

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Vyhodnocení vývoje dokumentace územního plánu ve zvolené lokalitě**

Vedoucí diplomové práce: Ing. Moravcová Jana, Ph.D.

Autor diplomové práce: Bc. Šruc Lukáš

České Budějovice 2018

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta zemědělská

Akademický rok: 2016/2017

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Lukáš ŠRUC**

Osobní číslo: **Z16461**

Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**

Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**

Název tématu: **Vyhodnocení vývoje dokumentace územního plánu ve zvolené lokalitě**

Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Teoretická část.

Definice územního plánování.

Legislativní zajištění územního plánování.

Popis procesu územního plánování.

Formy územního plánování.

Historické formy územního plánování.

Praktická část.

Výběr vhodné zájmové lokality.

Historické zhodnocení a popis vybrané lokality.

Shromáždění podkladů o územních plánech ve zvolené lokalitě.

Vývoj územních plánů ve vybrané obci.

Srovnání a přínos územních plánů pro zvolenou obec.

Vlastní návrh možných úprav a změn v územním plánu vybrané obce.

Rozsah grafických prací: dle potřeby  
Rozsah pracovní zprávy: 60 stran textu  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická


Seznam odborné literatury:

- DOLEŽAL, P., PAVLÍK, M., STRÍTECKÝ, L., DUMBROVSKÝ, M., MARTÉNEK, J. 2010. Metodický návod k provádění pozemkových úprav. Praha: Ministerstvo zemědělství - Ústřední pozemkový úřad. 173 s. .  
HLADÍK, J. 2005. Pozemkové úpravy a obce. Deník veřejné správy, Zpravodaj Mze, č. 2. .  
LEVY, J. M. 2009. Contemporary urban planning. Upper Saddle River: Pearson Education. 435 s. ISBN978-0-13-602545-0. .  
LÖW, J., MÍCHAL, I. 2003. Krajinný ráz. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce. 551 s. ISBN 80-86386-27-9. .  
SKLENIČKA, P. 2003. Základy krajinného plánování. Praha: Naděžda Skleničková. 321 s. ISBN 80-903206-1-9. .  
SÝKORA, J. 2002. Územní plánování vesnic a krajiny. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Vydavatelství ČVUT. 226 s. ISBN 80-01-02641-8. .  
Časopisy Landscape and Urban Planning, Land Use Policy, Landcape Ecology, Urbanismus, Pozemkové úpravy .

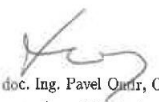
Vedoucí diplomové práce: Ing. Jana Moravcová, Ph.D.  
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: 13. března 2017

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2018

  
prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
studijní období  
Studentů 1686, 370 05 České Budějovice

  
doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 13. března 2017

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to (v nezkrácené podobě) v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím, dále s tím, aby touto elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele, oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne.....

.....

Lukáš Šruc v. r.

## **Poděkování**

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu mé diplomové práce, slečně Ing. Janě Moravcové, Ph.D, za odborné rady, trpělivost, ochotu a čas, který mi při zpracování této práce věnovala. Další poděkování patří referentům odboru územního plánování, Ing. Veronice Hačkové a Jakubu Hulcovi z Městského úřadu v Třeboni, a Ing. Janu Šrámkovi z odboru územního plánování na Krajském úřadě Jihočeského kraje za poskytnutí podkladů a vstřícné jednání při řešení záležitostí vztahujících se k mé práci. Poslední nejvýznamnější poděkování patří mým rodičům, kteří mě po celou dobu podporovali a vytvořili podmínky pro úspěšné dokončení studia.

## Obsah

1. Úvod.....	10
2. Teoretická východiska práce.....	11
2.1 Definice základních pojmů.....	11
2.2 Legislativní zajištění územního plánování.....	13
2.2.1 Zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování.....	13
2.2.2 Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.....	14
2.2.3 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.....	16
2.3 Subjekty územního plánování.....	18
2.3.1 Orgány územního plánování.....	18
2.3.2 Dotčené orgány.....	19
2.3.3 Stavební úřady.....	20
2.3.4 Občan.....	20
2.4 Formy územního plánování.....	21
2.4.1 Politika územního rozvoje.....	21
2.4.2 Územně plánovací podklady.....	22
2.4.3 Územně plánovací dokumentace.....	22
2.4.4 Územní rozhodnutí.....	23
2.4.5 Územní opatření.....	24
2.5 Popis procesu územního plánování.....	25
2.5.1 Návrh na pořízení územního plánu.....	26
2.5.2 Zadání územní plánu.....	26
2.5.3 Návrh územního plánu.....	26
2.5.4 Řízení o územním plánu.....	27
2.5.5 Vydání a vyhodnocení územního plánu a jeho změny.....	27
2.6 Geografie města a suburbanizace.....	27
2.7 Územní plánování ve vztahu s pozemkovými úpravami.....	30
3. Cíle práce.....	33
4. Metodika a materiál.....	34
4.1 Materiál.....	34
4.1.1 Poloha.....	34
4.1.2 Geologie a geomorfologie.....	34
4.1.3 Klimatické podmínky.....	36

4.1.4 Hydrologické poměry .....	36
4.1.5 Vegetační pokryv .....	38
4.1.6 Ochrana přírody .....	38
4.1.7 Dopravní infrastruktura.....	39
4.1.8 Obyvatelstvo .....	40
4.1.9 Využití území.....	41
4.1.10 Občanská vybavenost .....	43
4.1.11 Brownfieldy .....	44
4.1.12 Průmysl .....	44
4.1.13 Dominanty a významné prvky.....	45
4.2 Metodika.....	46
5. Výzkumná část .....	52
5.1 Historický vývoj města.....	52
5.1.1 Počátky treboňského panství .....	52
5.1.2 Období 16. století.....	53
5.1.3 Období 17. a 18. století.....	54
5.1.4 Období 19. století.....	55
5.1.5 Období 20. století.....	56
5.2 Vývoj dokumentace územních plánů města Třeboň .....	59
5.3 Směrný územní plán Třeboň z roku 1959 .....	60
5.4 Směrný územní plán Třeboně z roku 1976 .....	62
5.5 Územní plán sídelního útvaru Třeboň z roku 1993 .....	65
5.6 Změny územního plánu sídelního útvaru Třeboň v období 2000 - 2010 .....	69
5.7 Územní plán Třeboně z roku 2012 .....	70
5.8 Zhodnocení výsledků práce .....	74
5.9 Vlastní návrh možných změn územního plánu .....	81
6. Závěr .....	83
7. Zdroje .....	85
8. Seznam obrázků, tabulek, grafů, schémat a příloh.....	92
9. Přílohy .....	94

**Abstrakt:**

**ŠRUC, L. (2018): Vyhodnocení vývoje dokumentace územního plánu ve zvolené lokalitě. Diplomová práce, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta, Katedra krajinného managementu, České Budějovice, 100 s.**

Diplomová práce se věnuje vyhodnocení vývoje dokumentace územního plánu v katastrálním území Třeboň. Hlavním cílem je vyhodnocení a srovnání prostorového uspořádání jednotlivých funkčních ploch v územních plánech z let 1959, 1976, 1993 a 2012 a přínos plánů pro rozvoj, vybavenost a ochranu řešeného území. Součástí je i návrh vlastních změn v současnosti platném územním plánu. V teoretické části se zabývá základními pojmy, historií legislativní úpravy územního plánování v České republice, formy, subjekty a procesy v územním plánování, geografii města a suburbanizací. V metodické části je popisována datová základna s problematikou jejího získávání, metodický postup sjednocování legend jednotlivých územních plánů a charakteristika řešeného území. V analytické části je zhodnocen historický vývoj výstavby v Třeboni, závěry týkající se zastoupení jednotlivých funkčních ploch v územních plánech a srovnání jejich vývoje. Důležitou složkou práce jsou mapové výstupy prezentující prostorové uspořádání funkčních ploch na území města Třeboň v analyzovaných územních plánech.

**Klíčová slova:** územní plán, územní plánování, územně plánovací dokumentace, Třeboň, funkční plochy



**Abstract:**

**ŠRUC, L. (2018): Assessment of urban planning documentation development in selected locality. Master thesis, the University of South Bohemia in Ceske Budejovice, Faculty of Agriculture, Department of Landscape Management, Ceske Budejovice, 100 s.**

The Master Thesis deals with the evaluation of the development of territorial plans documentation in the cadastral territory of the town Trebon. The main objective is the evaluation and comparison of the spatial arrangement of the individual functional areas in the territorial plans from the years 1959, 1976, 1993 and 2012; and the contribution of the plans to the development, accouterment, and protection of the examined territory. Another part of the thesis is an own proposal of changes to the current territorial plan. The theoretical part deals with the basic concepts, the history of the legal regulation of spatial planning in the Czech Republic, forms, subjects and processes in spatial planning, the geography of the city and suburbanization. The methodological part describes the database with the issue of its acquisition; the methodical procedure of unifying the legends of the individual spatial plans; and the characteristics of the examined territory. In the analytical part, there is evaluated the historical development of the building composition in Trebon, the conclusions regarding the representation of the individual functional areas in the spatial plans and the comparison of their development. An important component of the thesis is the map outputs presenting the spatial arrangement of functional areas in the territory of Trebon in the analyzed territorial plans.

**Keywords:** territorial plan, territorial planning, territorial planning documentation, Třeboň, functional areas

# 1. Úvod

Tématem diplomové práce je vývoj dokumentace územního plánu ve zvolené lokalitě. Za mnou zvolenou lokalitu bylo vybráno katastrální území Třeboň, poněvadž mám k území jistý citový vztah jako bývalý obyvatel. Třeboň je navíc známá jako "perla jižních Čech" a město s lázeňským statutem. Disponuje bohatou historií i správním vývojem v podobě okresu a obce s rozšířenou působností. Jde též o velmi významnou a cennou krajinu v minulosti přetvořenou člověkem, která usiluje o zapsání na seznam kulturního dědictví UNESCO. Jedná se tedy o území s jistou tradicí v územním plánování a tvorbě krajiny.

Územně plánovací dokumentace je jedním z nástrojů územního plánování v České republice, jejímž hlavním cílem je využití a smysluplné funkční a prostorové uspořádání daného území v krajině. Jedním z druhů územně plánovací dokumentace je územní plán, jenž pro realizování těchto cílů používá trvale udržitelného rozvoje pomocí kterého se snaží dosáhnout rozvoje, konkurenceschopnosti a rovnovážného stavu mezi hospodářstvím, společností a životním prostředím v území. Konkrétně pro rozvoj území navrhuje nové plochy pro výstavbu a ochranu. Dále rozvoj koordinuje se zásadami územního plánování kraje a politikou územního rozvoje, a usiluje o využívání krajiny a zdrojů k uspokojení potřeb současné generace takovým způsobem, aby mohly existovat i pro generace budoucí.

Právě vývojem územních plánů se zabývá i tato práce, která si klade za hlavní cíl vyhodnotit a srovnat prostorové uspořádání jednotlivých funkčních ploch v územních plánech z let 1959, 1976, 1993 a 2012 společně s jejich přínosem pro řešené území. Vedlejším cílem pak je prohloubení spolupráce studentů vysokých škol s orgány veřejné správy při spolupráci se sháněním a shromažďováním podkladů a materiálů pro zpracování práce. Podklady, konkrétně územní plány, byly poskytnuty odbory územního plánování na Městském úřadě v Třeboni a Krajském úřadě Jihočeského kraje v Českých Budějovicích.

## 2. Teoretická východiska práce

### 2.1 Definice základních pojmů

Definici územního plánování na našem území jasně upravují legislativní dokumenty v podobě zákonů. Většina autorů přebírá základní definici ze zákonů o územním plánování. V České republice existují historicky tři nejvýznamnější prameny zabývající se stavebním řádem a územním plánováním. Jsou to zákony č. 84/1958 Sb., č. 50/1976 Sb. a č. 183/2006 Sb. V roce 2017 došlo k novele stavebního zákona v podobě zákona č. 227/2017 Sb., kde však část věnována územnímu plánování nedosáhla významných změn. Po vstupu do Evropské unie se pak stala dalším významným pramenem charta územního plánování z roku 1983 známá pod názvem Torremolinská charta a novější Charta evropského plánování z roku 2013, která platí pro všechny členské země EU. Obě charty pak určují vize evropských měst a regionů, role a závazky územních plánovačů a definují výzvy a úkoly územního plánování (Morkus 2015).

Úkoly a cíle územního plánování si každá země může určovat vlastní legislativou. Obecně však platí, že primární úlohou je podpora racionálního uspořádání území a využívání půdy. Dále ochrana přírody a životního prostředí a tvorba podmínek pro lepší sociální a ekonomické prostředí s důrazem na konkurenceschopnost území, společně s cílem stálého růstu a udržitelného rozvoje (Simeonova 2017).

V České republice cíle a úkoly územního plánování upravuje zákon. V případě cílů jde o vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj, ochranu životního prostředí, hospodářský rozvoj, soudržnost a uspokojení potřeb současných a budoucích generací. Úkoly stanovování koncepcí rozvoje a požadavků (např. urbanistických, architektonických a estetických) pro umístění nebo řešení staveb. Dále vytváření podmínek pro snížení dopadů katastrof, odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, pro ochranu území a jiné, které podrobněji popisují § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Hlavním vědním oborem pro teoretické základy a hlubší povědomí o řešené problematice lze najít ve vědních oborech jako je urbanismus. Urbanismus je vědním a technickým oborem zabývajícím se teorií sídel, jejich uspořádáním a osídlením. Samotná teorie urbanismu udává základní teoretická východiska pro územní plánování, jež se zabývá komplexním plánováním a řízením urbanistického rozvoje

sídel a jejich využití. K tomu využívá mnoho činností jako například koordinaci výstavby či územní řízení (Šilhánková, Koutný, Čalabová 2010).

Dientsbier (2014) hovoří o územním plánování jako o vymezeném, obsáhlém souboru činností, přičemž tyto činnosti se mohou zabývat stavem území, hodnotami, možnostmi a limity jeho rozvoje a pravidly pro jeho využití a prostorové uspořádání. O této činnosti pak hovoří jako o dlouhodobé, soustavné a komplexní.

Územní plánování lze charakterizovat též jako souhrn opatření vztahujících se k možnostem a mezím nakládání s územím. Jedná se o proces, který soustavně a komplexně ve veřejném zájmu řeší funkční využití území, časově a věcně koordinuje činnosti a stanovuje zásady v území (Kliková 2007).

Maier (2004) tvrdí, že územní plánování má své charakteristické rysy. Jedním z těchto specifických rysů je postavení územního plánování mezi zájmovými skupinami, vždy se totiž týká většího počtu lidí, jako jsou podnikatelé nebo lidé mající vlastnická práva vztahující se k pozemkům v území. Dalším specifikem může být i dlouhodobý efekt rozhodování o dalším vývoji území. Za poslední, třetí charakteristický jev, označuje působnost mimo vymezené území a čas. Tato tři specifika pak mohou zásadně ovlivnit budoucí vývoj řešeného území a při nesprávných rozhodnutích či špatných aplikacích se dotknout velkého počtu lidí a aktivit v území v delším časovém období s přesahem hranic mimo předmětné území.

Územní plánování lze označit za nepřetržitě probíhající dialog o území a jeho možnostech. Zprostředkovaně pak může působit i mimo vymezené území a čas. To pak vyplývá ze skutečnosti, že území ani plánování nikdy netvoří uzavřený systém. Důležitou roli sehrává územní plánování v prosazování a formulaci politiky územního rozvoje (Sklenička 2003).

Damohorský (2010) definuje územní plánování jako státem organizovanou činnost, sloužící k vytváření komplexních předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území.

S územním plánováním je spojena i teorie udržitelného rozvoje. Udržitelný rozvoj se do povědomí dostává v 70. letech 20. století v důsledku zhoršeného životního prostředí a energetické krize. Jeho teorie vychází z poznatků, že přírodní zdroje uspokojují potřeby lidské populace a jsou tedy základem udržitelného rozvoje. Čerpání přírodních zdrojů ovlivňuje blahobyt a ekonomický růst společnosti. Je tedy důležité usilovat o využití krajiny a přírodních zdrojů takovým způsobem, který

uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval životní podmínky generací budoucích (Maier 2008).

Postavení udržitelného rozvoje není opomenuto ani v Evropské unii. Dokonce je jakýmsi zavazujícím principem pro všechny členské země. V politice územního rozvoje každá členská země přislíbila dosahovat trvale udržitelného rozvoje a dostát tří základních cílů evropské politiky. Tím je myšlena ekonomická a sociální soudržnost, zachování a správa kulturního dědictví a přírodních zdrojů, a vyváženost konkurenceschopnosti evropského území (EC 2000).

## **2.2 Legislativní zajištění územního plánování**

Jak již je zmíněno výše v této práci, legislativní zajištění územního plánování u nás zajišťují tři nejvýznamnější právní předpisy. Počátky však začínají ještě před samotným vznikem prvního z nich. Hlavní období legislativního vývoje územního plánování u nás započalo až po 2. světové válce. Vzniká zákon o územním plánování a výstavbě obcí, známý jako zákon č. 280/1949 Sb. V § 1 tohoto zákona je obsaženo základní ustanovení v tomto znění: *„územní plánování obcí je součástí jednotného hospodářského plánu a musí tedy vyhovovat veřejným potřebám a zájmům“*. Přičemž územní plánování je podřízeno jednotnému hospodářskému plánu. Zmiňovaný zákon se skládá pouze z 28 paragrafů a stanovuje i povinnost tehdejších národních výborů pořizovat směrné a podrobné územní plány, případně i plány zastavovací, které se dají označit za předchůdce dnešních regulačních plánů (zákon č. 280/1949).

### **2.2.1 Zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování**

Roku 1958 vychází první z nejvýznamnějších zákonů, zákon č. 84/1958 Sb. o územním plánování nabývající účinnosti od 1. ledna 1959 a nahrazující zákon č. 280/1949 Sb. o územním plánování a výstavbě obcí. V něm se nalézá zmínka o důrazu na ochranu životního prostředí, kdy by orgány územního plánování měly dbát o ochranu daného prostředí před nežádoucími vlivy, zásahy a důsledky hospodářské činnosti. Tento zákon též obsahuje první definici územního plánování, kde o něm hovoří takto: *„Územní plánování je soustavná činnost, která v souladu s úkoly a záměry národohospodářského plánování a na základě průzkumů přírodních, demografických, kulturních, ekonomických a technických podmínek řeší uspořádání daného území tak, aby byl vytvořen organický a dalšího rozvoje schopný celek, zabezpečen vzájemný soulad všech územních prvků a společenských zájmů a tím i předpoklady pro harmonické uspokojování požadavků obyvatel na práci, bydlení,*

*kulturu a zotavení. Územní plánování zajišťuje, aby provádění změn v uspořádání území, především investiční činností, bylo dlouhodobě a plánovitě usměrňováno podle předem stanovených zásad“ (zákon č. 84/1958 Sb.).*

Kromě jedné z prvních definic, úkolů a teorií stanovil poprvé i části územně plánovací dokumentace. Za ty můžeme označit územní plány rajónů, územní plány sídlišť a zastavovací plány (zákon č. 84/1958 Sb.).

Územní plány rajónů se vypracovávají pro významná zájmová území, která jsou předem hospodářsky a kulturně určená a je zapotřebí pro uskutečnění investic či opatření stanovit podmínky a zásady jejich přestavby nebo výstavby. Za regiony hospodářsky, kulturně a společensky významný můžeme pro příklad uvést Ostravsko, Mostecko nebo Krkonoše (Pavlíček, Zemánek 2011).

Územní plány sídlišť jsou vypracovávány pro výstavbu nových, dostavbu stávajících nebo rekonstrukci existujících sídlišť, u kterých je třeba výhledově přebudování, asanace nebo rozšíření.

Zastavovací plány slouží k určení a zpřesnění polohového a výškového situování budov, objektů a zařízení. Dále jejich zapojení do obdobné zástavby, etapizaci stavby a veškeré sadové úpravy řešeného území.

Posledním význačným přínosem tohoto zákona je stanovení druhů územních rozhodnutí, kterými jsou: o umístění jednotlivých staveb, o stavební uzávěře, o vymezení chráněných území a ochranných pásem a o změnách o využití pozemků (zákon č. 84/1958 Sb.).

### **2.2.2 Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**

Za klíčový zákon je považován zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Ten nabývá účinnosti 1. října 1976. Je považován za velmi zásadní, a proto je potřeba ho rozebrat podrobněji. V případě základní definice územního plánování dochází oproti předešlému zákonu ke změnám a rozšíření hlavně o část vztahující se k ochraně životního prostředí. Definice pojmu územní plánování zní následovně: „*Územní plánování soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Územní plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek - půdy, vody a ovzduší“ (zákon č. 50/1976 Sb.).*

Ke změnám dochází i v územně plánovací dokumentaci. Tu tvořily územní plány velkých územních celků, územní plány obce a regulační plány.

Územní plán velkého územního celku byl zpracováván pro vymezené území většího počtu obcí, případně pro okresní úroveň. Jeho hlavním úkolem bylo stanovení uspořádání a limitů území, vymezení rozvojových ploch a hlavních dopravních a technických koridorů, ale i například územních systémů ekologické stability.

Územní plán obce se zpracovával pro území obce, ale mohl zahrnovat i větší počet obcí. Řešil hlavně urbanistickou koncepci, funkční využití ploch, plošné uspořádání a základní regulační stanoviska.

Regulační plán nahradil původní zastavovací plán. Zpracovával se pouze pro část území obce, výjimečně i pro celou obec. Stanovoval jednotlivé využití pozemků a reguloval prostorové i plošné uspořádání. V obcích bez schváleného územního plánu určoval hranice zastavěného území (Jirásek 2014).

Novinku pro územní plánování přinesl zákon v podobě územně plánovacích podkladů. Ty měly sloužit nejen jako podklady pro zpracování nebo změny územně plánovací dokumentace, ale i jako podklady pro územní rozhodnutí. Nebyly závazné a pořizovaly je orgány státní správy, avšak bylo možné je nechat pořídít fyzickou nebo právnickou osobou. Podklady tvořily: urbanistická studie, územní generel, územní prognóza a územní technické podklady (Kubeš, Perlín 1998).

Urbanistickou studii lze označit za základní a nejpoužívanější typ územně plánovacích podkladů. Její vypracování se využívalo pro komplikované technické, architektonické a urbanistické podmínky. Sloužila jako podklad pro územní rozhodnutí. Územní generel se využíval pro podrobnější otázky územního rozvoje jako osídlení, průmysl, bydlení, doprava, zemědělství a jiné (Nepomucký, Salašová 1996).

Územní technické podklady tvořily soubory údajů převážně tabulkových a mapových forem, jež charakterizovaly území. V současnosti jsou známy pod zkratkou GIS - geografické informační systémy. Jejich velkou nevýhodou však je rychlost stárnutí dat a v některých případech i jejich neúplnost. Územní prognózou rozumíme podklad pro zpracování územních plánů a pro prověření možností dlouhodobého rozvoje území (Kubeš, Perlín 1998).

Územní rozhodnutí vydávají místně příslušné stavební úřady, a to na žádost stavebníků. Rozhodnutí je výsledkem územního řízení. Zákon rozlišuje tyto druhy

rozhodnutí: o umístění stavby, o využití území, o stavební uzávěře, o dělení nebo scelování pozemků a o chráněném území a ochranném pásmu (Jirásek 2014).

Zákon navíc doplňovalo ještě dalších 7 prováděcích vyhlášek, v nichž byla předepsána aplikace stavebního zákona. Pro část územního plánování je potřeba zmínit hlavně vyhlášku č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, vyhlášku č. 84/1976 Sb., o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech a vyhlášku č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu (Pavlíček, Zemánek 2011).

Rok 1989 a období následné s výraznými společenskými změnami značně ovlivnilo i legislativu územního plánování a stavebního řádu. Do té doby tradiční struktura orgánů státní správy se rozpadla a posilovala moc místních správních a samosprávních celků. Přijata byla Listina základních práv a svobod (zákon č. 2/1993 Sb.). V souladu s ní bylo třeba ochrany vlastnických práv a připravit stavebně právní předpisy, které odpovídaly nárůstu soukromých stavebních projektů a zprivatizování dřívějších stavebních podniků. Tvorba a ochrana životního prostředí též potřebovala nutnou úpravu (Hegebrant, 1992).

Roku 1992 dochází k novele stavebního zákona, v podobě zákona č. 262/1992 Sb., doplňující už existující zákon č. 50/1976 Sb., jenž byl považován za zdařilý a od roku 1990 novelován více jak 20 krát. Významnější novelizace pak proběhla ještě v roce 1998, a to zákonem č. 83/1998 Sb., který měl zjednodušit procesy probíhající v rámci změn českého právního řádu a položit základy kompatibility českého stavebního práva s právem Evropského společenství (Doležal, Lanč 1998).

### **2.2.3 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**

Nejaktuálnějším právním předpisem zabývajícím se problematikou územního plánování je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který nahradil dosavadní zákon č. 50/1976 Sb., schválený v březnu roku 2006 a účinnosti nabyl k 1. lednu 2007. Poslední jeho novela proběhla v roce 2017 s platnými změnami od 1. ledna 2018. Podrobněji je rozebrán v další části práce. V souvislosti s vývojem legislativy je třeba ještě zmínit další vyhlášky a zákony, které nelze opomenout, protože určitým způsobem formulují problematiku územního plánování a stavebního řádu v České republice. Předpisy doplňující zákon č. 183/2006 Sb., jsou:



- vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech, upravující činnost, provádění zkoušek, jejich obsah, jmenování inspektorů nebo způsob vedení evidence autorizovaných inspektorů (vyhláška č. 498/2006 Sb.).
- vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb stanovující obsahy a rozsahy dokumentací pro vydání územních rozhodnutí, společného povolení a provedení stavby (vyhláška č. 499/2006 Sb.).
- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovacích činností, která upravuje náležitosti obsahů, doklady spojené s pořizováním a vyhodnocováním vlivů na trvale udržitelný rozvoj i aktualizaci územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace (vyhláška č. 500/2006). U ní navíc došlo k novelizaci v podobě vyhlášky č. 458/2012 Sb., platné od 1. ledna 2013.
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, stanovující požadavky a podmínky na využití území při vymezení pozemků a ploch, umístování staveb na nich či rozhodnutí o stavbě a vlivu na využití území. Upravuje také vymezení ploch v územních plánech známé též jako funkční uspořádání (vyhláška č. 501/2006 Sb.).
- vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, kde najdeme úpravu obsahových náležitostí žádostí například pro územně plánovací informaci, o vydání druhů územních rozhodnutí a souhlasů, veřejnoprávních smluv, územních opatření, aj (vyhláška č. 503/2006 Sb.).
- vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věci stavebního řádu
- vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu a povolání autorizovaných architektů k výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, upravující práva a povinnosti autorizovaných architektů, inženýrů a techniků, způsoby pro udělení autorizace, podmínky pro výkon činností ve výstavbě v souladu s Evropským společenstvím a vznik, pravomoci a působnost komor (zákon č. 360/1992 Sb.).
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě, který je známý jako zákon o vyvlastnění. Ten upravuje

podmínky pro odnětí, případně zrušení odnětí nebo omezení vlastnických práv k pozemkům a stavbám nebo poskytnutí náhrad (zákon č. 184/2006 Sb.).

- zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, jenž upravuje postupy pro rychlejší výstavbu těchto veřejných infrastruktur (zákon č. 416/2009 Sb.).

## **2.3 Subjekty územního plánování**

Do procesu územního plánování vstupuje velké množství orgánů a subjektů, které tvorbu územně plánovací dokumentace mohou zásadním způsobem ovlivnit. Dochází tak k interakcím mezi zájmovými skupinami, samosprávnými orgány a fyzickými či právníckými osobami. Je třeba si tedy uvést základní účastníky a dotčené orgány, jež mají právo uplatňovat svá stanoviska v jednotlivých etapách procesů územního plánování (Pavlíček, Zemánek 2011).

