a příloha č. 17 znázorňují, jaké rozlohy celkových zastavitelných ploch a záborů zemědělské půdy jsou využívány k účelu, pro který byly vymezeny.

Tabulka č. 15 – Využívané a nevyužívané plochy všech změn (ha)

	Zastavitelné plochy (ha)	Využívané plochy (ha)	Nevyužívané plochy (ha)
celkem	664,01	458,17	205,84
z toho ZPF	465,04	320,88	144,16
podíl	100%	69%	31%

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

5.3 Návrhy a doporučení

Výsledky provedených analýz základních demografických ukazatelů prokázaly, že v celém sledovaném období let 1995 až 2011 byl celkový přírůstek obyvatel ovlivněn zejména migračním přírůstkem, způsobeným především zahraniční migrací. Na začátku sledovaného období žilo na území města 31 956 obyvatel, na konci roku 2011 žilo ve městě Cheb 33 067 obyvatel. Tento rozdíl představuje nárůst o 1 111 obyvatel, tedy o 3,48 procentního bodu.

Migrační přírůstek měl od roku 2001 rostoucí trend a vrcholil v roce 2007, kdy byla zaznamenána jeho nejvyšší meziroční hodnota. Obdobný trend se projevil i v celém Karlovarském kraji. Během následujících dvou let celkem strmě poklesl jak migrační tak celkový přírůstek a v roce 2009 jeho hodnota dosáhla nejnižší úrovně za sledované období. V roce 2008 bylo zaznamenáno výrazné záporné saldo migrace, které přetrvávalo až do roku 2011. Přestože byl v letech 2010 a 2011 zaznamenám opětovný mírný růst počtu obyvatel, zůstávalo saldo migrace v záporných hodnotách.

Přirozený přírůstek zaznamenal od roku 2008 mírně klesající trend, avšak vykazoval stále kladné saldo, tak jako v celém sledovaném období. Analýzou údajů bylo dále zjištěno, že obyvatelstvo města Cheb stárne, ve sledovaném období se snižoval počet obyvatel v I. biologické skupině a zvyšoval se počet obyvatel ve III. biologické skupině a jejich stavy se pomalu vyrovnávaly. To mělo vliv na nárůst průměrného věku obyvatel,

který v roce 2011 dosáhl hodnoty 40,1 let oproti jeho hodnotě 37,9 v roce 2003. Rozdíl hodnot průměrného věku obyvatel ve výši 2,2 představuje jeho nárůst o 5,8 procentního bodu. Pro zlepšení zjištěného stavu ve snaze zastavit stárnutí obyvatel by město Cheb mělo přistoupit k opatřením umožňujícím jeho obyvatelům lepší přístup k pracovním příležitostem. Toho může být dosaženo rozšiřováním průmyslového parku a přípravou územních podmínek pro vstup dalších firem do města a pro tvorbu nových pracovních míst.

Dále byly analyzovány změny tří územních plánů, jejich počty, nároky na zábory půdy a také nároky na zábory zemědělské půdy. Analýza se týkala Územního plánu sídelního útvaru Cheb, Územního plánu sídelního útvaru rekreační oblasti Skalka a územního plánu sídelního útvaru rekreační oblasti Jesenice.

V úvodu je třeba konstatovat, že všechny změny všech tří územně plánovacích dokumentací jsou již vydané a další se již nepředpokládá projednávat. Analýzou bylo prokázáno, že změny schválené nebo vydané na celém posuzovaném území za sledované období dosáhly celkového počtu 197 a těmito změnami došlo k vymezení dalších 664,01 hektarů zastavitelných ploch. Tím došlo k nárůstu celkových rozvojových ploch z původních 291,96 hektarů na 955,97 hektarů, to tedy představuje nárůst o více než 227 %. Z těchto údajů je možné odvodit, že změny územních plánů měly obrovský dopad na celkovou urbanistickou koncepci stanovenou v původních schválených územně plánovacích dokumentacích.

Podíváme-li se na jednotlivé územní plány, tak můžeme říci, že největší dopad co do velikosti rozlohy nových rozvojových ploch měly změny vymezené na území pokrytém územním plánem sídelního útvaru Cheb. Tento územní plán pokrývá území o celkové rozloze zhruba 3 275 hektarů. Schválené změny tedy pokryly 7,6 % této rozlohy dalšími rozvojovými plochami určenými pro zastavění. Území pokryté územním plánem sídelního útvaru rekreační oblasti Jesenice má celkovou rozlohu území zhruba 2 290 hektarů (bez vodní plochy) a schválené změny tedy pokryly 1,5 % této rozlohy dalšími rozvojovými plochami určenými pro zastavění. Nejmenší dopad změn územních plánů byl analyzován do rekreační oblasti Skalka. Území pokryté územním plánem sídelního útvaru rekreační oblasti Skalka má celkovou rozlohu území zhruba 1 717 hektarů (bez vodní plochy) a schválené změny tedy pokryly 0,5 % této rozlohy dalšími rozvojovými plochami určenými

pro zastavění. Z pohledu rozlohy celých řešených území se jeví jak rozlohy vydaných změn, tak jejich dopad do území jako zanedbatelné, avšak při srovnání původních rozloh rozvojových ploch určených k zastavění s plochami nově vymezenými je dopad změn významný.

Nejrozsáhlejší a nejrůznorodější vliv měly změny územních plánů na rozvoj města Cheb. Nejrozsáhlejší plochy byly vymezené pro výrobu, a to v oblasti Průmyslového parku Cheb. Na těchto plochách probíhá úspěšně rozvoj v oblasti podnikání a tvorby nových pracovních míst. Další významné plochy byly vymezeny pro rozvoj rekreace, nejvýznamnější lokality vznikaly v části Podhrad, kdy byly vymezeny plochy pro rekreaci smíšenou a byl tak umožněn rozvoj území v podobě výstavby objektů pro rekreaci a bydlení. Tato spojení na tak rozsáhlé ploše se ale z praxe nejeví jako příliš šťastná. Třetí nejvýznamnější plochy byly vymezeny pro těžbu v návaznosti na stejné plochy vymezené na území rekreační oblasti Jesenice. Co do rozlohy byly ve srovnatelné míře vymezeny rozvojové plochy pro bydlení. Tyto plochy byly vymezeny v několika lokalitách nebo na jednotlivých parcelách, ale největší lokalita vznikla na severním okraji města v návaznosti na zastavěné území a umožnila rozvoj v oblasti bydlení, který na této lokalitě úspěšně probíhá.

Analýza ukázala, že využívání zastavitelných ploch vymezených změnami územních plánů není stoprocentní. Téměř celá třetina nových rozvojových ploch vymezených změnami není k danému účelu dosud využívána. Tyto nevyužívané plochy představují rozlohu 205,84 hektarů půdy. Bude proto na zvážení představitelů města, zda budou v budoucnosti nadále vedeni snahou v zásadě vyhovět velkému procentu žádostí o jednotlivé změny územních plánů, nebo zvolí koncepční přístup ke změnám územních plánů.

Skutečnost, že byl v předešlých několika letech patrný úbytek obyvatel Chebu, neznamená, že by město Cheb nemělo vyvíjet snahu tento trend zvrátit a nabízet potenciálním obyvatelům jak pracovní příležitosti, tak plochy pro odpovídající možnost bydlení. Snahou však musí být vyhnout se záborům kvalitní zemědělské půdy v I. a II. třídě ochrany, a z toho důvody by měly být zamítnuty mnohé požadavky vlastníků takové půdy na její vymezení pro zastavění.

6 ZÁVĚR

Cílem práce bylo analyzovat vliv změn územních plánů na rozvoj města Chebu a jeho správní území. Jelikož má město kromě vlastního územního plánu ještě dva specifické dokumenty pro území rekreačních oblastí u vodních nádrží Skalka a Jesenice, které přesahují do území některých sousedních obcí, byl analyzován také dopad změn těchto územních plánů do rozvoje dotčených obcí. Jako podklad pro zpracování zadaného tématu bylo přikročeno ke studiu odborné literatury vztahující se k dané tematice, studovaná literatura je shrnuta v literární rešerši. Zpracovaná charakteristika byla zaměřena na město Cheb, obě rekreační oblasti, na územně plánovací dokumentace na proces jejich pořizování. Údaje použité k analýze vývojových tendencí základních demografických údajů byly získány z veřejně dostupných dat Českého statistického úřadu. Pro analýzu vlivu změn územních plánů na rozvoj města Chebu i některých sousedních obcí byla použita data, která jsou k dispozici na Městském úřadu Cheb a jsou součástí dokumentací projednávaných změn platných územních plánů. Výběr potřebných dat znamenal časově náročnou činnost, a to i s ohledem na různou úroveň podkladů, která se měnila v čase s vývojem technického pokroku. V závěru práce bylo provedeno shrnutí dosažených výsledků spolu s návrhy a doporučeními.

