

Protože Jáchymov, z. s.

Strategický plán rozvoje města Jáchymov na období 2025–2035

Předem se omlouváme, že jsme nevyužili doporučený formulář. Tímto bychom chtěli sdělit **naše obecné připomínky** k výše uvedenému návrhu. Jedná se o:

1) SLUČITELNOST S ÚZEMNÍM PLÁNEM MĚSTA

Ačkoliv se návrh **Strategického plánu rozvoje města (dále jen „SPM“)** na období 2025–2035 a **Územní plán Jáchymov (dále jen „ÚP“)** v mnoha bodech shodují a jsou navzájem komplementární, jejich současné naplnění je problematické, nereálné a vede k mnoha rozporům. Samozřejmě, že se tyto plány ve své povaze liší, ale především se rozcházejí v přístupu ke **klíčovým rozvojovým oblastem**.

Jedná se o tyto oblasti:

a) "Šetrný cestovní ruch" vs. masová rekreace:

Zásadní pnutí mezi plány spočívá v **rozsahu a charakteru budoucího cestovního ruchu a jeho dopadu na život místních obyvatel**.

SPM prosazuje **šetrný cestovní ruch, který neobtěžuje každodenní život místních obyvatel**. Tato vize reaguje na obavy občanů, kteří v dotazníkovém šetření uvedli, že "turistů je v Jáchymově mnoho již nyní, a ne vždy se vhodně chovají". Obyvatelé v šetření vyslali i další zřejmý apel, nespolehat jen na cestovní ruch, ale nově se zaměřit i na jiné ekonomické priority.

ÚP naopak vymezuje **rozsáhlé plochy pro Rekreaci hromadnou (RH)**, která umožňuje výstavbu **velkokapacitních hotelových komplexů a apartmánových bytů**. (Například plocha v lokalitě Eva pro cca 75 bytů – 150 lůžek, plocha u Bratrství je pro apartmánové bydlení a další služby a plocha v lokalitě Adam pro hotelový komplex s kapacitou cca 100 lůžek).

Dále ÚP počítá s masivními záchytnými parkovišti, jako je na Bratrství s kapacitou cca 700 parkovacích míst a s rozšiřováním sjezdovek a lanovek s mezinárodním významem. **Tento rozsah rozvoje hromadné rekreace a s ní spojené infrastruktury je v přímém rozporu s principem šetrného cestovního ruchu** a může vést k přetížení města turisty, zvýšení hluchnosti (ÚP dokonce zmiňuje nutnost posouzení vlivu hluku...) a zhoršení kvality života místních, kteří již nyní pociťují negativní dopady turismu.

b) Bydlení pro místní obyvatele vs. rekreační bydlení/apartmány:

SPM klade **velký důraz na podporu dostupného bydlení a stabilizaci počtu obyvatel města a přilákání mladých rodin**. Reaguje tak na nedostupnost/nedostatek kvalitního bydlení pro místní obyvatele identifikovanou v dotazníkovém šetření.

ÚP sice vymezuje plochy pro **"Bydlení individuální (BI)"**, avšak významnou část nově navrhovaných obytných ploch klasifikuje jako **"Smíšené obytné jiné (SX)"** nebo **"Rekreace hromadná (RH)"**, které jsou určeny primárně pro rekreační účely. To naznačuje, že ÚP **upřednostňuje spíše přilákání investorů do rekreačních nemovitostí než budování**

dostupného bydlení pro trvalé obyvatele, což jen prohloubí problém s dostupností bydlení pro místní a povede k fenoménu "second homes" neboli prázdných apartmánů mimo sezónu.

c) Podpora drobného a středního podnikání vs. dominance velkých hráčů:

SPM explicitně zmiňuje podporu drobného a středního podnikání a zvýhodněné pronájmy nebytových prostor pro provozovatele obchodů, řemesel a restaurací. Reaguje tak na nedostatek komerčních služeb (např. lékárny, obchody, restaurace, bistra), který pociťují obyvatelé.

ÚP sice vymezuje plochy pro "Občanské vybavení komerční (OK)", ale rozsáhlé plochy pro hromadnou rekreaci a sjezdové areály přirozeně vytvářejí podmínky pro dominanci velkých podnikatelských subjektů. Rozsáhlá výstavba apartmánů a hotelů a masivní lyžařská infrastruktura implicitně směřují k velkým investorům, což v praxi vždy potlačuje rozvoj menších, lokálních podnikatelů a služeb, které SPM zamýšlí podporovat.

2) PRŮBĚH VYTVÁŘENÍ NÁVRHU SPM

Tvorba plánu započala v červnu 2024 ustanovením pracovní skupiny. Ta dle návrhu obsahovala zástupce města, příspěvkových organizací a organizačních složek města, spolky, podnikatele, zástupce občanů i externí organizace. Důraz byl kladen na to, aby byly zastoupeny **různé tematické oblasti a široká škála aktérů z hlediska právní subjektivity**. Na úvodním setkání pracovní skupina diskutovala hlavní problémy a potřeby města.