Účastníky, někdy nazývanými aktéry, územně plánovacího procesu jsou například: pořizovatelé a zpracovatelé územního plánu, veřejnost a volené orgány samosprávních celků. Dále do procesu zasahují developeři, investoři, realitní kanceláře, stavební družstva, vlastníci pozemků a staveb, občanská sdružení, zájmové skupiny a další (Kubeš, Perlín 1998).

Obecně lze subjekty rozdělit do třech základních skupin, kterými by v tomto případě byly orgány územního plánování, tzv. dotčené orgány a stavební úřady. Čtvrtým subjektem účastněným v procesech územního plánování je i veřejnost nebo občan.

### **2.3.1 Orgány územního plánování**

Za orgány vykonávající působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu považuje zákon orgány obcí a krajů, Ministerstvo pro místní rozvoj a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany (zákon č. 183/2006 Sb.).

Působnost obcí a krajů se dále dělí na působnost přenesenou a samostatnou. Přenesou působností obcí a krajů zastupuje plánovací činnost v podobě pořizování nástrojů územního plánování, hlavně územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace. Naopak působnost samostatnou reprezentuje rozhodování zastupitelstev obcí a krajů o schvalování zadání a následné vydávání schválených nástrojů územního plánování. Zastupitelstva obcí a krajů tedy budou vydávat územní plány a zásady územního rozvoje kraje, a to vždy formou opatření obecné povahy. Regulační plány vydá rada obce nebo kraje. V organizování územně plánovací

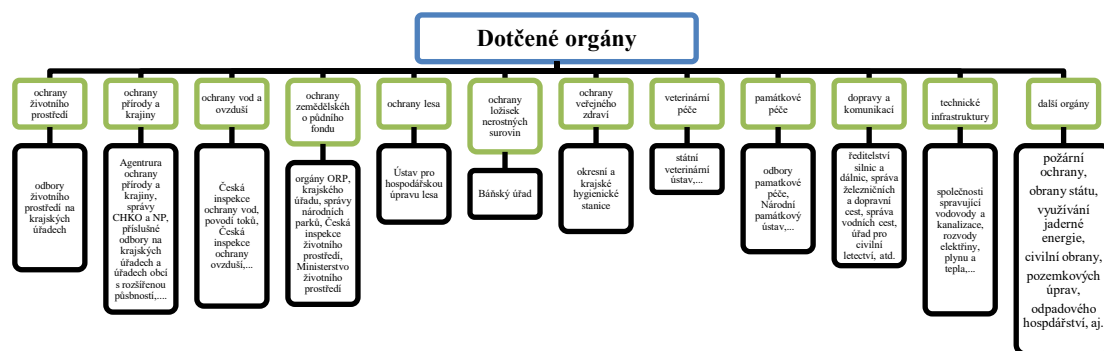
činnosti platí i jistá hierarchie, kde vyšší úroveň veřejné správy mají právo zasahovat do působnosti níže postavených úrovní. Často zmíněný princip označujeme jako subsidiarita. Vždy se ovšem musí jednat o zásah do záležitostí nadmístního významu v případě krajského orgánu nebo rozvoje území státu pro zásah orgány Ministerstva pro místní rozvoj. Vyššími úrovněmi veřejné správy jsou tudíž myšleny orgány kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj. Za nejdůležitější a hlavní úkol orgánů krajů i obcí při územním plánování je zajištění ochrany a rozvoje svěřeného území. Ministerstvo pro místní rozvoj zajišťuje politiku územního rozvoje, pořizuje k ní územně plánovací podklady, vykonává státní dozor v činnosti územního plánování a vede evidenci územně plánovací činnosti. Rovněž je zřizovatelem ústavu územního rozvoje (ÚUR 2016).

Ministerstvo obrany je výrazně omezené jen na území vojenských újezdů. Pro tato území vydává územní a regulační plány a projednává pořizování územně plánovacích podkladů. Jejich tvorba je svěřena újezdním úřadům.

### 2.3.2 Dotčené orgány

Dotčené orgány obecně stanovuje § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Ten je charakterizuje jako „orgány, o kterých to stanovuje zvláštní zákon a správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazných stanovisek nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu. Postavení dotčených orgánů mají i územní samosprávné celky, jestliže se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu.“ Příklady dotčených orgánů a agendu jejich ochrany zobrazuje následující schéma:

Schéma 1: Dotčené orgány a jejich činnost ochrany



Zdroj: vlastní zpracování podle ÚUR (2016)

Hlavní činností dotčených orgánů je vydávání tzv. závazných stanovisek a stanovisek. Závazná stanoviska se vydávají pro potřeby stavebního zákona, kde jsou podkladem pro vydání správního rozhodnutí. Pokud se v nich stanovují podmínky, mají příslušné orgány právo kontrolovat jejich dodržování. Samotná stanoviska se vydávají pro postupy, které nejsou správním řízením a nekončí vydáním správního rozhodnutí (Marek, Průcha 2007).

Právní úprava navíc dává možnost vydání tzv. koordinovaného stanoviska nebo koordinovaného závazného stanoviska, které v sobě zahrnuje komplexnější požadavky na ochranu více dotčených veřejných zájmů. To se využívá v případech, kde dotčeným orgánem ve více směrech ochrany je tentýž orgán (zákon č. 183/2006 Sb.).

### **2.3.3 Stavební úřady**

Z hlediska územního plánování mají stavební úřady svou roli při rozhodování v území. Zákon rozlišuje obecné stavební úřady, speciální stavební úřady, vojenské a jiné stavební úřady. Obecné stavební úřady mají svou hierarchii, ve které nejvyšší úroveň zastupuje Ministerstvo pro místní rozvoj, jež je považováno za ústřední stavební úřad, následují stavební úřady krajské úrovně, stavební úřady obcí s rozšířenou působností a pověřené stavební úřady. Stejnou pravomoc o rozhodování v území mají ještě újezdní úřady, coby vojenské stavební úřady, avšak pouze v území vojenských újezdů. Speciální stavební úřady působí v rámci drážních, komunikačních, silničních nebo leteckých staveb. Nevydávají územní rozhodnutí, ale k vydání povolení na umístění stavby si musí vyžádat souhlas, případně vyjádření obecného stavebního úřadu (Polčáková 2011).

### **2.3.4 Občan**

Každý občan může samostatně nebo v podobě tzv. zmocněného zástupce veřejnosti uplatnit svá práva v oblasti územního plánování. Jedním ze základních práv je podání návrhu k pořízení nebo změně územního plánu, případně k pořízení regulačního plánu. Dalším právem je účast v procesu pořízení vztahující se na podávání námitek a připomínek nebo se přímo účastnit územních řízení. Právně je též ošetřena náhrada při omezení užívání pozemků a staveb na základě vydaného opatření o stavební uzávěře. Na druhou stranu kromě práv má občan vůči územnímu plánování i své povinnosti. Občan je tedy povinen respektovat schválenou a vydanou územně plánovací dokumentaci, dané právní předpisy, předkupní práva obce a státu

u pozemků pro veřejně prospěšné stavby nebo prostranství a dbát na ochranu života a zdraví. Další povinností je chovat se v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, umisťovat nebo měnit vliv staveb a zařízení případně měnit využití území. Pokud by některá ze svých povinností porušil, hrozí občanovi sankce v podobě pořádkových pokut nebo řešení přestupků a správních deliktů podle zákona (ÚUR 2009). Účast veřejnosti v územně plánovacím procesu nazýváme participace a nutnost seznámit ji s aktuálně zpracovanou územně plánovací dokumentací udává stavební zákon (Šilhánková 2007).

## **2.4 Formy územního plánování**

Základním pilířem pro územní plánování jsou jeho nástroje. Ty můžeme podle tohoto zákona rozdělit různými způsoby. Pro lepší srovnání se však držme klasické osnovy. Nástroji územního plánování jsou:

- a) Politika územního rozvoje,
- b) Územně plánovací podklady,
- c) Územně plánovací dokumentace,
- d) Územní rozhodnutí,
- e) Územní opatření.

### **2.4.1 Politika územního rozvoje**

Politika územního rozvoje je celorepublikový strategický dokument zajišťující konkretizaci úkolů územního plánování, vymezení koridorů dopravní a technické infrastruktury, a to v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech s ohledem na udržitelný rozvoj území. Hlavní význam spočívá v koordinaci tvorby dokumentací rozvoje krajů, územních plánů měst a obcí, a provádění jejich aktualizace společně s naplňováním strategických úkolů zajišťujících udržitelný rozvoj. Další důležitou činností je vymezení rozvojových oblastí a os. Zákon jasně stanovuje, že politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání územních plánů, zásad územního rozvoje a regulačních plánů. Její aktualizace probíhá každé 4 roky. Pořizovatelem je Ministerstvo pro místní rozvoj a schvalujícím orgánem vláda České republiky (Navrátilová, Rozmanová 2015).

## **2.4.2 Územně plánovací podklady**

Podle aktuální zákonné úpravy jsou územně plánovací podklady tvořeny územně analytickými podklady a územní studií.

### ***2.4.2.1 Územně analytické podklady***

Hlavním úkolem územně analytických podkladů je předpokládaná úspora časové náročnosti v podobě průzkumů a rozborů při zpracování územně plánovacích dokumentací. Podklady bývají aktualizovány průběžně a to každé 2 roky a zpracovávají se ve dvojí podrobnosti pro potřeby krajské i obecní úrovně. Následně se využívají pro pořizování územních a regulačních plánů i pro tvorbu zásad územního rozvoje kraje. Typickým znakem územně analytických podkladů je databáze různorodých informací o daném území. Navíc obsahují kromě datové části i svou analytickou část, z níž vzniká rozbor udržitelného rozvoje území. Výhodou je i povinnost vlastníků dopravní a technické infrastruktury a orgánů veřejné správy poskytovat pořizovatelům veškeré informace bezplatně a v digitálních nebo mapových formátech v bezodkladném období jejich vzniku. Zaručena je tedy aktuálnost a správnost (Tunka 2011).

### ***2.4.2.2 Územní studie***

Funkce územní studie se oproti předcházejícím legislativním pramenům nijak zásadně nezměnila. Stejně jako dříve má za hlavní cíle dořešení územně technických, architektonických a urbanistických podmínek využití území. Soustavně jsou podkladem pro tvorbu územně plánovací dokumentace a případné územní rozhodnutí. Zákon navíc umožňuje pořizovatelům, kterými jsou krajské a újezdní úřady nebo úřady obce s rozšířenou působností, stanovovat obsah i rozsah studie (ÚUR 2009).

## **2.4.3 Územně plánovací dokumentace**

### ***2.4.3.1 Zásady územního rozvoje kraje***

Zásady územního rozvoje kraje můžeme v minulosti přirovnat k územním plánům velkých územních celků. Tato dokumentace řeší pouze celé správní území kraje a má významný strategický charakter. Hlavními úkoly jsou vymezení ploch nebo koridorů nadmístního významu a požadavků na jejich využívání, koordinace územně plánovací činnosti obcí a stanovení požadavků na účelné a hospodárné uspořádání celého území kraje. Současně se zabývá vyhodnocováním vlivů na udržitelný rozvoj a životní prostředí. Zásady územního rozvoje jsou závazné pro

územní plány měst a obcí. Dokumentace se aktualizuje každé 2 roky, jejím pořizovatelem je krajský úřad a schvaluje jí zastupitelstvo kraje (zákon č. 225/2017 Sb.).

#### ***2.4.3.2 Územní plán obce***

Územní plán obce je nejrozšířenějším nástrojem územního plánování. Zpracovává se pro všechna katastrální území, která obec tvoří. Stanovuje rozvojovou koncepci území obce, jeho prostorové a plošné uspořádání, ochranu významných hodnot, vymezení funkčních ploch, vymezení zastavěného území, uspořádání krajiny, využití poškozeného území a koncepci veřejné infrastruktury. Návrh na pořízení územního plánu může podat z vlastního podnětu zastupitelstvo obce, orgán veřejné správy, občan obce, oprávněný investor nebo fyzické či právnické osoby, které mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemku, nebo stavbě na území obce. Podkladem pro územní plán jsou územní studie, doplňující rozbory, průzkumy a územně analytické podklady. Pořizovatelem pro jednotlivé obce jsou úřady územního plánování obcí s rozšířenou působností. Orgán schvalující územní plán je zastupitelstvo dané obce (zákon č. 225/2017 Sb.).

#### ***2.4.3.3 Regulační plán***

Regulačním plánem se rozumí nástroj rozdělující menší nebo lokální plochy měst podle jejich funkčního využití. Stanovuje v řešené ploše podmínky pro využití a vymezení pozemků, prostorové uspořádání zástavby na těchto pozemcích, vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšné opatření. Je možné jím nahradit v určité, řešené ploše schválené územní rozhodnutí. V případě vydání regulačního plánu krajem se jedná o závazný dokument pro územní i regulační plány vydávané obcí. Pořizovatelem mohou být obce nebo kraje. Schvalují ho příslušná zastupitelstva a jeho platnost není stanovena. Pokud se však jedná o regulační plán, který nahrazuje územní rozhodnutí, platí 3 roky, není-li stanoveno jinak, ne však déle než 5 let (Navrátilová, Rozmanová 2015).

#### ***2.4.4 Územní rozhodnutí***

Územní rozhodnutí můžeme považovat za počáteční krok k naplnění realizací záměrů výstavby i využití konkrétního území. Rozhodnutí je vydáváno obecními stavebními nebo újezdními úřady. Platnost je obvykle 2 roky, může být i delší, ne však více než 5 let. Legislativa dělí územní rozhodnutí na:

- a) **Rozhodnutí o umístění stavby** - umísťuje navrhovanou stavbu, stanovuje druh, účel a podmínky pro její umístění, zpracování projektové dokumentace, vydání stavebního povolení a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Dále vymezuje stavební pozemek.
- b) **Rozhodnutí o změně využití území** - stanovuje nový způsob užití pozemku a podmínek jeho využití.
- c) **Rozhodnutí o změně vlivu stavby na využití území** - za změnu je považována přístavba, nástavba a stavební úpravy stávající stavby nebo její funkce, která by ovlivnila životní prostředí. Samotné rozhodnutí pak stanoví podmínky pro změnu nebo upravující vliv a nároky na životní prostředí či veřejnou a technickou infrastrukturu.
- d) **Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků** - stanovuje podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků.
- e) **Rozhodnutí o ochranném pásmu** - chrání stavbu, pozemek nebo zařízení před negativními vlivy okolí, nebo ochraňuje okolí stavby, pozemků a zařízení před jejich negativními účinky (zákon č. 225/2017 Sb.).

#### 2.4.5 Územní opatření

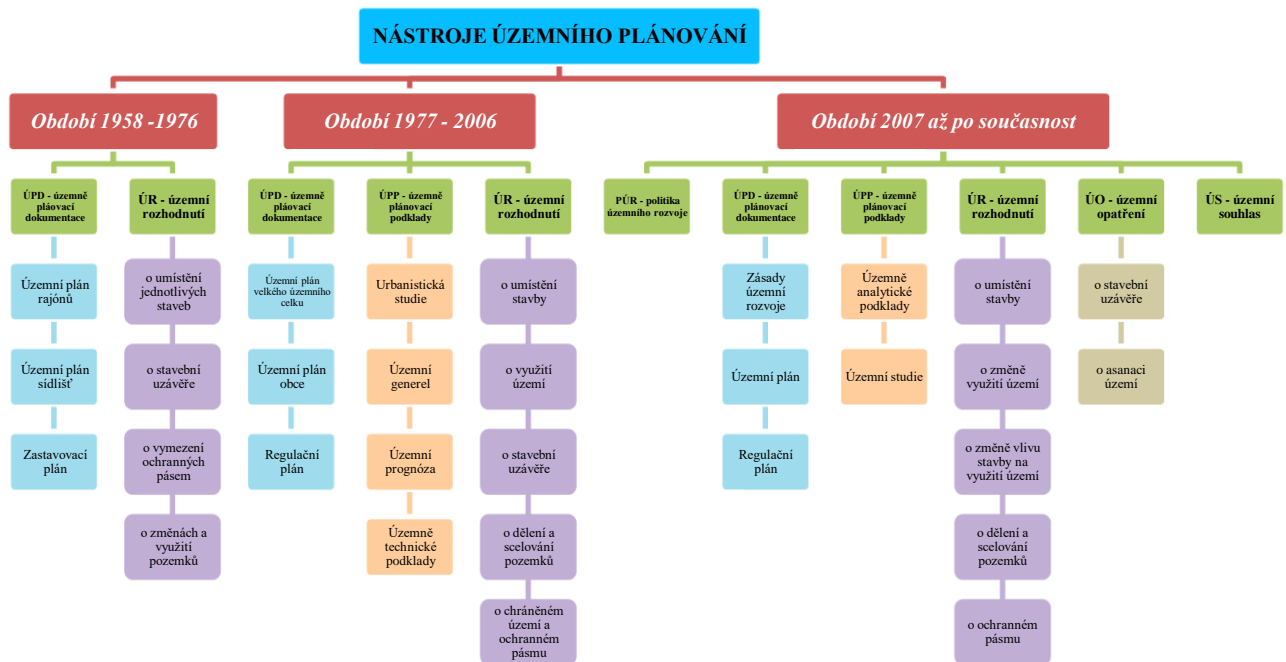
Územní opatření je v kompetenci Rady obce nebo kraje. Kraj svou kompetenci využije v případech, kdy jde o opatření týkající se více obcí. Vlastníkům pozemků a staveb, kterých se opatření dotýká, náleží na základě žádosti vlastníka a znaleckého posudku peněžní náhrada, případně náhradní pozemek na základě dohody. Jedná se o opatření: a) o stavební uzávěře, b) o asanaci území (zákon č. 225/2017 Sb.)

- a) **Opatření o stavební uzávěře** - zakazuje nebo omezuje stavební činnost ve vymezeném území, na základě možného ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, u které se schválilo její zadání. Opatření je časově omezeno a jsou stanoveny případné podmínky pro povolení výjimky.
- b) **Opatření o asanaci území** - vydává se pro území postižené živelnou pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, a je nutné stanovení podmínek pro odstranění dopadů havárie nebo živelné pohromy pro další využití území. Zároveň je toto opatření možné vydat pro zastavěné území, v němž se nacházejí závadné



stavby, z důvodů bezpečnostních, provozních, ochrany životního prostředí, požárních a hygienických.

**Schéma 2:** Historický vývoj nástrojů územního plánování



*Zdroj: vlastní zpracování*

## 2.5 Popis procesu územního plánování

Tvorba územního plánu je procesem delšího časového období. Při pořizování územního plánu hraje podstatnou roli i jeho cena. Nikdy by však neměla ovlivnit kvalitativní stránku zpracování. Právě prevenci a předcházení by měly obce dávat určitý prostor a nevyužívat nejnižších nabídek ve veřejných zakázkách, ale dbát i na doporučení a zkušenosti jiných obcí. Správný výběr projektanta územního plánu může značně ovlivnit finanční a časovou stránku procesu (Tunka 2014). Tvorba územního plánu lze rozdělit do 6 etap:

### Schéma 3: Proces pořízení územního plánu



*Zdroj: vlastní zpracování*

#### 2.5.1 Návrh na pořízení územního plánu

Návrh se vždy podává u obce, pro jejíž území se územní plán pořizuje. Samotné pořízení územního plánu může být zahájeno z vlastního podnětu, na návrh občana obce, orgánů veřejné správy nebo fyzické a právnické osoby mající vlastnická práva k pozemku, nebo stavbě na území obce, případně investora. O pořízení vždy rozhoduje zastupitelstvo obce. Náklady na zpracování územního plánu hradí obec. Jedná-li se o pořízení z důvodů vyplývajících ze zásad územního rozvoje kraje, jsou náklady hrazeny krajskými správními orgány. V případě vyvolání změny nebo návrhu vyvolaným pro potřeby navrhovatelů, kterým je občan nebo investor, může být podmíněno podílení se částečně na nákladech (ÚUR 2008).

#### 2.5.2 Zadání územní plánu

Zadání územního plánu zpracovává pořizovatel územního plánu, příslušný odbor územního plánování obce s rozšířenou působností ve spolupráci s pověřeným členem zastupitelstva. Zadání se následně zašle dotčeným orgánům, krajskému úřadu a obcím v sousedství, případně i obci, pro kterou je pořizován. Od té doby mají tyto orgány 30 dní na to, aby vydaly svá stanoviska, námítky nebo připomínky. Na základě doručených dokumentů se zadání upraví a předloží zastupitelstvu obce, které jej schvaluje (zákon č. 183/2006 Sb.).

#### 2.5.3 Návrh územního plánu

Po schválení zadání územního plánu zastupitelstvem obce pořizovatel pro obec zpracuje návrh územního plánu, a pokud se zpracovává, tak i vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území. Následuje společné jednání za účasti dotčených orgánů, zástupců krajského a obecního úřadu. Znovu dochází ke stanoviskům, námítkám a připomínkám k návrhu od výše zmíněných orgánů. Na základě těchto dokumentů dojde k úpravě návrhu (Navrátilová, Rozmanová 2015).

#### **2.5.4 Řízení o územním plánu**

Řízení je formou veřejného projednání, kam jsou přizvány jednotlivé obce, kterých se územní plán dotýká, veřejnost, dotčené orgány, zástupci krajského úřadu a sousedních obcí. Námitky proti návrhu smí podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených projednávaným návrhem, případně investoři a zástupci veřejnosti, a to nejpozději do 7 dnů od konání veřejného projednání. Námitky jsou pak projednány s pořizovatelem a dotčenými orgány a buď zamítnuty, nebo zapracovány do návrhu (Navrátilová, Rozmanová 2015).

#### **2.5.5 Vydání a vyhodnocení územního plánu a jeho změny**

Návrh na vydání se předkládá zastupitelstvu obce. Předkládajícím je pořizovatel. Zastupitelstvo si ověří, zda není předložený územní plán v rozporu s politikou územního rozvoje, se stanovisky dotčených orgánů a zásady územního rozvoje kraje. Na základě zjištění následně územní plán, schválí nebo vrátí k přepracování. Schválený územní plán se vydává formou opatření obecné povahy na základě správního řádu. Zároveň jde o dokument závazný pro pořizování a vydání regulačních plánů a územních rozhodnutí. Pořizovatel předkládá zastupitelstvu obce do 4 let od vydání územního plánu, poté pravidelně každé 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu. U změn se postupuje podobně jako při tvorbě (zákon č. 225/2017 Sb.).

### **2.6 Geografie města a suburbanizace**

Tato práce se zabývá vývojem územního plánování v Třeboni. Třeboň má statut města a lze ho považovat za nižší správní centrum Jihočeského kraje. Proto je důležité ujasnit si určité teorie vztahující se k městům a procesům v nich probíhajícími. Vztah územního plánování a geografie je nezpochybnitelný. Územní plánování je uskutečňováno v regionálních měřítkách, jako jsou makroregiony (státy, kraje), subregiony (okresy) a mikroregiony (obce, města, místní části). V každém měřítku existuje určitá forma komplexního plánování území, strategií územního rozvoje a územně plánovací dokumentace (Seto, Dhakal 2014).

Geografie města se zabývá městskými strukturami a procesy v sídlech. Městské struktury lze rozložit do třech skupin a to do fyzické, funkční, prostorové a sociální. Fyzickou strukturu pak chápeme jako tvar či fyzickou podobu města, která je v určitých etapách vývoje přetvářena revitalizacemi, regenerací, novou výstavbou nebo demolicí ploch a budov. Funkční prostorová struktura je nejbližší územnímu

plánování a je možné si jí vykládat jako rozmístění funkčních ploch v území. Příkladem jsou plochy pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu apod. Jistým způsobem tak funkční prostorová struktura ovlivňuje organizaci města v dopravních a technických vazbách nebo infrastruktuře. Poslední sociální struktura ukazuje rozmístění obyvatelstva, analyzuje jejich denní prostorové rytmy a využívání městského prostoru jednotlivými sociálními skupinami (Sýkora 1993).

Vývoj města zásadně ovlivňují jednotlivé historické etapy. V preindustriálním období se rozvíjejí sídla, pro něž jsou charakteristické ekonomické, politické, kulturní, administrativní a náboženské funkce. V době průmyslové revoluce město přeměňuje nástup industrializace, přechod od feudální společnosti ke kapitalistické a nové obyvatelstvo v podobě dělnické třídy. Centra měst se stávají výlohou ekonomické úspěšnosti a mají spíše komerční funkci. Budují se dělnické kolonie poblíž továren, elity se stěhují k periferním oblastem. Značně rozvoj ovlivňuje i výstavba železniční sítě. Od 50. let 20. století existuje tzv. postindustriální město, pro které je charakteristický rozptyl do prostoru a vznik nových sekundárních center v podobě satelitů a malých měst. Původní centrum ztrácí na významu a veškeré aktivity se přesouvají do prostoru a zázemí města, kde narůstá výstavba kancelářských komplexů, obchodních center a vědeckých parků. Důležitý vliv mají doprava, mobilita populace, nové telekomunikační technologie a zastoupení služeb (Muliček 2008).

Termín suburbanizace nelze jednoznačně vyjádřit. Existuje mnoho autorů zabývajících se tímto procesem z různých pohledů, a každý si jí definuje svým způsobem. Johnston (2003) definuje suburbanizaci jako projev stupně urbanizace, kdy obyvatelstvo, lidské činnosti a jevy se dekoncentrují z jádrového území. Goodall (1987) hovoří o tzv. suburbiu, tedy předměstí nebo vnější obytné části, neustále se rozvíjející a ležící mimo hranice centrálního města.

Jako první se urbanizací a suburbanizací zabýval Burgess (1925), jenž jí označil za expanzi města, které se díky tlakům v jádrové oblasti rozpíná v jednotlivých částech od centra směrem k okrajům, o kterých mluví jako o periferiích. Navíc je autorem modelu tzv. koncentrických zón, dodnes hojně využívaného při studiích měst.

Suburbanizace je tedy proces prostorové změny obyvatelstva a přesunu aktivit z původních center do okrajových částí, jejímž důsledkem je zvětšování předměstí (Pásková, Zelenka 2012). Dochází k ní přílivem nového obyvatelstva ve

spojení s jeho aktivitou, v podobě výstavby bydlení, obchodů nebo výroby v oblastech oddělených od kompaktního sídla (Sýkora 2002).

Stejně jako každý probíhající proces i suburbanizace má svá pozitiva i negativní důsledky. Za pozitivní se dá označit posílení sídel v zázemí měst, lepší technická i dopravní infrastruktura, vyšší poptávka po službách a nový příliv obyvatel, často znamenající více pracovních příležitostí a navýšení příjmu do rozpočtů obcí. Negativními dopady jsou pak změny ve využití krajiny (snížení rekreačních a zemědělských ploch), horší občanská vybavenost a dopravní dostupnost suburbií a nárůst individuální dopravy. Pro obce též vysoká finanční zátěž na budování potřebných infrastruktur (Ouředníček, Temelová 2008).

Z hlediska územního plánování je důležité dbát na správný rozvoj a postup při plánování budoucího vývoje měst, ale i suburbií. Cílem by se měla stát taková opatření a koncepce, jež eliminují nebo vyloučí dopady v problémech spojených s růstem cen energií a osobní dopravy, stárnutím populace a změn klimatu v daném suburbium. Toho je možné docílit rozvojem regeneračních ploch, zvyšováním ekologické stability území, udržení obyvatel s vyšším vzděláním, podporou sociálního kapitálu v podobě vzniku občanských spolků, kvalitního vedení obce samotnými občany a spoluprací se sousedními obcemi v okolí. Dále je potřeba investovat například do rozvoje infrastruktury či vzdělávání. Nástroji, kterými rozvoj můžeme ovlivnit, je v první řadě územní a strategické plánování (Klápště, Bečka, Klápšťová 2012).

