

IV. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Kadaň 2016

Rozbor udržitelného rozvoje území města

MAŠŤOV



POŘIZOVATEL A ZPRACOVATEL:

Městský úřad Kadaň
Odbor regionálního rozvoje, územního plánování a památkové péče
Mírové náměstí 1, 43201 Kadaň

ODBORNÁ SPOLUPRÁCE:

Ing. Arch. Tomáš BERNÁŠEK

Obsah

1.		Základní údaje o obci	2
2.		SWOT analýza	
	2.1.	Životní prostředí	3-4
	2.2.	Hospodářské prostředí	4
	2.3.	Sociodemografické prostředí	4-5
		Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek	
3.	3.1.	Územní podmínky pro životní prostředí	68
	3.2.	Územní podmínky pro soudržnost obyvatel území	7-9
	3.3.	Územní podmínky pro hospodářský rozvoj	9-12
	3.4.	Vyhodnocení vyváženosti	13
4.		Problémy k řešení	
	4.1.	Urbanistické, hygienické a dopravní závady	13
	4.2.	Vzájemné střety záměrů a střety záměrů s limity	13
	4.3.	Ohrožení území	13
14-15		Podklady pro zadání ÚP	15-16

1. Základní údaje o obci

statut	město
působnost	obec I. stupně
pověřený obecní úřad	Kadaň
stavební úřad	Radonice
počet částí obce	3
počet kú	3
výměra v ha	2 305
počet obyvatel k 31. 12. 2015	568
obydlené domy	147
obydlené byty	189
pošta	ano
matrika	ne
mateřská škola	ano
základní škola	ano
střední škola	ne
zdrav. zařízení	ano
FUA	ne
ZUR, PUR	
zařazení dle závislosti	svébytná obec se základním vybavením

2. SWOT analýza

2.1. Životní prostředí

HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGIE

silné stránky	slabé stránky	příležitosti	hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - stabilní geologické podloží - absence povrchové i podpovrchové důlní těžby a území ohrožených sesuvem 	<ul style="list-style-type: none"> neznámá lokalizace starých důlních děl (důl František, důl Sv. Jana Nepomuckého) 	<ul style="list-style-type: none"> Zpřístupnění lokality Radechovské skály, turistická trasa, poznávací trasa 	<ul style="list-style-type: none"> Možné ohrožení nezmapovanými starými důlními díly

VODNÍ REŽIM

silné stránky	slabé stránky	příležitosti	hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - rybník Sedlec - Dobřenecký rybník a další vodní plochy v okolí Dobřence - rybník pod Maššovským vrchem - nivní půdy - dostatečné množství drobných vodotečí a potoků - ochranné pásmo vodního zdroje 	<ul style="list-style-type: none"> - rozsáhlé závlahové potrubí čerpající vodu z rybníku Sedlec pro závlahu orné půdy do obcí Radonice, Vilémov, Račetice, Pětipsy a Libědice - meliorace na nivních půdách, které nejsou I. a II. tř. ochrany Není definováno záplavové území (především v obci Maššov) 	<ul style="list-style-type: none"> výstavba dalších rybníků pro zvýšení retence vody v krajině, odstranění meliorací na nivních půdách, opatření na zvýšení retence vody v krajině 	<ul style="list-style-type: none"> - narušení vodního režimu přemírou čerpání vody pro závlahu, riziko lokálních povodní (není vymezeno záplavové území), meliorace na nivních půdách

HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

silné stránky	slabé stránky	příležitosti	hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - zachovalá a nenarušená krajina - dobrá ekologická stabilita prostředí - kanalizace a vodovod - nízká míra intenzity dopravy a absence průmyslových zdrojů znečištění žp areál zámeckého parku 	<ul style="list-style-type: none"> - starý zemědělský areál (brownfield) v Konicích - území není plynofikováno - velké množství lokálních topenišť - výtopna na pevná paliva v centru města - kotelny na pevná paliva v panelových bytových domech 	<ul style="list-style-type: none"> plynofikace území úprava technologie nebo přemístění výtopny v centru města opatření na úsporu energetické náročnosti staveb regenerace areálu zámeckého parku 	<ul style="list-style-type: none"> stoupající znečištění ovzduší v zimních měsících z lokálních topenišť

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

silné stránky	slabé stránky	příležitosti	hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - NATURA 2000 - Ptačí oblast Doupovské hory - NATURA 2000 - EVL Doupovské hory - přírodní park Doupovská pahorkatina - přírodní rezervace Sedlec - funkční ÚSES všech úrovní - lokální biocentrum C35 - dobře zachovaný krajinný ráz 	<ul style="list-style-type: none"> - vysoký podíl orné půdy z celkové výměry obce (téměř 50%) ??? 	<ul style="list-style-type: none"> ??? 	<ul style="list-style-type: none"> ???