Vývoj počtu obyvatel ovlivňuje přirozený přírůstek i migrační saldo, které mají kolísavý průběh, ale celkově za sledované období, kromě propadu v letech 2008 a 2009, měly tyto ukazatele mírně rostoucí trend. Z těchto hodnot by se mělo vycházet při vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení, protože jedním z problémů k řešení je vytvoření podmínek pro příliv lidí v produktivním věku do města Cheb, je nutné připravit rozvojové plochy pro individuální bydlení s kvalitním životním prostředím a dobrým dopravním napojením. Takové lokality je možné vymezovat pouze na okraji sídla, a to samozřejmě vyvolává nároky na zábor zemědělské půdy. Někteří vlastníci půdy větších rozloh, projevují zájem tuto půdu často nevhodně rozparcelovat a prodat za nejvyšší možnou cenu. To je důvodem jejich žádostí o změny územního plánu a vymezení těchto ploch v územních plánech jako ploch zastavitelných s funkčním využitím zejména pro bydlení. To však bez ohledu na vhodnost dané lokality pro toto funkční využití. Přitom se v těchto případech velmi často jedná o pozemky na zemědělské půdě.

Při vymezení zastavitelných ploch na zemědělské půdě obecně pak musí být snaha nenarušovat organizaci zemědělské půdy ani síť zemědělských účelových komunikací. Také je třeba brát v úvahu i to, že na rozvoj bytové výstavby budou počítány plochy převážně pro individuální bytovou výstavbu, o kterou je dosud největší zájem. I tyto okolnosti pak mají dopad na velikost vymežovaných ploch pro rozvoj bydlení. Přitom je třeba dbát na hospodárné využívání zastavěného území a chránit území nezastavěné, efektivně řešit dopady lidské činnosti do struktury osídlení, do urbanistické struktury území a do kulturní krajiny. Největší zábory zemědělské půdy bývají požadovány při vymezení rozsáhlých ploch výrobu nebo pro těžbu, zejména nevyhrazených nerostů. V případě těžby by se nemělo zapomínat na udržitelný rozvoj území a rozsáhlým plochám zasaženým těžbou po jejím ukončení formou vhodné rekultivace navrátit zemědělský či přírodní charakter.

Důležitou složkou ovlivňující rozvoj města je kapacitní veřejná infrastruktura. Město Cheb má problém v nedostatečném a nevhodném způsobu odkanalizování v jeho okrajových samostatných sídlech náležejících do jeho správy a zejména pak na území obou rekreačních oblastí. Úkolem územního plánování je vymežovat území pro rozvoj této infrastruktury ve formě koridorů. Do doby nalezení a realizace ucelené koncepce v této oblasti by nemělo docházet k rozšiřování rozvojových ploch na území rekreačních oblastí.

Při posuzování vlivu změn na rozvoj území jednotlivých sousedních obcí dojdeme k různým výsledkům. Obec Libá a město Františkovy Lázně na svých územích zasahujících do území rekreační oblasti Skalka nedoznaly žádných změn. Naopak území obce Pomezí nad Ohří leží z velké části v této rekreační oblasti a změny územního plánu rekreační oblasti Skalka měly významný vliv na rozvoj této obce. Změnami byly vymezeny celkem rozsáhlé zastavitelné plochy s funkčním využitím pro bydlení, která jsou již pro tento účel postupně využívány a umožnily tak rozvoj obce v této oblasti. Na území obce Lipová u Chebu, částečně zasahujícím do rekreační oblasti Jesenice bylo zaznamenáno v důsledku změn celkem zanedbatelné navýšení rozvojových ploch s funkčním využitím pro rekreaci. Na území obce Tuřany sice došlo také z celkového pohledu k malému navýšení rozlohy zastavitelných ploch, ale svým funkčním využitím pro výrobu měly pro tuto malou obec značný význam a umožnily další rozvoj obce v oblasti výroby a přispěly k tvorbě nových pracovních míst.

Bylo by na posouzení architekta urbanisty, zda je možné dopady změn považovat za kladné či záporné. Pravdou ovšem je, že změny nevznikaly nijak koncepčně, ale spíše náhodně, podle požadavků vlastníků pozemkových parcel. Podle toho také doznaly územně plánovací dokumentace různých podob. Obecně lze konstatovat, že vliv změn na rozvoj území menších obcí byl mnohdy významný a v pozitivním slova smyslu (obce Pomezí nad Ohří a Tuřany). Na jiné obce měly vliv změny vliv zanedbatelný či žádný, což lze také do jisté míry považovat za pozitivum dopad (obce Lipová u Chebu, Libá a město Františkovy Lázně), který nezhoršil současný stav v území. Pro představu jsou v přílohách č. 18, 19 a 20 zařazeny náhledy na komplexní urbanistické návrhy platných územních plánů včetně jejich legend.

V průběhu sledovaného období došlo ke změně legislativy a od 1.1.2007 je v platnosti nový stavební zákon, který upravuje principy tvorby územních plánů. Ve světle dnešního pojetí nového stavebního zákona vzniklými změnami a navýšením celkových zastavitelných ploch nejspíš zejména na území města Chebu nebylo zřejmě vždy důsledně dbáno na dnes prosazované principy uváženého a udržitelného rozvoje území. Dnešní legislativa poněkud znesnadňuje možnosti povolování změn nových územních plánů a tak je zde naděje, že nebude docházet bezprostředně po vydání územního Chebu k jeho změnám a nebude narušována celková urbanistická koncepce rozvoje území, jak k tomu dosud často docházelo na území města Chebu.

Zastupitelstvo města rozhodlo v roce 2008 o pořízení nového územního plánu a na základě tohoto rozhodnutí byly v roce 2009 zahájeny práce na novém územním plánu pro město Cheb. Tentokrát se bude jednat o jedinou dokumentaci pokrývající celé správní území města bez ohledu na rekreační oblasti.

Výše uvedená zjištění by měla být zohledněna při zpracování rozvojových dokumentů, jakými bezesporu jsou nový územní plán Chebu a strategický plán rozvoje města Chebu, na jehož aktualizaci se právě pracuje. Předpokladem k dosažení stanovených cílů je zvýšit zodpovědnost zainteresovaných subjektů v rámci regionálního a územního rozvoje a potlačit neúměrné rozpínání města. Nesmíme také zapomínat, že jedním z důležitých cílů územního plánování je vytváření předpokladů pro udržitelné využívání území, zapojit samosprávu i obyvatele města do procesů územního plánování a posilovat sounáležitost obyvatel s územím, na kterém žijí.

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborná literatura:

- (1) ČMEJREK, J., KOPŘIVA, R., *Základy veřejné správy*, Praha: ČZU, 2007. ISBN 978-80-213-1626-3.
- (2) DOLEŽAL, J., MAREČEK, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Nový stavební zákon v teorii a praxi*, Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-626-1.
- (3) HINDLS, R. HRONOVÁ, S., SEGER, J., FISCHER, J.: *Statistika pro ekonomy*. Praha: Professional Publishing, 2004. ISBN 80-86419-59-2.
- (4) HRŮZA, J., *Charty moderního urbanismu*, Praha: Agora, 2002. ISBN 80-902945-4-5.
- (5) KOUDELKA, Z., *Samospráva*, Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-665-5.
- (6) MAIER, K., a kolektiv, *Udržitelný rozvoj území*, Praha: Grada Publishing, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.
- (7) MAIER, K., ČTYROKÝ, J., VOREL, J., FRANKE, D., *Územní plánování a udržitelný rozvoj*, Praha: ABF – nakladatelství ARCH, 2008. ISBN 978-80-86905-47-1.
- (8) PEKOVÁ, J., *Hospodaření a finance územní samosprávy*, Praha: Management Press, 2004. ISBN 80-7261-086-4.
- (9) PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M., *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, Praha: ASPI, 2005. ISBN 80-7357-052-1.
- (10) PROVAZNÍKOVÁ, R., *Financování měst, obcí a regionů, teorie a praxe, II. vydání*, Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2789-9.
- (11) SVATOŠOVÁ, L., KÁBA, B.: *Statistické metody II*. Praha: ČZU v Praze, 2008. ISBN 978-80-213-1736-9.
- (12) ŠILHÁNKOVÁ, V., KOUTNÝ, J., ČABLOVÁ, M., *Urbanismus a územní plánování*, Pardubice: Univerzita Pardubice, 2010. ISBN 978-80-7395-310-2.
- (13) WOKOUN, R., MALINOVSKÝ, J., a kol., *Regionální rozvoj*, Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-699-0.

- (14) WOKOUN, R., *Strukturální fondy a obce I.*, Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-138-2.
- (15) ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE, *Politika územního rozvoje České republiky 2008*, Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2009. ISBN 978-80-87318-04-1.
- (16) Texty zákonů, *Obecní a krajské zřízení*, Praha: C. H. Beck, 2010. Sign.: 1-201.537/2010.

Právní předpisy:

- (17) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Elektronické dokumenty:

- (18) Český statistický úřad, Krajská správa v Karlových Varech, *Města a obce*, 2013.
Dostupné na http://www.czso.cz/xk/redakce.nsf/i/mesta_a_obce
- (19) Ministerstvo pro místní rozvoj, *Fondy EU*, 27.11.2012, dostupné na:
<http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013>.
- (20) Ministerstvo pro místní rozvoj, *Aktuální stav čerpání*, 27.11.2012, dostupné na:
<http://www.strukturalni-fondy.cz/Stav-cerpani>.
- (21) Ministerstvo pro místní rozvoj, *Programy a dotace*, 3.11.2013, dostupné na:
<http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Programy-a-dotace>

Interní dokumenty:

- (22) Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, archivní dokumentace:
Změny územních plánů, 1994 – 2013.

