

# ÚP Mariánské Lázně DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY

10.10.2017

# Zpracovatelský tým

ZPRACOVATEL	<b>Ing. arch. Marek Blank</b> , Dolní Libchavy 279, Libchavy 561 16 autorizovaný architekt pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 03 955 marek.blank@seznam.cz / tel. 775 602 006
zodpovědný projektant	<b>Ing. arch. Alena Švandelíková</b> , Osov 11, Osov 267 25 autorizovaný architekt pro obor územní plánování, osvědčení ČKA č. 04 545
AUTORSKÝ TÝM	Ing. arch. Marek Blank Ing. arch. Alena Švandelíková (urbanismus) Ing. et Ing. arch. Lubomír Bača (urbanismus) Ing. arch. Eva Pavlečková (urbanismus) Ing. Mgr. Miroslav Vrtiška (sociální geografie) Ing. Aleš Richtr (dopravní infrastruktura) Ing. Radek Kaemer (technická infrastruktura) Ing. Martina Součková (krajina) Ing. Josef Souček (krajina) Ing. Květoslav Havlíček (ÚSES) Petr Schejbal (GIS)

# Účel průzkumů

- podrobný průzkum území
- detailní analýzy jednotlivých témat (dopravní a technická infrastruktura, krajina, vodní režim, hygiena životního prostředí atd.)
- zjištění záměrů na provedení změn v území – z dokumentací, podkladů, od samosprávy města a občanů
- identifikace problémů k řešení v ÚP
- zpracování podkladu pro zadání ÚP

# Výstupy průzkumů – textová část

- shrnutí všech zjištěných informací

## Územní plán Mariánské Lázně doplnující průzkumy a rozbor

Samotné rozložení sídla a mikroregionální urbanistické návaznosti sídelní struktury vycházely z morfoloických podmínek a existence přírodních zdrojů v severní části města. Severní část sídla leží na jižním okraji Chráněné krajinné oblasti Slavkovský les, která leží v nadmořské výšce zhruba 600 m. Zdroje pramenů minerálních vod jsou převážně lokalitovny v mariánskolázeňském údolí a jsou chráněny výstupkovým systémem ochrany přírodních léčivých zdrojů.

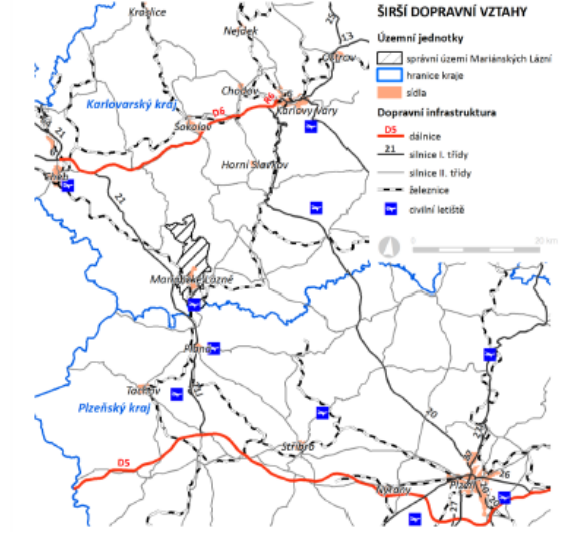
Z hlediska širších vztahů je nutno akcentovat silnou vazbu města a sousední obce Velká Hleďsebe, její centrum je z Mariánských Lázní (resp. křižovatky ulic Chabécké a Hlavní třídy) vzdáleno pouze 2,5 km. Centra sídel jsou spojeny četnými spoji veřejné hromadné dopravy, obousměrně pak dochází k dojíždění lidí do zaměstnání. Z více než 2000 obyvatel Velké Hleďsebe dojíždí za prací 345 (údaj k roku 2011), v opačném směru je dojížděno (resp. vyjížděno z Mariánských Lázní) níže - se 129 dojížděcími obyvateli se řadí na 4. místo po cílových destinacích Praha, Cheb a Píseň. Nelze opomenout ani významný cíl dojíždění - obchodní centrum Nová Chébská umístěné na západním okraji Mariánských Lázní, tedy výhodně pro obyvatele Velké Hleďsebe.