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

silné stránky	slabé stránky	příležitosti	hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - BPEJ I. a II. třídy ochrany - vysoký podíl kvalitní zemědělské půdy z celkové výměry obce (50 %) - dostatečné množství mezí, liniové zeleně a průlehu mezi pozemky orné půdy 	<ul style="list-style-type: none"> - potencionální ohrožení orných půd erozí na svazích se sklonem větším než 7° - nízký podíl lesů z celkové výměry (12 %) 	<ul style="list-style-type: none"> - zalesnění orných půd s nízkým produkčním potenciálem 	<ul style="list-style-type: none"> - navrhování rozvojových ploch na BPEJ I. a II. tř. ochrany - rozvoj eroze na orných půdách sklonem větším než 7°

2.2. Hospodářské prostředí**VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

silné stránky	slabé stránky	příležitosti	hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - relativně dobrá dostupnost po silniční síti - železniční trať v sousedních obcích (Radonice, Krásný Dvůr) - zásobování vodou a kanalizace - vedení VVN - pravidelné autobusové spojení z Podbořan v pracovních dnech 	<ul style="list-style-type: none"> - pouze silnice III. třídy v nevyhovujícím technickém stavu - koncové sídlo v regionu (poloha u hranic s vojenským újezdem bez další dopravní vazby) - špatné propojení s okolními obcemi (Krásný Dvůr, Radonice) trasami pro pěší a cyklisty - obec Dobřeneč bez telekomunikačního vedení 	<ul style="list-style-type: none"> - obnova pravidelného provozu na železniční trati - zlepšení technického stavu silniční sítě - vybudování sítě turistických tras a cyklotras s vazbou na okolní obce (Krásný Dvůr, Radonice) 	<ul style="list-style-type: none"> - zánik Doupovské dráhy v důsledku nepravidelného využívání

ČOVky??????

HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

silné stránky	slabé stránky	příležitosti	hrozby
<ul style="list-style-type: none"> DD Mašřov, Domov pro seniory Mašřov, silné zázemí obce v oblasti sociálních služeb Dobré přírodní podmínky pro rozvoj drobného zemědělství a ekologického hospodaření 	<ul style="list-style-type: none"> - špatná dopravní dostupnost do pracovištních center (Kadaň) - nezaměstnanost (16,5 %) - slabé podnikatelské zázemí - nízká nabídka pracovních příležitostí - slabá kupní síla obyvatelstva 	<ul style="list-style-type: none"> - rozvoj obce v primárním sektoru - rozvoj ovocnářství - vytvoření podmínek pro malé a střední podnikání Rozvoj drobného zemědělství a ekologického farmaření 	<ul style="list-style-type: none"> - zvyšující se nezaměstnanost

2.3. Sociodemografické prostředí**SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY**

silné stránky	slabé stránky	příležitosti	hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - MŠ a ZŠ - ústav sociální péče, domov důchodců - dobré podmínky pro soudržnost obyvatel území: lokálních kulturní 	<ul style="list-style-type: none"> - nízký podíl obyvatel s VŠ vzděláním - vývoj demografických ukazatelů spíše negativní - vyšší nezaměstnanost 	<ul style="list-style-type: none"> - další rozvoj v oblasti sociálních služeb - nabídka kvalitního bydlení v čistém prostředí 	<ul style="list-style-type: none"> - odliv obyvatel do obcí s lepšími hospodářskými podmínkami

akce, dobrá občanská vybavenost a služby	oproti průměru ORP	obnova historického centra obce a zvýšení jeho atraktivity	
--	--------------------	--	--

BYDLENÍ

silné stránky	slabé stránky	příležitosti	hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - atraktivní prostředí pro bydlení z hlediska žp - dostatek nových ploch pro bydlení - dostatek sportovních zařízení a dobrá občanská vybavenost zachované historické centrum 	<ul style="list-style-type: none"> - špatná dopravní dostupnost a hospodářské podmínky - stávající panelová výstavba v dosahu historického centra 	<ul style="list-style-type: none"> - dobré podmínky pro rozvoj individuálního bydlení i v historickém centru - revitalizace panelových domů a jejich okolí, začlenění panelové výstavby do organismu města 	<ul style="list-style-type: none"> - expanze rozvojových ploch pro bydlení do okolní krajiny - rozvojová plocha pro bydlení na jižním svahu u Radonické ulice (hrozba výstavby bez přiměřené regulace)

REKREACE

silné stránky	slabé stránky	příležitosti	hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - koupaliště - cyklotrasa č. 35 - rybník Sedlec s využitím pro rekreační rybolov - městská památková zóna Mašřov - vysoká koncentrace památkových objektů v regionu - zachovaný krajinný ráz bez znečištění a poškození zachované venkovské sídlo (Dobřeneč) s potenciálem dalšího rekreačního rozvoje 	<ul style="list-style-type: none"> - nedostatek ubytovacích zařízení - navazující VVP Hradiště s omezením vstupu - absence cest pro pěší a cyklotras s návazností na okolní sídla (Radonice, Krásný Dvůr, Valeč) - nedostatečná prezentace regionálních památek a atraktivit 	<ul style="list-style-type: none"> - rozvoj cyklotras, cyklostezek a turistických tras - rozvoj venkovské turistiky a agroturistiky a individuální rekreace - Rozvoj a výstavba ubytovacích kapacit a souvisejících služeb 	<ul style="list-style-type: none"> - špatná koordinace rozvojových priorit s okolními obcemi s návazností na sousední ÚP - zvýšená intenzita využívání VVP Hradiště (ztráta rekreační atraktivity)

3. Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek

3.1. Územní podmínky pro životní prostředí

Horninové prostředí			Vodní režim			Hygiena ŽP			Ochrana přírody		ZPF a PUPFL		
zdroje nerostných surovin	ohrožení těžbou	poddolované či sesuvné území/zast. úz.	ochranné pásmo vodních zdrojů	záplavové území/zast. úz.	CHOPAV	zdroje znečištění	intenzita dopravy	ekologické zátěže	KES	chráněná území	třída ochrany ZPF dle BPEJ I. a II.	ohrožení orné půdy erozí	plochy lesů
0	0	0	+	0	0	+	+	0	0	+	+	-	-

Horninové prostředí

- zdroje nerostných surovin: v obci se nenachází **(0)**
- ohrožení těžbou: ohrožení není **(0)**
- poddolované či sesuvné území: na území obce se nenachází **(0)**

Vodní režim

- ochranné pásmo vodních zdrojů: nachází se v JZ části v okolí Konic **(+)**
- záplavové území: na území obce není **(0)**
- CHOPAV: na území se nenachází **(0)**

Hygiena ŽP

- zdroje znečištění: na území obce nejsou žádné zdroje znečištění ani v její blízkosti **(+)**
- intenzita silniční dopravy: nízká **(+)**
- ekologické zátěže: na území obce se nenachází žádná evidovaná skládka či území ekologických rizik **(0)**

Ochrana přírody

- koeficient ekologické stability: 0,49 (oblasti nestabilní - KES 0,01-0,20; narušené oblasti - KES 0,21-0,40; vyvážené oblasti - KES 0,41-0,60; oblasti přírodě blízké - KES 0,61-0,80; oblasti přírodní - KES 0,81-1,00) **(0)**
- chráněná území: na území se nachází NATURA 2000 - Ptačí oblast Doupovské hory, NATURA 2000 - EVL Doupovské hory, přírodní park Doupovská pahorkatina, přírodní rezervace Sedlec **(+)**

ZPF a PUPFL

- třídy ochrany ZPF: na území se nachází velké plochy orné půdy s BPEJ I. a II. tř. ochrany **(+)**
- ohrožení orné půdy erozí: části se nacházejí na svazích se sklonem větším než 7 **(-)**
- plochy lesů: podíl lesů z celkové výměry je pouze 12 % (průměr na ORP je 35 %) **(-)**

3.2. Územní podmínky pro soudržnost obyvatel území

Bydlení		Sociodemografické ukazatele				Rekreace a služby				
plochy k bydlení	trend byty	trend počtu obyvatel	trend migrace	trend přirozeného přírůstku	trend indexu stáří	turistické atraktivity	sportoviště a koupaliště	ubytovací zařízení	občanská vybavenost	zařízení sociálních služeb
+	0	-	-	-	+	+	+	-	+	+

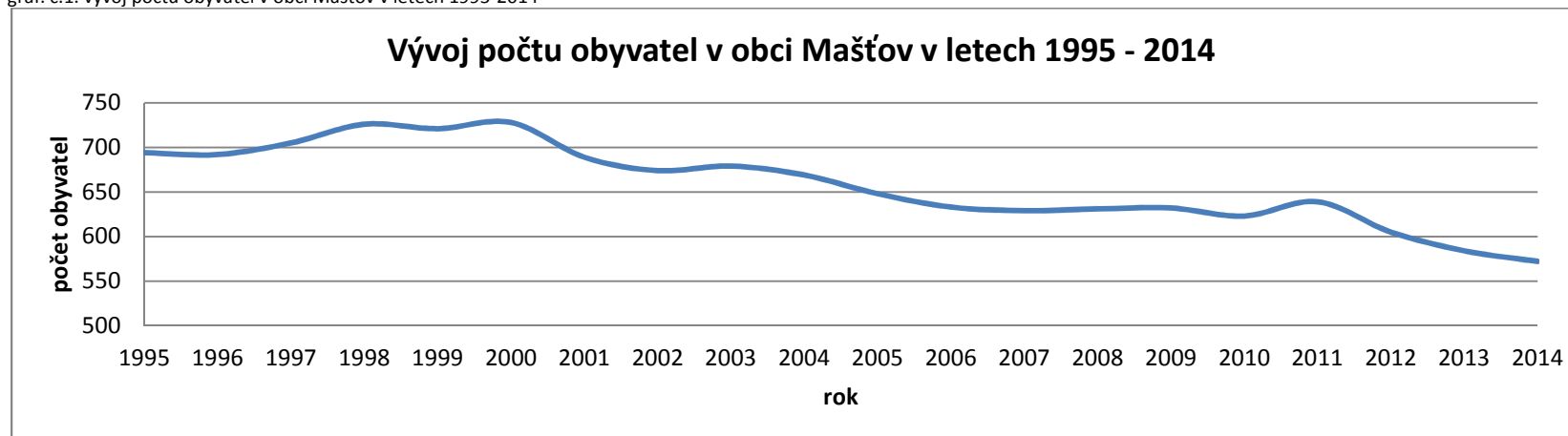
Bydlení

- plochy k bydlení: obec má platný územní plán s dostatkem rozvojových ploch (+)
- trend počtu dokončených bytů: dle ČSÚ stagnuje (0)