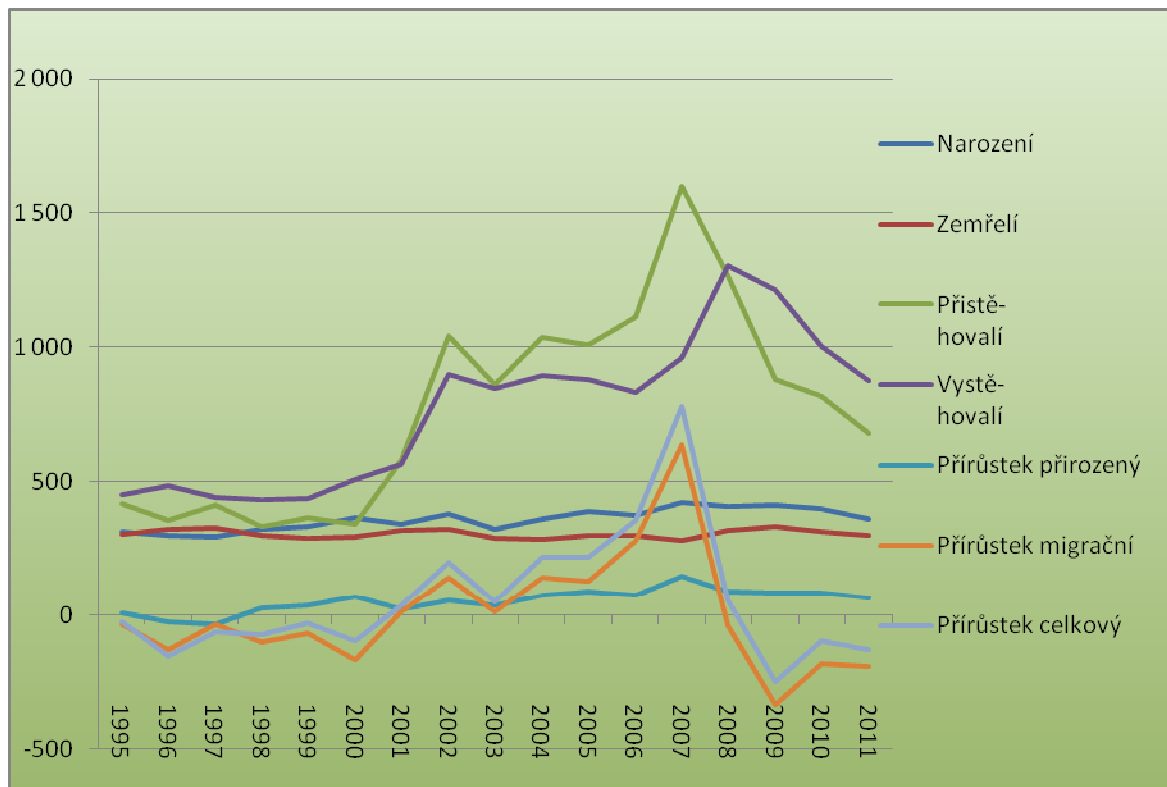
8 PŘÍLOHY

Seznam příloh:

1. Pohyb obyvatel města Chebu v letech 1995 – 2011 – graf
2. Průměrný procentní podíl biologických skupin obyvatel města Cheb v letech 2003 – 2011 – graf
3. Procentní podíl jednotlivých biologických skupin - tabulka
4. Počty změn, výměry záborů a záborů ZPF v jednotlivých letech a územních plánech – tabulka
5. Počty změn a zábory půdy na území Chebu - tabulka
6. Zábory půdy na území Chebu - graf
7. Rozdělení podle obcí – ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice – zábory půdy – graf
8. Rozdělení podle obcí – ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice – zábory ZPF – graf
9. Rozdělení podle obcí – ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka – zábory půdy – graf
10. Rozdělení podle obcí – ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka – zábory ZPF – graf
11. Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití – ÚPN SÚ Cheb – graf
12. Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití – ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice – graf
13. Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití – ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka – graf
14. Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití a obcí – Cheb – graf
15. Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití a obcí – Okrouhlá – graf
16. Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití a obcí – Pomezí – graf
17. Podíl využívaných a nevyužívaných ploch všech změn – graf
18. Územní plán sídelního útvaru Cheb – grafika
19. Územní plán sídelního útvaru rekreační oblasti Skalka – grafika
20. Územní plán sídelního útvaru rekreační oblasti Jesenice – grafika

Příloha č. 1

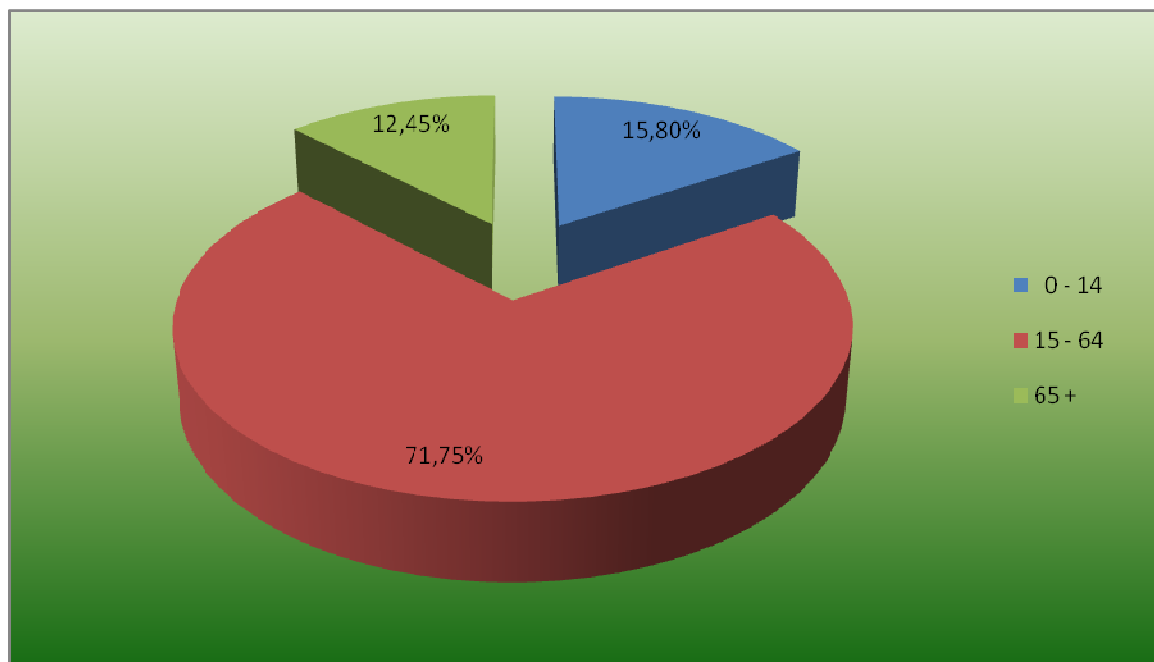
Pohyb obyvatel města Chebu v letech 1995 – 2011



Zdroj: ČSÚ

Příloha č. 2

Průměrný procentní podíl biologických skupin obyvatel města Cheb v letech 2003 – 2011



Zdroj: ČSÚ

Příloha č. 3

Procentní podíl jednotlivých biologických skupin

Biologické skupiny (%)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	průměr
I.	16,66	16,48	16,11	15,72	15,47	15,39	15,42	15,53	15,45	15,80
II.	71,85	71,84	72,03	72,29	72,42	72,20	71,75	71,29	70,04	71,75
III.	11,49	11,68	11,86	11,99	12,11	12,41	12,83	13,18	14,50	12,45

Zdroj: ČSÚ a vlastní výpočet

Příloha č. 4

Počty změn, výměry záborů a záborů ZPF v jednotlivých letech a územních plánech

rok podání	počet změn CHEB	počet změn SKALKKA	počet změn JESENICE	výměra (ha) CHEB	výměra (ha) SKALKKA	výměra (ha) JESENICE	zábor ZPF (ha) CHEB	zábor ZPF (ha) SKALKKA	zábor ZPF (ha) JESENICE
1995	6			18,04			16,24		
1996	17			25,36			18,26		
1997	12			13,07			4,87		
1998	3		6	8,45		32,69	8,1		29,49
1999	9		3	49,57		19,42	45,86		13,28
2000	11	2	3	61,36	1,99	7,29	14,02	0,53	7,29
2001	7	4	8	33,73	3,78	24,83	27,43	3,17	20,71
2002	12	2	5	31,61	3,28	96,34	8,31	0,76	69,76
2003	11	10	2	39,65	27,42	5,45	33,46	24,34	5,03
2004	7		4	9,18		2,72	2,42		2,21
2005	13	3	1	45,3	0,4	4,85	34,78	0,31	4,85
2006	3		1	0,94			0,73		
2007	9	3	2	47,88	0,7	31,51	31,18	0,44	31,51
2008	11			8,68			2,46		
2009	4			5,38			0,14		
2010	1			2,33			2,2		
2011	2			0,81			0		
celkem	138	24	35	401,34	37,57	225,1	250,46	29,55	184,13

Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

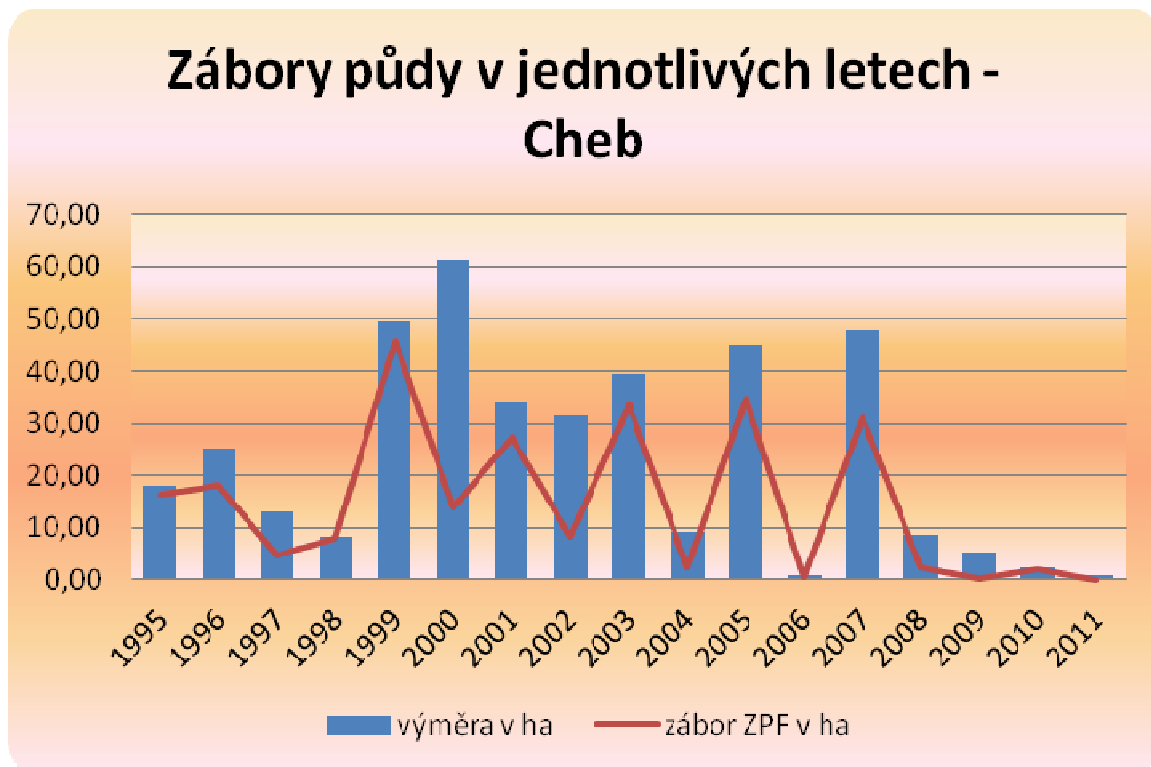
Příloha č. 5

Počty změn a zábory půdy na území Chebu

rok podání	počet změn	výměra v ha	zábor ZPF v ha
1995	6	18,04	16,24
1996	17	25,36	18,26
1997	12	13,07	4,87
1998	3	8,45	8,1
1999	9	49,57	45,86
2000	11	61,36	14,02
2001	7	33,73	27,43
2002	12	31,61	8,31
2003	11	39,65	33,46
2004	7	9,18	2,42
2005	13	45,3	34,78
2006	3	0,94	0,73
2007	9	47,88	31,18
2008	11	8,68	2,46
2009	4	5,38	0,14
2010	1	2,33	2,2
2011	2	0,81	0
celkem	138	401,34	250,46

Zdroj: MěÚ Cheb, vlastní výpočet

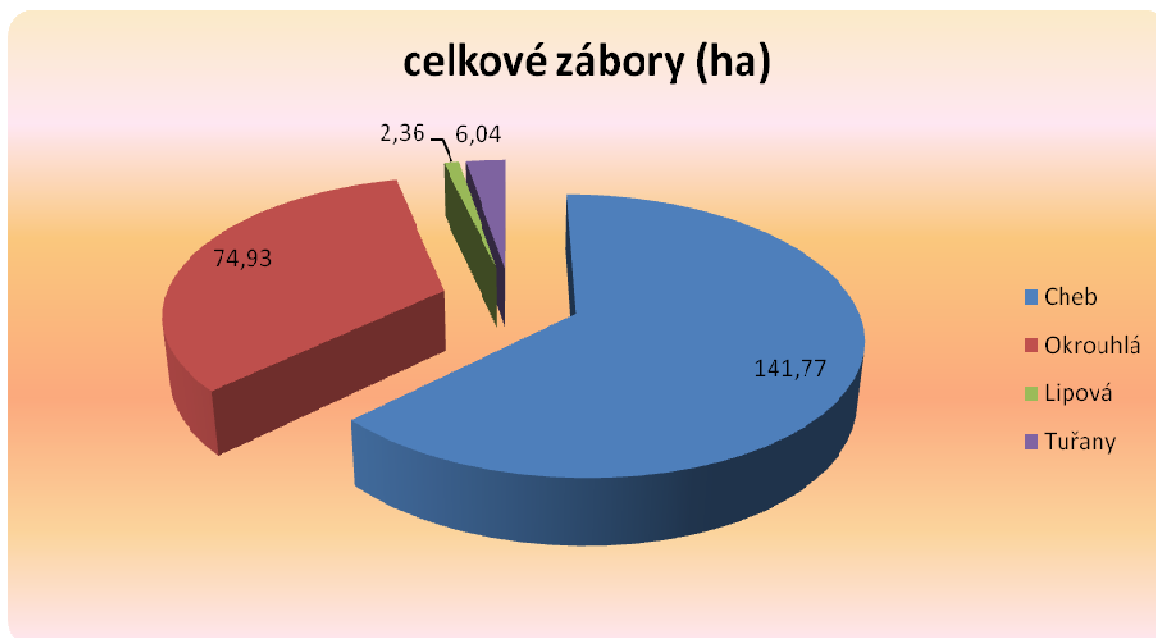
Příloha č. 6



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Příloha č. 7

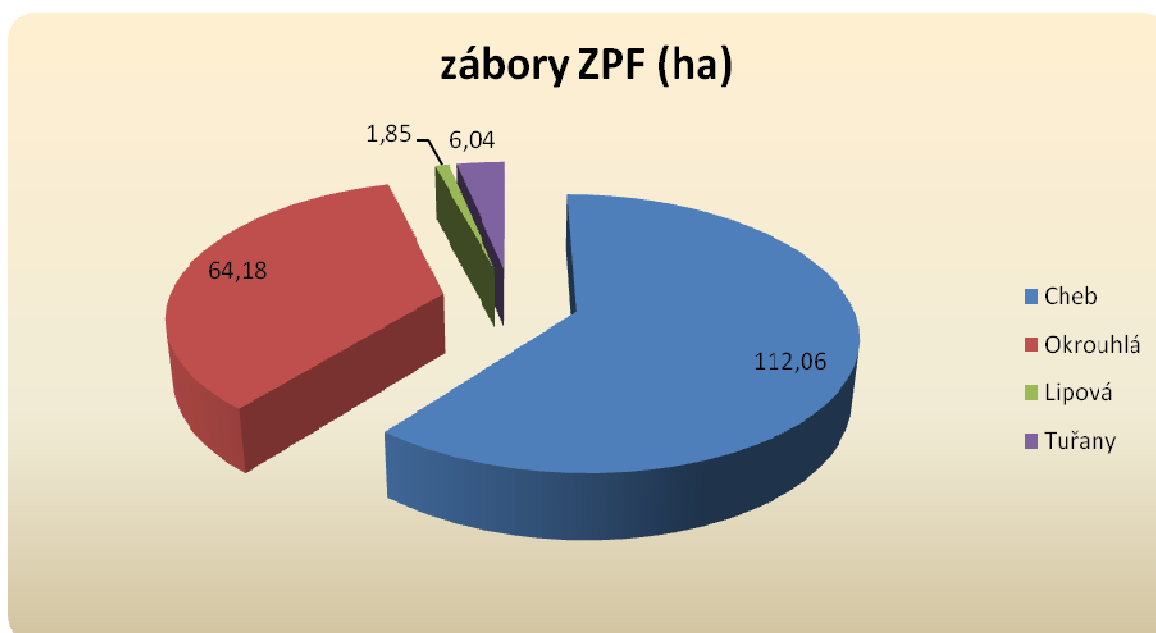
Rozdělení podle obcí – ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Příloha č. 8