Další setkání se ovšem nekonala. Diskuse s veřejností prakticky žádná, vyjma jednoho společného setkání a zaslání dotazníku. Obava z vysoutěžené nízké ceny SPM nabrala reálných rozměrů. Dotazníkového šetření se účastnila zoufale malá část obyvatel, nepatrný vzorek. Přitom na druhém setkání zaznělo, že ideální by bylo minimálně o sto lidí víc. Toto číslo zní ovšem v kontextu **93 odpovídajících** jako zásadní (závratné).

Zklamání z celého procesu lze odvodit i od účasti na druhé a zároveň závěrečné schůzi pracovní skupiny. Entita čítající 10 osob reprezentujících různé věkové skupiny a profese občanů se proměnila na 3 občany, dva zástupce developera a několik zaměstnanců obce.

Otázka zní, jak lze udělat kvalitní plán našeho budoucího města (rozumějte domova), potažmo našich životů, když o tom s námi nikdo nediskutuje? Čekali jsme diskuse v různých městských částech, osobní angažovanost vedení města či aktivitu firmy GaREP, **čekali jsme opravdu upřímný zájem**. Proces vzniku současného návrhu SPM nás upřímně zklamal.

Jisté výhrady máme k oběma částem SPM. **Analytická část uvádí nesmysly** typu, že je město vyloučenou lokalitou (dle jakého zdroje?) nebo se celkem zdlouhavě věnujeme tomu, že ve městě nemáme železniční trať, což se dá považovat za irelevantní (proč rovnou neuvést, že nemáme ani letiště, ani přístav).

Achillovu patu celé návrhové části spatřujeme v absenci jakéhokoli zamyšlení, z jakých konkrétních prostředků budou vlastně cíle a projekty realizovány. Bude možné je vůbec v zamýšleném časovém horizontu z městského rozpočtu (celkem stálý a předvídatelný) a dalších zdrojů uhradit? **Absentuje i důraz na akcent slabých a silných stránek, příležitostí a hrozeb, jednotlivých záměrů.**

Závěr:

Aktuální ÚP, jakožto zásadní regulační dokument obce, vytváří prostor pro masivní a komerční rozvoj cestovního ruchu, který překračuje hranice šetrného turismu definovaného SPM. Již dnes vnímáme obrovské problémy s bydlením pro občany města a zároveň s diverzifikací místních služeb.

Vzhledem k výše popsanému **požadujeme, aby byly v návrhu SPM zohledněny body, které se vylučují s ÚP města a to tak, že bude jasné, podle kterého plánu se bude naše budoucnost realizovat, jakými prostředky a v jakém čase se k vytyčeným cílům dojde.**

Z logiky věci vyplývá, že mít dva plány, které jsou v rozporu je nereálné, respektive nešťastné. Rozhodně není ideální, když SPM působí fiktivně, jelikož nekoresponduje s realitou každodenního života občana obce a není možné ho kvůli platnému ÚP v základních aspektech použít. Pokud již dnes víme, že stojí na vymyšlených konstrukcích, nemůže se stát kvalitním podkladem pro zlepšení fungování obce a potřeb jejích občanů. **Je důležité určit si priority.**

Pokud nám není budoucnost našeho města lhostejná a SPM má být v tomto směru aktivním nástrojem rozvoje obce, pak je potřeba, abychom k jeho vytváření a realizaci přistupovali s největší vážností a pokorou. Takový dokument nemůže municipalita tvořit jen na oko. **SPM musí být použitelný, jinak jeho pořízení ztrácí smysl.**

Domníváme se, že SPM by měl být klíčovým podkladem pro rozhodování zastupitelstva města, měl by být informačním nástrojem pro stávající i nové obyvatele či podnikatele o tom, co je pro město důležité (ať už v oblasti bydlení, cestovního ruchu, podnikání či dopadu na životní prostředí). Bohužel, **SPM v současné podobě tento účel nenaplňuje.**

Pokud chce současné vedení města uplatňovat SPM tak, aby zahrnul změnu ÚP ve prospěch místních obyvatel, pak to rozhodně vítáme, protože se tím eliminují nežádoucí dopady ÚP a bude zohledněn hlas občanů, jak je zdůrazněno v SPM. Nicméně to znamená, že **spolu s přijímáním SPM musí dojít k návrhu pořízení změny ÚP, respektive by taková změna měla pořízení SPM předcházet.** Neumíme si představit, že současný nesoulad dvou fundamentálních dokumentů obce lze řešit jiným způsobem.

S úctou, Baláž Michal, předseda spolku Protože Jáchymov, z. s.