Sociodemografické ukazatele

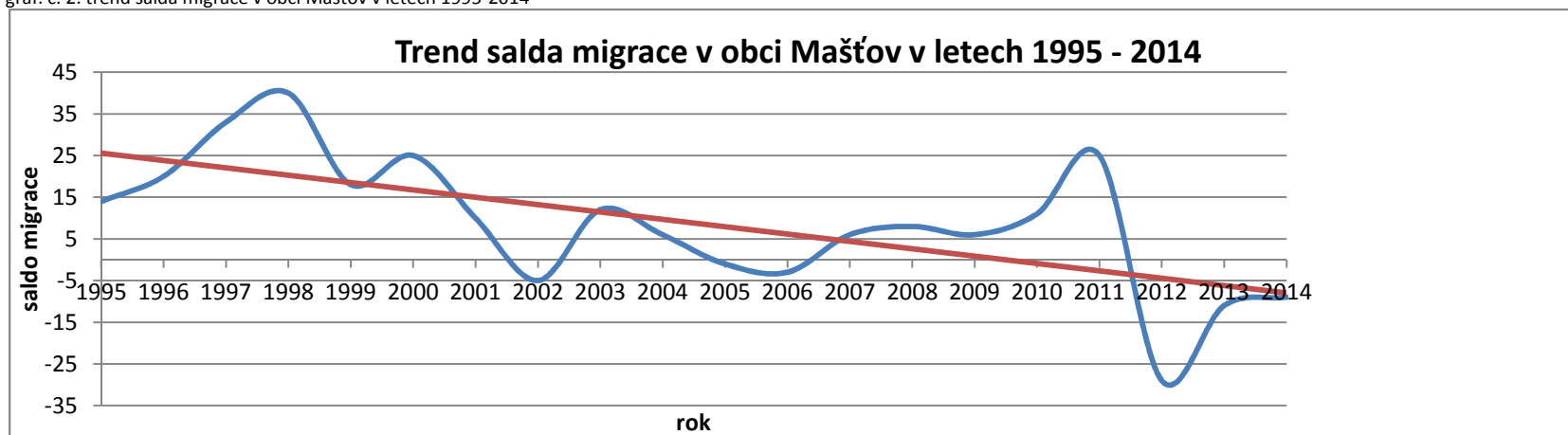
- trend počtu obyvatel: dle ČSÚ klesající viz. graf č. 1 (-)

graf. č.1. vývoj počtu obyvatel v obci Mašřov v letech 1995-2014



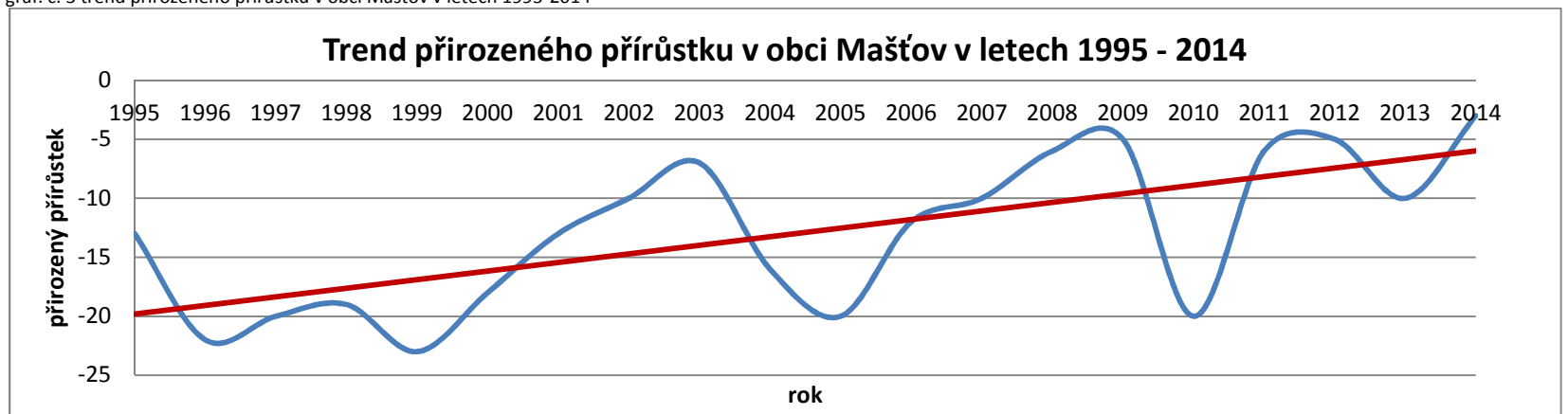
- trend salda migrace: dle ČSÚ klesající viz. graf č. 2 (-)