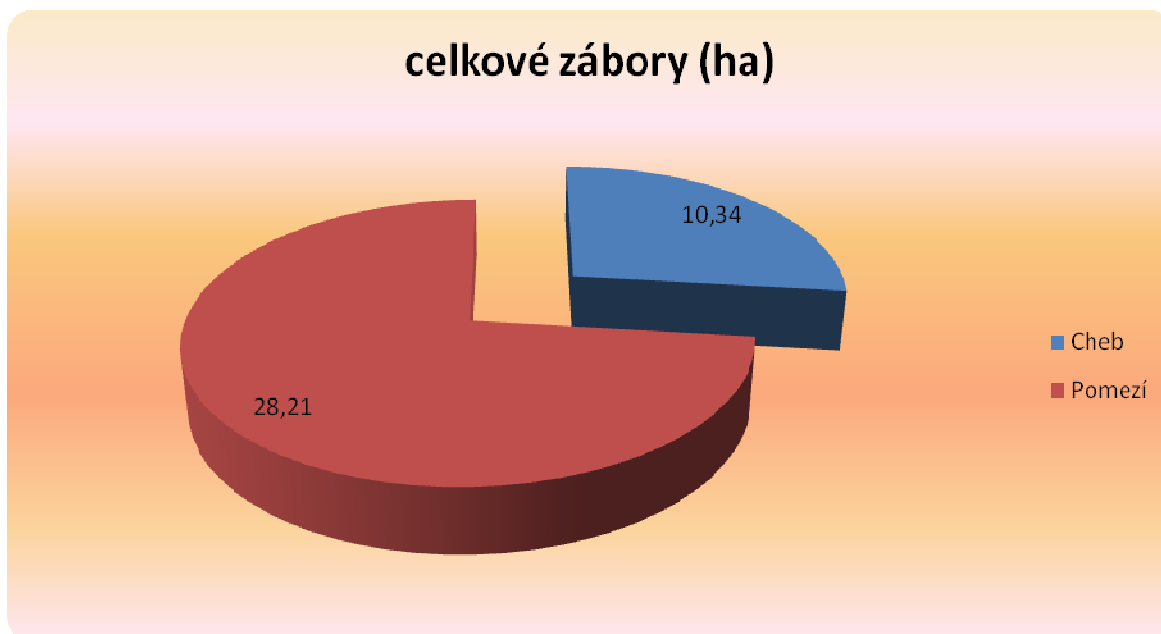
Rozdělení podle obcí – ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Příloha č. 9

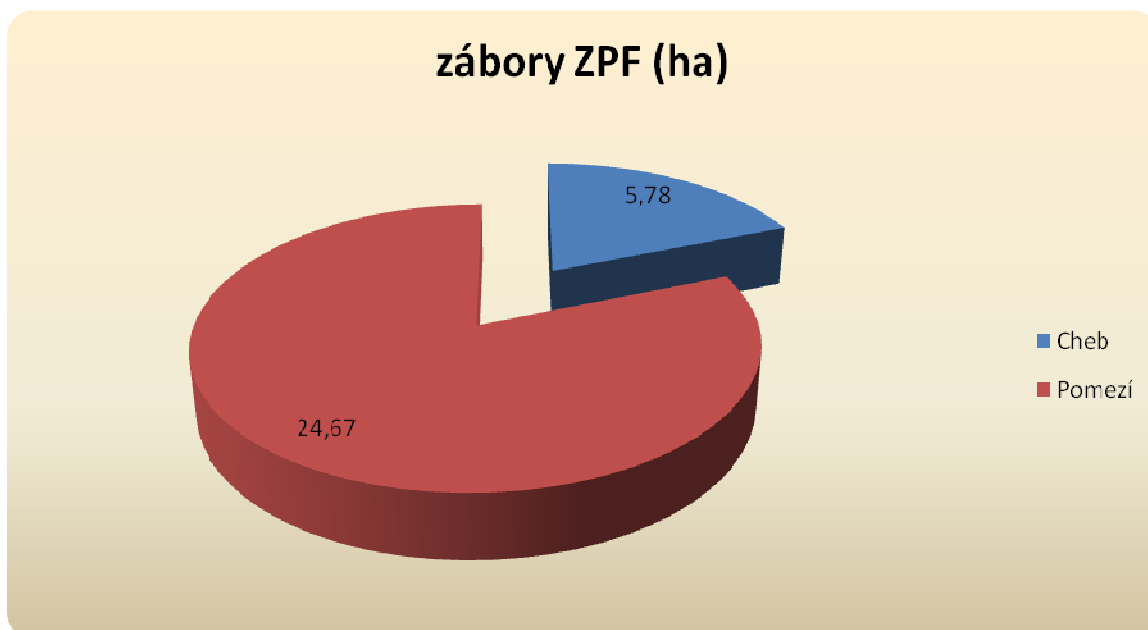
Rozdělení podle obcí – ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Příloha č. 10

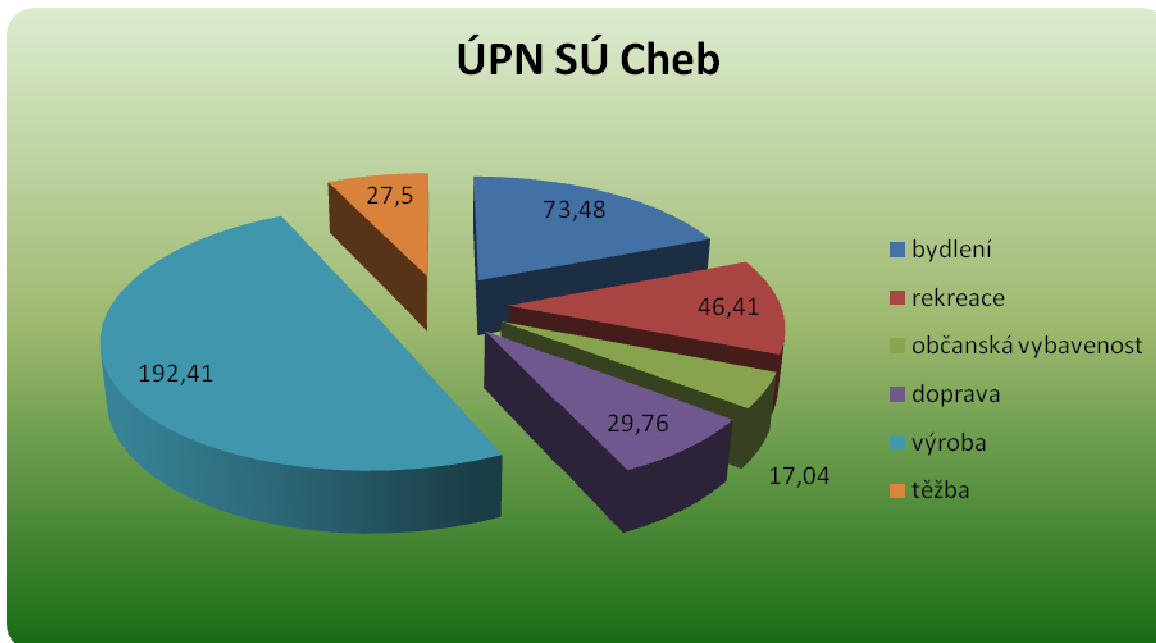
Rozdělení podle obcí – ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Příloha č. 11

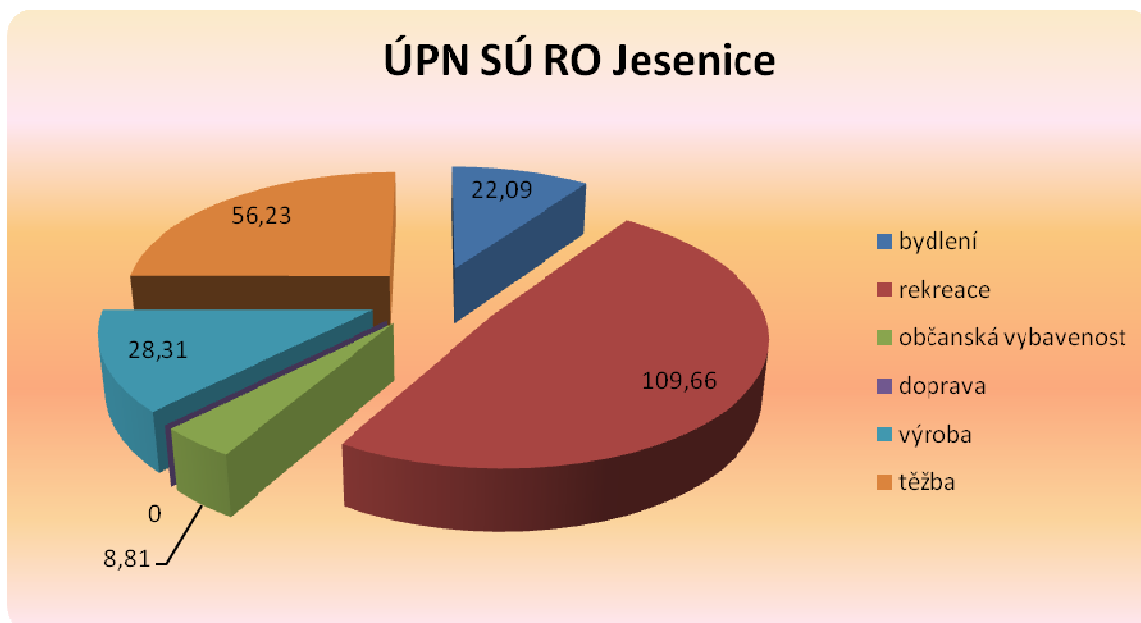
Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Příloha č. 12