Územní plánování má za úkol koordinovat suburbanizaci, což je díky jejímu nástupu do podvědomí u nás až v 90. letech těžší, tudíž jde o poměrně nový fenomén, který zatím nikomu nijak nevádí, ale problémy s ním spojené se v budoucnosti objeví. Posílení pozice ovlivnit suburbanizaci přišlo až s novou legislativou územního plánování v roce 2006 zavedením územně analytických podkladů a jejich provázání s územně plánovací dokumentací, dále také rozbořem udržitelného rozvoje území, vymezení rozvojových oblastí a os v politice územního rozvoje a zásadách územního rozvoje. Za pomoci politické vůle a tlaků veřejnosti, které budou silnější než zájmy developerů a majitelů pozemků, lze s nástroji územního plánování suburbanizaci regulovat a koordinovat tak budoucí vývoj (Maier 2012).

## 2.7 Územní plánování ve vztahu s pozemkovými úpravami

Důležitost územního plánování a pozemkových úprav dokazuje § 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, kde je uvedeno, že výsledky pozemkových úprav jsou neopomenutelným podkladem pro územní plánování. Další součinnost se projevuje při zahájení řízení o pozemkových úpravách, kdy pozemkový úřad musí vyrozumět o tomto kroku orgán územního plánování, dotčený pro řešené katastrální území. Územně plánovací dokumentace značně ovlivňuje tvorbu plánů společných zařízení. S ní musí být plány společného zařízení v souladu, případně se mohou stát návrhem na její aktualizaci nebo změnu. Územní plánování má jistou souvislost i s odbornou způsobilostí pro projektování pozemkových úprav. Tvoří jeden z předmětů zkoušek odborné způsobilosti a může být uznáno i jako podmiňující vzdělání pro udělení způsobilosti (zákon č. 139/2002 Sb.).

Státní pozemkový úřad vytvořil metodiku k provádění pozemkových úprav. Součástí této metodiky je i kapitola určena obecnému pojetí o územním plánování. V kapitole je obsaženo základní povědomí o územním plánování, jeho cíle, dokumentace spolu s její charakteristikou, poradenství pro zpracovatele pozemkových úprav, kde jsou územně plánovací dokumentace dostupné, nebo důraz na neopomenutelnost územně plánovacích podkladů. Hlavními územně plánovacími dokumenty závaznými pro tvorbu pozemkových úprav jsou územní plány, zásady územního rozvoje a regulační plány. Pokud má obec územně plánovací dokumentaci zpracovanou ještě podle starších legislativ, tedy podle zákona č. 50/1976 Sb., platí její závaznost až do roku 2020. V těchto případech se však doporučuje pořízení nového územního plánu podle současné zákonné úpravy. Samozřejmě metodika zdůrazňuje i princip součinnosti s orgány územního plánování a zpracovateli pozemkových úprav (SPÚ 2017).

Bohužel praxe v součinnosti pozemkových úprav a územního plánování ukazuje, že dochází k častým nedorozuměním hlavně z hlediska časových harmonogramů, kdy a v jakém rozsahu má jaká strana převzít daný záměr. Každý z dokumentů, ať už jde o územní plán nebo pozemkovou úpravu, má své specifické role a působnost, proto je nutná vzájemná procesní koordinace obou nástrojů. K tomu koordinaci mají napomáhat uzlové body vzájemné koordinace. V praxi je

možné se setkat se čtyřmi různými případy při pořizování obou nástrojů (VÚMOP 2015).

**1) Pozemková úprava je zahájena v obci, jež má platný územní plán:**

V tomto případě je pro zpracovatele pozemkové úpravy zásadní součinnost s obcí a stavebním úřadem, případně i s projektantem územního plánu. Závazným podkladem bude územní plán. Spolupráci na vytváření návrhu plánu společných zařízení projektantem je dobré průběžně konzultovat s projektanty územního plánu a orgánem územního plánování. Předejde se tak zbytečným nesrovnalostem a problémům. Další postup je klasickým průběhem pozemkových úprav. Schválený plán společných zařízení by měl být v souladu s územním plánem. Nestane-li se tak, je třeba pořídit změnu územního plánu, což pro obec znamená až dvou roční zdržení a jisté finanční náklady (MMR 2015).

**2) Pozemková úprava je zapsána v katastru nemovitostí a poté dochází ke změně nebo zpracování nového územního plánu:**

Jedná-li se o tento případ, poskytne obec projektantovi územního plánu dokumentaci pozemkové úpravy. Velký důraz je kladen na spolupráci pozemkového úřadu a projektanta územního plánu. Pozemková úprava by se měla měnit jen velmi výjimečně. U zadání územního plánu bude povinností převzetí plánu společných zařízení zapsaných v katastru nemovitostí. Nerealizované stavby a opatření projektant převezme do návrhu územního plánu. U ploch vyžadujících v budoucnu územní studii je třeba dbát na minimální zásah do obvodu pozemkové úpravy. U každého projednání a řízení je pak nutná účast zástupce pozemkového úřadu a jeho vyjádření. Cílem by mělo být, aby pozemková úprava nebyla novým územním plánem pokud možno dotčena (VÚMOP 2015).

**3) Pozemková úprava a územní plán nebo jeho změna jsou pořizovány současně:**

Tento případ je považován za ideální. Při správně provedené součinnosti lze eliminovat možné budoucí úpravy obou dokumentací. U projektantů územního plánu i pozemkových úprav dochází už od počátku k vzájemné spolupráci. Společně provádějí průzkumy, konzultují zjištěné problémy a jevy a společně jednají i s orgány veřejné správy (MMR 2015).

**4) Územní plán pořízený s ohledem na budoucí zpracování pozemkové úpravy:**

V této situaci může nejvíce ovlivnit projektant územního plánu práci projektanta pozemkových úprav, a to tím, že vymezí plochy a koridory tak, aby mohli projektanti pozemkových úprav snadněji umístit účelové komunikace, prvky

ÚSES nebo protierozní a protipovodňová opatření. Dostanou tedy větší prostor při tvorbě plánů společných zařízení a je možné předejít i případným změnám územních plánů (MMR 2015).



### **3. Cíle práce**

Diplomová práce si pokládá za cíl analyzovat vývoj dokumentace územních plánů ve vybraném katastrálním území. Lokalitou bylo zvoleno město Třeboň, jež má bohatou historii. V současnosti je obcí s rozšířenou působností, tudíž má důležité postavení jako správní centrum nejen obecní, ale i okresní a krajské úrovně. Úkolem je získání územních plánů, a to ve spolupráci s orgány veřejné správy, zastoupené odbory územního plánování na městském úřadě Třeboň a na krajském úřadě pro Jihočeský kraj. Shromážděné plány budou zdigitalizovány prostřednictvím software ArcGIS a ve společném srovnávacím měřítku za pomoci procentuálního zastoupení jednotlivých funkčních ploch vyhodnocen vývoj dokumentace územních plánů řešeného území.

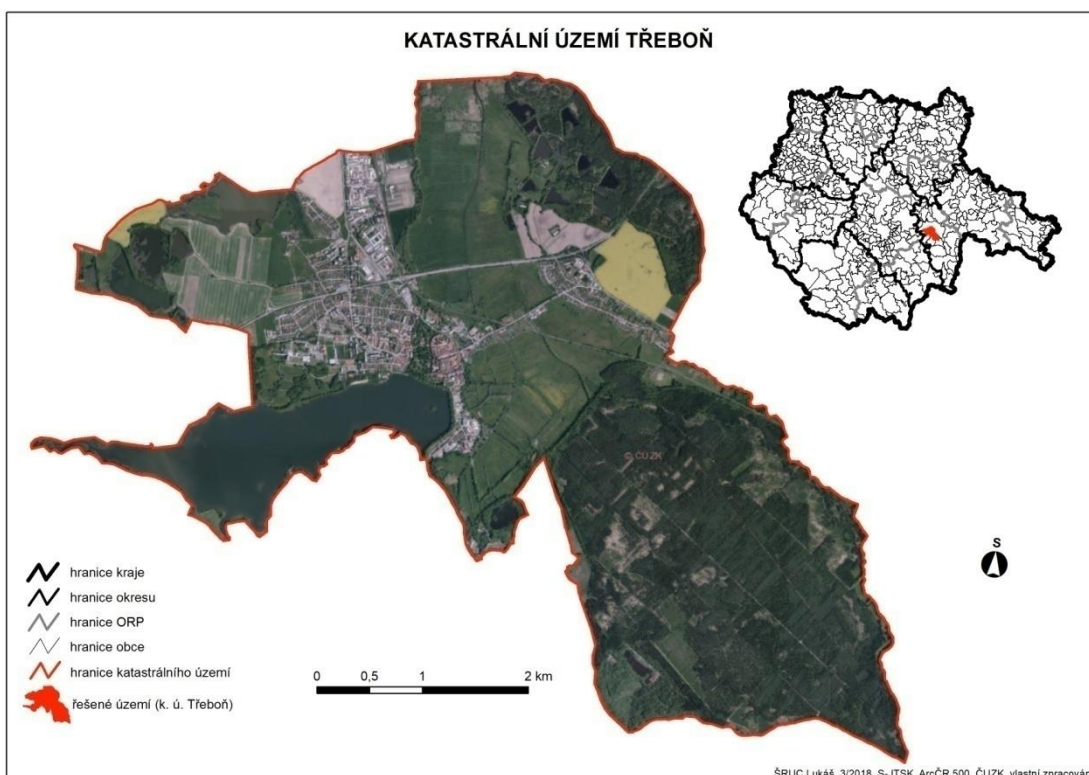
## 4. Metodika a materiál

### 4.1 Materiál

#### 4.1.1 Poloha

Třeboň se nachází v Jihočeském kraji mezi okresními městy České Budějovice a Jindřichův Hradec. Vzdálené od Českých Budějovic je 27 km a od Jindřichova Hradce necelých 30 km. Má status obce s rozšířenou působností (ORP) a územně náleží k okresu Jindřichův Hradec. Území ORP je složeno z 25 obcí, z nichž 4 disponují statusem města. Městy jsou Třeboň, které je zároveň největším centrem, Suchdol nad Lužnicí, České Velenice a Lomnice nad Lužnicí. Rozloha řešeného katastrálního území činí 23,87 km<sup>2</sup>. Konkrétněji polohu zobrazuje obrázek 1.

**Obrázek 1:** Katastrální území Třeboň



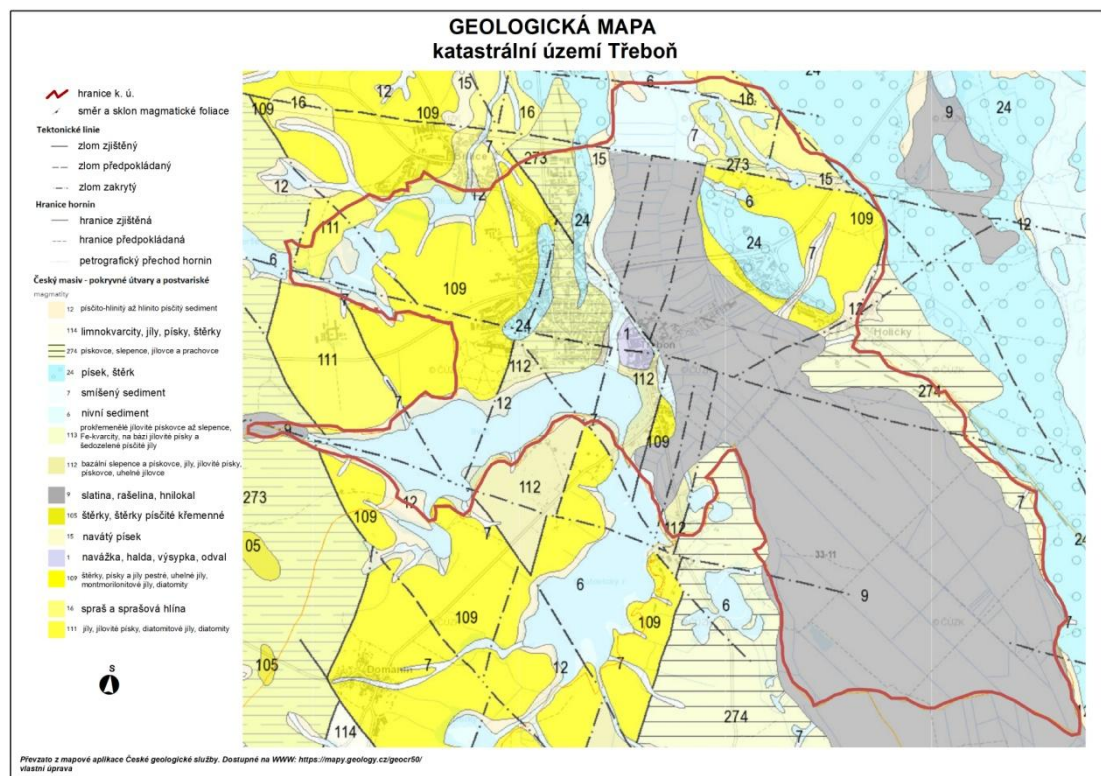
*Zdroj: vlastní zpracování*

#### 4.1.2 Geologie a geomorfologie

Prakticky celé území se nachází v geomorfologickém celku Třeboňské pánve, jež je součástí geomorfologické soustavy Česko-moravské, oblasti Jihočeských pánví, podcelku Lodnické pánve a okrsku Borkovické pánve (Demek, Mackovič 2006). Reliéf je plochý, pouze v severozápadní části směrem na Dunajovice se mírně

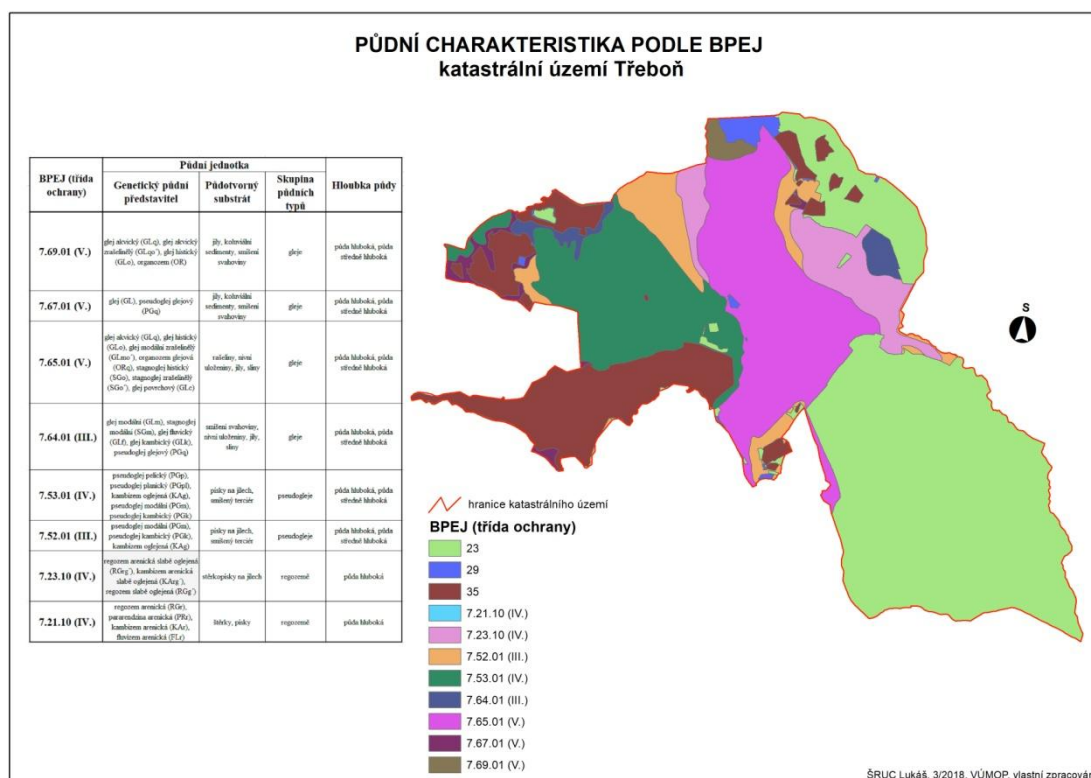
zvedá. Všeobecně se povrch snižuje od jihu k severu. V krajině se četně vyskytují rybníky a vodní toky doprovázené vegetací a většími lesními komplexy. Průměrně se nadmořská výška pohybuje v rozmezí 420 - 450 m n. m. Nejvyšší bod po Dunajovické hoře lze nalézt při západních hranicích poblíž Vranína (obec Štěpánovice), kde výška dosahuje výjimečně 492 m n. m. Totéž platí i pro samotné katastrální území, kde nejvyšší místa jsou lokalizována v západní části u soustavy Břilických rybníků a na východě v lokalitě Na Kopečku. Zde nadmořská výška dosahuje kolem 440 - 450 m n. m. Z hlediska geologie je podklad území složen z metamorfovaných hornin krystalinik (granodiority a křemenné diority), které na povrch vystupují až v oblasti Dunajovické hory. Dále horniny z období křídý, a to senonské sedimenty jezerně říční. Ve vazbě na tektonické zlomy a subrecentní tok Lužnice jsou lokálně rozmístěny usazené pánevní uloženiny pliocenní (Demek 1965). Substrát tvoří jílovité a písčité sedimenty. Půdy jsou převážně písčitohlinité až jílovitohlinité, středně hluboké a často ovlivněné podzemními vodami. Pedologicky se jedná o kambizemě, kyselé často pseudoglejné půdy. Podrobnější geologické složení katastrálního území ukazuje obrázek 2, půdní charakteristiku podle BPEJ obrázek 3.

**Obrázek 2:** Geologická mapa katastrálního území Třeboň



Zdroj: ČGS (2018), vlastní zpracování

**Obrázek 3: Půdní charakteristika podle BPEJ v k. ú. Třeboň**



Zdroj: VŮMOP (2018), vlastní zpracování

#### 4.1.3 Klimatické podmínky

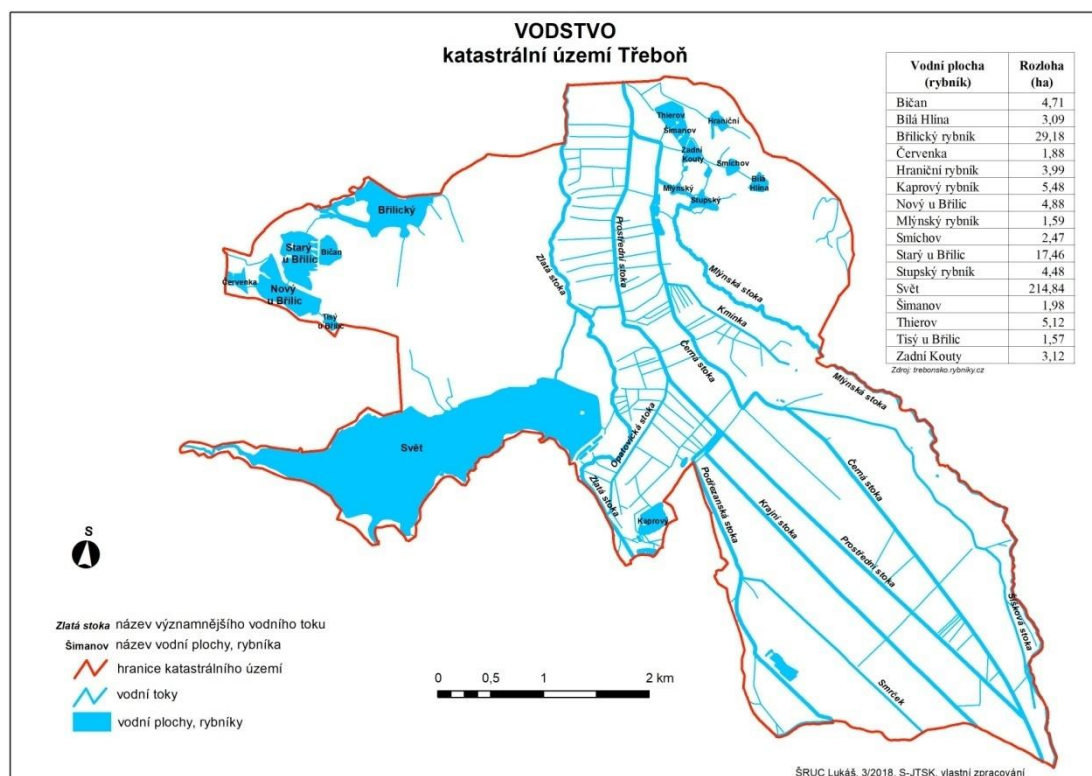
Oblast lze klimaticky charakterizovat jako mírně teplou a mírně vlhkou s mírnou zimou pahorkatinového typu (Quitt, 1971). Charakteristické je pro ni dlouhé, teplé a mírně suché léto, přechodné období s mírně teplým jarem a podzimem. Zima je krátká, mírně teplá a suchá s kratším trváním sněhové pokrývky. Průměrná roční teplota je 7,8 °C a průměrný roční úhrn srážek činí 600 - 650 mm. Ve vegetačním období je kolem 420 mm. Přebývá západní, severozápadní a jihovýchodní směr větru (Tolasz 2007).

#### 4.1.4 Hydrologické poměry

Území má významný hydrologický charakter a hydrologické poměry značně utváří daný krajinný ráz. Okolí Třeboně je doslova protkáno rybníčními systémy a sítí vodních kanálů. Přímo v Třeboni jde konkrétně o rybníky Svět s rozlohou 214 ha a v severozápadní části o Břilickou rybníční soustavu zahrnující rybníky Břilický, Bičan, Červenka, Nový u Břilic a Starý u Břilic. Z vodních ploch pak v nejbližším okolí je třeba zmínit soustavu rybníků v severovýchodní části směrem na Starou

Hlínu, konkrétně Zadní Kouty, Smíchov, Bílá Hlína, Hraniční rybník, Stupský rybník, Mlýnský rybník, Šimanov a Thierov. Rybníky jsou napájeny pro Třeboň typickou sítí vzájemně propojených stok, kanálů a potoků. Nejvýznamnějšími jsou Zlatá stoka, jež protéká značnou částí Třeboňské pánve a napájí například rybníky Svět, Velký Tisý nebo Horusický rybník. Dále Nová řeka v jihovýchodní části napájící Stříbřecké rybníky (Nový Vdovec, Ženich, atd.). Řeka Lužnice protéká v širším okolí, ale hraje důležitou složku krajiny i vodohospodářské koncepce. Značně meandruje v lesích na Holičkách a vlévá se do největšího rybníka Rožmberk, odkud dále pokračuje do obce Lužnice. Nová řeka, ani Lužnice však nezasahují do řešeného katastrálního území, ale jsou uvedeny z důvodu značné významnosti pro krajinu. Z důležitých vodních kanálů lokalizovaných v Třeboni a jeho okolí jsou: Černá stoka, Mlýnská stoka (zásobující vodou rybníky v severovýchodní části), Krajiná stoka, Podřezanská stoka a Prostřední stoka. Poslední dvě zmíněné hrají významnou roli v odvodňování tzv. Mokrých luk na východ od Třeboně a napájí rybník Rožmberk.

**Obrázek 4:** Vodstvo v katastrálním území Třeboň



Zdroj: vlastní zpracování



#### 4.1.5 Vegetační pokryv

Dříve byly pro řešené území typické acidofilní doubravy (luhy a olšiny). V současnosti jsou lesní porosty přeměněny spíše na luční nebo polní kultury, případně lesy jsou značně pozměněny dřevinou skladbou při převaze borovice. Díky historickému zakládání rybníků musely lesy ustoupit a vznikly rozsáhlé vodní plochy s dnes velmi cennými společenstvy mokřadů a otevřených vodních ploch. Proto v území najdeme mnoho společenstev tvořící rákos, ostřice, rašeliniště, vrbiny, olšiny a mokré louky. Třeboň konkrétně tvoří výraznou částí městská zeleň v podobě stromořadí podél obytných částí, parků v okolí zámku a kláštera, parků v blízkosti lázeňských zařízení a v neposlední řadě větší územně ucelené celky zeleně jako například lokalita Hrádeček v jihovýchodní části.

#### 4.1.6 Ochrana přírody

Celé území náleží do CHKO Třeboňsko a část i do NATURA 2000, proto zde ochrana přírody hraje značnou roli. Katastrální území leží v třeboňském bioregionu v němž je zastoupeno 6 typů biochor. Oblast je propojena několika různými biokoridory a biocentry, ať už lokálního, regionálního nebo nadregionálního významu. Výčet nejdůležitějších: do Třeboně spadá NBC 38 - Stará řeka, zahrnující okolí města od jihovýchodu až po severozápad. Dále RBC 566 - Hrádeček a RBK 68 Hrádeček - Stará řeka. Lokální biocentra a biokoridory jsou pak situovány hlavně v oblasti Hrádeček, Mokrá luka, okolí rybníka Svět a Břilické rybníční soustavy. Výčet a polohu zobrazují tabulka 1 a obrázek 5.

**Tabulka 1:** ÚSES v katastrálním území Třeboň

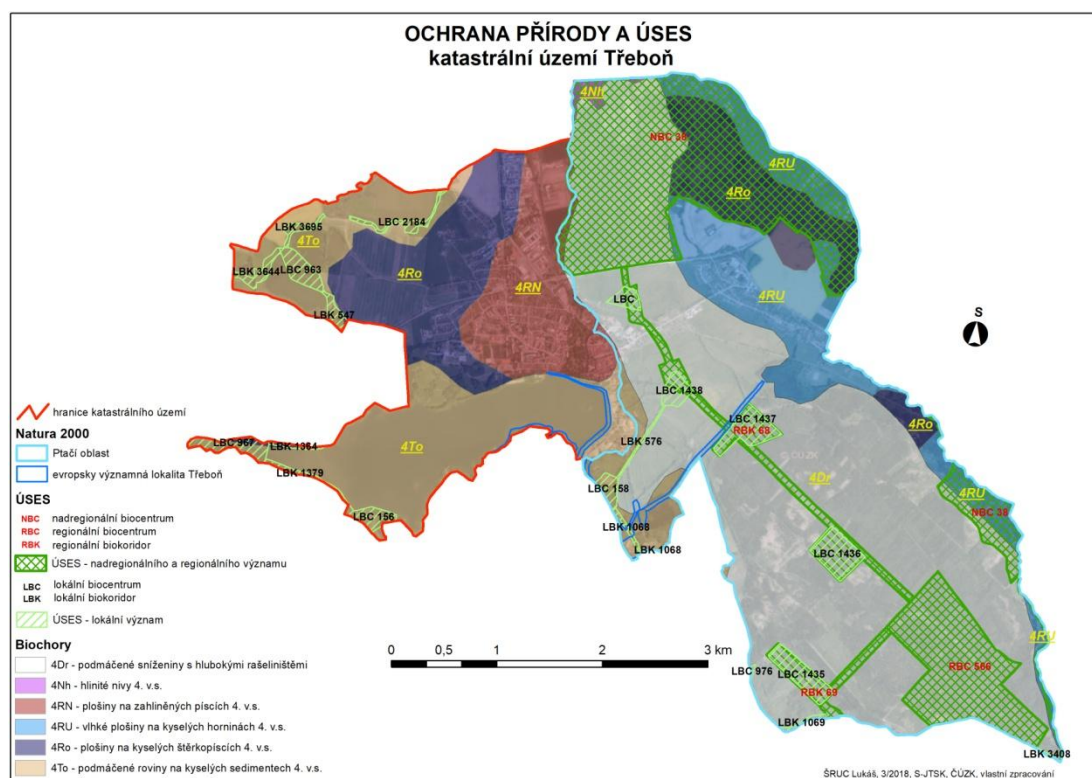
	Název ÚSES
<b>NBC 38</b>	Stará řeka
<b>RBK 68</b>	Hrádeček - Stará řeka
<b>RBK 69</b>	Cep - Hrádeček
<b>RBC 566</b>	Hrádeček
<b>LBC</b>	Třeboň
<b>LBC 156</b>	Svět
<b>LBC 158</b>	U Opatovického Rybníka
<b>LBK 547</b>	Starý - Svět (Starý u Břilic - U sosny)
<b>LBK 576</b>	Stromovka 2 (U Opatovického r. - Mokrá Luka)
<b>LBC 963</b>	Starý u Břilic
<b>LBC 967</b>	Vimperky

<b>LBC 976</b>	Branské lávky
<b>LBK 1068</b>	Stromovka 1 Zlatá stoka (Branské lávky - k.ú. Třeboň)
<b>LBK 1069</b>	Zlatá stoka 2 (Branské lávky-RBK)
<b>LBK 1364</b>	Svět IIA (U sosny - Vimperky)
<b>LBK 1379</b>	Svět IID (Vimperky - Svět)
<b>LBC 1435</b>	Borkoviště
<b>LBC 1436</b>	U Široké aleje
<b>LBC 1437</b>	U Podřezanské stoky
<b>LBC 1438</b>	Mokrá Luka
<b>LBC 2184</b>	Břilické rybníky 3 (Břilický rybník-NBC Stará řeka)
<b>LBK 3408</b>	Zlatá stoka Liščí leč (NCC Stará řeka-RBC Hrádeček)
<b>LBK 3644</b>	Břilické rybníky 1 (Prelátský r. - Starý u Břilic)
<b>LBK 3695</b>	Břilické rybníky 2 (Starý u Břilic - Břilický r.)