Z dalších sousedních a okolních obcí obyvatele převážně dojíždějí do Mariánských Lázní za prací a do škol: město je zároveň správním centrem SO ORP Mariánské Lázně a zajišťuje pro obyvatele okolních obcí nezbytnou výbíbu občanskou infrastrukturu.

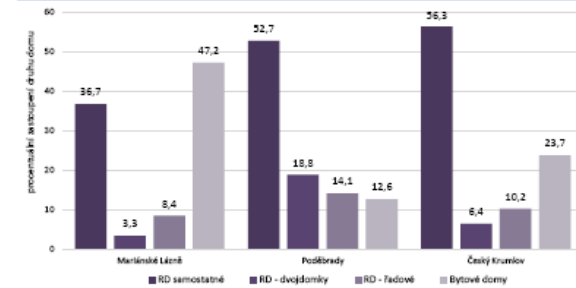
Regionální vazby se rozvíjejí zejména západním a jižním směrem, a to s ohledem na geomorfologii terénu - souvislé nezastavěné území CHKO Slavkovský les v severní části města a terénní hřbet podél jihovýchodní hranice správního území města.

### 3.2. Širší dopravní vztahy

Významnou bariérou regionálních územních vazeb, která prostorově odděluje oblast ze severní a severovýchodní strany je geomorfologický celek Slavkovský les, ve kterém se nachází stejnojmenné CHKO. Historické vazby města s okolím se proto rozvíjejí zejména západním a jižním směrem, severovýchodně pak podél opatí Slavkovského lesa.



## doplnující průzkumy a rozbor Územní plán Mariánské Lázně



Graf: Struktura obydlí podle druhu domu v územním srovnání (SLDB 2011)

V následujících tabulkách je uvedena obydlínost domovního a bytového fondu v Mariánských Lázních.

územní jednotka	rok	počet obyvatel celkem (bydlících v bytech)	počet obydlí			celkem
			v RD	v BD	ostatní	
Mariánské Lázně	2001	14 741	780	5 120	90	5 990
	2011	12 535	839	4 869	104	5 812
Poděbrady	2001	13 116	2 598	2 484	69	5 151
	2011	13 774	2 780	2 956	80	5 816
Český Krumlov	2001	14 291	1 415	3 977	61	5 453
	2011	13 026	1 474	3 954	65	5 493

Tab.: Přehled vybraných údajů z ČSÚ vypočítaných a velikosti a kvality bytového fondu v Mariánských Lázních (Zdroj: ČSÚ)

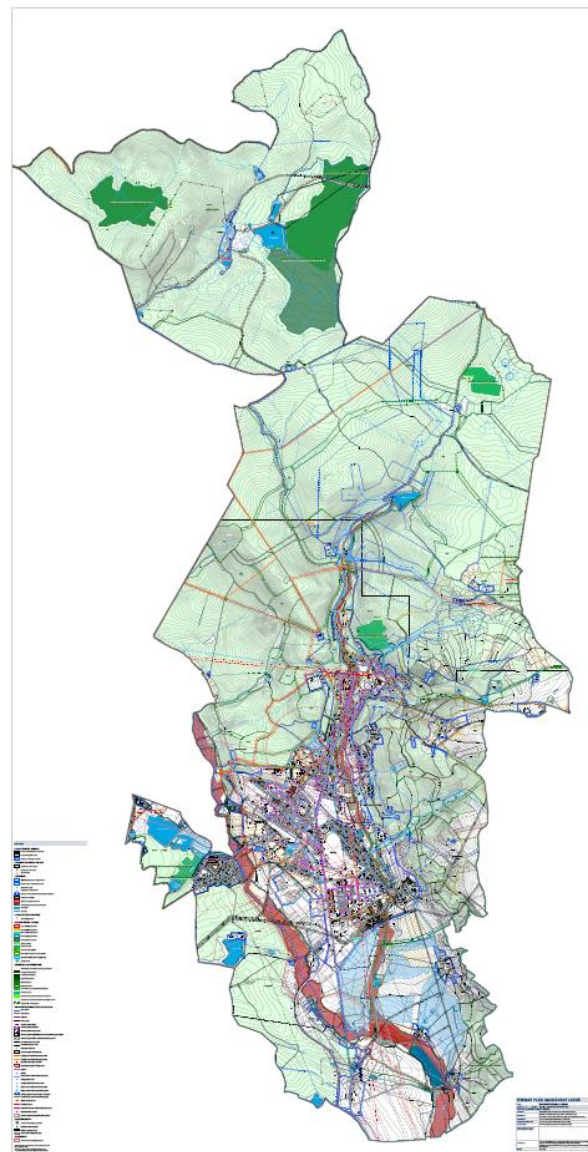
Pozn.: V tabulce jsou zveřejněny údaje ohledně vývoje počtu obydlí v bytech v městě - počet obydlí v bytech se ve skutečnosti nezmění; v rámci SLDB 2001 bylo počítáno a trvale obydlí v bytech (např. bez započtení přechodného bydlení, rekreačních objektů nevyčíslených z bytového fondu apod.), zatímco v SLDB 2011 byly zahrnuty obyčejně obydlí v bytech.