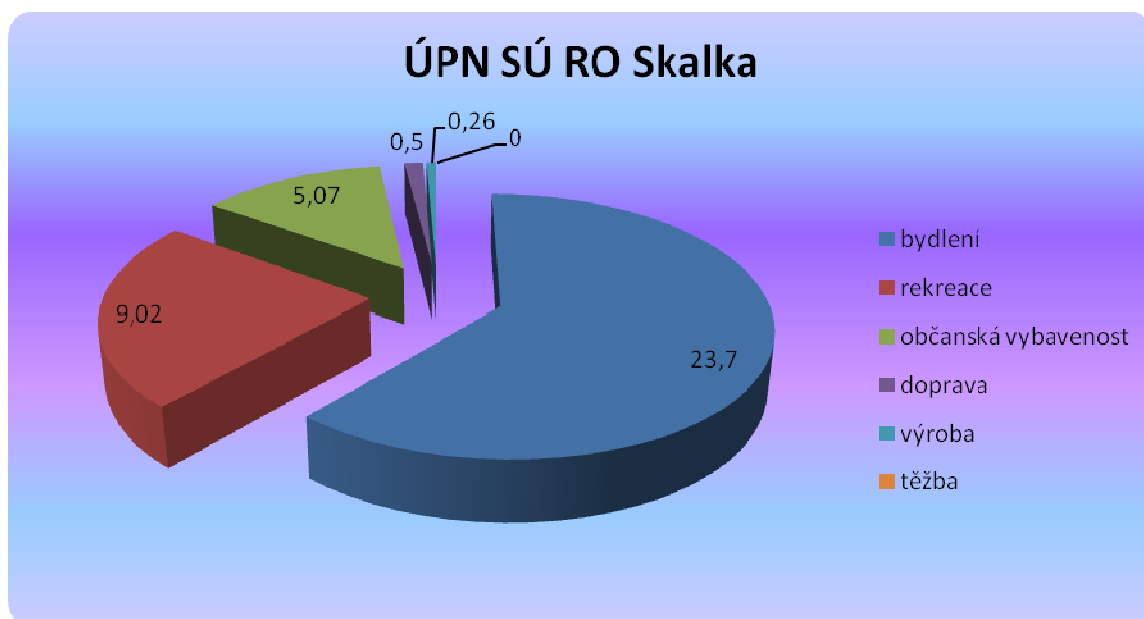
Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Příloha č. 13

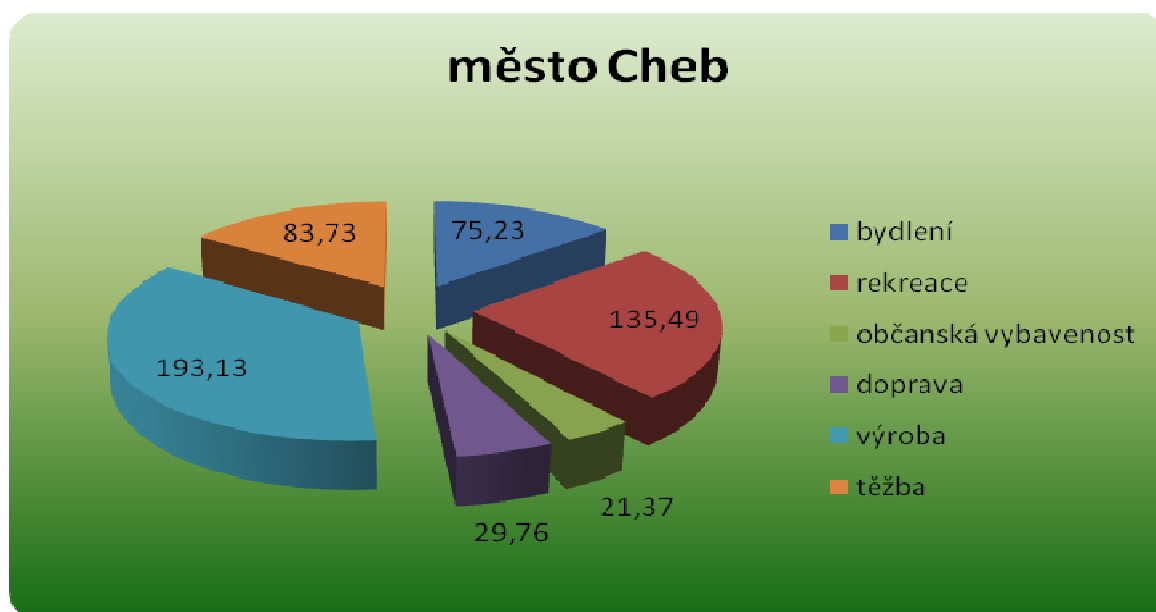
Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Příloha č. 14

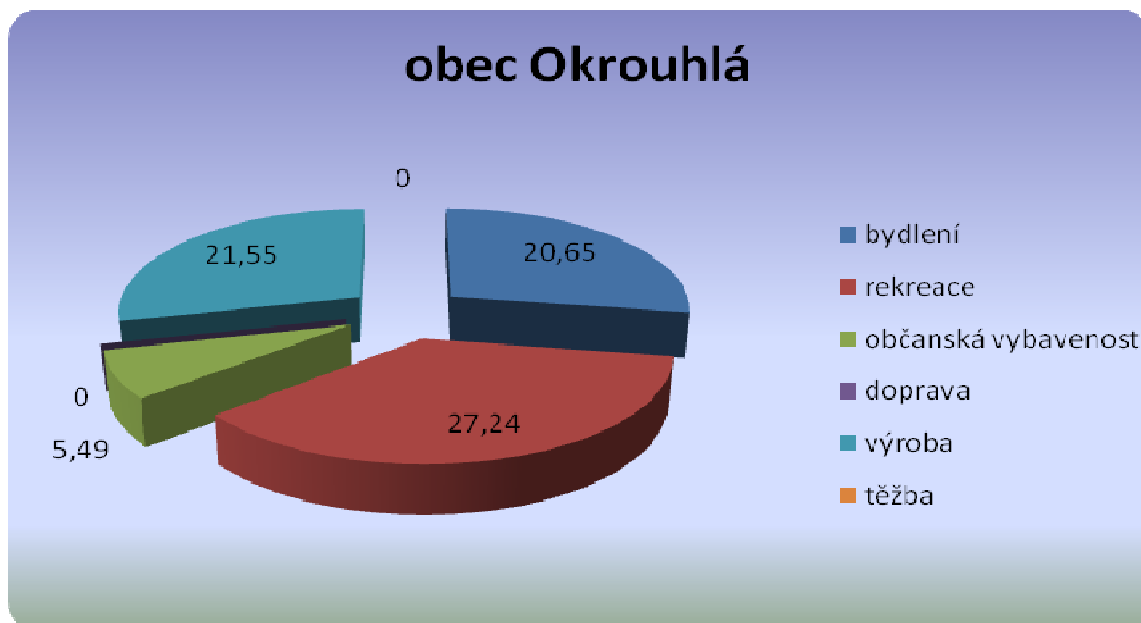
Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití a obcí



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Příloha č. 15

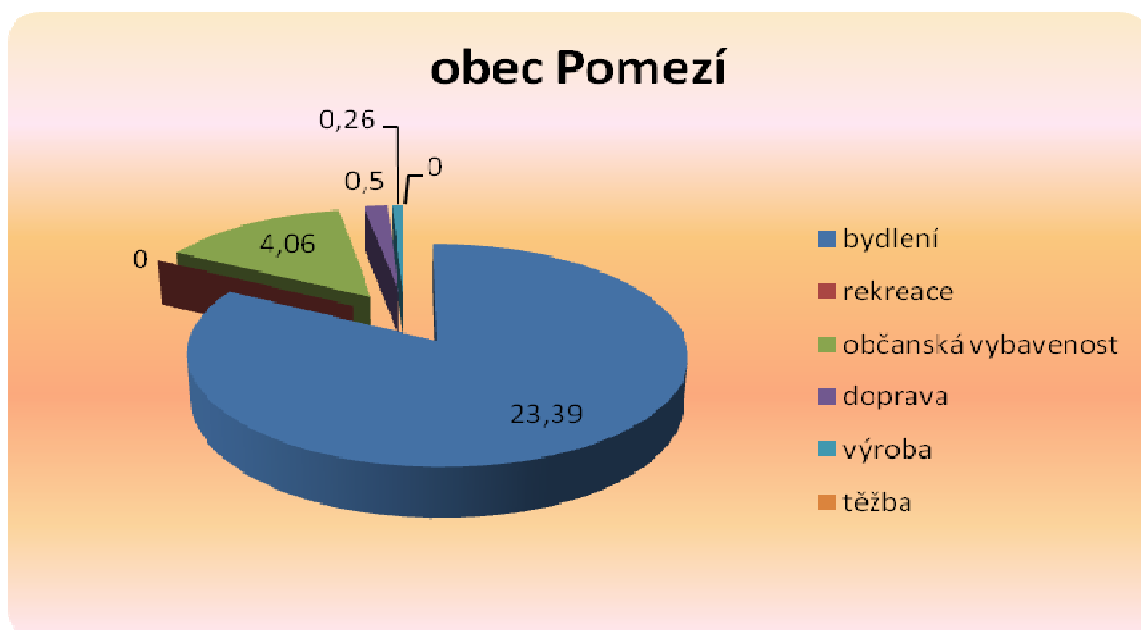
Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití a obcí