Pozn.: NBC - nadregionální biocentrum, RBK - nadregionální biokoridor, RBC - nadregionální biocentrum, LBC - lokální biocentrum, LBK - lokální biokoridor

Zdroj: vlastní zpracování

**Obrázek 5: Ochrana přírody v katastrálním území Třeboň**



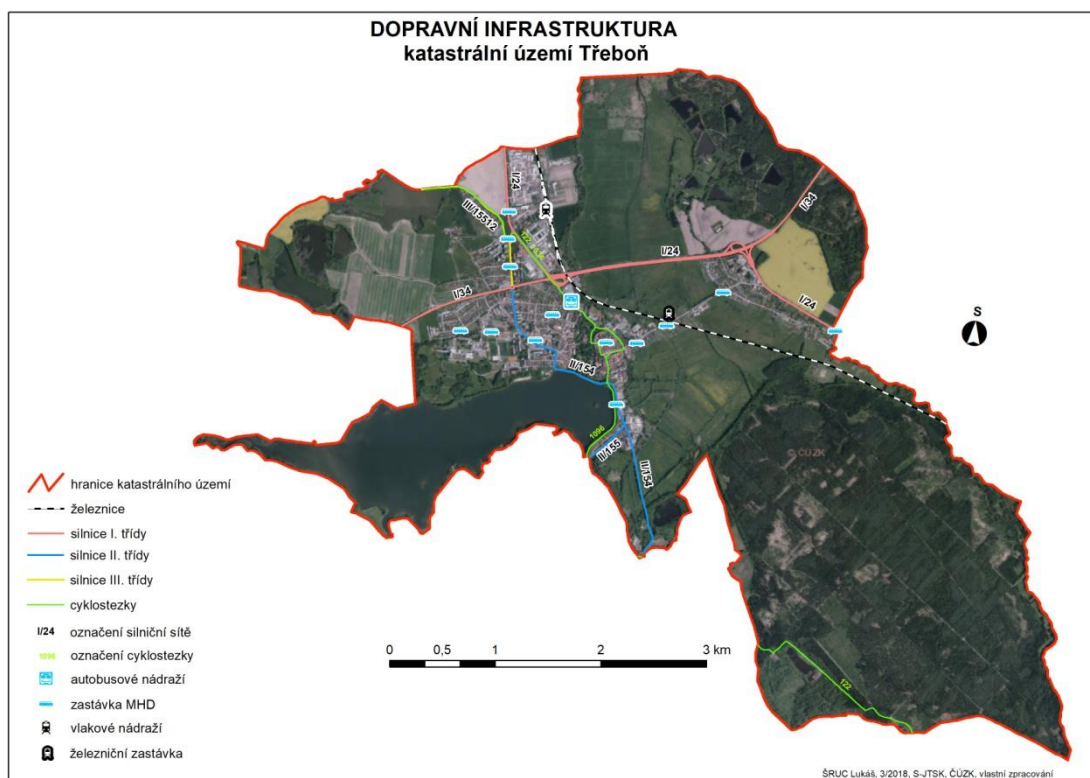
Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.1.7 Dopravní infrastruktura

Třeboň je lokalizována mezi Českými Budějovicemi a Jindřichovým Hradcem, jak je uvedeno výše. Z tohoto důvodu jí v severní části od východu na západ prochází silnice I/34 vedoucí z Jindřichova Hradce do Českých Budějovic, s

vybudovanou kruhovou křižovatkou do centra a směrem na Veselí nad Lužnicí. Druhá výraznější dopravní tepna, silnice I/24, vede industriální části Třeboně na kruhovou křižovatku U Trojce a dál severně na Veselí nad Lužnicí. Jižní část je obsluhována silnicemi II/154 směrem na Nové Hrady a silnicí II/155 směr Borovany. Třeboní, ve východní části od jihu na sever, prochází i železniční síť z Českých Velenic do Veselí nad Lužnicí. Na této trati jsou lokalizovány dvě zastávky, konkrétně Třeboň - Lázně a Třeboň - Nádraží. Z hlediska dopravy je potřeba neopomenout autobusové nádraží umístěné při sjezdu ze silnice I/34 a napojení na I/24. V Třeboni existuje i systém městské hromadné dopravy, která je zajišťována pomocí autobusových linek. Pomocí sedmi linek dopravuje cestující po Třeboni a sousedních obcích, jako jsou Břilice, Nová Hlína nebo Přeseka. S tím souvisí i zastávky hromadné dopravy rozmístěné po městě. Navíc tyto linky dotuje z části město Třeboň. Územím prochází i řada cyklostezek.

**Obrázek 6:** Doprava v katastrálním území Třeboň



Zdroj: vlastní zpracování

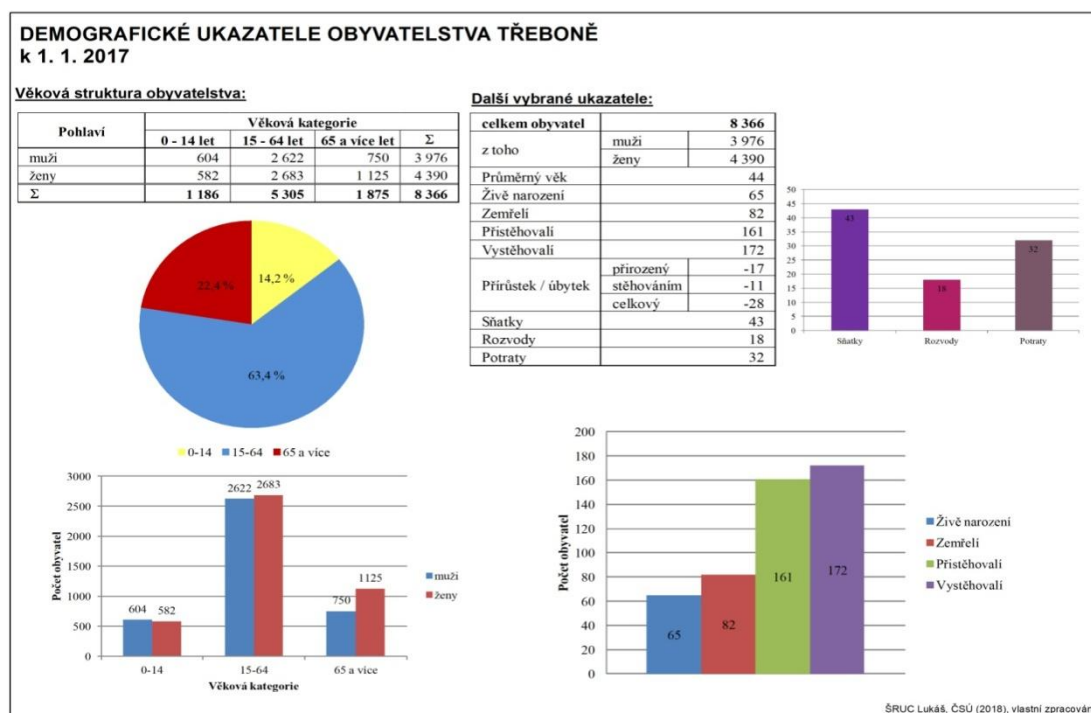
#### 4.1.8 Obyvatelstvo

K 1. 1. 2017 obyvatelstvo dosáhlo počtu 8 366 obyvatel. Převažovaly ženy s počtem 4 390. Mužů bylo evidováno 3 976. Ve struktuře obyvatelstva největší podíl



63,4 % zastupovala kategorie obyvatel ve věku 15 - 64 let, následovaná kategorií ve věku 65 a více s podílem 22,4 %. Nejmenší zastoupení vykazovala kategorie 0 - 14 let s podílem 14,2 %. Stejně jako v jiných obcích České republiky dochází ke každoročnímu úbytku obyvatelstva a nárůstu průměrného věku. Průměrný věk v obci dosahoval 44,1 let. Živě narozených obyvatel k 1. 1. 2017 bylo 65, zemřelých 82, čímž došlo k přirozenému úbytku 17 obyvatel. Z hlediska migrace se nově přistěhovalo 161 obyvatel a 172 se odstěhovalo. To znamenalo další úbytek 11 obyvatel. Celkový úbytek obyvatelstva k 1. 1. 2017 byl tedy 28 osob (ČSÚ 2018). Hustota obyvatel v obci se pohybuje kolem 85 obyvatel na km<sup>2</sup>. Vývoji obyvatelstva je věnována pozornost v praktické části práce zabývající se historií Třeboně.

**Obrázek 7:** Demografické ukazatele obyvatelstva Třeboně k 1. 1. 2017



Zdroj: ČSÚ (2018), vlastní zpracování

#### 4.1.9 Využití území

Z hlediska využití území je pro Třeboň charakteristické větší zastoupení vodních ploch. V řešeném katastrálním území zaujímají vodní plochy podíl 16,2 % a jejich výměra 3,86 km<sup>2</sup> se rozkládá na 407 parcelách. Výrazné zastoupení mají i lesní pozemky, které jsou situovány hlavně v severovýchodní a jihovýchodní části území. Celková rozloha lesních pozemků činí 9,13 km<sup>2</sup> a podílově tento charakter vykazuje 38,2 %. Třetím, výrazným druhem pozemků jsou trvalé travní porosty, typické pro

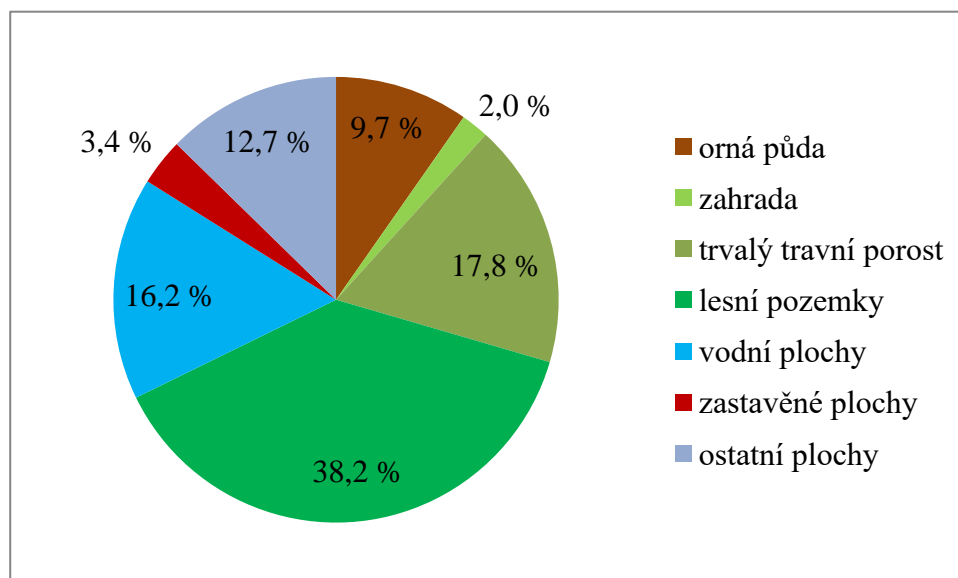
východní část území, kde jsou lokalizována Mokrá luka. Jejich podíl zastupuje 17,8 % a 4,25 km<sup>2</sup> z celkové plochy katastrálního území. V zastoupení parcel logicky s nejvyšším počtem disponují zastavěné plochy. Druhý největší počet parcel mají ostatní plochy, kam lze zařadit například komunikace, parky, hřbitovy nebo manipulační plochy. Podrobněji charakteristiku využití území ukazují Tabulka 2, Graf 1 a Obrázek 8.

**Tabulka 2:** Pozemky v katastrálním území Třeboň k 25. 3. 2018

Druh pozemku	Výměra (km <sup>2</sup> )	%	Počet parcel	%
orná půda	2,32	9,7	608	7,0
zahrada	0,48	2,0	1162	13,5
trvalý travní porost	4,25	17,8	898	10,4
lesní pozemky	9,13	38,2	254	2,9
vodní plochy	3,86	16,2	407	4,7
zastavěné plochy	0,81	3,4	3056	35,4
ostatní plochy	3,03	12,7	2242	26,0
<b>Celkem</b>	<b>23,88</b>	<b>100,00</b>	<b>8627</b>	<b>100,00</b>

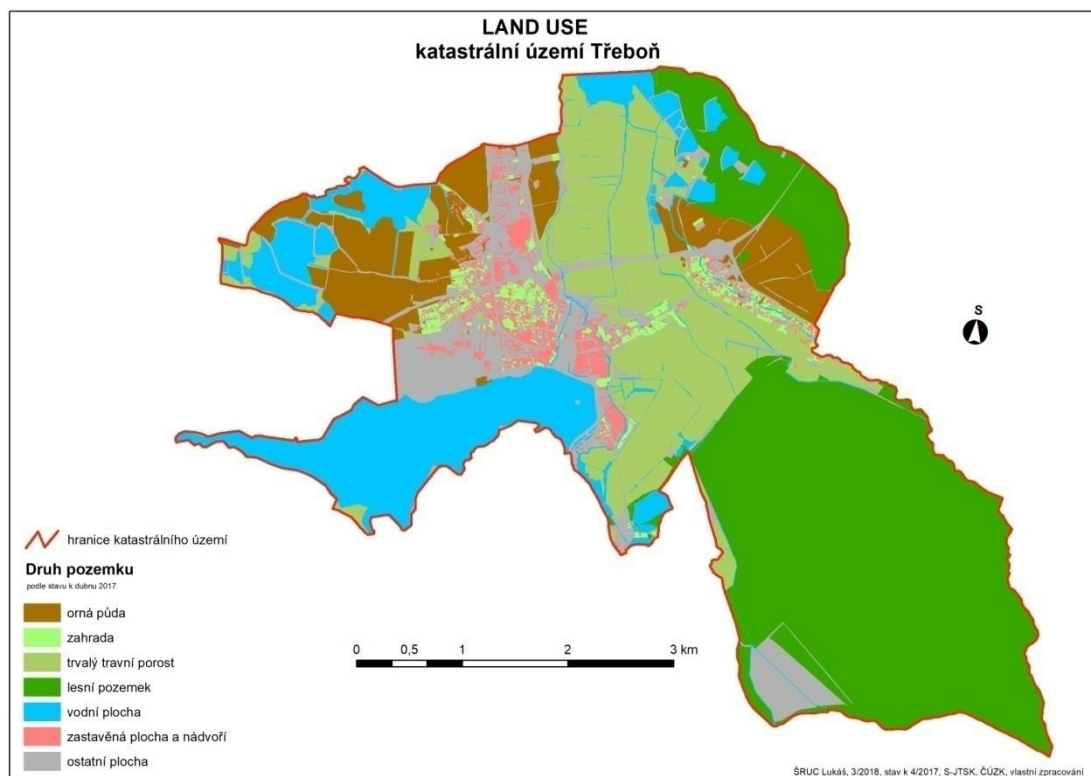
*Zdroj: ČÚZK (2018), vlastní zpracování*

**Graf 1:** Procentuální zastoupení druhů pozemků v k. ú. Třeboň k 25. 3. 2018



*Zdroj: ČÚZK (2018), vlastní zpracování*

**Obrázek 8:** Druhy pozemků v katastrálním území Třeboň k dubnu 2017



*Zdroj: vlastní zpracování*

#### 4.1.10 Občanská vybavenost

Třeboň je obcí s rozšířenou působností. Při této funkci má i výraznou občanskou vybavenost. Součástí vybavenosti kulturního charakteru je městská knihovna, kino Světozor, divadlo J. K. Tyla, galerie, 2 sakrální stavby (kostel sv. Jiljí a kostel sv. Alžběty), hřbitov a střediska volného času. Vybavenost školství a sportu zastupují dvě mateřské školy, Jeronýmova a Sluníčko, dvě základní školy Na Sadech a Sokolská, gymnázium, dvě odborná učiliště zemědělské a rybářské, a dvě střední odborné školy. Nachází se zde i základní umělecká škola. Sportovní vybavenost je tvořena koupališti při rybníku Svět, bazény v lázních Aurora a Berta, čtyřmi tělocvičnami, stadiónem a několika hřišti pro různá sportovní využití. Zdravotní občanskou vybavenost v sobě zahrnují zařízení pohotovosti, pět ordinací lékařů pro dospělé, čtyři ordinace pediatrů, šest ordinací stomatologů, dvě gynekologické ordinace a další specializované pracoviště různých odborníků. Dále čtyři lékárny a detašované pracoviště záchranné služby. Zásadní jsou i lázeňské komplexy Aurora a Berta. Sociální oblast je zastoupena domovem pro seniory a domovy s pečovatelskou službou. Samozřejmostí je hasičský záchranný sbor, obvodní oddělení policie ČR

navíc doplněné ještě samostatnou městskou policií. Z hlediska technické infrastruktury má město veřejný vodovod, kanalizaci a vlastní čističku odpadních vod. Celé území je plynofikováno.

#### **4.1.11 Brownfieldy**

Na území města nalezneme několik brownfieldů. První brownfield původních kasáren posloužil po řádné investici jako sídlo pro městský a finanční úřad. Podobného charakteru je i areál tzv. Nového Dvora v blízkosti Komenského sadů a Jiráskovy ulice. Nový dvůr je ovšem ve velmi zchátralém stavu a v současnosti pro něj není vhodné využití. Posledním větším brownfieldem na území města jsou nevyužívané a chátrající skladovací prostory za nádražím. V širším okolí pak brownfield na Dvorcích, jež sloužil jako bývalý zemědělský areál. Stejně tak je tomu v Břilicích. V blízkosti Třeboně na severní straně, při příjezdu od Veselí nad Lužnicí je třeba zmínit brownfield areálu bývalého vepřína zemědělského družstva Gigant.

#### **4.1.12 Průmysl**

Třeboň, i když disponuje železnicí, nezasáhl těžký průmysl a ani za dob socialismu nedošlo k jeho rozvoji. Orientovala se spíše na lázeňství a cestovní ruch. Významnou složku tvořil textilní průmysl, zastoupený dnes už neprosperující firmou Otavan a.s. V současné době je hlavní průmyslovou orientací zpracovatelský a potravinářský průmysl. Neopomenutelnou roli hraje pro řešené území zemědělství. Pěstují se zde zemědělské plodiny, vyrábějí a servisují zemědělské a dřevařské stroje a vyrábí stájová technika. Intenzivně je rozvinuta i živočišná výroba v podobě chovu ryb a s ní spojených hospodářských aktivit, navazující hlavně na zpracovatelský a potravinářský průmysl. Třeboň je též známá výrobou piva, které se vyrábí v místním pivovaru Bohemia Regent.

Průmyslové a výrobní zóny jsou umístěny ve východní části města v blízkosti silnice I/24 vedoucí na Veselí nad Lužnicí a železnice Veselí n. Lužnicí - České Velenice. V současnosti jsou plochy pro průmysl dostačující. Jejich územní rezerva je plánována návazně na současnou v prostoru mezi podnikem UM Servis severním směrem na Zemědělské družstvo Gigant.

Nelze opomenout ani závislost na cestovním ruchu a lázeňství. Lázeňství má v území bohatou tradici a věnuje se léčbě pohybového aparátu za pomoci využívání rašeliny. Lázeňství a atraktivita města ovlivňují cestovní ruch. Každoročně Třeboň navštíví tisíce návštěvníků. S tím je spojena i orientace hospodářských aktivit

podnikatelů v podobě provozování ubytování, hotelů, restaurací a dalších zařízení spojených s aktivitami cestovního ruchu. Dominantními se tedy stávají aktivity terciérního charakteru a převaha služeb.

Největšími podniky jsou Agrico (stájová technika), Pivovar Bohemia Regent, Městské slatinné lázně, Santal (výroba nábytku), Rybářství Třeboň, Resi (výroba zdrav. lehátek), Retre, PTR (výroba zemědělských strojů), UM Servis (servis zemědělské techniky) aj.

#### **4.1.13 Dominanty a významné prvky**

Území je specifické svými dominantami, urbanistickými a architektonickými hodnotami, což je pro historické sídlo typické. Najdeme zde zastoupení negativní i pozitivní. Převažují spíše samostatné, umělé s kulturně-historickými kořeny, místního významu, vizuálního a vertikálního typu. Území naopak postrádá dominanty pohybové (dynamické a statické). Při pohledu na sídlo na první pohled zaujmou věže staré radnice, kostela sv. Jiljí a sv. Alžběty, jež jsou považovány za pozitivní dominanty. Při hlubším zkoumání nalezneme ještě Kotěrovu vodárnu v místní části Na Kopečku, Hradeckou bránu při vstupu do historického centra nebo Husovu kapli v zastavěné zóně města. Kromě dominant se v území nacházejí i významné architektonické objekty či veřejné prostory (parky, náměstí). Negativní se jeví souborové, výškové stavby, kterými jsou panelové domy na sídlištích Hliník a Táboritská. Z přírodních dominant je třeba uvést rybníční soustavy Břilických rybníků, rybník Svět a Zlatou stoku. Většina z nich pak dosahuje i nadregionálních významů, jako je tomu v případě rybníka Svět, pivovaru (nejstarší v ČR) nebo renesančního náměstí s mnoha domy zapsaných jako kulturní památky. V území se nachází též velké množství bohatě zdobených sakrálních prvků (křížků a božích muk).

Typickou zajímavostí pro Třeboň se dá označit dominantu zastupující senzitivní typ, konkrétně spojená s pro někoho příjemnou vůní, pro jiného zápachem při vaření piva v místním pivovaru. Pronikavé aroma se při varné činnosti doslova táhne celým historickým jádrem a přilehlým okolím. Území je samozřejmě protkáno mnoha místy, která se dají bez nadsázky považovat za místní „genius loci“. Příkladem jsou hráze největších vodních děl, okolí Zlaté stoky, Hrádeček či různá zákoutí v místních parcích a rekreačních lokalitách. Novou dominantou je i vyhlídkové místo volně přístupné veřejnosti v lázeňském komplexu Aurora.

**Obrázek 9:** Dominanty a významné prvky krajiny v k. ú. Třeboň



*Zdroj: vlastní zpracování*

## 4.2 Metodika

V úvodu metodické části je potřeba zmínit problém související se zdroji dat. Bylo zapotřebí sehnat územně plánovací podklady, konkrétně územní plány, případně směrné územní plány řešeného území. Za řešené území bylo zvoleno katastrální území Třeboň. Třeboň jako dřívější okresní místo a jedno z větších sídel na Jindřichohradecku disponuje historicky územně plánovací dokumentací, jež udávala dynamiku rozvoji města. Současně jsem si řešené území vybral z osobních důvodů a citového vztahu jakožto bývalý obyvatel. Sběr dat ovšem nebyl úplně jednoduchý. Historické územní plány a dokumentace k nim se většinou vůbec nedochovaly, nebo měly takovou formu, že nebylo možné s nimi dále pracovat.

Sběr dat probíhal ve spolupráci s Městským úřadem Třeboň, odborem územního plánování a stavebního řádu. Jednání o poskytnutí současných i starších územních plánů, případně významnějších změn v územně plánovací dokumentaci v různých obdobích se uskutečnilo ve spolupráci s vedoucí odboru územního plánování Ing. Veronikou Hačkovou a referentem územně analytických podkladů Jakubem Hulcem. Po přezkoumání úředního archivu byl poskytnut směrný územní

plán z roku 1959, bohužel bez textové dokumentace, která se nedochovala. Stav směrného územního plánu byl ovšem bez výraznějších vad a zařazen do výzkumné části práce. Současně byl předán i územní plán z roku 1993, včetně dochované dokumentace v elektronické podobě. Aktuální územní plán z roku 2012 byl poskytnut společně s textovou dokumentací též v elektronické podobě. V rámci územního plánu z roku 1993 docházelo k výraznějším změnám v období jeho platnosti, a tak i dokumentace ke změnám, včetně plánů mi byly poskytnuty k prostudování a případnému zařazení do této práce. Pro potřeby práce však bylo 34 - leté období mezi získanými plány z roku 1959 a 1993 považováno za velmi dlouhé s obavou výraznějších změn v území, které by mohly významně ovlivnit analytickou část práce. Po důkladném pátrání mi bylo doporučeno oslovit odbor územního plánování na Krajském úřadě Jihočeského kraje, konkrétně pana Ing. Jana Šrámka, pod něj agenda území Třeboně spadá. V krajském archivu byl nalezen směrný územní plán z roku 1976, bohužel opět bez textové části, ale s grafickou dokumentací v kompletním stavu.

Získané územní plány, které nebyly v elektronické podobě, se nafotily a ve formátu obrázků za pomoci metody georeferencování snímků jim byl přiřazen jednotný souřadnicový systém S-JTSK Krovak East North. Georeferencování se provádělo v programu společnosti ESRI, konkrétně v ArcMap verze 10.2. Zgeoreferencované snímky s přiřazeným souřadnicovým systémem pak posloužily jako podklad pro digitalizaci a tvorbu nových shapefile s funkčním využitím ploch v jednotlivých územních plánech, v určité době s plochami v té době platnými i navrhovanými dohromady. Každý urbanista či architekt, který v minulosti tvořil územní plán, nebyl nijak vázán jednotnou legendou, a tak pojmenování funkčních ploch záleželo čistě na něm. Pro tvorbu shapefile s funkčním využitím ploch v jednotlivých územních plánech bylo zásadním určení koncepce společné legendy pro následné finální mapové výstupy zobrazující vývoj dokumentace územních plánů.

Jednotné kritérium pro funkční plochy bylo nezbytné i pro vyhodnocení velikosti jednotlivých ploch. Ke stanovení společné legendy byly vybrány názvy funkčních ploch, jak je určuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Všechny legendy z jednotlivých územních plánů se tedy transformovaly do legendy podle této vyhlášky, a vytvořily tak ucelenou koncepci jedné společné legendy pro územní plány z let 1959, 1976, 1993 a 2012. Detailněji koncepci jednotné legendy ukazuje tabulka 3.