graf. č. 2. trend salda migrace v obci Maššov v letech 1995-2014



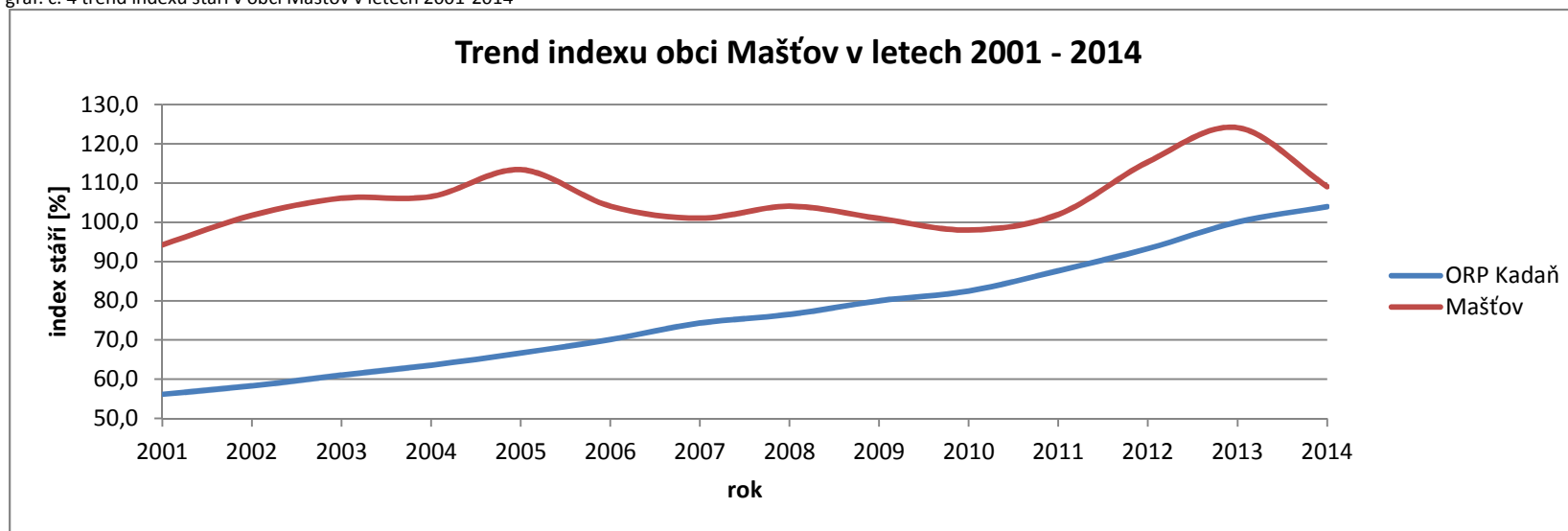
- trend přirozeného přírůstku: dle ČSÚ stoupající, ale přesto v záporných hodnotách viz. graf č. 3 (-)

graf. č. 3 trend přirozeného přírůstku v obci Maššov v letech 1995-2014



- trend indexu stáří: dle ČSÚ ustálený, ale vyšší než je průměr ORP viz. graf č. 4 (+)

graf. č. 4 trend indexu stáří v obci Mašťov v letech 2001-2014



Rekreace a služby

- turistické atraktivity: rybník Sedlec, MPZ Mašťov, cyklotrasa 35, zámek Krásný Dvůr v těsné blízkosti (+)
- sportoviště a koupaliště: koupaliště, hřiště (+)
- ubytovací zařízení: dle ČSÚ se zde nenachází ubytovací zařízení (-)
- občanská vybavenost: MŠ a ZŠ, služby (+)
- zařízení sociálních služeb: domov důchodců, dětský domov (+)

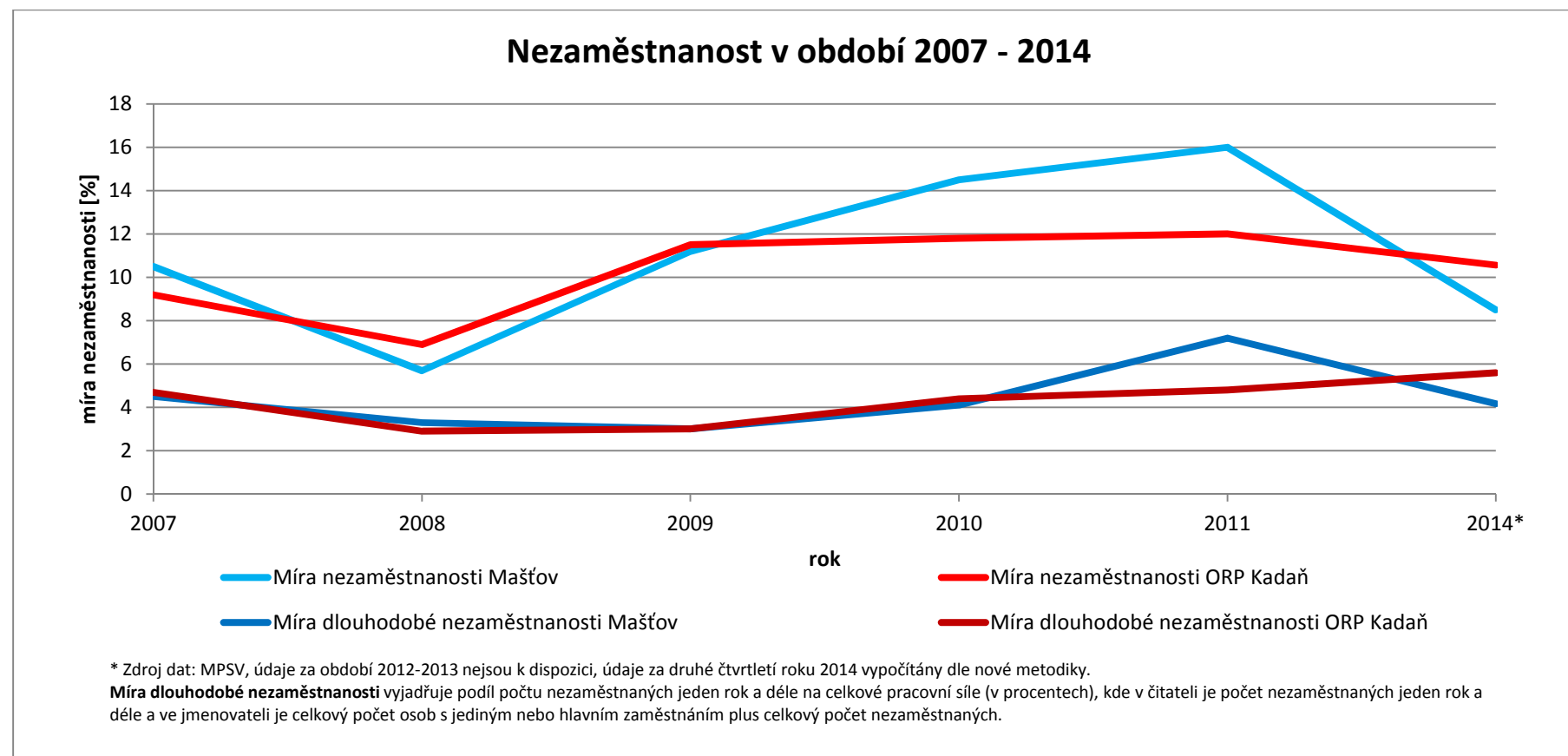
3.3. Územní podmínky pro hospodářský rozvoj