V Mariánských Lázních bylo v roce 2011 dle SLDB evidováno celkem 1 354 obydlí domů s celkovým počtem 5 567 bytů, z nichž je obvykle obydleno 5 812. Neobydlených domů bylo 117, což představuje 7,9 % z celkového počtu domů. Neobydlených bytů bylo 925, tedy 13 % celkového počtu bytů. Největší část neobydlených bytů se nachází v bytových domech (735), převážně podobně se jedná o starší byty v panelových domech nevyhovující současným požadavkům na kvalitu bydlení, případně některé starší činžovní domy v centru.

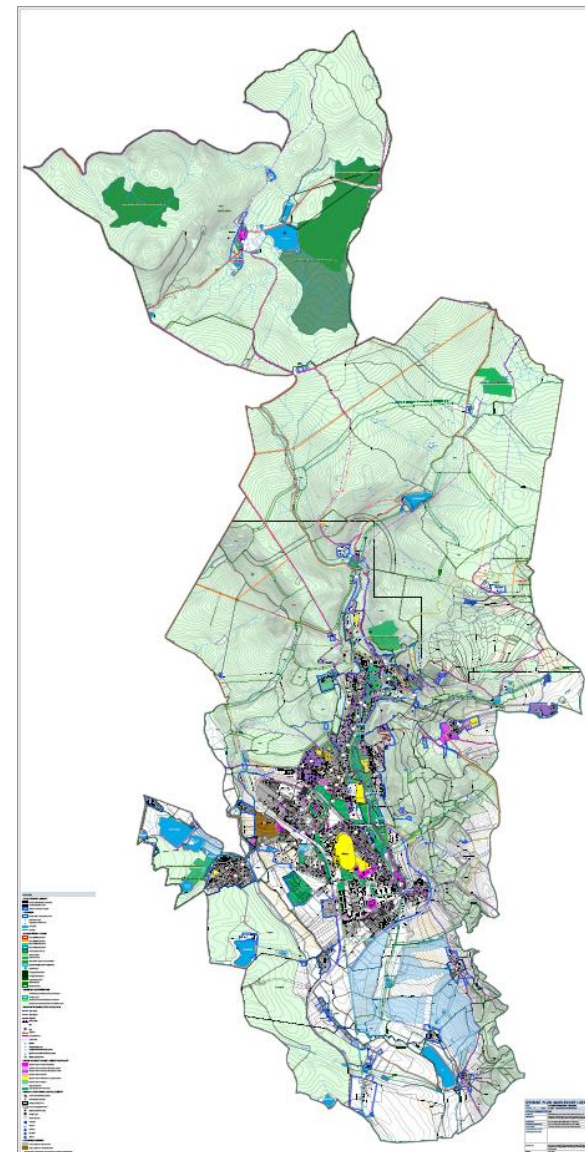
domovní fond	domy celkem		byty celkem	
	1 475	6 737	1 358	5 812
z toho obydlené (obvykle)	1 358	5 812	1 358	5 812
z toho neobydlené (obvykle)	117	925	117	925
důvod neobydlitelnosti				
změna uživatele	2	13	2	13
využívání k rekreaci	6	23	6	23
přestavba domu	4	24	4	24
dosud neobydlen po kolaudaci	1	.	1	.
požátek nebo soudní řízení	1	.	1	.
nezpůsobné k bydlení	4	14	4	14
jiný důvod	95	.	95	.