Součástí práce bylo i shromáždění materiálů a podkladů o přírodním i sociálním stavu řešeného území včetně jeho historie. V případě materiálů o charakteristice území bylo využito hlavně vlastního terénního šetření a znalosti okolí. Terénní šetření probíhalo etapově, vždy s určitým zaměřením na danou charakteristiku. V rámci průzkumu v terénu se využívalo mapových podkladů, kam byly zakreslovány vlastní poznatky, jichž se použilo při tvorbě mapových výstupů pro podrobnější charakteristiku území. Pro údaje, které nešlo zjistit z terénního průzkumu jako demografické ukazatele, geologické a geomorfologické zařazení oblasti nebo o podmínkách klimatu, se využilo odborné literatury a dostupných dat z veřejných institucí státní správy, za něž byly považovány Český statistický úřad nebo Česká geologická služba aj.

Jako materiály pro zpracování historie posloužily publikace Třeboň od Františka Matouše (1972), Zázraky před jižní hranicí (2005) od Stanislava Kroupy, turistická publikace Třeboň (1992) vydaná informačním střediskem a Města a městečka v Čechách na Moravě a ve Slezsku (2008), jejímž autorem je Karel Kuča. Dále publikace Psíkové (2013) ke 130. výročí lázní v Třeboni a článku o treboňských požárech z městského bulletinu Třeboňský svět (2018).

**Tabulka 3:** Rozdělení funk. ploch územních plánů podle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy legendy	Územní plán z roku			
	1959	1976	1993	2012
Plochy bydlení	zastavění - přízemí	obytná zástavba ponechaná	obytné území - individuální bydlení městského typu	bydlení městské kolektivní
	zastavění - II. podlaží	obytná zástavba určená k přestavbě	obytné území - hromadné bydlení městského typu - nižší podlažnost	bydlení městské individuální
	zastavění - III. podlaží	plochy navržené pro obytnou výstavbu	obytné území - hromadné bydlení městského typu - vyšší podlažnost	bydlení venkovské



	plochy pro I. etapu výstavby		obytné území - individuální bydlení venkovského typu	smíšené obytné	
	reserva pro zástavbu		smíšené území - s individuálním bydlením městského typu	smíšené obytné městského jádra	
				smíšené území - s hromadným bydlením městského typu - nižší podlažnost	
				smíšené území - s individuální bydlením městského typu s rekreační ubytovací funkcí	
				smíšené funkce v historickém jádru	
<b>Plochy občanského vybavení</b>	stávající veřejné budovy a jejich pozemky	veřejné objekty dosavadní	vyšší občanské vybavení - převážně komerčního typu	veřejné vybavení	
	navržené veřejné budovy a jejich pozemky	veřejné objekty navržené	vyšší občanské vybavení - specifikované ve zvláštní legendě	obchod, služby	
	hřiště	plochy hřišť	vyšší občanské vybavení - lázeňské území	sport a rekreace	
				lázeňství	
<b>Plochy rekreace</b>	zahrady	plochy rekreace	rekreační plochy a zařízení - s nízkým podílem zelených ploch	zahrádkářské osady	

		zahrady	rekreační plochy a zařízení - s vysokým podílem zelených ploch s nutným zapojením do krajiny	individuální rekreace
			solitérní statky v krajině - rekreační využití	
			zeleň nízká - zahrádkářské kolonie	
<b>Plochy výroby, skladování a technické infrastruktury</b>	průmyslové plochy stávající	plochy průmyslové dosavadní	výrobní plochy - všeobecné	výroby a skladování
	průmyslové plochy navržené	plochy navržené pro průmyslovou výstavbu	výrobní plochy - specifikované vč. vědeckovýzkumných pracovišť	zemědělské hospodaření
	průmyslové plochy reserva		technické vybavení - příp. se specifikací	technické infrastruktury
<b>Plochy zemědělské výroby</b>	zemědělské plochy	plochy zemědělské zástavby	výrobní plochy - zemědělská a lesní výroba	zemědělské hospodaření
<b>Plochy specifické</b>	plochy pro zvláštní účely	plochy zvláštního určení		
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>	železnice	železnice	železnice	dopravní infrastruktury
	státní silnice I. třídy	státní silnice I. třídy	lodní doprava	
	státní silnice II. třídy	státní silnice II. třídy	MHD - zastávky	
	státní silnice III. třídy	státní silnice III. třídy	pěší	
	hlavní městské komunikace	hlavní městské komunikace	cyklistické - hlavní koridory	

	hlavní pěší komunikace	hlavní pěší komunikace	motorové komunikace - I., II. třídy	
		dopravní plochy, parkoviště	motorové komunikace - sběrné, obslužné, zklidněné	
<b>Plochy veřejného prostranství</b>	doprovodná zeleň	veřejná a vyhrazená zeleň	zeleň vysoká - hřbitovy	veřejná prostranství
	ochranné pásy zeleně	ochranné pásy zeleně	zeleň vysoká - městské a lázeňské parky	veřejná zeleň
	veřejné parky a hřbitovy		zeleň vysoká - ochranná	
			aleje zeleň kompaktní krajinná	
<b>Plochy vodní a vodohospodářské</b>	vodní plochy	vodní plochy	vodní plochy	vodní plochy
				výtopa rybníků
<b>Plochy zemědělské</b>	pole	plochy polní	louky, pastviny	zemědělské
	louky	plochy travní, louky a pastviny	orná půda	
<b>Plochy lesní</b>	lesní plochy	lesy, lesoparky	lesy	lesní
<b>Plochy přírodní</b>				přírodní

*Zdroj: vlastní zpracování*

## 5. Výzkumná část

### 5.1 Historický vývoj města

#### 5.1.1 Počátky třeboňského panství

První zmínky o Třeboni jsou spojeny s rodem Vítkovců, konkrétně s Vítkem z Prčice, stolníka krále Vladislava, který území dostal výsluhou. Osidlování započalo v období kolonizace. Vznikaly zde první osady a pro potřeby orné půdy se kácely lesy. To vše se odehrálo ve 12. století. Jedno z prvních jmen tohoto panství bylo Wittigenowe, což lze přeložit jako Vítkův luh. V té době patřilo území klášteru ve Světlé, jemuž ho Vítek daroval. Ve 13. století dochází k odprodeji Vítkova luhu, kvůli finanční tísní a majetek se vrací do rukou Vítkovců, tentokrát bratřím Pelhřimovi a Ojířovi. Poprvé se ukazuje i znak bílé pětilisté růže v červeném poli, kterou měl rod Vítkovců ve svém erb. To už o nich hovoříme jako o pánech z Landštejna, podle získání landštejnského panství a hradu.

Začátkem 14. století se původní trhová osada rozrostla na městečko s vlastním tržištěm, panským dvorcem s hradbou a farním kostelem. V druhé polovině 14. století nastává nová etapa, kdy roku 1366 kupují panství bratři Petr, Oldřich, Jošt a Jan z Rožmberka. Období vlády pánů z Rožmberka znamená pro Třeboň nejslavnější kapitolu jeho života. Dochází k velkému stavebnímu ruchu a rychlému rozrůstání. V 70. letech 14. století město disponuje sladovnicemi, masnými krámy, rychtou, celníci, působili zde rybáři, a dokonce byl postaven pivovar. K třeboňskému panství se připočítávají vsi Branná, Břilice, Dunajovice, Šalmanovice, Suchdol, Hvozdec, Jílovice, Plavsko, Kramolín, Hrachoviště a Kojákovice. Třeboň se stává novým střediskem duchovního života a původní faru přeměňují v klášter sv. Augustina a kostel sv. Jiljí.

Počátek 15. století přináší pro třeboňské panství spíše krizi. Zadlužování Oldřichem II. a vpády nepřátelských vojsk v husitských dobách nepřináší zrovna období blahobytu. V důsledku toho je druhá polovina století ve znamení umořování dluhů a růstu významu města v podobě dalšího dovozu soli, nařízením průjezdem Třeboní pro obchodníky jedoucí z Českých Budějovic do Jindřichova Hradce, konáním sedmidenních trhů nebo ustanovení ševcovského a krejčovského cechu. Roku 1482 byla dokončena i přestavba hrádka na hrad.

### 5.1.2 Období 16. století

Nové dimenze v hospodaření panství začaly v 16. století. Hned na počátku k novému vladaři, kterým byl v té době Petr IV. z Rožmberka, nastupuje Štěpánek Netolický. Začíná realizace proměny hospodářství, kdy jsou zakládány svázané soustavy rybníků, slibující racionálnější využití okolní krajiny, intenzivnější obhospodařování a lepší výnos. Kromě toho byl Štěpánek pověřen i zdokonalením dosavadního městského opevnění, jímž se městu mělo dostat druhé hradební zdi, vnějšího valu a dalšího příkopu. Vznikají předsunutá opevněná bašty od Novohradské brány k hradu. Hrad se postupně začal přibližovat stavebně zámku podle italských vzorů, jež v té době udávaly trend. Roku 1551 přebírá vládu nad panstvím mladý Vilém z Rožmberka. Období jeho vlády je spojeno s význačnými jmény působícími na jeho dvoře jako alchymista Edvard Kelly nebo pozdější regent rožmberských panství Jakub Krčín z Jelčan. V roce 1562 zachvátil Třeboň požár s katastrofickými následky při nichž byla zničena část zámku a spáleno 48 domů. Následné opravy poté vtiskly městu renesanční ráz. Čilý stavební ruch se objevil hlavně na zámku, kde došlo k prodloužení západního křídla a mnoha dalším stavebním úpravám do renesančního stylu.

V 70. letech 16. století Vilém pověřil Jakuba Krčina vybudováním rybníka Svět. Tomuto význačnému dílu muselo ustoupit celé Svinenské předměstí se špitálem a kostelíkem sv. Alžběty. Lokalizováno zde bylo i tzv. Nové město založené teprve v letech 1558 - 1559. Obyvatelstvo bylo přesunuto na Budějovické předměstí, Zlatá stoka se prodloužila k jihu a přeložila na východní stranu podél hradeb města. Pro novostavbu kostelíka sv. Alžběty se vyhradil nový prostor u budějovické a veselské silnice. Náročná konstrukce rybníka mu vysloužila jméno Nevděk. Po dvou letech stavebních prací byl roku 1573 Nevděk napuštěn. Zakládáním nových, rozšiřováním starých a důkladnému propojení rybníčních soustav se Krčín věnoval jako své hlavní činnosti. Posledním jeho dílem se stal roku 1589 rybník Rožmberk a Nová řeka (odvádějící přebytečnou vodu z Lužnice). Rožmberk byl zároveň posledním Krčínovým dílem, kdy po jeho realizaci se jako zámožný člověk usadil na Sedlčansku. Právě Krčín je dodnes považován za stavitele, který svými zásahy do krajiny příznivým způsobem ovlivnil krajinný ráz tohoto území. Významnou stavbou z dob vlády Viléma z Rožmberka je též dům č. p. 89 (dnes známý jako dům Štěpánka Netolického), který sloužil pro potřeby řízení obce. Dalšími stavbami byly

soukromé domy měšťanů, roku 1550 postavená škola vedle kostela sv. Jiljí a roku 1569 kašna na náměstí jako zdroj vody pro hašení požárů.

Po smrti Viléma se ujímá vlády nad panstvím poslední svého rodu Petr Vok z Rožmberka, jenž si Třeboň zvolil jako své hlavní sídlo. Zámek byl opět rozšiřován a přestavován. Vystavěla se nová knihovna v místech Břilické brány, která se tímto záměrem zrušila a postavena tak byla brána Budějovická spojená přístavbou k zámku, založily se zahrady a vybudovala zbrojnice. Stavební úpravy se nevyhnuly ani farnímu kostelu, který po požáru z roku 1562 stále nebyl opraven.

### **5.1.3 Období 17. a 18. století**

Roku 1611 poslední rožmberský dědic Petr Vok umírá a panství přebírají pod svou správu páni ze Švamberka. V roce 1618 vypukl v městě další obrovský požár, který zachvátil radnici, Hradeckou bránu a dalších 83 domů, shodou okolností se jednalo o pátek třináctého. Pokud můžeme tvrdit, že 16. století bylo pro Třeboň obdobím rozkvětu, tak 17. století lze nazvat obdobím tragédií. Po požáru z roku 1618 následovala třicetiletá válka, obléhání, průtahy vojsk, drancování obce a zámku s následným chátráním. Zkonfiskovaný majetek Švamberků, z důvodů účasti na povstání, připadl vítěznému císaři Ferdinandu II. Za dob jeho vlády v Třeboni probíhala výrazná rekatolizace a roku 1640 zasáhl město i mor, při němž vymřelo téměř celé obyvatelstvo. V druhé polovině 17. století se třeboňské panství prodalo Janu Adolfu ze Schwarzenberka.

Ze stavebních činností ve zmíněném období se považovala za největší přestavba bývalé rožmberské zbrojnice na pivovar, která trvala skoro 13 let. Počátek nového století, tedy znamenal stavební práce na pivovaru, jež výrobou piva měl posloužit jako nový přísun do hospodářství panství. V roce 1704 vzniká další obecní špitál u kostela sv. Alžběty. Rozvoj města opět narušil požár, a to roku 1723. Ten zachvátil 52 domů, budovu radnice, Hradeckou bránu, školu a masné krámy. Následkem požáru byly významně do nové podoby přestavěny domy č.p. 8 a č. p. 96.

Budovány byly i nové církevní stavby a prvky jako kaple sv. Jana Nepomuckého Na Kopečku (1750), kostelík sv. Víta (1761), další menší kapličky rozeté po okolí a věž na kostelíku sv. Jiljí (1776). V roce 1780 byl zbudován Mariánský sloup na náměstí. Rok poté vypukl v Třeboni dosud největší požár, při kterém vyhořelo 68 domů, radnice s věží, pivovar, masné krámy a kostel s věží včetně kláštera. Obnova po tomto požáru dala po barokním stylu městu hlavně

klasicistní ráz. Doba si vyžádala i zrušení kláštera roku 1785, společenské potřeby na konci století zase nové patro radnice a z městské sladovny přestavěný redutní sál.

#### **5.1.4 Období 19. století**

Začátkem 19. století ve znaku reforem a vyššího zájmu obyvatelstva o kulturu bylo roku 1832 na místě měšťanské sladovny vybudováno divadlo. Do poloviny 18. století se stihlo navíc přestavět Hradeckou bránu, radnici, odstranit portál na Budějovické bráně nebo postavit zeď ohrazující bývalý hřbitov u kláštera, který se roku 1844 zrušil a přemístil ke kostelu sv. Alžběty. Politické proměny v době národního obrození měly značný vliv na organizaci státní správy a v roce 1851 se město stalo centrem nově vzniklého třeboňského okresu, což podpořilo jeho význam a roku 1855 se zde zřídil okresní úřad. Průmyslová revoluce se Třeboně nijak nedotkla, a to ani díky železnici, jejíž stavba byla zahájena v roce 1868 a dokončena o tři roky později. Vlakové nádraží bylo lokalizováno přibližně 1,5 km od centra, kde stojí dodnes. Z toho důvodu se blíže centru vystavěla železniční zastávka Třeboň - Lázně. Průmysl tedy velkou úlohu v území nehrál, ale docházelo k rozvoji rybníkářství nebo rozšíření pivovaru a Třeboň si zachovala spíše zemědělský charakter. Na zámku se přestavělo západní křídlo, zahrady se proměnily do dnešní známé podoby a v 70. letech si schwerzenberkové za rybníkem Svět vystavěli vlastní hrobku.

Pozadu nezůstal ani stavební ruch ve městě. V roce 1872 vystavěná budova občanské záložny posloužila jako sídlo pro městský úřad. Renovovalo se divadlo, založilo gymnasium (1867), zřídila dívčí škola nebo vybuďovala (1892) městská spořitelna. Přestavovaly se i soukromé domy. Negativními prvky přestavby soukromých domů se projevilo zastavování loubí, parkánů a likvidace štítů. Město uzavřené hradbami umožnilo růst Budějovickému předměstí, kde vyrostlo několik jednopatrových domů nebo dvoupatrová budova školy (1879) podél silnice. V roce 1894 do vybavenosti přibyla lidová knihovna. Z technické infrastruktury je potřeba zmínit zřízení kanalizace v roce 1880.

Rozvíjel se i společenský a kulturní život v podobě zakládání spolků například občanské besedy, včelařů, učitelské jednoty aj. V 19. století byly datovány ještě dva větší požáry v roce 1842, při němž shořelo 12 domů, a v roce 1844, kdy shořelo 30 stodol a 40 domů. Další požáry už nedosahovaly takových rozměrů zásluhou nově zřízené hasičské jednoty z roku 1873. Na konci století, konkrétně roku

1890 postihla Třeboň jedna z největších povodní, kdy se protrhla hráz rybníka Svět. V důsledku protržení hráze došlo k devastaci zámeckého parku. Ten byl později obnoven a rozšířen o navazující městský park (Komenského sady). Posledním významným počinem byla roku 1881 výstavba slatinných lázní (dnešní lázně Berta), o níž se zasloužil Václav Hucek, který objevil léčivou sílu místní rašeliny.

### **5.1.5 Období 20. století**

Inhned počátkem 20. století získalo místní gymnasium novou budovu, která byla postavena v roce 1906 a lokalizována za městským parkem na západním okraji. Za budovou gymnasia pak začal výrazný stavební „boom“ v podobě velkých secesních vil. V roce 1909 došlo k rozšíření technického vybavení města v podobě Kotěrovy vodárny Na Kopečku. Dále se založilo městské muzeum, probíhalo dláždění chodníků žulovými kvádry a dokončila se úprava městských parků. Ve 20. a 30. letech se vybuďovala severně od Budějovického předměstí úplně nová čtvrť s činžovnými a rodinnými domy i vilovou čtvrtí s pravoúhlým uličním uspořádáním.

Kvůli rušnému stavebnímu rozvoji bylo zapotřebí regulačního plánu, který schválila městská rada v roce 1927, a nového územního plánu. Nevyhovující kapacita občanské záložny pro správu okresu si vyžádala výstavbu nové budovy. Vybráno bylo místo rybníka Benýtek, jižně od budovy gymnasia. Zrušením rybníka se vyřešilo i urbanistické řešení celého prostoru. Výstavba probíhala tři roky a budova začala sloužit v roce 1925. Ve stejném roce byla dokončena i Husova kaple sloužící pro místní evangelickou církev s přilehlým parčíkem. Mezi kaplí a okresním úřadem se před válkou v roce 1938 stihla vybudovat i živnostenská škola.

Historické jádro nebylo v první polovině století nijak ovlivněno stavebním ruchem. Město se rozvíjelo hlavně severním a severozápadním směrem. Lázně Berta se dočkaly své přestavby na počátku druhé světové války, kdy je odkoupilo od dědiců rodiny Hucků město. Lázně získaly větší věhlas a Třeboň se stala známá i jako středisko vodních sportů a rekreace.

Světové války si vyžádaly své oběti, a proto občanům padlých v obou válkách vzdalo město čest v podobě pomníku před školní budovou na Budějovickém předměstí. Po válce byl zkonfiskován zámek a prohlášen za státní památkový objekt, ve kterém našel sídlo státní archiv. Roku 1949 se město rozhodnutím vlády vyhlásilo městskou památkovou rezervací, které zapříčinilo opravy nejdůležitějších památek.



V 50. letech 20. století s nástupem socialismu dochází k rozvoji průmyslu, a to hlavně odvětví oděvního. V lokalitách u vlakového nádraží vznikly provozovny podniku Otavan. Dále zde vyrůstaly další areály jako strojařské závody, stavební podnik, státní rybářství nebo směrem na Veselí nad Lužnicí vepřín družstva Gigant. Mezi Jiráskovou ulicí a železnicí se tak zrodila průmyslová zóna města. Současně jsou opravovány i stavby v městské památkové rezervaci jako například radnice nebo dům č. p. 89. Původní živnostenská škola se přestavěla v střední zemědělskou školu technickou a založilo se i rybářské učiliště. Roku 1955 je zřízen okresní ústav národního zdraví a zahájen provoz kina.

V 60. letech se zrušil statut třeboňského okresu a budova okresního úřadu se přeměnila na druhou základní školu. Jistou kompenzací za zrušení okresu bylo udělení lázeňského statutu. To přineslo nové rozšíření kapacity v rámci rekonstrukce původních lázní Berta a rozvoj lázeňských služeb. Též se uvažovalo o záměru výstavby dalšího lázeňského domu na severní straně rybníka Svět. Nový lázeňský dům (Aurora) se začal stavět v listopadu 1967 a po osmi letech byl uveden do provozu. Původní ústav národního zdraví se změnil na polikliniku, pionýři získali vlastní zázemí a zahájila se učňovská výuka v oděvnictví. Navíc Třeboň získala na významu i v akademických měřítkách, když zde byl založen mikrobiologický ústav akademie věd v Dukelské ulici a později i na Opatovickém mlýně.

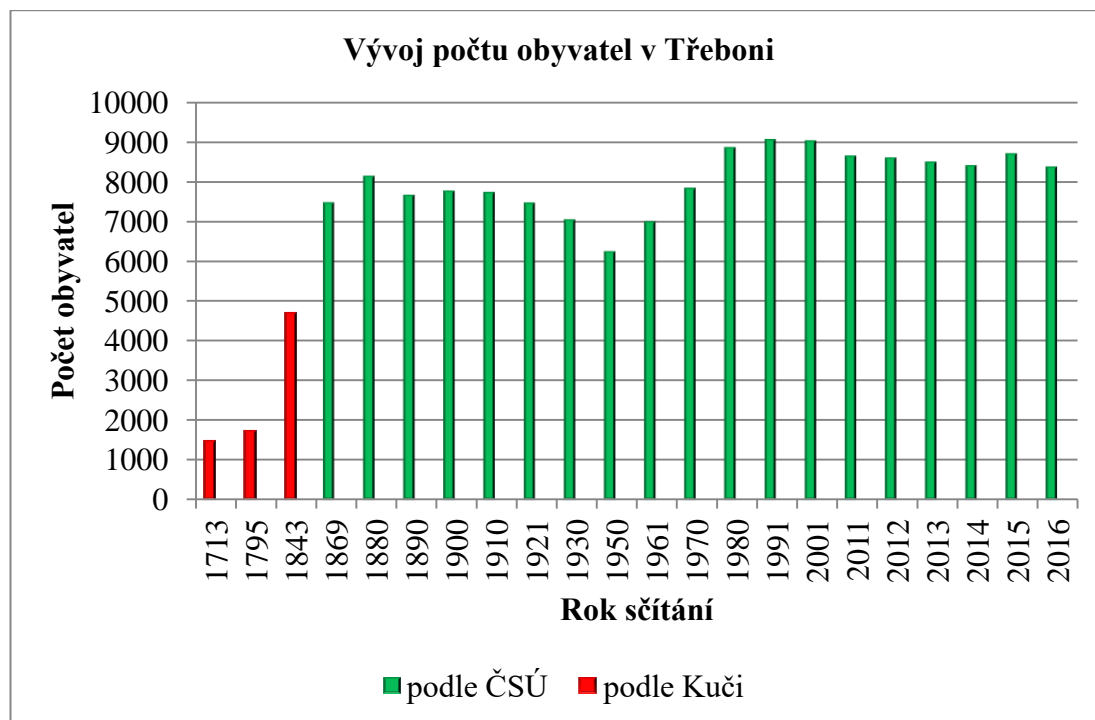
Výstavba rodinných a řadových domů se lokalizovala hlavně západně od Táboritské ulice a Na Kopečku. Díky průmyslu a vyššímu nárůstu obyvatelstva se ani Třeboni nevyhnula výstavba panelových sídlišť, jimž musela ustoupit původní zástavba na Budějovickém předměstí a zrušit se bývalá cihelna. Na těchto místech dnes najdeme sídliště Svobody a Hliník. Na Hliník západním směrem navazovalo autobusové nádraží, sportovní areály a krajinně hodnotný, přírodní, lázeňský park. Další sídliště, Táboritská se postavilo při silnici na Veselí nad Lužnicí.

V pozdějších letech stále dochází k obnovám a rekonstrukcím městské památkové rezervace. Obnovovaly se původní prvky jako podloubí a štíty. Z hlediska dopravní infrastruktury je potřeba zmínit v roce 1975 zahájenou výstavu přeložky přes Mokrá Luka. Roku 1977 byla hodnotná kultivovaná krajina Třeboňsko zapsána jako biosférická rezervace UNESCO a v roce 1979 vyhlášena i chráněná krajinná oblast Třeboňsko.

Po revoluci, v 90. letech 20. století, pokračuje obnova historického jádra, na Budějovickém předměstí byly vystavěny domy s pečovatelskou službou a nová

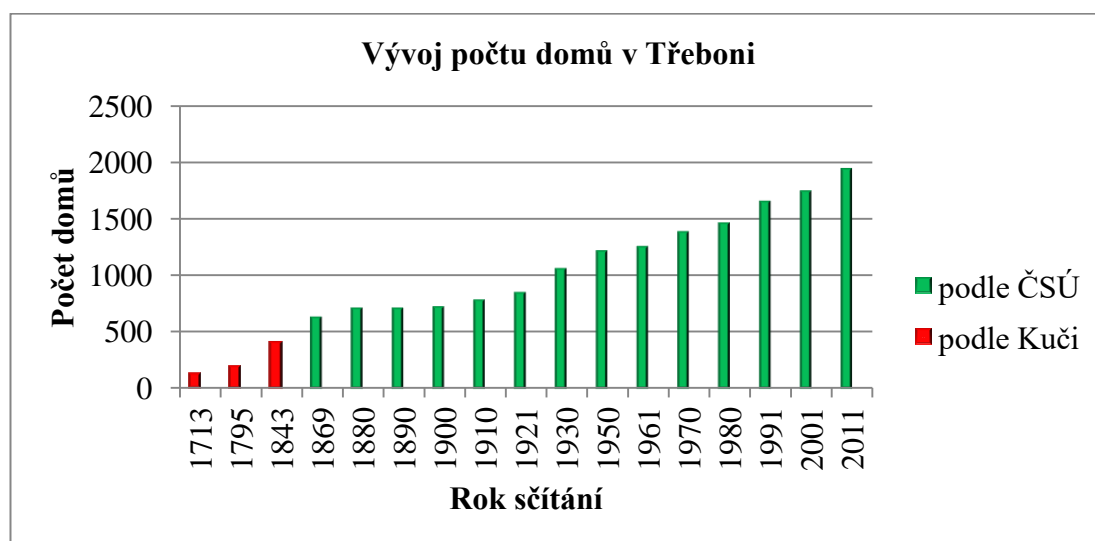
knihovna. Rozšířily se Bertiny lázně a komerční sektor se přesunul dále od centra k hlavním silničním tahům, kde byly vybudovány supermarkety a rozšířeny služby. Následující grafy ukazují historický vývoj počtu obyvatelstva a domů v území.

**Graf 2:** Vývoj počtu obyvatel v Třeboni



Zdroj: ČSÚ (2018a), ČSÚ (2018), Kuča (2008), vlastní zpracování

**Graf 3:** Vývoj počtu domů v Třeboni



Zdroj: ČSÚ (2018a), Kuča (2008), vlastní zpracování

## 5.2 Vývoj dokumentace územních plánů města Třeboň

Z dostupných zdrojů víme, že počátky územní plánovací dokumentace datujeme k roku 1927, kdy byl vytvořen společně s novým regulačním plánem i návrh územního plánu zpracovaný architektem Aloisem Mikuškovicem. Stejný architekt zpracoval v roce 1949 i návrh směrného územního plánu vztahující se k problematice historického jádra města, jež bylo plánováno prohlásit za památkovou rezervaci. Bohužel ani jeden z uvedených plánů se při vlastním šetření v žádném z dostupných archivů nenašel.

V roce 1959 byl městským zastupitelstvem (v té době městskou radou MNV) schválen nový směrný územní plán, jehož autorem byl akademický architekt J. Roušal a jeho tým z urbanistického ateliéru, Státního ústavu pro rekonstrukci památkových měst a objektů (SÚRPMO) v Praze.