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Příloha č. 16

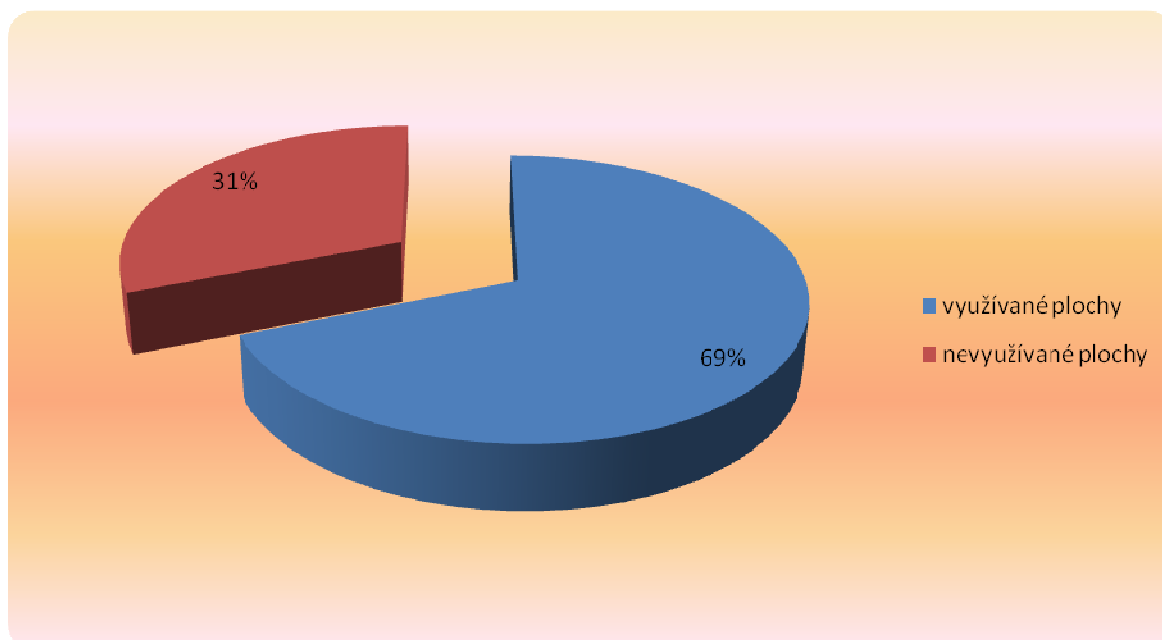
Rozdělení ploch podle jednotlivých funkčních využití a obcí



Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet

Příloha č. 17

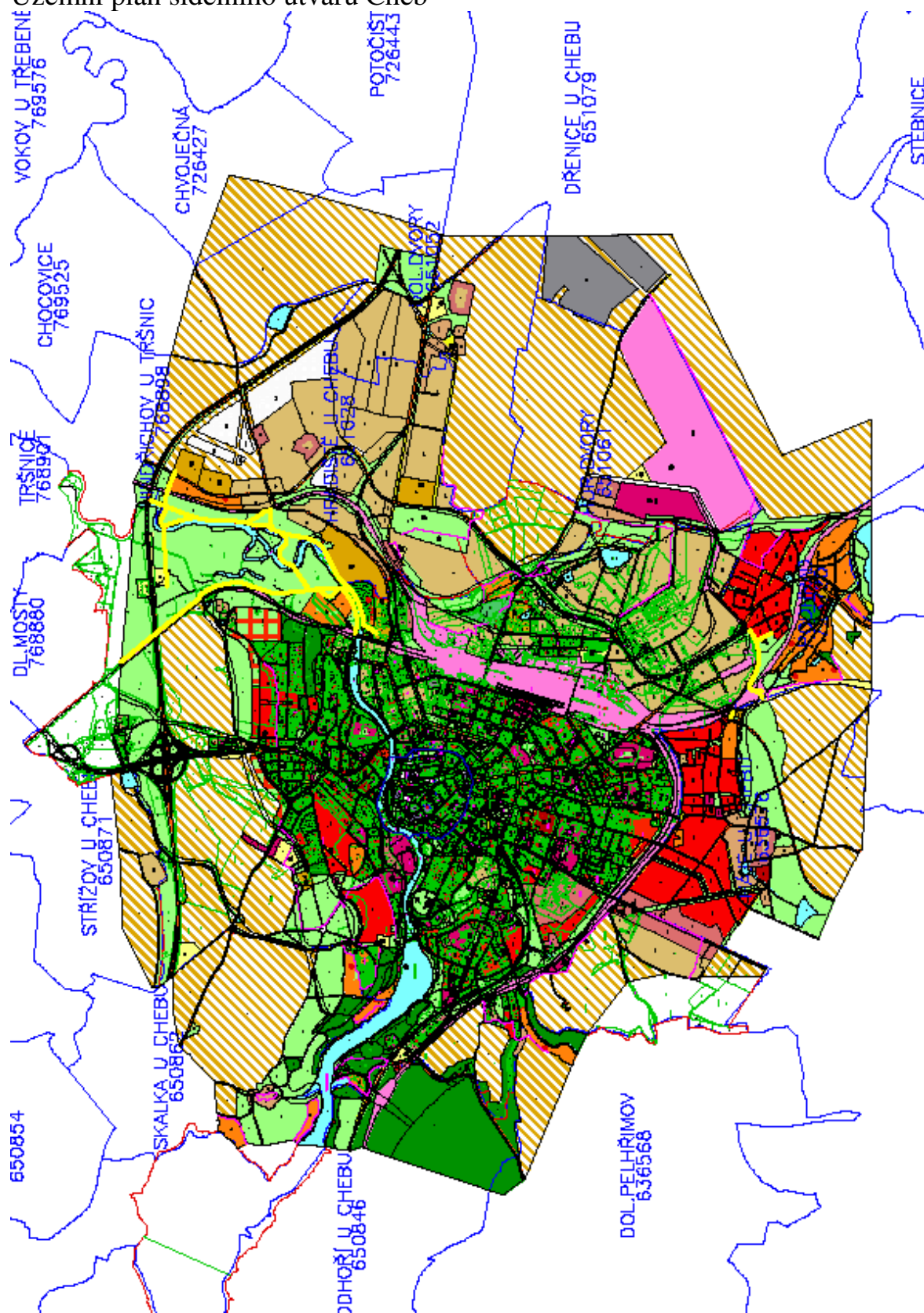
Podíl využívaných a nevyužívaných ploch všech změn








































Zdroj: MěÚ Cheb a vlastní výpočet















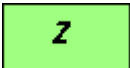













Příloha č. 18

Územní plán sídelního útvaru Cheb



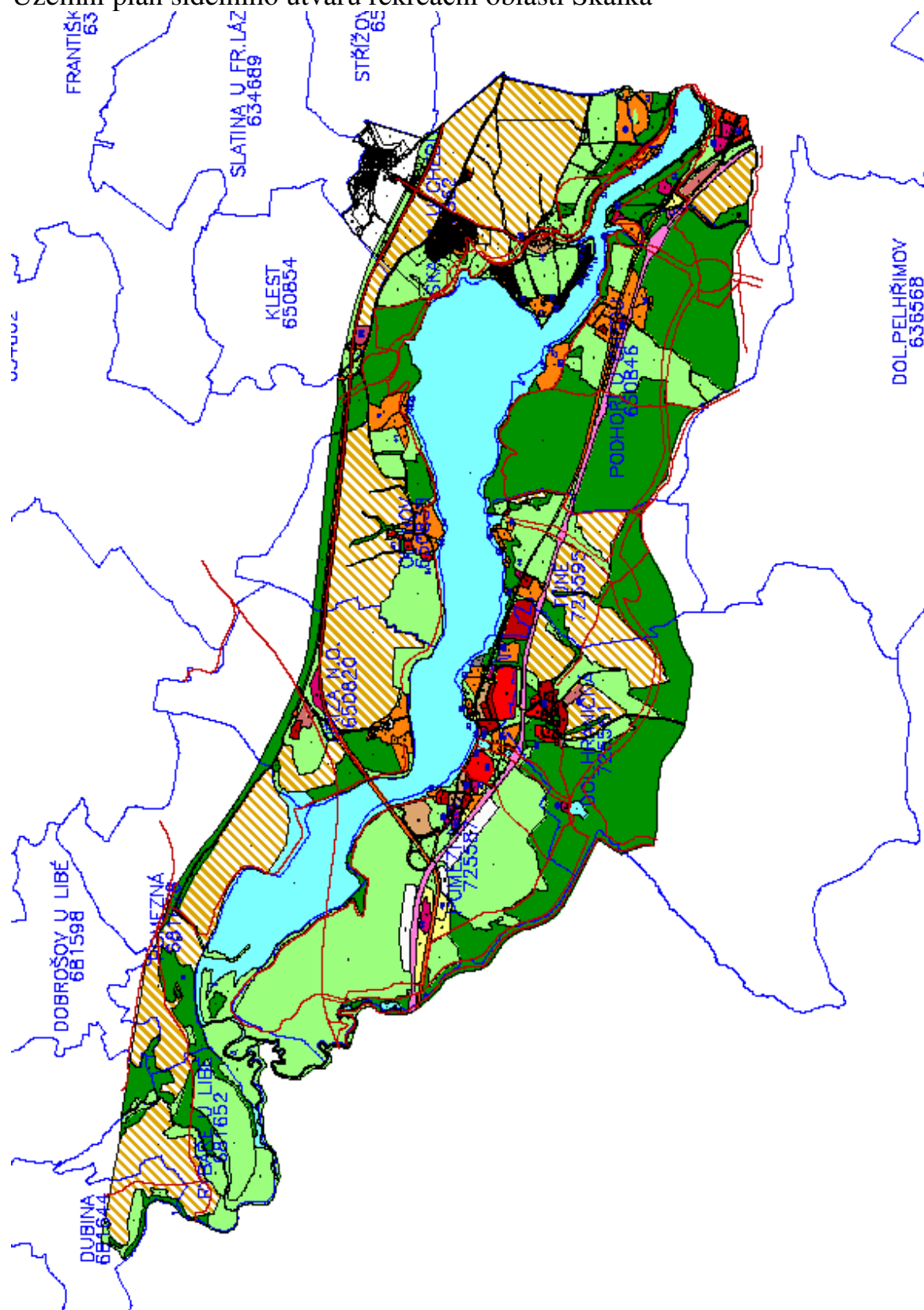
Legenda pro Územní plán sídelního útvaru Cheb