dopravní infrastruktura	technická infrastruktura	nezaměstnanost trend	index ekonomického zatížení	hospodaření obce	obce ve FUA	daňová výtěžnost	míra podnikatelské aktivity
-	+	-	-	+	-	0	-

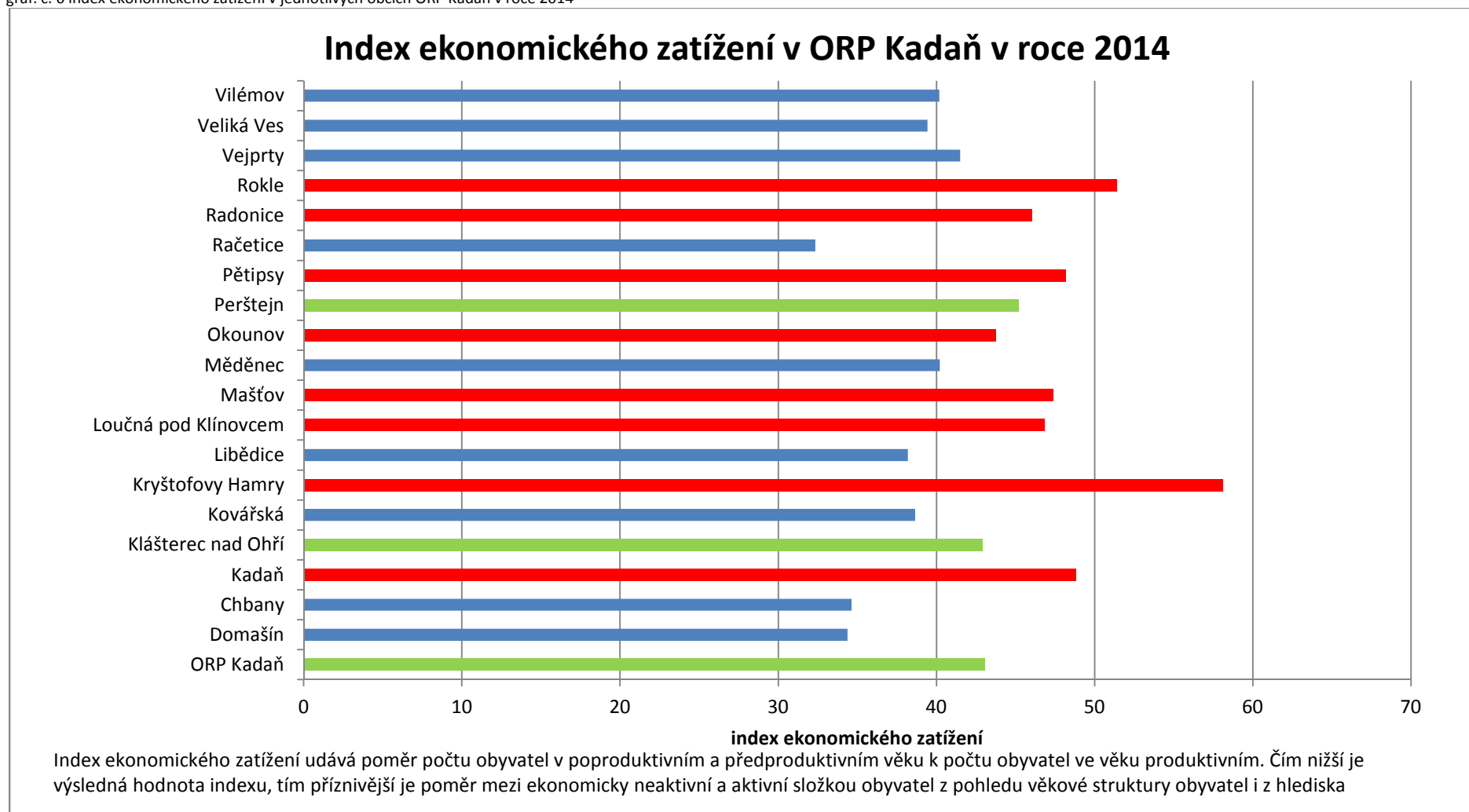
- dopravní infrastruktura: obcí prochází pouze silnice III. třídy, v menších sídlech v nevyhovujícím technickém stavu (-)
- technická infrastruktura: vodovody i kanalizace ve všech sídlech (+)
- nezaměstnanost trend: vyšší než průměr ORP viz. graf č. 5 (-)