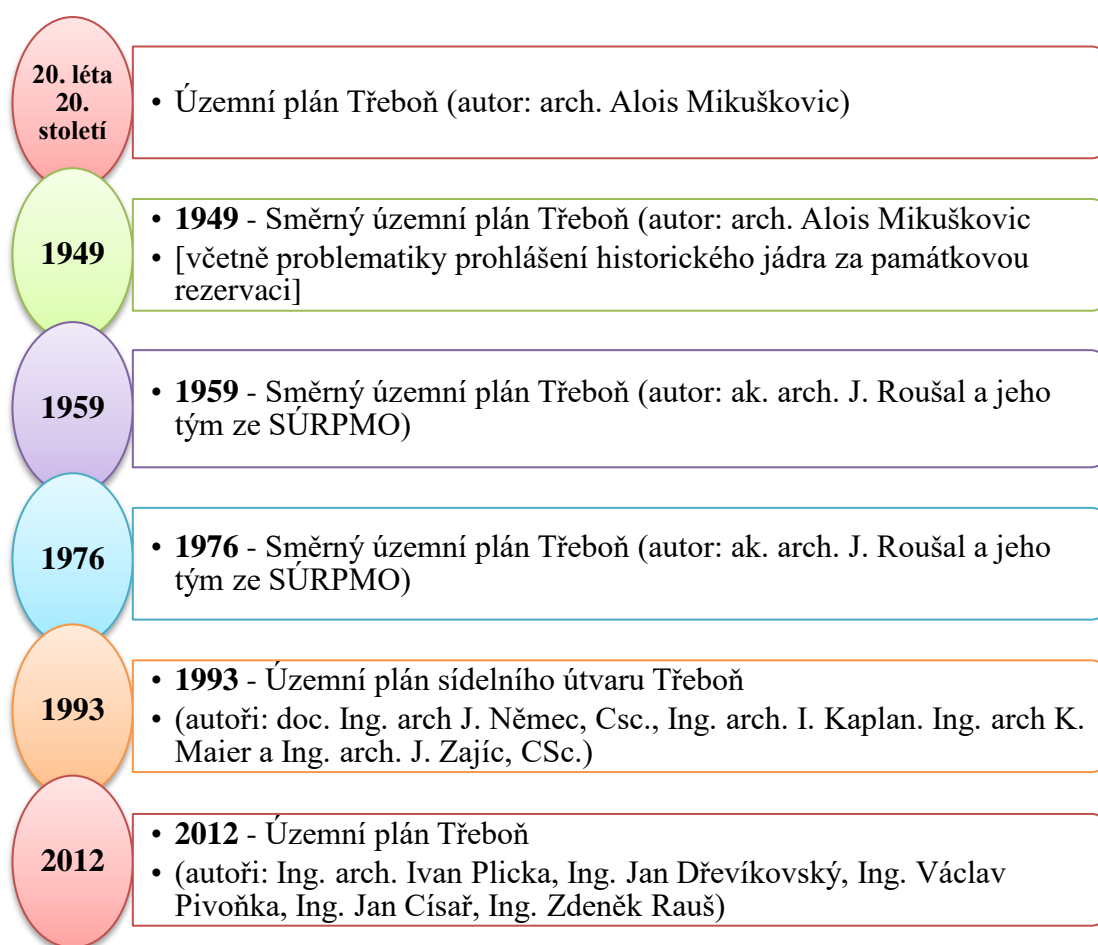
Hlavně z důvodu růstu počtu obyvatelstva a dalšího rozvoje města byl v 70. letech vypracován nový směrný územní plán. Právě pro určitý výhled počtu obyvatelstva bývaly územní plány v minulosti zpracovávány a nesměly být navrhovány plochy bydlení, které by tomuto výhledu neodpovídaly. Autorem plánu se opět stal akademický architekt J. Roušal a jeho tým z urbanistického ateliéru, Státního ústavu pro rekonstrukci památkových měst a objektů (SÚRPMO) v Praze. Okresní národní výbor v Jindřichově Hradci tento plán schválil koncem roku 1975 a v platnost byl uveden společně s výnosem ministerstva kultury Československé republiky č. 14 266/76-VI/I ze dne 12. 8. 1976. Ve stejném roce, v dubnu, navíc dochází i k vydání zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

O 12 let později, tedy v roce 1987, byl územní plán upraven změnou. Bohužel ani zmíněnou změnu nebylo možné nalézt při pátrání po územně plánovacích dokumentacích pro tuto práci.

Společenské změny, nárůst obyvatelstva a změny v územně plánovací legislativě zapříčinily roku 1990 zadání nového územního plánu. Ten byl dokončen v roce 1993. Autory plánu byl kolektiv architektů vedený doc. Ing. arch. Jiřím Němcem, CSc. Roku 1994 byl tzv. Územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ) Třeboň schválen. V průběhu jeho platnosti docházelo několikrát ke změnám, jež byly doplňovány podrobnějšími územně plánovacími dokumentacemi a podklady jako územními plány zón nebo urbanistickými studiemi. Nejvýraznější změnou územního plánu sídelního útvaru byla změna č. 5 z roku 2005 upravující východní část území.

O pořízení současného územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce v září roku 2005. Tento plán byl zároveň pořizován již podle platného zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Autorem plánu je kolektiv zpracovatelů z IVAN PLICKA STUDIO, vedené Ing. arch. Ivanem Plickou. Územní plán je platný od prosince 2012. Aktuálně na plánu probíhají práce na pořizování regulačních plánů a územních studií, které jsou územním plánem předepsány. V budoucnu by měla územní plán ovlivnit změna.

#### Schéma 4: Vývoj dokumentace územních plánů Třeboně



**Pozn.:** SÚRPMO - Státního ústavu pro rekonstrukci památkových měst a objektů v Praze

*Zdroj: vlastní zpracování*

### 5.3 Směrný územní plán Třeboň z roku 1959

Směrný územní plán Třeboně z roku 1959 je zároveň nejstarším dochovaným územním plánem, který byl použit pro tuto práci. Zmíněný plán byl nástupcem předchozích územních plánů z 20. let a z roku 1949. V roce 1959 byla Třeboň ještě

okresním městem, územní plán ovšem pořídil Krajský národní výbor v Českých Budějovicích. Úlohu generálního projektanta zastupoval státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a objektů se sídlem na Strahovském nádvoří v Praze, avšak plán se zpracovával v ateliéru urbanistickém v Dušní ulici. Funkci vedoucího projektanta vykonával ak. arch. J. Roušal.

Význačnou roli v územním plánu hraje statut Třeboně jako okresního města. To dokazují plánované stavby pro rozšíření občanské vybavenosti. Město v té době disponuje místním a okresním národním výborem, nově vystavenou poštou (1958), vyšším počtem administrativních budov nebo vlastním ústavem národního zdraví. Široká nabídka je i ve školství, reprezentovaná mateřskými školami, základní školou Sokolská, gymnáziem, učňovskými obory v oděvnictví, technice a zemědělství.

Všechny aktivity výstavby plán přesouvá na Budějovické předměstí nebo na Kopeček. Historické jádro si tedy zachová svůj ráz, kromě sousedních domů u hotelu Zlatá hvězda, kde se plánuje stavba obchodního domu. Na Budějovickém předměstí má vzniknout nová budova gymnázia, kino, dětský domov, jesle a domov pro seniory. Dominantou by se pak měl stát okresní stadion, jenž bude lokalizován v blízkosti nové budovy gymnázia a naváže na plánovaný lázeňský dům při severním okraji rybníka Svět. Východně od historického jádra, na levé straně Dukelské ulice je plánována mateřská škola, u vlakové zastávky veřejný prostor v podobě parku a za Kotěrovou vodárnou je nechána místní rezerva pro výstavbu nemocnice. Zajímavostí je i lokalizace budoucího autobusového nádraží na místě, kde stojí v dnešní době, ale i návrh garáží pro osobní automobily v jeho sousedství. Z plánování dopravní infrastruktury je důležitý návrh silniční přeložky přes Mokrá luka a kruhový objezd U Trojce směrem na Veselí nad Lužnicí.

Z hlediska zástavby pro bydlení je rozvoj města situován na severní až severozápadní stranu s návazností na původní zástavbu a též Na Kopečku při silnici na České Velenice a druhým směrem ke kapli sv. Víta. Zároveň se zónami pro bydlení dochází i k rozšiřování zón pro průmysl při pravém okraji silnice ve směru na Veselí nad Lužnicí.

Při pohledu na funkční uspořádání ploch v katastrálním území můžeme říci, že si Třeboň zachovává výrazný zemědělský a krajinný charakter. To dokazuje zastoupení lesních a zemědělských ploch, jejichž rozlohy přesahují 70 % podíl výměry řešeného území. Další výrazný podíl, konkrétně 13 %, vykazují plochy vodní a vodohospodářské, což lze logicky odůvodnit historickým vývojem a charakterem

zemědělské produkce v podobě chovu ryb. Plochy pro bydlení se pohybují mírně pod 3 %, občanská vybavenost zastupuje necelá 2 %. Stejně tak plochy výroby a skladování. Podrobněji výměry a procentuální zastoupení ukazuje tabulka 4. Součástí analýzy je zgeoreferencovaný směrný územní plán z roku 1959, který vyobrazuje příloha 3.

**Tabulka 4:** Výměra a procentuální zastoupení ploch ve směrném územním plánu Třeboně z roku 1959

Funkční uspořádání	Výměra (m <sup>2</sup> )	%
Plochy bydlení	623 171,96	2,61
Plochy občanského vybavení	413 746,78	1,73
Plochy veřejných prostranství a zeleně	860 233,63	3,61
Plochy rekreační	95 612,30	0,40
Plochy výroby a skladování	413 363,72	1,73
Plochy zemědělské výroby	140 923,50	0,59
Plochy specifické	16 730,58	0,07
Plochy dopravní infrastruktury	917 047,81	3,84
Plochy lesní	9 366 329,09	39,27
Plochy přírodní	0,00	0,00
Plochy zemědělské	7 680 697,26	32,20
Plochy vodní a vodohospodářské	3 323 079,15	13,93

*Zdroj: vlastní výpočty a zpracování*

## 5.4 Směrný územní plán Třeboně z roku 1976

Směrný územní plán z roku 1976 nahrazuje směrný územní plán z roku 1959. Třeboň už v té době není okresním městem a spadá do okresu Jindřichův Hradec. Funguje však jako tzv. okresní středisko. Okresní národní výbor v Jindřichově Hradci je zároveň pořizovatelem územního plánu. Zpracovatel zůstal stejný jako u předešlého územního plánu, tedy Státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a objektů a úlohu vedoucího projektanta opět zastával ak. arch. J. Roušal. Společně se schválením nového územního plánu je prohlášena ministerstvem kultury městská památková rezervace Třeboň.

Díky minulému územnímu plánu z roku 1959 se Třeboň značně rozvíjela. V době schvalování nového plánu už probíhala výstavba lázeňského domu Aurora, v roce 1967 se otevřela nová mateřská škola v Jeronýmově ulici. Původní okresní úřad

se změnil na základní školu Na Sadech, rok už probíhala výstavba obchvatové silnice přes Mokrá luka, z bývalého okresního soudu se stala střední ekonomická škola, v ulici Svobody naproti kasárnám a u křižovatky Třebízského a Jablonského ulice se realizoval projekt obchodního střediska a domu služeb, u rybníka se vybudoval hotel Svět, ústav národního zdraví se dimenzoval na polikliniku a v Třeboni se usídlil Mikrobiologický ústav ČSAV. Bohužel plánovaná nemocnice při silnici směrem na Jindřichův Hradec se nerealizovala, což je možné přisoudit i zrušení statutu okresního města.

Město získalo navíc po zrušení okresu statut lázeňského města, což se v novém územním plánu projevuje významnou měrou na návrhu lázeňského komplexu Aurora, který by měl dosahovat až k hlavnímu silničnímu tahu na České Budějovice a plánovaná je i větší rozloha přírodního parku. K rozšíření a rekonstrukci má dojít i v původních lázních Berta. V blízkosti nově budovaného lázeňského komplexu Aurora se počítá s výstavbou dalšího hotelu, rozšiřováním ploch pro sportovní využití v podobě dalších hřišť a sportovní haly. Na sever od lázní Aurora je vyhrazena plocha pro novou technickou infrastrukturu v podobě kotelny. Se sílícím lázeňským věhlasem se Třeboň stává i střediskem rekreace a vodních sportů. Pro podporu těchto aktivit plán pomýšlí ve formě vybudování zázemí pro vodní sporty (dnešní loděnice) a koupaliště v jeho sousedství při břehu rybníka Svět.

Nárůst obyvatelstva v 70. letech podpořený pronatální politikou a výstavba sídlišť Hliník a Svobody na bývalém Budějovickém předměstí si vyžádala rozšíření služeb a občanské vybavenosti. Do budoucna je plánovaná výstavba mateřské školy a jeslí na sídlišti Hliník. Školka se svého otevření dočkala roku 1979. Nová školka se plánuje i v části Na Kopečku, za areálem Kotěrovy vodárny, která se stala odloučeným pracovištěm školky Sluníčko a otevřela se roku 1985. Při silnici na České Velenice by se mělo vybudovat obchodní středisko. Naproti středisku čerpací stanice pohonných hmot a motel. V lokalitě u Komenského sadů, poblíž gymnázia a základních škol je projektována školní jídelna. U Palackého náměstí se počítá s vybudováním dalšího obchodního střediska a domu pro seniory navazujícího na zámecký park. Základní školy a gymnázium by se pak měly dočkat vlastních tělocvičen. V sousedství hřbitova a kostela sv. Alžběty přichází plán se záměrem hasičské zbrojnice.

Další občanská vybavenost je situována do severní části města, podél Táboritské ulice, kde má vyrůst nová základní škola s vlastním hřištěm, dvě mateřské

školy a jesle, střední odborná škola s internáty nebo hotel a okrskové nákupní středisko. Do této lokality je navíc přesunut výrazný podíl pro novou obytnou výstavbu. Stejně je tomu v místní části Na Kopečku, v níž jsou plochy pro novou obytnou výstavbu plánovány podél ulice Lesní a Mlýnské, kde se buduje bydlení charakterizované řadovými nebo solitérními domky.

Plochy pro výrobu a skladování se rozvíjejí hlavně v severní části města při železnici a silnici vedoucí na Veselí nad Lužnicí, jež by do budoucna měly tvořit ucelený blok. Naopak původní plochy pro průmysl v jižní části při silnici na Borovany a Nové Hrady se předimenzovaly pro plochy, které by měla využívat hlavně zemědělská výroba. Nový směrný plán oproti plánu z roku 1959 také dosahuje větší podrobnosti ve vodních tocích v oblasti Mokřých luk. Při drobnějším porovnání směrného plánu z 1976 a 1959 stojí za povšimnutí změna trasy a úprava nájezdů a sjezdů původní projektované silniční přeložky vedoucí přes Mokrá luka i větší detailnost účelových komunikací. Velké změny se dotkly i rekreačních ploch pro zahrádkaření, které se rozšířily podél Dukelské ulice. Výrazný je i úbytek zemědělské půdy, kterou způsobil projekt rozšíření přírodního parku u Aurory.

I přes úbytek zemědělských ploch si území zachovává i nadále svůj zemědělský charakter. Podíl zemědělských ploch se stále pohybuje kolem 70 %. Narostly plochy určené k bydlení, občanské vybavenosti, rekreace a dopravní infrastruktury. Ke snížení naopak došlo u ploch pro výroby, skladování a zemědělské výroby. Podrobněji v příloze 4 a tabulce 5.

**Tabulka 5:** Výměra a procentuální zastoupení ploch ve směrném územním plánu Třeboně z roku 1976

Funkční uspořádání	Výměra (m <sup>2</sup> )	%
Plochy bydlení	806 774,07	3,38
Plochy občanského vybavení	551 283,16	2,31
Plochy veřejných prostranství a zeleně	792 641,03	3,32
Plochy rekreační	153 222,32	0,64
Plochy výroby a skladování	372 869,74	1,56
Plochy zemědělské výroby	117 408,99	0,49
Plochy specifické	19 449,04	0,08
Plochy dopravní infrastruktury	1 065 690,36	4,46
Plochy lesní	9 324 533,81	39,06
Plochy přírodní	0,00	0,00



Plochy zemědělské	7 293 188,18	30,55
Plochy vodní a vodohospodářské	3 376 190,54	14,14

*Zdroj: vlastní výpočty a zpracování*

## 5.5 Územní plán sídelního útvaru Třeboň z roku 1993

Směrný územní plán z roku 1976 se vypracovával pro předpokládaný počet 8 000 obyvatel v období 1990 - 1995. Ten však byl už podle dostupných dat ze sčítání lidu překročen o 1 000 obyvatel v roce 1991, proto bylo za potřebí vypracování nového územního plánu. Pořizovatelem územního plánu byl Městský úřad v Třeboni. Zpracovateli nového územního plánu se stal kolektiv autorů vedený doc. Ing. arch. Jiřím Němcem, CSc. Hlavními autory kromě vedoucího celého projektu jsou uváděni Ing. arch. Ivan Kaplan, Ing. arch. Karel Maier, CSc., Ing. arch. Josef Zajíc, CSc. a další. Nový územní plán by měl posloužit pro navrhované období do roku 2010. Pořizovatel si při zadání vyžádal prioritně řešit v plánu lokalizaci občanského vybavení, hlavní dopravní páteř města, stanovit kategorizaci komunikací, stanovit podmínky pro ochranu vodních zdrojů a cenných lokalit, návrh výstavby nové polikliniky, lepší situování autobusové dopravy do výhodnější vazby s vlakovou dopravou, navržení rekreačního využití Břilického rybníka a vyřešení systému cyklistické dopravy. Územní plán si ve své urbanistické koncepci stanovuje čtyři základní předpoklady. Těmi jsou podpora a směr územního rozvoje města na severozápad, formování hlavní rozvojové páteře směrem z historického jádra do vnitrozemí Čech a posílení této páteře objekty celoměstského významu, vyřešit dopravní uspořádání města a rozvíjet město jako ekologicky a ekonomicky vyvážené území. Dále rozděluje i prostorové uspořádání města do čtyř hlavních částí. Konkrétně do vlastního města (historické jádro a předměstí), rozvojového satelitu (Břilice), výrobního a technického okrsku sever (východně od silnice II/150 směr Tábor) a obytného satelitu s omezeným rozvojem Na Kopečku.

Už z prvního pohledu je znát větší detailnosti funkčních ploch v území oproti předešlým územním plánům. Je kladen důraz na charakteristické rozdělení pro občanské vybavení, bydlení (individuální, hromadné, venkovské) a výrobu. Třeboň v této době už disponuje sportovní halou, tenisovými kurty, dokončenou mateřskou školou na sídlišti Hliník, nově vystavěným domovem pro seniory mezi Palackého náměstím a zámeckým parkem, základní škola Na Sadech se v roce 1991 rozšířila o přístavbu a poblíž škol se realizoval i plán výstavby jídelny. Po pravé straně

Táboritské ulice se postavila střední škola a internáty. Výrazně se rozrostla plocha určená k bydlení, a to hlavně díky výstavbě sídliště a rodinných domů na levém okraji Táboritské ulice. Dalším místem nové zástavby pro bydlení se stala lokalita na západní straně města, kde došlo k výstavbě řadových a solitérních domů v ulicích Třebízského, Šustova, Komenského a Budějovická. Mnoho projektů se ovšem z minulého směrného územního plánu vůbec nezrealizovalo. Například projekt nové základní školy s hřištěm nebo hotel a okrskové nákupní středisko na severozápadním okraji města (sídliště Táboritská), nákupní středisko u Palackého náměstí a hasičská zbrojnice u hřbitova a kostela sv. Alžběty.

Rozvoj funkčních ploch řeší územní plán z roku 1993 následovně. Plochy pro rozvoj bydlení jsou vymezeny podél západní strany přeložky I/34. Zahrnout je třeba i nezastavěná místa Na Kopečku a docílit tak ucelené zástavby. Další územní rezervou jsou lokality na severozápadě, směrem na Břilice a na západě u nových lázní.

Z veřejné občanské vybavenosti se počítá s projektem nové mateřské školy v prostoru za sídlištěm Táboritská, avšak s výstavbou dalších jeslí se v územním plánu nepočítá. Základní školství s gymnáziem bude nadále soustředěno v místech u Komenského sadů. Pro tělovýchovné potřeby a sportovní zázemí využijí školy Tyršova stadionu a nově vzniklé tělocvičny v areálu Nového Dvora. Střední odborné školství, včetně internátu a dalších budov pro zajištění chodu se bude soustředit mezi Táboritskou a Jiráskovu ulici. Výstavba dalších školských zařízení není navrhována. Pro kulturní vybavení vzniknou nové prostory odsunutím internátů ze zámku. Sportoviště se mají nadále rozvíjet do areálu sousedícího se sídlištěm Hliník kolem sportovní haly, kde je navrhována výstavba stadionu. Mimo město se pak uvažuje o golfovém hřišti v lokalitě na Hrádečku, jezdeckém areálu na oboře nebo nových rekreačních zařízení a plochách v okolí Břilického rybníka. Rozvoji zdravotní vybavenosti má posloužit územní rezerva pro výstavbu polikliniky za Novými lázněmi. Z lázeňského rozvoje půjde hlavně o rozšiřování areálu Nových lázní (Aurora), pro něž je počítáno i s rezervou pro další rozšíření směrem na západ. Samozřejmostí je i zkvalitňování služeb a navýšení ubytovacích kapacit v areálu Lázní Berta. Oblast sociální péče je po nové dostavbě domu pro seniory u zámeckého parku stabilizována.

Komerční vybavení soukromého sektoru má být součástí obytných domů a čtvrtí, kde hlavní komerční osou je rozuměna část města od historického jádra po prostor U Trojce. Možnou variantou pro zvýšení nabídky obchodu a služeb je

transformace areálu kasáren, ty mohou být využity i pro administrativní účely obce. Samostatný prostor pro hlavní obchodní centrum nebo supermarket včetně parkoviště je vymezen u silnice I/34 západně od křižovatky U Trojce, naproti sídlišti Táboritská. Rozvoj služeb pro cestovní ruch, konkrétně služby spojené s ubytováním by se měly rozvíjet v blízkosti rybníka Svět a Nových lázní. Nově je počítáno se soukromým ubytováním v podobě pensionů a v historickém jádru budou lokalizovány luxusnější ubytovací zařízení.

Plochy pro výrobu a průmysl podél pražské silnice (Jiráskova ulice), by se mohly přeměnit na smíšené areály s částečnou funkcí výroby a komerčního využití. Obecně jsou plochy pro výrobu dostačující a jejich případná rezerva by měla navazovat na současné, které jsou vymezeny v severní části území na východní straně od silnice na Tábor. Jižní oblast průmyslu, na jihu od historického jádra při silnici na Borovany, nebude dále rozšiřována.

Zemědělské výrobní plochy jsou stabilní a jejich kapacita by se neměla navyšovat. Některé původní zemědělské objekty poslouží pro výstavbu tělocvičny (Nový Dvůr) nebo zemědělské školství (insemináční stanice).

Z hlediska rekreace a cestovního ruchu pro Třeboň jako historické a lázeňské město je důležité plochy určené k rekreaci rozvíjet. Pro historické jádro by se měla stát prioritou vyšší úroveň ubytování a stravování. Podél rybníka Svět zase podpora ubytování v hotelech a pensionech a provozování městského koupaliště. Důraz je třeba věnovat i vodní rekreaci a sportům s ní spojených. Samozřejmostí je udržování městských památek a zón určených k odpočinku a sportovním aktivitám nebo rozvoj pěších a cyklistických tras v území.

Dopravní problematika spojená hlavně s nárůstem dopravy a jejího ovlivnění hlučností a kvality životního prostředí ve městě si vyžádala nemalé navrhované změny oproti předcházejícím územním plánům. Dosavadní průtah silnice I/34 má být přemístěn do odklonové polohy ve směru na Břilice a využit pouze pro vnitroměstskou dopravu. Hlavní silniční tah tedy vede původním směrem od Jindřichova Hradce, Na Kopečku jsou vybudovány sjezdy a napojení na silnici vedoucí na České Velenice, silnice pokračuje přes Mokrý lůka a mimoúrovňovou křižovatkou, do níž by se měl napojovat silniční obchvat z jižního směru od Borovan a Nových Hradů, doprava z mimoúrovňové křižovatky se tak svádí do Jiráskovy ulice podél navrhované výrobně-komerční zóny ke kruhové, mimoúrovňové křižovatce U Trojce. Z této kruhové křižovatky je dále možné pokračovat severně na

Veselí nad Lužnicí nebo západním směrem okolo městské zástavby oddělené pásy zeleně na České Budějovice. Při výjezdu z Třeboně se mimoúrovňovou křižovatkou ještě napojuje komunikace z lokality Nových lázní.

Vedle napojení na mimoúrovňovou křižovátku (Mokrá luka-Jiráskova ul.) je situován návrh autobusového nádraží, které tak získává výhodnou polohu přímého napojení na hlavní silniční tahy bez zbytečného průjezdu zastavěným územím. Ve městě je navržen i systém MHD, který doporučuje realizování nových zastávek v demograficky posilujících oblastech jako Břilice a Kopeček nebo u budov služeb a občanského vybavení jako supermarket, školy a zdravotní středisko.

Jeden ze základních požadavků pořizovatele bylo řešení systému cyklistické dopravy. To je částečně řešeno přesunutím dopravy na hlavní silniční tahy, kdy už nebude docházet k průjezdu automobilové dopravy přes centrální část a dojde tak ke zklidnění dopravy a uvolnění místa na komunikacích pro cyklisty. Navíc se navrhuje propojení místních částí s městem nebo obytných ploch s plochami pro školství, zdravotnictví a průmysl pomocí cyklistických stezek, případně komunikacemi s určitým komfortem v podobě samostatně vyhrazeného pruhu pro cyklisty.

Opět je nově navrhovaný územní plán o něco podrobnější než plány předešlé, což je jasné z detailnějšího zakreslení vodních toků a komunikací. Stále lze tvrdit, že si Třeboň uchovává svůj zemědělský charakter i přes snížení lesních a zemědělských ploch na 63 %. Detailní výměru a rozmístění funkčních ploch ukazuje tabulka 6 a příloha 5.

**Tabulka 6:** Výměra a procentuální zastoupení ploch v územním plánu sídelního útvaru Třeboň z roku 1993

Funkční uspořádání	Výměra (m <sup>2</sup> )	%
Plochy bydlení	1 071 309,82	4,49
Plochy občanského vybavení	877 882,22	3,68
Plochy veřejných prostranství a zeleně	1 057 123,55	4,43
Plochy rekreační	179 232,01	0,75
Plochy výroby a skladování	553 572,26	2,32
Plochy zemědělské výroby	23 799,32	0,10
Plochy specifické	43 144,31	0,18
Plochy dopravní infrastruktury	1 553 013,18	6,50
Plochy lesní	9 129 626,11	38,23

Plochy přírodní	0,00	0,00
Plochy zemědělské	6 116 686,30	25,61
Plochy vodní a vodohospodářské	3 275 348,92	13,72

*Zdroj: vlastní výpočty a zpracování*

## **5.6 Změny územního plánu sídelního útvaru Třeboň v období 2000 - 2010**

Územní plán sídelního útvaru Třeboň prošel ve svém období účinnosti určitými změnami, konkrétně v letech 2001, 2003, 2005 a 2010. První změna proběhla v květnu roku 2001. Jednalo se o změnu využití severozápadního území města po obou stranách silnice I/34 ve směru na České Budějovice a napojení silnice mezi čerpací stanicí Shell a kruhovou křižovatkou U Trojce. Druhotným cílem změny se stal záměr vybudování rekreačně-sportovního areálu mezi silnicí I/34 a rybníkem Svět. Pořizovatelem změny bylo Město Třeboň, zpracovatelem Studio Valder z Českých Budějovic a vedoucím projektantem Ing. arch. Aleš Valder. Zastupitelstvo města schválilo tuto změnu, označovanou jako č. 2, v červenci 2001.