# Výstupy průzkumů – grafická část

- limity využití území

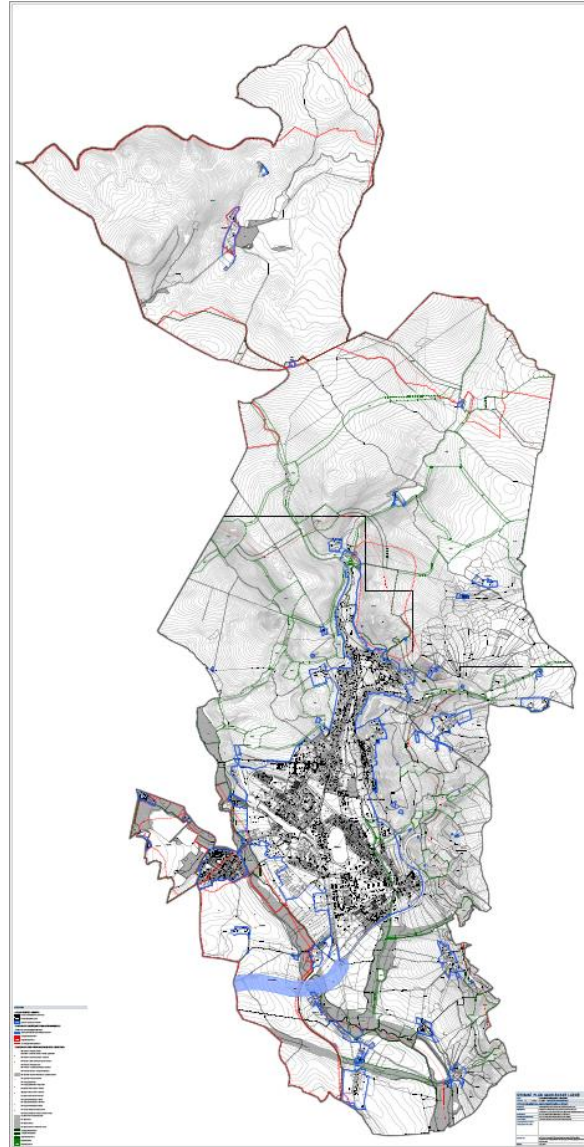


- hodnoty v území

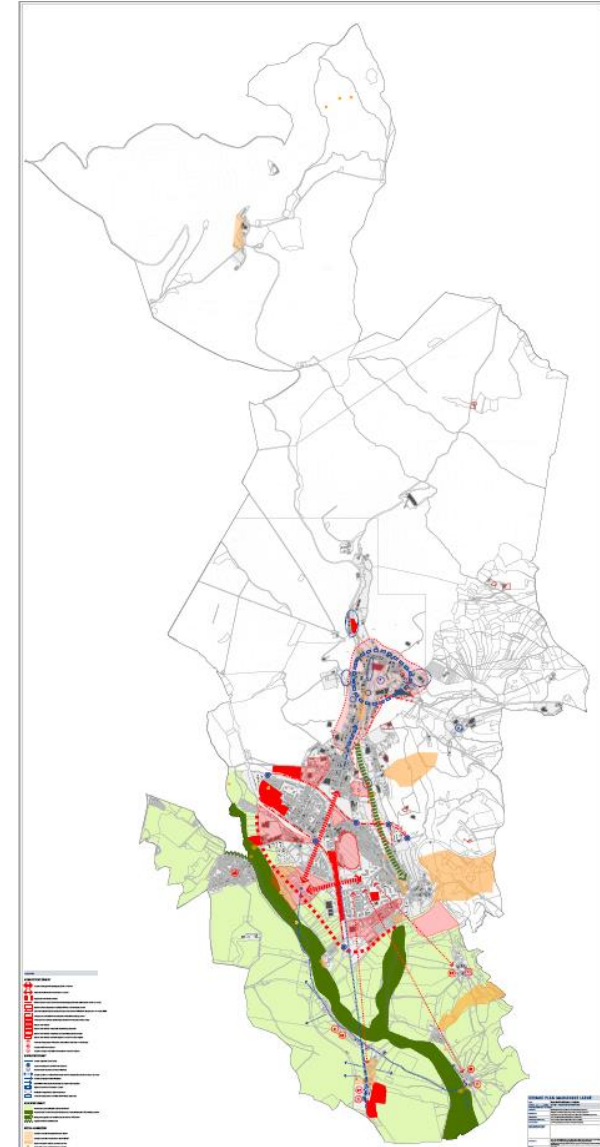


# Výstupy průzkumů – grafická část

- záměry na provedení změn

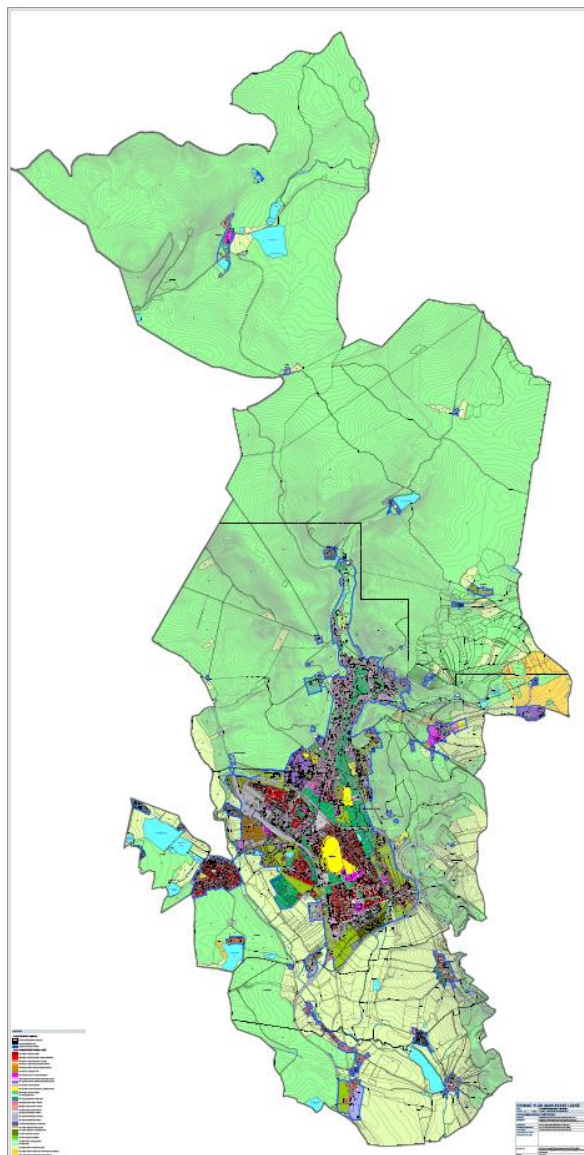


- problémy k řešení v ÚP

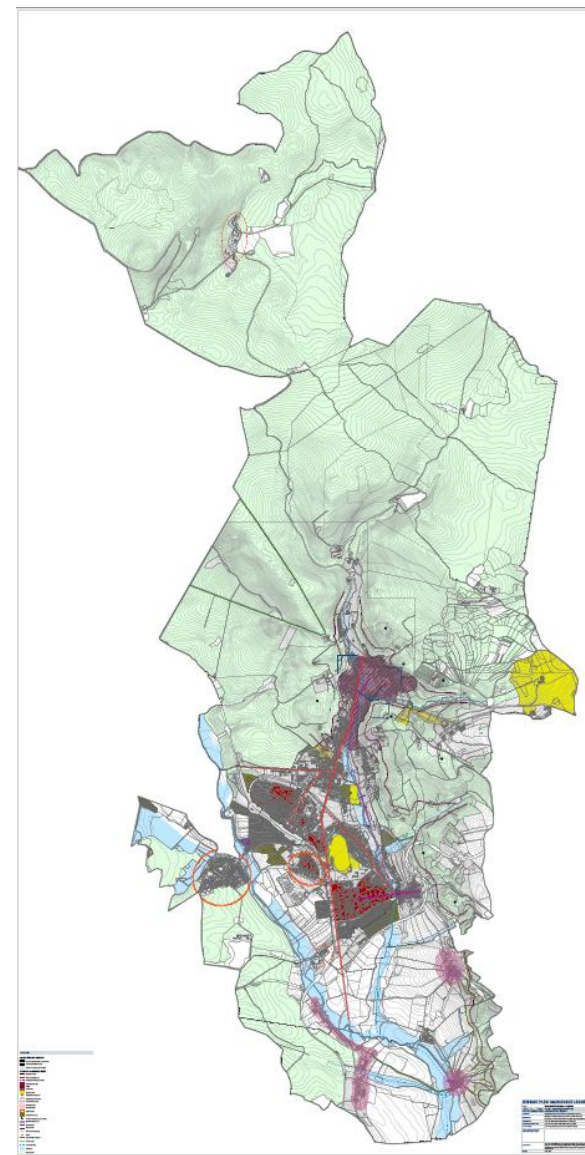


# Výstupy průzkumů – grafická část

- stávající způsob využití



- struktura a kompozice
















# Problémový výkres - témata

- urbanismus
- doprava
- krajina





## URBANISTICKÉ ZÁVADY

-  absence koncepčního propojení plochy s městem
-  oslabené vazby mezi malými sídly a městem
-  nejednoznačná hranice města
-  liniová bariéra zářezu železniční trati narušující přirozené urbanistické vazby ve městě