- index ekonomického zatížení: vyšší než průměr ORP viz. graf č. 6 (-)
- hospodaření obce: celková likvidita = 3,07; podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům (v %) = 4,71 (+)
- obce ve FUA: obec se nenachází ve FUA a ani není součástí místního pracovního systému (-)
- daňová výtěžnost: 12,4 tis. na obyvatele (průměr ORP Kadaň = 13,3 tis./ob.) (0)
- míra podnikatelské aktivity: 155,8 ‰ (průměr ORP Kadaň = 182,7 ‰) (-)

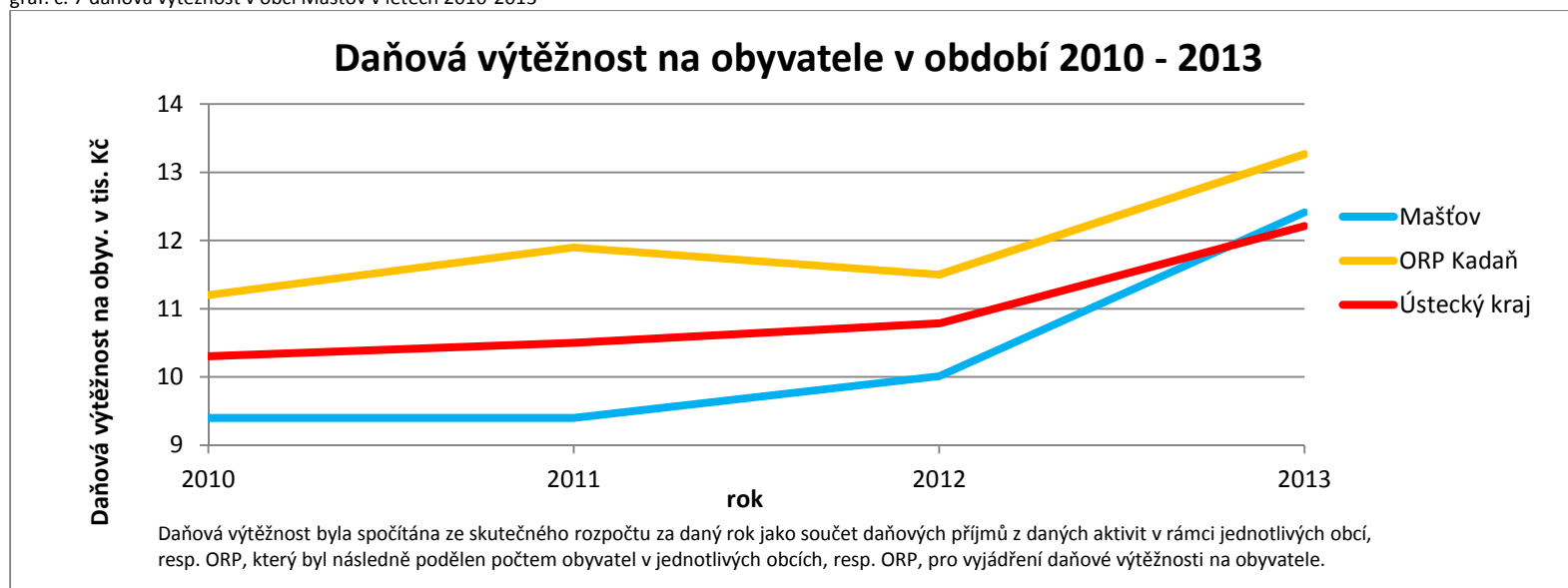
graf. č. 5 nezaměstnanost v obci Mašťov v letech 2007-2014



graf. č. 6 index ekonomického zatížení v jednotlivých obcích ORP Kadaň v roce 2014



graf. č. 7 daňová výtěžnost v obci Mašřov v letech 2010-2013



graf. č. 8 míra podnikatelské aktivity v obci Mašřov v letech 2004-2013



3.4. Vyhodnocení vyváženosti

legenda

hodnocení pilíře	SLABÝ	VYROVNANÝ	SILNÝ
interval hodnot	-1 a méně	0 až +2	+3 a více

výsledná tabulka vyhodnocení vyváženosti

životní prostředí	soudržnost obyvatel území	hospodářské prostředí
3+	0	3-

Obec Maššov vykazuje silně pozitivní hodnoty pro podmínky pro příznivé životní prostředí. Je to dáno především absencí těžby, velkým podílem chráněných území a delší vzdáleností od průmyslových oblastí. Pozitivní je vysoký podíl kvalitní zemědělské půdy, která je využívána jako orná.

Sociální pilíř je vyrovnaný, jsou zde poměrně dobré podmínky pro bydlení a dostatečná občanská vybavenost, ale demografické ukazatele vykazují spíše negativní hodnoty.

Hospodářský pilíř vychází jako slabý a to téměř ve všech indikátorech kromě technické infrastruktury a hospodaření obce. Zásadním problémem je, že obec je v delší dopravní dostupnosti do pracovištních center.