Další změnu bylo zapotřebí provést na základě rozhodnutí o záměru využití pozemků bývalé plynové kotelny u lázní Aurora, kde by mělo dojít k transformaci ploch technické infrastruktury na plochy vyššího občanského vybavení. Zadání změny bylo vypracováno v červenci 2002, výsledná změna schválena zastupitelstvem 7. 7. 2003 a označována jako změna č. 3. Zpracovatelem návrhu byla projekční a inženýrská kancelář A+U Design z Českých Budějovic a zodpovědnou projektantkou Ing. arch. Dagmar Polcarová.

Za plošně největší změnu, upravující východní část katastrálního území Třeboň je považovaná změna č. 5 z roku 2005. Hlavním cílem změny bylo řešení problematiky povodní na základě vyhodnocení situace ze srpna 2002. Dalšími cíli získání závazného podkladu pro usměrňování výstavby a trvale udržitelný rozvoj řešeného území. Zpracovatelem se stalo ÚP STUDIO a kolektiv autorů vedený Ing. arch. Stanislavem Kovářem, CSc. Výsledná práce změny č. 5 se schválila zastupitelstvem města v prosinci 2005.

Poslední změna, v té době již dosluhujícího územního plánu, je datována v roce 2010 a je situována v jižní části města. Bývalý areál skladů technických služeb má podle nového navrhovaného záměru posloužit pro plochu smíšeného bydlení a

upravuje i zpřesnění vymezení plánovaného východního obchvatu. Projektanty změny byly Ing. arch Aleš Valder a Jiří Kalina. Změna byla vydána v říjnu 2010.

Změny územního plánu sídelního útvaru Třeboně jsou popsány stručně pouze pro potřeby o hlubším povědomí dlouhé platnosti plánu z roku 1993. V menším měřítku ještě severní část území ovlivnil územní plán zóny Břilice. Stejně tak značný vliv na vývoj území měly vypracované územní studie. Výměra funkčních ploch těchto změn však do práce zahrnuta nebyla, protože práce se zabývá přímo územními plány a ne konkrétními změnami. Navíc změny bývají menších charakterů a jejich výměra by nemusela vykazovat značnější rozdíly ve vývoji a rozloze jednotlivých funkčních ploch. Detailnější grafický náhled popsanych změn je k nahlédnutí v příloze 6 práce. Avšak jedná se pouze o změny zmíněné výše. Do náhledu nejsou zapracovány územní studie ani územní plán zóny Břilice.

## **5.7 Územní plán Třeboně z roku 2012**

Původní územní plán sídelního útvaru z roku 1993 prošel za období své platnosti několika změnami mezi léty 2000 - 2010. O nich pojednává předchozí podkapitola. O pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce z vlastního podnětu v září roku 2005. Tento plán byl už zpracován podle nových legislativních úprav, konkrétně podle zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb. Po vypracování zadání a jeho úpravách dle vydaných stanovisek, podnětů a požadavků se finální zadání plánu schválilo zastupitelstvem města v červenci 2009. Zároveň bylo vyhověno požadavkům Krajského úřadu o zpracování konceptu územního plánu Třeboně a jeho vlivu na životní prostředí a území soustavy NATURA 2000. Konečné stanovisko ke konceptu bylo vydáno v červnu 2010. Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu se schválily skoro o rok později v květnu 2011. Pořizovatelem územního plánu bylo město Třeboň, zpracovatelem IVAN PLICKA STUDIO s kolektivem autorů: Ing. arch. Ivanem Plickou, Ing. Janem Dřevíkovským, Ing. Václavem Pivoňkou, Ing. Janem Císařem a Ing. Zdeňkem Raušem. Územní plán byl zastupitelstvem schválen v listopadu 2012, 14. prosince téhož roku vyvěšena veřejná vyhláška o jeho vydání a na konci roku, konkrétně 29. prosince, nabyl účinnosti.

Navržený územní plán akceptuje všechny regionální a nadregionální záměry stanovené v zásadách územního rozvoje (ZÚR) Jihočeského kraje, kterými jsou

zlepšení parametrů silnice I/24 od dálnice D3 až k bývalému zemědělskému areálu Gigant, u silnice I/34 jde o respektování navrhovaných silničních obchvatů České Budějovice - Třeboň, akceptuje úpravu stávající mimoúrovňové křižovatky se silnicí I/24 pro napojení navrhovaného východního obchvatu Třeboně na silnici II/154, elektrizaci železnice, biocentra a biokoridory regionálního a nadregionálního významu a záměr sportovně - rekreační plochy pro golfové hřiště navázané na lázeňský park.

Z plánovaných projektů územního plánu z roku 1993 se jich bohužel mnoho nerealizovalo. Například mateřská škola na sídlišti Táboritská, stadion na sportovišti na Hliníku, golfové hřiště na Hrádečku, rekreační oblast u Břilického rybníka nebo záměr přeměny inseminační stanice na areál zemědělské školy. Naopak se docílilo částečného využití prostoru brownfieldu Nového Dvora, kde se sice nevybudovaly tělocvičny pro základní školy a gymnázium, ale roku 1996 se zde otevřela základní praktická škola. Vlastní tělocvičnu ale postupem času získala jak škola Na Sadech (v KKC Roháč), tak gymnázium na svém pozemku. Hojného rozšíření se dostalo i lázním v podobě navýšení kapacit ubytování, ale i vybavení v podobě bazénů a wellness. Cílové přesunutí internátů ze zámků se povedlo pouze částečně. Velkým úspěchem byla transformace z původních kasáren na sídlo městského a finančního úřadu. Samozřejmě se rozvíjela i komerční sféra v podobě obchodů, soukromého ubytování, výstavby supermarketů nebo rekonstrukce a vznik „luxusního“ hotelu na Masarykově náměstí. Povedla se i navrhovaná přeměna čistě výrobních ploch podél Jiráskovy ulice na smíšenou funkci výrobně - komerční, která se zároveň realizovala i v jižní části města směrem na Brannou. Významnou změnou, kterou plán z roku 1993 přinesl, byla i výstavba autobusového nádraží poblíž silniční přeložky a rozvoj sítě MHD. Význačné bylo též vystavění hasičské stanice v Dukelské ulici. Bohužel se nepovedlo vybudovat navrhovanou dopravní infrastrukturu hlavního silničního tahu a tak průtah městem zůstal v původním stavu s určitými změnami v podobě světelné, později kruhové křižovatky v ulici Táboritská a silnice I/34, tudíž ke zklidnění dopravní situace ve městě nedošlo. Avšak realizace systému cyklistické dopravy ve městě částečným způsobem započala, když při rekonstrukcích chodníků a komunikacích byl vymezován zvláštní pruh pro cyklisty. Významného rozvoje docílilo území v plochách určených k bydlení. A to konkrétně v místní části Na Kopečku a severozápadní části města.

Územní plán z roku 2012 považuje Třeboň za území, které má podmínky pro trvale udržitelný rozvoj na dobré úrovni. Ve své urbanistické koncepci lpí na obnovu a udržení kvality původní, historické, urbanistické struktury a jedinečného charakteru krajiny. Dále klade důraz na ochranu volné krajiny a snaží se předcházet zahušťování zastavěného území. Zásadně odmítá povolování fotovoltaických a větrných elektráren nebo otevření nových ložisek šterkopísku a rozšiřování lokalit těžby rašeliny. Upozorňuje i na důsledné řešení ochrany území před dopady rekreace. Plán též podporuje rozvoj a respekt městské zeleně a parků. Rovněž předpokládá v následujících desetiletích výstavbu 1 018 rodinných domů a 390 bytových jednotek, které budou částečně díky charakteru území využívány, a to jako rekreační a přechodné bydlení. Pro rozvoj obchodu, služeb a výroby určuje plochu přibližně 350 000 m<sup>2</sup>, jež by měla být dostačující pro podnikatelské a výrobní aktivity v území. V bilanci pracuje s hypotézou o možném naplnění potencionálních kapacit pro parkování rezidentů i návštěvníků až 900 parkovacích míst.

Rozvoj funkčních ploch je územním plánem řešen následovně. Nově navrhované plochy jsou lokalizovány na západním a severozápadním okraji města, kde navazují na stávající zástavbu. Dalším územím pro nově vymezené plochy pro bydlení je pravá a levá strana při silnici vedoucí z Majdaleny a nezastavěné území poblíž železnice v lokalitě Na Kopečku, jež opět navazuje na současnou zástavbu. Poslední plocha pro bydlení je navržena na jihu města mezi pivovarem a podnikem Lesostavby, v areálu technických služeb. Tato plocha ovšem připadá v úvahu pro realizaci záměru výstavby Alzheimer centra.

Z hlediska ploch pro občanské vybavení jsou plochy stabilní. S novými budovami pro veřejné vybavení se nepočítá. Město je totiž dostatečně vybaveno a případné záměry by bylo možné řešit přestavbou či novou výstavbou na již vymezených plochách. Pro plochy občanského vybavení se tedy plán zabývá hlavně vymezením pro obchod a služby, které navrhuje lokalizovat podél Jiráskovy ulice, po levé straně silnice I/24 při výjezdu z Třeboně, po pravé straně při výjezdu z města na České Budějovice mezi benzínovou stanicí a obytnou zástavbou, v jižní části při silnicích II/154 a II/155 a v místní části Na Kopečku po pravé straně silnice I/24 oddělující obytnou část. Též vymezuje plochy pro sportoviště, konkrétně pro golfový park navazující na lázeňský park na západě území, jenž je jako regionálně významný projekt uveden i v zásadách rozvoje Jihočeského kraje. Není opomenuto ani vymezení nových ploch pro lázně, a to v bezprostřední blízkosti Lázní Aurora na



místě bývalé kotelny. Nové plochy pro výrobu a skladování doporučuje plán navázat na současně vymezené plochy pro tento účel v severní části města po pravé straně podél železnice. Výrazná část v navrhování nových ploch platí i pro plochy spojené s dopravní infrastrukturou. Není opomenut východní obchvat silnice II/154 a II/155, jenž by zásadním způsobem ovlivnil dopravní situaci na hrázi rybníka Svět, Budovcově, Svobody a Táboritské ulice a ulevil tak exhalacím a negativním dopadům. Pro zmíněný obchvat je navrženo z důvodu hydrotechnických poměrů vést přeložku přes prostor Mokrých luk a prostoru železniční tratě u Tyršova stadionu křížící Zlatou stoku na estakádové mostní konstrukci. Dále je návrh otevřený pro realizaci mimoúrovňové křižovatky v blízkosti autobusového nádraží a Jiráskovi ulice, elektrizaci železniční sítě a vybudování kruhové křižovatky U Trojce na severu města. Nezapomíná se ani na budování cyklotras, které jsou v Třeboni částečně na dobré úrovni a je důležité tedy město napojovat na již existující cyklistické trasy a propojovat ho s okolními obcemi Břilice, Dunajovice, Lužnice, Nová Hlína, Holičky, Stříbřec nebo Branná. Podporu veřejné zeleně a parků zastupují plochy mezi rybníkem Svět a golfovým hřištěm v návaznosti na současný lázeňský park, větší areál pro obyvatele bydlící Na Kopečku v blízkosti sjezdů a nájezdů na silnici I/34 a také v západní části za benzínovou stanicí. Pro většinu nově navrhovaných ploch určených pro bydlení, dopravu, výrobu a skladování nebo obchod a služby se doporučuje vypracování územní studie.

K výraznějšímu nárůstu došlo u ploch vodních a vodohospodářských, zapříčiněných zahrnutím ploch pro výtopy rybníků a vznikem nových malých vodních nádrží a případným rozšířením stávajících toků a ploch z důvodu protipovodňových a krajinných opatření. Třeboň lze i s navrhovaným územním plánem z roku 2012 stále považovat za území zachovávající si svůj zemědělský charakter, což dokazuje oproti minulému územnímu plánu skoro stejný procentuální podíl (63 %) v zastoupení lesních a zemědělských ploch. Stejně jako ve všech oborech i v územním plánování se projevuje technologický pokrok, a tak je možné si všimnout, že tento současný územní plán je zároveň nejvíce propracovaný a jeho detailnost a zpracování dosahuje nejvyššího měřítka ze všech územních plánů, které byly zahrnuty do této práce. Podrobnou tabulku s výměrami jednotlivých funkčních ploch ukazuje tabulka 7. Celkový náhled na funkční uspořádání území zobrazuje příloha 7.

**Tabulka 7:** Výměra a procentuální zastoupení ploch v územním plánu Třeboň z roku 2012

Funkční uspořádání	Výměra (m <sup>2</sup> )	%
Plochy bydlení	1 606 849,93	6,73
Plochy občanského vybavení	880 369,80	3,69
Plochy veřejných prostranství a zeleně	769 669,96	3,22
Plochy rekreační	103 702,88	0,43
Plochy výroby a skladování	280 743,96	1,18
Plochy zemědělské výroby	38 541,49	0,16
Plochy specifické	0,00	0,00
Plochy dopravní infrastruktury	1 405 866,15	5,88
Plochy lesní	9 193 995,14	38,50
Plochy přírodní	135 629,07	0,57
Plochy zemědělské	5 904 987,00	24,73
Plochy vodní a vodohospodářské	3 557 521,70	14,90

*Zdroj: vlastní výpočty a zpracování*

## 5.8 Zhodnocení výsledků práce

Závěrem v celkovém zhodnocení výsledků práce je třeba si ujasnit, že hlavními aktéry, kteří významným způsobem ovlivňují i rozvoj území a jeho historický vývoj, jsou právě pořizovatelé, schvalovatelé a zpracovatelé územně plánovací dokumentace. Význačnou roli při tvorbě územních plánů v minulosti hrálo subjektivní hodnocení projektantů, ale i společenské a politické poměry. V současnosti je už proces značně koordinovaný metodikami a legislativní úpravou. Navíc do procesu při pořizování územních plánů mohou zasahovat širší vrstvy společnosti a docílit tak prosazování svých zájmů, což je zaručeně správný krok, protože právě lidem žijícím v určitém území má jakákoliv nově navrhovaná územně plánovací dokumentace sloužit k uspokojení potřeb a zachovávat charakter krajiny pro její využívání budoucími generacemi.

Při pohledu na konkrétní rozvoje funkčních ploch v katastrálním území Třeboně a jejich vývojového srovnávání za určitá období je třeba neopomenout fakt, že výměry jednotlivých, v té době stávajících i navržených ploch, nejsou rozlišovány a jsou brány jako celek. U srovnání přírůstků a úbytků je důležité vzít v úvahu, že plochy navržené v plánu v jednotlivém roce nemusely být realizovány.

Nejstarším získaným plánem pro tuto práci je směrný územní plán z roku 1959, který je tedy i výchozím informačním zdrojem o vymezeních jednotlivých funkčních ploch v území a poslouží jako základní výstupní plán pro srovnání. Směrný územní plán z roku 1959 ukazuje, že Třeboň má zemědělský charakter, poněvadž lesní a zemědělské plochy celkově přesahují 70 % vymeřené území. Tento charakteristický rys si ostatně udrželo, i když s mírným poklesem pod 70 % hranicí též ve směrném územním plánu z roku 1976. Důvodem poklesu je nárůst ploch pro bydlení a občanské vybavení, jež bylo za potřebí na úkor zemědělské půdy pro zvyšující se počet obyvatelstva a rozvoj lázeňských služeb po připsání statutu lázeňského města zrealizovat. Hypotézu o počtu obyvatel je možné si ověřit podle vývoje počtu obyvatel, který je znázorněn v grafu č. 2. Další úbytek ploch je možné vidět u ploch pro veřejná prostranství a zeleň. Tento jev se dá vysvětlit hlavně novými projekty dopravní infrastruktury a jistá část se zabrala i pro nově vymezené plochy bydlení v místní části Na Kopečku. Poklesu dosáhly i plochy výroby a skladování, u nichž lze zmíněný stav přisoudit přesunu průmyslových aktivit z jižní části na sever a též orientaci Třeboně spíše na komerční a lázeňské aktivity, které jako pro město s lázeňským statutem byly výhodnější a prioritní. Orientace na průmyslové a výrobní aktivity se města nijak výrazně nedotkly ani v historickém vývoji. Nejvyššího nárůstu se tedy dočkaly plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost a dopravní infrastrukturu. Nárůst u vymeř vodních a hospodářských ploch zapříčinily podrobnosti plánů a budování nových vodních, odvodňovacích toků na Mokřých lukách.

**Tabulka 8:** Porovnání procentuálního zastoupení funkčních ploch v letech 1959 a 1976

Funkční uspořádání	% zastoupení v územním plánu z roku		Rozdíl %
	1959	1976	
Plochy bydlení	2,61	3,38	0,77
Plochy občanského vybavení	1,73	2,31	0,57
Plochy veřejných prostranství a zeleně	3,61	3,32	-0,29
Plochy rekreační	0,40	0,64	0,24
Plochy výroby a skladování	1,73	1,56	-0,17
Plochy zemědělské výroby	0,59	0,49	-0,10
Plochy specifické	0,07	0,08	0,01

Plochy dopravní infrastruktury	3,84	4,46	0,62
Plochy lesní	39,27	39,06	-0,21
Plochy přírodní	0,00	0,00	0,00
Plochy zemědělské	32,20	30,55	-1,65
Plochy vodní a vodohospodářské	13,93	14,14	0,21

*Zdroj: vlastní data a zpracování*

Srovnání územního plánu z let 1976 a 1993 značně ovlivňuje politická a společenská změna. V České republice se v 90. letech 20. století projevuje ve světě už známý trend suburbanizace, tedy růst a přesun aktivit do okolních sídel. To jasně dokazuje velký stavební „boom“ a zvyšující se poptávka po vlastním bydlení a pozemcích určených pro zástavbu rodinných domů. Jasným příkladem tohoto trendu je místní část Kopeček, jenž své plochy pro bydlení rozšiřuje východním směrem na Holičky podél silnice I/24 nebo oblast mezi Třeboní a Břilicemi na severozápadě. Výrazně tomuto stavu napomohla i výstavba sídliště Táboritská, jehož stavba probíhala v 80. letech 20. století a dokončila se počátkem 90. let.

U ploch určených pro občanské vybavení navýšení o 1,37 % dopomohl hlavně návrh nových ploch pro lázeňský komplex Aurora a areál golfového hřiště, které bylo projektováno v lokalitě na Hrádečku. K rozmachu rozvoje dochází i u ploch určených pro rekreaci podél Dukelské ulice, kde se hojně budují zahrádkářské kolonie stejně jako na jižní straně území u Zlaté stoky.

Největšího rozdílu dosahují plochy pro využití dopravní infrastrukturou, jejichž nárůst lze odůvodnit demokratizací společnosti, vzrůstající automobilizací a tím způsobené vyšší poptávce po parkování a kvalitnější dopravní infrastruktuře. K tomuto nárůstu došlo rozšířením zázemí železnice v severní oblasti určené pro výroby a skladování, nově vymezenou silniční přeložkou vedoucí přes kruhovou křižovatku U Trojce, následně podél západní části území až na silnici I/34 do Českých Budějovic a také nově projektovaným plochám pro místní a účelové komunikace a parkování. Nárůst ploch pro veřejné prostranství a zeleň je přisuzován především projektu nového parku a rekreační zóny v lokalitě u Břilického rybníka.

Právě územní plán z roku 1993 můžeme označit za nejvíce kreativní a pokrokový, protože vykazuje mnoho projektovaných záměrů z hlediska rozvoje území. Negativně se však tyto záměry podepsaly na výměrách lesních a hlavně zemědělských ploch. V územním plánu z roku 1993 dochází k nejvýraznější ztrátě zemědělské plochy, kterou zapříčinil velký počet nově vymezených ploch. Bohužel

se zde opět ukazuje problém, že město pro svůj růst nemůže obětovat jiné plochy a zabírá tak cenou zemědělskou půdu. Za povšimnutí určitě stojí i klesající výměra vodních a vodohospodářských ploch. Příčiny tohoto jevu se dají přisuzovat zmenšování rozloh rybníků a vodních nádrží v západní a severovýchodní části území.

**Tabulka 9:** Porovnání procentuálního zastoupení funkčních ploch v letech 1976 a 1993

Funkční uspořádání	% zastoupení v územním plánu z roku		Rozdíl %
	1976	1993	
Plochy bydlení	3,38	4,49	1,11
Plochy občanského vybavení	2,31	3,68	1,37
Plochy veřejných prostranství a zeleně	3,32	4,43	1,11
Plochy rekreační	0,64	0,75	0,11
Plochy výroby a skladování	1,56	2,32	0,76
Plochy zemědělské výroby	0,49	0,10	-0,39
Plochy specifické	0,08	0,18	0,10
Plochy dopravní infrastruktury	4,46	6,50	2,04
Plochy lesní	39,06	38,23	-0,83
Plochy přírodní	0,00	0,00	0,00
Plochy zemědělské	30,55	25,61	-4,94
Plochy vodní a vodohospodářské	14,14	13,72	-0,43

*Zdroj: vlastní data a zpracování*

Současný územní plán z roku 2012 značně ovlivnila legislativní úprava, podle níž se funkční vymezení ploch v územních plánech řídí metodikami, zákony a vyhláškami. Poprvé se tak setkáváme v územním plánu s vymezením přírodních ploch, které zastupují hlavně prvky biocenter přebrané z územního systému ekologické stability. Některé plochy, například specifické, úplně vymizely. Konkrétním důvodem v tomto plánu je však zrušení kasáren a jejich transformace na areál veřejného vybavení v podobě sídla městského a finančního úřadu. Obecně lze také říci, že zmiňovaná dokumentace je nejpodrobnější a nejpropracovanější a využívá při zpracování plně informačních technologií a softwarových programů oproti minulým plánům, které byly kresleny převážně ručně za pomoci pastelů a jiných výtvarných technik.

Stejně jako u plánu z roku 1993 se výrazným způsobem klade důraz na rozrůstání suburbií. Opět se výrazného rozšiřování dostalo plochám navazujícím na Břilice a odloučené části Na Kopečku. Právě v těchto lokalitách se rozrůstají plochy určené pro bydlení, jež navazují na současnou zástavbu a občanskou vybavenost převážně komerčního charakteru. Je zaznamenán vůbec největší nárůst ploch pro bydlení, i když trend vývoje obyvatelstva je klesající. Avšak poptávka po nových pozemcích pro výstavbu je stále vysoká. Díky ekonomické prosperitě obyvatel, věhlasu Třeboně jako lázeňského a turistického centra a záměru využívání nově vystavěných domů částečně pro trvalé, ale i sezónní bydlení nebo pro podnikatelské aktivity, není o poptávku po nové výstavbě a nemovitostech ve městě nouze. Navíc pro mnoho nově vymezených ploch je doporučeno vypracování územních studií.

Plochy občanské vybavenosti jsou umístěny podél hlavních silničních tahů a též některé z nich mají polyfunkční charakter, kdy je jejich funkce pro občanské (komerční) vybavení spojená i s funkcí pro výrobu a skladování. To je případ u mimoúrovňové křižovatky v Jiráskově ulici a na jihu území ve směru na Brannou a Domanín. Polyfunkční využití však částečně znamená úbytek ploch určených právě pro výrobu a skladování.

Na úkor nově navrhovaných ploch pro bydlení se například ustoupilo od záměru vybudování parku v blízkosti Břilického rybníka nebo zelených pásů lemujících a oddělujících průmyslovou oblast na severu od Zlaté stoky a výsledně způsobilo snížení ploch pro veřejnou zeleň.

Rozvoj se znovu jako v každém období podepsal i na zemědělské půdě. Dostí zajímavým ukazatelem je pak pokles ploch určených pro dopravní infrastrukturu, který se dá odůvodnit menším, konečným zabráním plochy pro autobusové nádraží. Žádné výraznější navrhování nových komunikací a nalezení jiného řešení vedení silniční dopravy (nerealizování silnice v západní části území napojující se na silnici I/34) se neobjevilo. Rostly i plochy vodní a vodohospodářské, což lze přisuzovat zvětšení rozlohy původních rybníků, například na západě a severovýchodě, u nichž v minulosti došlo k úbytku nebo výstavbě nových vodních nádrží. Impulzem pro obnovení původních vodních ploch a výstavbu nových vodních nádrží mohla být možnost čerpání dotačních titulů na podporu zemědělské produkce v chovu ryb. Též můžeme tvrdit, že tento jev mohlo způsobit zahrnutí ploch určených pro výtopy rybníků a vodních a vodohospodářských do jedné společné kategorie.

**Tabulka 10:** Porovnání procentuálního zastoupení funkčních ploch v letech 1993 a 2012

Funkční uspořádání	% zastoupení v územním plánu z roku		Rozdíl %
	1993	2012	
Plochy bydlení	4,49	6,73	2,24
Plochy občanského vybavení	3,68	3,69	0,01
Plochy veřejných prostranství a zeleně	4,43	3,22	-1,21
Plochy rekreační	0,75	0,43	-0,32
Plochy výroby a skladování	2,32	1,18	-1,14
Plochy zemědělské výroby	0,10	0,16	0,06
Plochy specifické	0,18	0,00	-0,18
Plochy dopravní infrastruktury	6,50	5,88	-0,62
Plochy lesní	38,23	38,50	0,27
Plochy přírodní	0,00	0,57	0,57
Plochy zemědělské	25,61	24,73	-0,88
Plochy vodní a vodohospodářské	13,72	14,90	1,18

*Zdroj: vlastní data a zpracování*

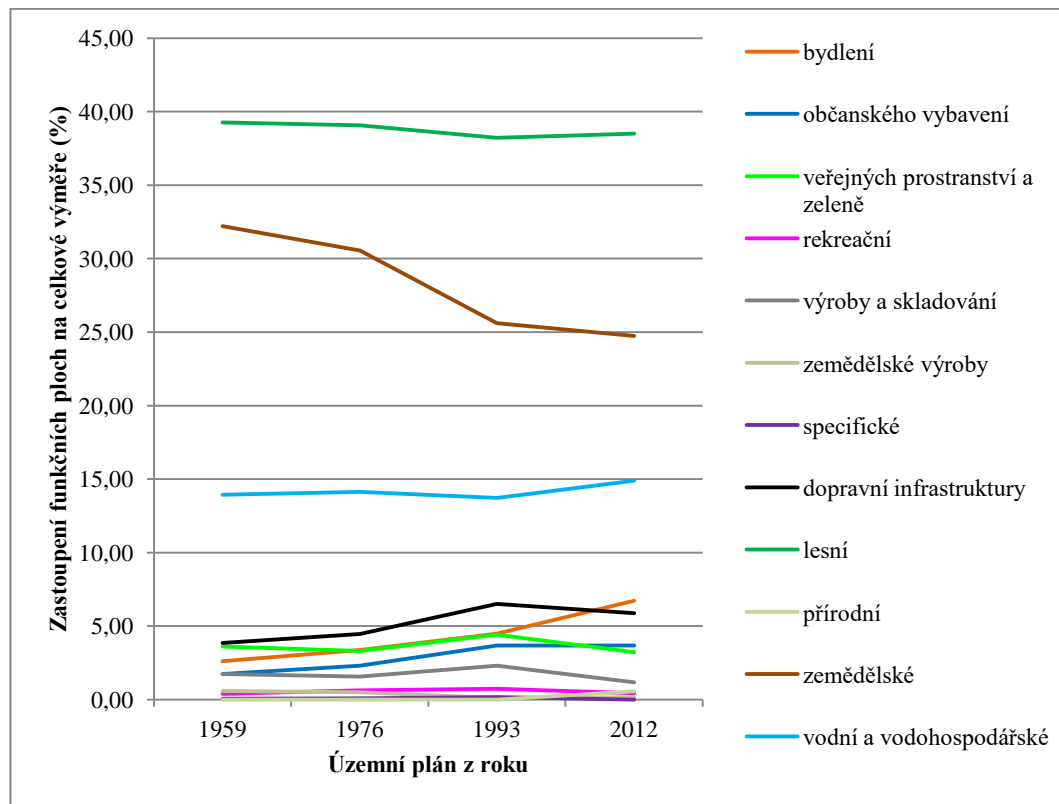
Souhrnem můžeme za nejvíce rozvíjející označit funkční plochu určenou pro bydlení, jež začínala na 2,61 % celkové výměry území a dosáhla hodnoty 6,73 %. Právě rozvoj ploch pro bydlení je nejvíce ovlivněný. Avšak změna chování lidské populace donutila k novému vymezení a rozvoji i jiné funkční plochy.