stav	návrh	popis	stav	návrh	popis
		území bydlení venkovského typu			plochy občanské vybavenosti
		území bydlení čistého typu			plochy občanské vybavenosti - s převládající zelení
		území bydlení městského typu			plochy občanské vybavenosti - školy
		smíšené území venkovské			plochy občanské vybavenosti - kostely a církevní zařízení
		smíšené území městské			plochy občanské vybavenosti - kulturní zařízení
		smíšené území centrální			plochy občanské vybavenosti - sportovní zařízení
		výrobní území drobné výroby a služeb			plochy občanské vybavenosti - jesle, mateřská škola
		výrobní území průmyslové výroby			plochy občanské vybavenosti - pošty
		výrobní území zemědělské výroby			plochy občanské vybavenosti - bezpečnost, armáda
		území rekreace hromadné			plochy občanské vybavenosti - hasiči
		území rekreace individuální			plochy občanské vybavenosti - sociální zařízení
		území rekreace smíšené			plochy občanské vybavenosti - zdravotnické zařízení
		území rekreace - tábořiště			plochy občanské vybavenosti - správa
		území rekreace - zahrádky			parkoviště a garáže (podzemní)
		území rekreace - koupaliště			dálnice a rychlostní komunikace, silnice I., II. a III. třídy



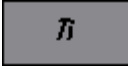

































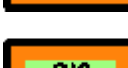










	vodní plochy		městské komunikace se smíšeným provozem D1
	plochy zemědělského půdního fondu		pěší zóny
	lesy		 plochy železnice
	plochy zeleně - parky		 plochy letiště
	plochy zeleně - ostatní veřejná zeleň		zásobování elektrickou energií
	plochy zeleně - svahová a ochranná zeleň		zásobování plynem
	plochy zeleně - zahradnictví		zásobování teplem
	plochy zeleně - hřbitovy		spojová zařízení
	plochy zeleně - hřiště		zásobování vodou
	plochy zeleně - ostatní zeleň		čištění odpadních vod
			zpracování a likvidace odpadu
			dopravní provozy
			hranice městské památkové rezervace
			cyklostezka
			hranice zastavěného území
			významné městské a krajinné prvky

Příloha č. 19

Územní plán sídelního útvaru rekreační oblasti Skalka

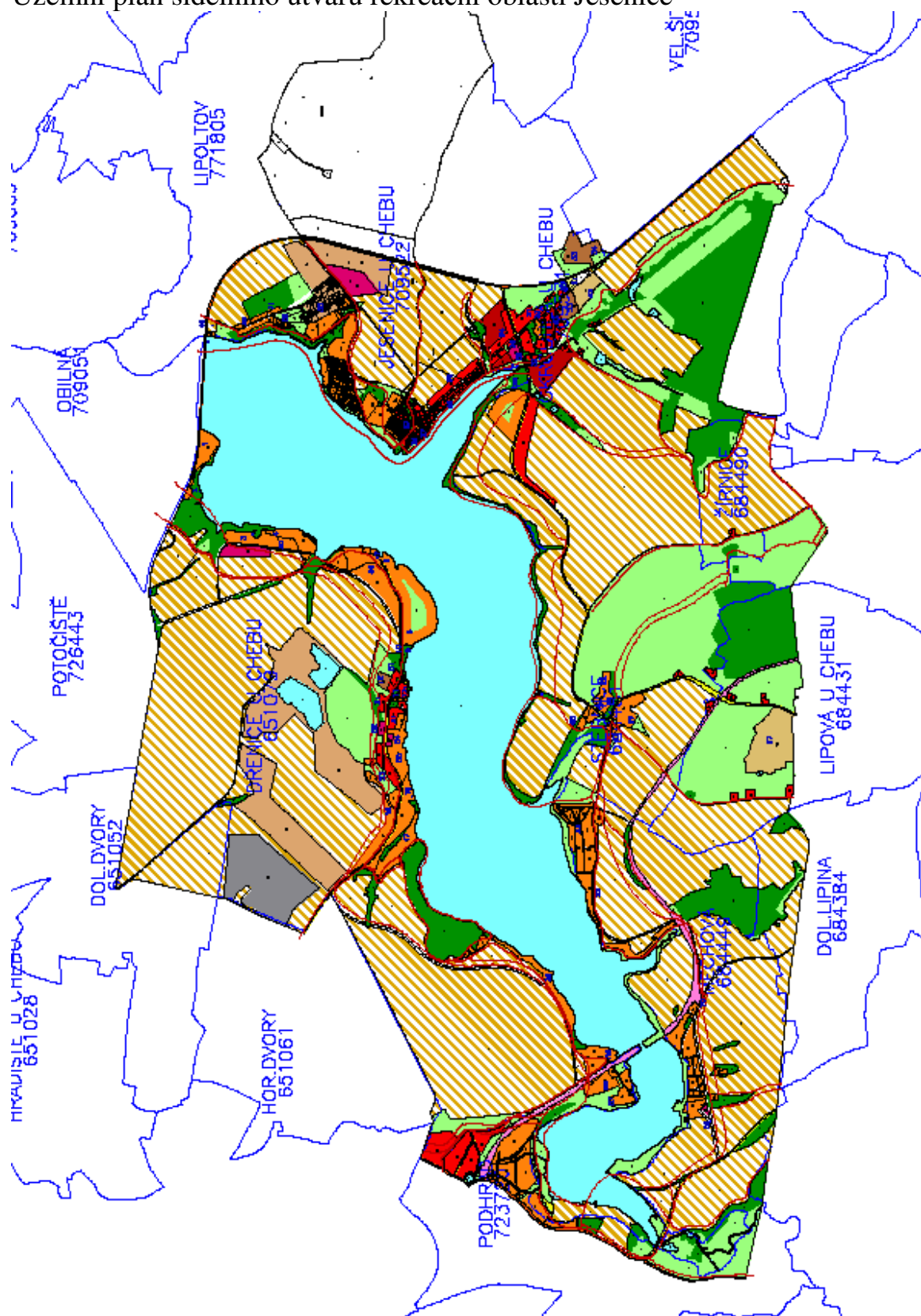


Legenda pro ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka



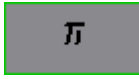
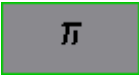

























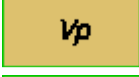
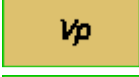



stav	návrh	popis	stav	návrh	popis
		území bydlení venkovského typu			výrobní území zemědělské výroby
		území bydlení čistého typu			plochy občanské vybavenosti
		území bydlení městského typu			vodní plochy
		území smíšené městské			plochy zemědělského půdního fondu
		území smíšené venkovské			lesy
		území rekreace smíšené			plochy zeleně - ostatní zeleň
		území rekreace a sportu - hromadná rekreace			dopravní plochy
		území rekreace a sportu - plochy pro sport			dálnice a rychlostní komunikace, silnice I., II. a III. třídy
		území rekreace individuální - zahrádky			městské komunikace se smíšeným provozem D1
		území rekreace individuální - chaty			pěší zóny
		území rekreace individuální - rekreační domky			plochy železnice
		výrobní území drobné výroby a služeb			lokální biokoridory
		výrobní území průmyslové výroby			hlavní turistické a cyklistické trasy
		výrobní území zemědělské výroby			nadregionální biokoridor

Příloha č. 20

Územní plán sídelního útvaru rekreační oblasti Jesenice



Legenda pro ÚPN SÚ rekreační oblasti Jesenice

stav	návrh	popis	stav	návrh	popis
		území bydlení venkovského typu			výrobní území zemědělské výroby
		území bydlení čistého typu			plochy občanské vybavenosti
		území rekreace smíšené			vodní plochy
		území rekreace a sportu - hromadná rekreace			plochy zemědělského půdního fondu
		území rekreace a sportu - plochy pro sport			lesy
		území rekreace individuální - zahrádky			plochy zeleně - ostatní zeleň
		území rekreace individuální - chaty			lokální biokoridory
		výrobní území drobné výroby a služeb			hlavní turistické a cyklistické stezky
		výrobní území průmyslové výroby			nadregionální biokoridor
		výrobní území zemědělské výroby			