4. Problémy k řešení

4.1. Urbanistické, hygienické a dopravní závady

kód	Závady
Mas1a	nevyhovující stav komunikací do menších sídel
Mas1b	brownfield Konice

4.2. Vzájemné střety záměrů a střety záměrů s limity

kód	Střety
Mas2a	ZUR elektrické vedení x regionální biocentrum
Mas2b	ZUR elektrické vedení x zastavěné území
Mas2c	lokální ÚSES x zastavěné území
Mas2d	lokální biokoridor x obora

4.3. Ohrožení území

kód	Ohrožení
Mas3a	eroze na orné půdě se sklonem větším než 7°
Mas3b	orná půda s melioracemi na nivní půdě s BPEJ 4 třídy ochrany
Mas3c	zastavěné a zastavitelné území na BPEJ I. a II. tř. ochrany

Urbanismus:

- Regenerace veřejných prostranství, především centra Mašřova
- Regenerace území ulice Sídliště (panelové domy, kotelna, Domov důchodců)
- nerespektování urbanismu a měřítka okolní zástavby
- Regenerace centra sídla Dobřenec
- Regenerace obce Konice

- Zachování a doplňování stávající sídelní struktury s respektováním stávajícího charakteru zástavby- narušená struktura v centru sídel
- Rozvojová plocha na jižním svahu u Radonické silnice- nebezpečí narušení charakteru území zástavbou bez regulace

Doprava a technická infrastruktura:

- Absence kanalizace v Dobřenci a Konicích
- Zlepšení struktury cest pro pěší a cyklotras s vazbou na okolní území
- Zlepšení stavu místních komunikací a silnicí III.třídy

Hygiena prostředí:

- Revitalizace sídelní zeleně
- Doplnění liniové zeleně u komunikací
- Zachování krajinného rázu a charakteru sídel
- Zachování průchodnosti krajiny
- Doplňování plošné zeleně v krajině, sídlech a údolní nivě
- Není vymezeno záplavové území
- Obnova vodních ploch, doplňování prvků pro zvýšení retence vody v území

Vzájemné střety záměrů a střety záměrů s limity:

Ohrožení území:

5. Podklady pro zadání ÚP

DEMOGRAFIE A HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

- vytvořit územní podmínky pro zastavení úbytku počtu obyvatel obce
- navrhnout odkanalizování a vodovody dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje, zohlednit územní a ekonomickou náročnost řešení
- prověřit a navrhnout dopravní infrastrukturu na území obce
- prověřit podmínky pro rozvoj drobného a středního podnikání, případně vymežit nové plochy pro podnikání
- prověřit možnosti rekreace v obci - rozvoj turistiky, agroturistiky, hipoturistiky, individuální i hromadné rekreace, případně vymežit plochy pro rekreaci
- prověřit možnost zvýšení turistické atraktivity území např. napojením území do sítě cyklostezek, cyklotras, turistických tras, naučná stezka, ...)
- při návrhu nových rozvojových ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území a plochy s III. a nižší třídou ochrany ZPF

PAMÁTKY, ARCHITEKTURA A URBANISMUS

- respektovat dominantní postavení městské památkové zóny v urbanistické struktuře města a zachovat všesměrné působení historického panoramatu
- respektovat všechny památkové chráněné objekty a soubory staveb s nimi spojené
- respektovat urbanisticky cenná centra sídel a soubory staveb s nimi spojené a osamocené architektonicky cenné stavby a objekty
- prověřit možnost dalšího využití brownfield Konice, v krajním případě navrhnout jeho asanaci
- omezit negativní zásahy do struktury historické zástavby Maštova a Dobřence
- prověřit potřebu zástavby jižního svahu u Radonické ulice- nebezpečí narušení charakteru území zástavbou bez regulace

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- v ochranných pásmech zvláště chráněných území navrhnout zeleň
- respektovat všechny nadregionální a regionální ÚSES vycházející ze ZUR Ústeckého kraje a lokální ÚSES vycházející z generelu ÚSES
- dořešit nefunkční úseky lokálních ÚSES, tak aby byly vytvořeny prostorové předpoklady pro funkční ÚSES

- respektovat vymezení vyhlášených zvláště chráněných území, NATURU 2000 a Přírodní park včetně jejich ochranných pásem

OCHRANA LESA, ZPF A VODNÍ REŽIM A GEOLOGIE

- v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvořit podmínky pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod
- prověřit možnosti čerpání vod pro závlahu orné půdy z dalších vodních zdrojů
- navrhnout s ohledem na riziko ohrožení půd erozí nové plochy rozptýlené zeleně pro snížení eroze
- respektovat pozemkové úpravy
- nenavrhnout zastavitelné plochy na zemědělské půdě BPEJ I. a II. třídy ochrany, navrhnout pouze ve výjimečných a odůvodněných případech
- navrhnout plochy pro ovocnářství
- navrhnout plochy pro zalesnění
- nenavrhnout zástavbu na území údolních niv
- chránit stávající plochy lesů a údolní nivy jako významný krajinný prvek dle zák. 114/1992 a respektovat jejich celistvost
- prověřit a navrhnout plochy stabilních krajinných prvků (rybníky, louky, aleje, meze, mokřady, sady)