-  plošná bariéra přispívající k oddělení Úšovic od městského centra
-  omezení urbanistického rozvoje stávající zástavby na východním okraji města v II. zóně CHKO
-  tendence monofunkčního lázeňského využití historického centra
-  výhledový rozvoj města překračující historicky vytvořené hranice růstu
-  plocha brownfields
-  plocha brownfields - vhodné k urbanistické přestavbě
-  plocha brownfields - s nutností stanovení koncepčního řešení
-  plocha brownfields - solitérní objekty a areály ve volné krajině
-  zhoršená dostupnost základního občanského vybavení z malých sídel
-  absence MŠ v Hamrníkách
-  absence veřejné technické infrastruktury v malých sídlech





## DOPRAVNÍ ZÁVADY

-  vysoká dopravní zátěž v sídle
-  zpomalení dopravy na silnici i na železnici
-  nedostatečná kapacita parkovacích ploch
-  absence pěších a cyklistických vazeb z malých sídel na jihu území směrem do města
-  absence propojení sídel s krajinou
-  jediný komfortní dopravní přístup do centra města od jihu
-  dopravní zatížení v lázeňském centru
-  nevhodně uspořádaný dopravní prostor
-  zhoršená dostupnost městskou hromadnou dopravou

## KRAJINNÉ ZÁVADY

-  nevyvážená péče o krajinu v jižní části území
-  nedostatečně využitý potenciál krajinné osy Kosového potoka a Úšovického potoka
-  postupná degradace lázeňského parku směrem k Úšovicím
-  regulovaný úsek vodního toku

## RIZIKA A OHROŽENÍ

-  stávající zástavba na poddolovaném území
-  stávající zástavba v záplavovém území Q100
-  území s vysokým rizikem erozního smyvu
-  ekologická zátěž / kontaminovaná plocha







**Děkuji za pozornost!**