V dobách socialismu byla například dojíždka do práce určitou překážkou, a tak každý raději pracoval v místě bydliště, bydlení se řešilo hlavně výstavbou panelových sídlišť, urbanizované byly převážně jen území měst, všechny aktivity se soustřeďovaly v centrech a chybělo soukromé vlastnictví. V době dnešní už každý vlastní automobil, dojíždka do práce a do škol je samozřejmostí, prostorová mobilita obyvatelstva má stále významnější roli, kladou se vyšší nároky na dopravní dostupnost a obslužnost, a tak se není čemu divit, že dochází k poptávce po nové výstavbě rodinných domů a bytů v lokalitách v okolí města a ne přímo v něm. Projevuje se i vznik výše příjmových lokalit pro bydlení v odloučenějších místech, kde jsou situovány novostavby obývané ekonomicky bohatší vrstvou společnosti.

Mění se demografická struktura obyvatelstva a přejímají nové trendy, které u nás za socialismu nebyly známé. Konzumní společnost v území podporuje vznik nových obchodních center a supermarketů, požaduje větší spektrum nabízených služeb a lpí na co nejlepší a nejširší veřejné vybavenosti zastupované školami,

školkami, zdravotnickými a sociálními zařízeními nebo veřejnými správními organizacemi. Zemědělské aktivity ani průmysl nejsou už hlavní hospodářskou složkou, ale spíše druhotnou, kterou plně nahradil terciérní sektor v podobě obchodu a služeb. Dostatek volného času zase podněcuje k projektům na realizaci sportovišť a parků. Naopak v dnešní době splněných snů o vlastním domě se zahradou už nemají takový význam plochy určené pro zahrádky a druhé bydlení, pokud tedy nejde o obyvatele z panelových a bytových domů, kteří poptávku po těchto pozemcích stále uplatňují. Novou výraznou složku hraje i ochrana přírody a krajiny. Obyvatelé se zajímají a pečují o krajinu a životní prostředí, ve kterém žijí. Více se angažují v plánovaných změnách v území a politickém dění v místních samosprávách. Podporují se revitalizace sídlišť a rekonstruují dopravní komunikace. Určité znázornění vývoje územně plánovací dokumentace při jejím zpracování s ohledem na změny v chování společnosti ukazuje graf 4. V něm je jasně vidět zachování zemědělského charakteru katastrálního území, a to i přes trend úbytku zemědělských ploch, nebo nárůst ploch pro bydlení a občanskou vybavenost.

**Graf 4:** Vývoj funkčních ploch v územních plánech Třeboně v období 1959 - 2012



Zdroj: vlastní data a zpracování



## 5.9 Vlastní návrh možných změn územního plánu

Navrhované změny v současnosti platného územního plánu z roku 2012 jsou provázány s jeho cíli a v souladu se strategiemi rozvoje města. Navrženy jsou konkrétně čtyři změny, dvě se týkají návrhu ploch pro dopravní infrastrukturu a další dvě pro rekreaci a veřejné prostranství a zeleň.

Jedna z navržených změn reaguje na rozrůstající se plochy pro bydlení v lokalitě Na Kopečku. Nově vymezované plochy pro bydlení na východě zmíněné místní části by do budoucna měly rozšířit zástavbu o rodinné případně řadové domy. Pro řádné využití prostoru a podporu rychlejší realizace záměru výstavby a současně i přisunu nového obyvatelstva je navrhována nová místní komunikace, která probíhá souběžně s Lesní ulicí a vyústuje v ulici U sv. Petra a Pavla vedoucí na přírodní zónu Hrádeček, čímž je docíleno vzájemného propojení a vzniku klidné ulice, na niž může být do budoucna směrem k Dukelské ulici navazováno. Zároveň vytváří i zpřístupnění řešeného území pro budoucí zastavění a při jejich okrajích je možnost rozšiřovat plochy pro různé využití, například veřejných prostranství, zeleně, komerčního vybavení aj. Kromě zmíněných funkcí je záměr navrhován v klidné lokalitě, která může být ideální pro přisun mladých rodin s malými dětmi. Komunikace je vedena mimo rušné ulice, a tak má jistý potenciál i pro sportovní a rekreační využití.

Druhá navrhovaná změna se týká řešení dopravy v klidu. Pro Třeboň jako cykloturistické a lázeňské centrum jsou aktivity spojené s cestovním ruchem výrazným zdrojem příjmů. Proto je důležité rozvíjet vybavení pro lepší komfort návštěvníků a zároveň i napomáhat k eliminaci problémů spojených s dopravou a místy pro parkování rezidentů i turistů, jenž město navštíví.

Navrhovaná změna vymezuje plochu pro vybudování nového parkoviště typu „park and ride“, které lze přeložit jako „zaparkuj a jed“. Prostor pro realizaci je situován poblíž vlakové zastávky Třeboň - Lázně v Dukelské ulici na plochách územním plánem navržených pro rekreační využití hlavně v podobě zahrádek a zahrádkářských kolonií. Aby uváděný záměr nezpůsobil zrušení těchto areálů, je na náhradu vymezené plochy pamatováno v podobě třetí navrhované změny, kdy se rozlohou stejně velká plocha přemístí o přibližně 300 m naproti hasičské stanici.

Navrhovaný záměr pro umístění parkoviště typu „park and ride“, dokáže pak výrazně pomoci k vyřešení mnoha dopravních problémů a zlepšit určitým způsobem

komfort cyklistů. Hlavní výhodou je poloha parkoviště. Základním předpokladem je jeho využití turisty, kteří město navštíví za účelem cyklistiky. V bezprostřední blízkosti parkoviště je vlaková zastávka. Ta se dá použít pro přepravu kola například na vzdálenější místo, z kterého se pak může cyklista za využití okolních propojených cyklostezek vrátit ke svému vozu zpět. Kromě vlakové zastávky se zde nachází i zastávka MHD nebo restaurace pro případné občerstvení. Přímo v Dukelské ulici vede i pro cyklisty vyhrazená cyklotrasa s kvalitním asfaltovým povrchem, odkud je možné se bezpečně všemi směry napojit na jakoukoliv okolní cyklostezku díky vyhrazeným cyklistickým pruhům na komunikacích.

Jistou výhodou přináší změna i pro zklidnění dopravy, protože cyklisté nebo případně návštěvníci města nemusí vůbec dorazit autem, ale díky zastávkám použijí hromadné dopravy. I kdyby však dorazili automobilem, mohou se při cestě přes hlavní silniční tahy a pohodlným sjetím z nich vyhnout historickému jádru města a po kvalitnějších komunikacích bez problému dojet na parkoviště. Možností samozřejmě je část parkoviště vyhradit rezidentům, kteří bydlí v okolí a uspokojit tak i obyvatele města. Tímto záměrem se tedy dá určitým způsobem ovlivnit dopravní situace v řešeném území.

Poslední změna je situována v rozvojové ose severozápad. Konkrétně mezi Třeboní a Břilicemi. Územním plánem navrhované využití území převážně pro bydlení zapříčiní vyšší počet obyvatel v této lokalitě, kteří budou chtít trávit svůj volný čas v okolí. Ovšem od původního záměru z územního plánu z roku 1993 o vybudování přírodního parku se sportovním a rekreačním využitím se upustilo. Právě proto je navržena změna, která tento park, i když v menší rozloze, do území znovu začleňuje. Navíc je možné díky blízkosti Břilického rybníka využívat prostor i pro koupání nebo vodní sporty, tudíž má i určitý hospodářský potenciál pro podnikatelské aktivity.

Další změny nebo úpravy již navrhovány nejsou. Území vykazuje stabilní úroveň s dostatečnými výměrami funkčních ploch pro všemožná využití a v současné době je i propojenost města s okolními obcemi na vysoké úrovni. Detailní vyobrazení navrhovaných změn je k nahlédnutí v příloze 8.

## 6. Závěr

V závěru práce je třeba stručně shrnout výsledky prováděné analýzy při vyhodnocování vývoje územně plánovací dokumentace v katastrálním území Třeboň. Hlavním cílem diplomové práce bylo srovnání a vyhodnocení prostorového uspořádání funkčních ploch v jednotlivých územních plánech z let 1959, 1976, 1993 a 2012. K vývoji zkoumaných územních plánů je třeba dodat, že v řešeném území mají jistou tradici už od 20. let 20. století. Dost se tak ukazuje změna v kvalitě zpracování, podrobnosti a přesnosti územních plánů. Starší plány byly vyhotoveny spíše ručně metodou kreslení, novější plány už využívají výpočetních technologií a softwarových programů, což ovlivňuje nejen estetický pohled, ale funkčnost a kvalitu.

Z vypracované analýzy se došlo k následujícím výsledkům. Třeboň si stále do dnešní doby udržuje výrazně svůj zemědělský charakter, což dokazují výměry lesních a zemědělských ploch, které sice od 60. let 20. století výrazně poklesly, ale i přesto se drží nad 60 % z celkové výměry řešeného území. Příčinou tohoto poklesu je bezesporu rozrůstání města na úkor záborů zemědělské půdy. V období 1959 až 2012 lze za nejvíce rozrůstající označit plochy s obytnou funkcí, s nárůstem o 4,12 %, plochy určené pro dopravní infrastrukturu s nárůstem o 2,04 % a plochy s funkcí pro občanské vybavení s nárůstem o 1,96 % na celkové výměře zkoumaného území. Z hlediska období největšího nárůstu výše zmíněných ploch se dá označit doba po sametové revoluci. Od 90. let se ve městech na našem území začala značně projevovat vlna suburbanizace. Tento ve světě již známý, u nás nový, pojem zapříčil změnu chování společnosti v urbanizačním procesu. Za dob socialismu u nás nedocházelo k tak výraznému rozvoji a přesunu aktivit do příměstských oblastí, lidé se snažili bydlet a pracovat v místě bydliště, míra automobilizace byla nízká, veškeré aktivity se soustředily v centrálních částech měst a omezeno bylo i soukromé vlastnictví. Nová doba však přinesla tržní ekonomiku, zvýšila se konkurenceschopnost, lidé získali majetky, významnou roli hraje prostorová mobilita obyvatel, navýšila se poptávka po plochách pro výstavbu a závislost na hromadné dopravě výrazně poklesla. Ekonomická situace obyvatelstva se zvyšovala, snem každého z nich byl dům se zahradou v klidném prostředí zázemí městského sídla s určitou občanskou vybaveností a kvalitním napojením na dopravní síť, odkud se dá snadno a rychle dopravit automobilem za prací nebo do školy.

Tento trend zasáhl i řešené území, kdy od porevolučních dob až po současnost stále dochází k rozvoji funkčních ploch pro bydlení, občanské vybavení a dopravní infrastrukturu v lokalitách mezi Třeboní a Břilicemi nebo Na Kopečku. Se změnou demografické struktury a přejímání zahraničních trendů dochází i ke komercializaci společnosti. Společnost se stává konzumní a v území podporuje výstavbu obchodních center a marketů všeho druhu. Od 90. let se též mění hospodářství, kde se průmysl stává druhotnou složkou a je nahrazen terciérními aktivitami v podobě služeb a obchodu, což pro řešené území znamená věnovat pozornost vyhrazování funkčních ploch i pro tyto záměry a dochází k poklesům vyměřených ploch pro průmysl (výroba a skladování) a zemědělskou výrobu. I tento fakt prokazují výsledky (pokles o průměrně 0,5 %) práce, i když v žádném velkém měřítku, protože Třeboň nebyla nikdy orientována průmyslově, ale spíše se zaměřovala na služby v lázeňství, jako město s lázeňským statutem a cestovní ruch. Výrazně se výše zmiňované trendy projevují i v plochách určených pro veřejná prostranství, zeleň a rekreaci. Trávení volného času obyvatelstva si žádá vymezování těchto ploch v dostatečné míře v podobě zahrádkářských kolonií či parků. Územně plánovací dokumentace ve svém vývoji přinesla pro území i jistá dopravní řešení v podobě vybudované přeložky přes Mokrá luka, mimoúrovňové křižovatky, autobusového nádraží, nebo do budoucna plánovaného východního obchvatu. Podrobněji jsou však jednotlivé vývojové fáze územního plánování v Třeboni rozebrány ve výzkumné části práce.

U výhledu vývoje územní a při tvorbě nových územně plánovacích dokumentací lze do budoucna počítat s dalším nárůstem funkčních ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a dopravu. Postupně by tak mohlo dojít ke spojení Břilic a Třeboně v jeden větší územní celek. Ovšem u každé další expanze města se musí počítat se zábořem zemědělské půdy. Možnou prognózou může být i fakt, že vyřešením dopravních problémů ve městě vybudováním východního obchvatu dojde ke zklidnění, zkvalitnění podmínek pro život a nárůstu poptávky po nemovitostech v centrální části území. V tom případě pak může nastat po procesu suburbanizace tzv. reurbanizace, čímž dojde k přesunu obyvatelstva a veškerých aktivit z okolí zpět do centra města. Pro území Třeboně a jeho omezené využití centrálních částí však nebude tento jev znamenat nijak výraznou změnu v jeho další expanzi v původních osách a bude i nadále docházet k rozvoji.

## 7. Zdroje

### LITERATURA A ODBORNÉ ČASOPISY:

BURGESS, E., W. (1925): The growth of the city: an introduction to a research Project. In: PARK, R., BURGESS E., W., MCKENZIE, D., R. (1967): The City. Chicago University Press, Chicago, s. 47-62.

DAMOHORSKÝ, M. a kol. (2010): Právo životního prostředí. Nakladatelství C.H. Beck, Praha, 680 s. ISBN 978-80-7400-338-7

DEMEK, J. (1965): Geomorfologie českých zemí. Nakladatelství ČSAV, Praha, 336 s.

DEMEK, J., MACKOVIČ, P. (2006): Hory a nížiny - zeměpisný lexikon. Vydala agentura ochrany přírody a krajiny, Brno, 582 s. ISBN: 80-86064-99-9

DIENSTBIER, F. (2014): Územní plánování. In: SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. a kol.: Správní právo – zvláštní část, Nakladatelství Leges, Praha, s. 196 ISBN 978-80-8757-6-48-9

DOLEŽAL, J., LANČ, J. (1998): Příručka stavebního práva: stavby - umístování, povolení, kolaudace. Polygon, Praha, 335 s. ISBN 80-85967-77-4

EUROPEAN COMMUNITIES (1999): ESDP - European Spatial Development Perspective: Toward Balanced and Sustainable Development of the Territory of the European Union. Office publications of the European Communities, Luxembourg, 87 s. ISBN 92-828-7658-6

GOODALL, B. (1987): The Penguin Dictionary of Human Geography. Penguin Books, Londýn, 509 s.

HEGEBRANT, M., LANČ, J., SAKAŘ, B. (1992): Stavební zákon a předpisy souvisící: (komentář). SEVT, Praha, 502 s. ISBN 80-7049-044-6

JIRÁSEK, P. (2014): Územní plánování. Fakulta životního prostředí, Univerzita J. E. Purkyně, Ústí nad Labem, 140 s. ISBN 978-80-741-820-0

JOHNSTON, R., GREGORY, D., PRATT, G., WATTS, M. (2003): The Dictionary of Human Geography. Blackwell Publishers Ltd. Oxford, 958 s.

KLÁPŠTĚ, P., BEČKA, M., KLÁPŠŤOVÁ, E. (2012): Jak uvažovat o budoucnosti suburbii? Urbanismus a územní rozvoj, roč. 15, č. 5, s. 49-54.

KLIKOVÁ, A., HAVLAN, P., VALACHOVÁ, K., HAMPLOVÁ, E. (2007): Stavební právo praktická příručka. Linde, Praha, 223 s. ISBN 978-80-7201-764-5

KROUPA, S. (2005): Zázraky před jižní hranicí pohled z Novohradských hor do měst a vesnic v jižní části roviny třeboňské. Veduta, České Budějovice, 244 s. ISBN 80-86829-12-X

KUBEŠ, J., PERLÍN, R. (1998): Územní plánování pro geography. Karolinum, Praha, 89 s. ISBN 80-7184-512-4

KUČA K. (2008): Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku. Nakladatelství Libri, Praha, 991 s. ISBN 978-80-7277-041-0

MAIER, K. (2004): Územní plánování. České vysoké učení technické v Praze, Praha, 85 s. ISBN 8001022404

MAIER, K. (2012): Nástroje územního plánování k regulaci suburbanizace. Urbanismus a územní rozvoj, roč. 15, č. 5, s. 12-20.

MAIER, K., ČTYROKÝ, J., VOREL, J., FRANKE, D. (2008): Územní plánování a udržitelný rozvoj. ABF - nakladatelství ARCH, Praha, 124 s. ISBN 978-80-86905-47-1

MAREK, K., PRŮCHA, P. (2007): Nové stavební právo, Masarykova Univerzita, Brno, 264 s. ISBN 978-80-210-4419-7

MATOUŠ, F. (1972): Třeboň. Nakladatelství Odeon, Praha, 238 s.

MORKUS, J. (2015): Charta evropského plánování. Urbanismus a územní rozvoj, roč. 18, č.1, s. 3-6.

MULÍČEK, O. (2008): Geografie sídel. In: Toušek, V., Kunc, J., Vystoupil, J. a kol. (2008): Ekonomická a sociální geografie. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, Plzeň, s. 97 - 128.

MMR (2015): Koordinace územních plánů a pozemkových úprav - Metodický návod. Ministerstvo pro místní rozvoj, Praha, 37 s. ISBN 978-80-87147-89-4

NAVRÁTILOVÁ, A., ROZMANOVÁ, N. (2015): Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 927 s.

NEPOMUCKÝ, P., SALAŠOVÁ, A. (1996): Krajinné plánování. Vysoká škola baňská - Technická univerzita Ostrava, Ostrava, 100 s. ISBN 80-7078-371-0

OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J. (2008): Současná česká suburbanizace a její důsledky. Veřejná správa, 11, č. 4, s. 1-4.

PÁSKOVÁ, M., ZELENKA, J. (2012): Výkladový slovník cestovního ruchu. Linde, Praha, 768 s. ISBN 978-80-7201-880-2

PAVLÍČEK, J., ZEMÁNEK, V. (2011): Územní plánování: plánování a projektování pozemních komunikací. Vzděláním ke kvalitě, Brno, 26 s.

POLČÁKOVÁ, M. (2011): Stavební úřady. In: Průchová, I. a kol. (2011): Stavební zákon a ochrana životního prostředí. Masarykova univerzita, Brno, s. 41 - 63.

PSÍKOVÁ, J. (2013): 130. let třeboňských slatinných lázní. Lázně Berta a Aurora Třeboň, Třeboň, 31 s.

QUITT, E. (1971): Klimatické oblasti Československa: Climatic regions of Czechoslovakia. Geografický ústav ČSAV, Brno, 73 s.

SETO, K. C., DHAKAL, S. (2014): Human settlements, infrastructure and spatial planning. In: IPCC, Climate Change: Mitigation of Climate Change. Contribution of Working Group III to the Fifth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change. Cambridge University Press, Cambridge, s. 923 - 1001. ISBN 978-1-107-05821-7

SIMEONOVA, V., BOUWMA, I., VAN DER GRIFT, E. (2017): Natura 2000 and Spatial Planning. Office of the European Union, Luxembourg, 124 s. ISBN 978-92-79-75333-6

SKLENIČKA, P. (2003): Základy krajinného plánování. Nakladatelství Naděžda Skleničková, Praha, 321 s. ISBN 80-903206-1-9

SPÚ (2017): Metodický návod k provádění pozemkových úprav ve znění změny č.2. Státní pozemkový úřad, Praha, 137 s.

SÝKORA, L. (1993): Teoretické přístupy ke studiu města. In: Sýkora L. (1993): Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, s.67-89.

SÝKORA, L. (2002): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 191 s. ISBN 80-901914-9-5

ŠILHÁNKOVÁ, V. (2007): Suburbanizace - hrozba fungování (malých) měst., Civitas per populi, Hradec králové, 234 s. ISBN 978-80-903813-3-9

ŠILHÁNKOVÁ, V., KOUTNÝ, J., ČABALOVÁ, M. (2010): Urbanismus a územní plánování. Univerzita Pardubice, Pardubice, 126 s. ISBN 978-807395-310-2

TOLASZ, R. (2007): Atlas podnebí česka. Český hydrometeorologický ústav, Praha, 255 s. ISBN: 978-80-86690-26-1



TUNKA, M. (2011): Několik poznámek k územně analytickým podkladům a jejich aktualizaci. Urbanismus a územní rozvoj, roč. 14, č. 1, s. 3 - 6.

TUNKA, M. (2014): Cena územního plánu. Urbanismus a územní rozvoj, roč. 17, č. 3, s. 18 - 21.

ÚUR (2008): Obec a územní plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 10 s.

ÚUR (2009): Občan a územní plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 9 s. ISBN 978-80-97318-01-0

VÚMOP (2015): Koordinace územních plánů a pozemkových úprav - Metodický návod. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, Praha, 37 s. ISBN 978-80-87318-35-5

#### **ZÁKONY A VYHLÁŠKY:**

Zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí.

Zákon č. 84/1958 Sb. o územním plánování.

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Zákon č. 262/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 103/1990 Sb.

Zákon č. 83/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a o změně a doplnění některých dalších zákonů

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

Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu a povolání autorizovaných architektů k výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Vyhláška č. 84/1976 Sb., o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech.

Vyhláška č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu.

Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovacích činností

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území

Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věci stavebního řádu

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

### **INTERNETOVÉ ZDROJE:**

ČGS (2018): Geovědní mapy 1 : 50 000. Dostupné na WWW: <https://mapy.geology.cz/geocr50/> (20. 3. 2018)

ČSÚ (2018): Veřejná databáze - vše o území Třeboň. Dostupné na WWW: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi> (21. 3. 2018)

ČSÚ (2018a): Počet obyvatel a domů podle výsledků sčítání od roku 1869. Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/sldb/pocet-obyvatel-a-domu-podle-vysledku-scitani-od-roku-1869> (20. 3. 2018)

ČÚZK (2018): Podrobné informace o katastrálním území Třeboň. Dostupné na WWW:

[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002\\_XSLT:W EBCUZK\\_ID:770230](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:W EBCUZK_ID:770230) (25. 3. 2018)

PSÍKOVÁ, J. (2018): Třeboňské požáry. Třeboňský svět, ročník 2018, č. 3, s. 22. Dostupné na WWW: [http://www.mesto-trebon.cz/uploads/\\_archiv\\_ts/TS\\_2018/2018-03.pdf](http://www.mesto-trebon.cz/uploads/_archiv_ts/TS_2018/2018-03.pdf) (27. 3. 2018)

ÚÚR (2016): Dotčené orgány v procesu územního plánování. Dostupné na WWW: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2588> (22. 2. 2018)

VÚMOP (2018): ekatalog BPEJ. Dostupné na WWW: <https://bpej.vumop.cz/> (21. 3. 2018)

## 8. Seznam obrázků, tabulek, grafů, schémat a příloh

<b>Obrázek 1:</b> Katastrální území Třeboň.....	34
<b>Obrázek 2:</b> Geologická mapa katastrálního území Třeboň .....	35
<b>Obrázek 3:</b> Půdní charakteristika podle BPEJ v k. ú. Třeboň .....	36
<b>Obrázek 4:</b> Vodstvo v katastrálním území Třeboň.....	37
<b>Obrázek 5:</b> Ochrana přírody v katastrálním území Třeboň .....	39
<b>Obrázek 6:</b> Doprava v katastrálním území Třeboň.....	40
<b>Obrázek 7:</b> Demografické ukazatele Třeboně k 1. 1. 2017 .....	41
<b>Obrázek 8:</b> Druhy pozemků v katastrálním území Třeboň k dubnu 2017.....	43
<b>Obrázek 9:</b> Dominanty a významné prvky krajiny v k. ú. Třeboň .....	46
<b>Tabulka 1:</b> ÚSES v katastrální území Třeboň .....	38
<b>Tabulka 2:</b> Pozemky v katastrálním území Třeboň k 25. 3. 2018 .....	42
<b>Tabulka 3:</b> Rozdělení funk. ploch územních plánů podle vyhlášky č. 501/2006 Sb.....	48
<b>Tabulka 4:</b> Výměra a procentuální zastoupení ploch ve směrném územním plánu Třeboně z roku 1959 .....	62
<b>Tabulka 5:</b> Výměra a procentuální zastoupení ploch ve směrném územním plánu Třeboně z roku 1976 .....	64
<b>Tabulka 6:</b> Výměra a procentuální zastoupení ploch ve směrném územním plánu Třeboně z roku 1993 .....	68
<b>Tabulka 7:</b> Výměra a procentuální zastoupení ploch ve směrném územním plánu Třeboně z roku 2012 .....	74
<b>Tabulka 8:</b> Porovnání procentuálního zastoupení funkčních ploch v letech 1959 a 1976 ....	75
<b>Tabulka 9:</b> Porovnání procentuálního zastoupení funkčních ploch v letech 1976 a 1993 ....	77
<b>Tabulka 10:</b> Porovnání procentuálního zastoupení funkčních ploch v letech 1993 a 2012 ..	79
<b>Graf 1:</b> Procentuální zastoupení druhů pozemků v k. ú. Třeboň k 25. 3. 2018 .....	42
<b>Graf 2:</b> Vývoj počtu obyvatel v Třeboni.....	58
<b>Graf 3:</b> Vývoj počtu domů v Třeboni .....	58
<b>Graf 4:</b> Vývoj funkčních ploch v územních plánech Třeboně v období 1959 - 2012.....	80
<b>Schéma 1:</b> Dotčené orgány a jejich činnost ochrany.....	19
<b>Schéma 2:</b> Historický vývoj nástrojů územního plánování.....	25
<b>Schéma 3:</b> Proces pořízení územního plánu.....	26
<b>Schéma 4:</b> Vývoj dokumentace územních plánů Třeboně.....	60

<b>Příloha 1:</b> Výměry a procentuální zastoupení funkčních ploch v jednotlivých územních plánech .....	94
<b>Příloha 2:</b> Porovnání procentuálního zastoupení funkčních ploch v jednotlivých obdobích..	94
<b>Příloha 3:</b> Směrný územní plán Třeboně z roku 1959 .....	95
<b>Příloha 4:</b> Směrný územní plán Třeboně z roku 1976 .....	96
<b>Příloha 5:</b> Územní plán sídelního útvaru Třeboň z roku 1993.....	97
<b>Příloha 6:</b> Územní plán sídelního útvaru Třeboň z roku 1993 se změnami v období 2000 - 2010 .....	98
<b>Příloha 7:</b> Územní plán města Třeboň z roku 2012 .....	99
<b>Příloha 8:</b> Územní plán města Třeboň z roku 2012 s vlastními navrhovanými změnami ...	100

## 9. Přílohy

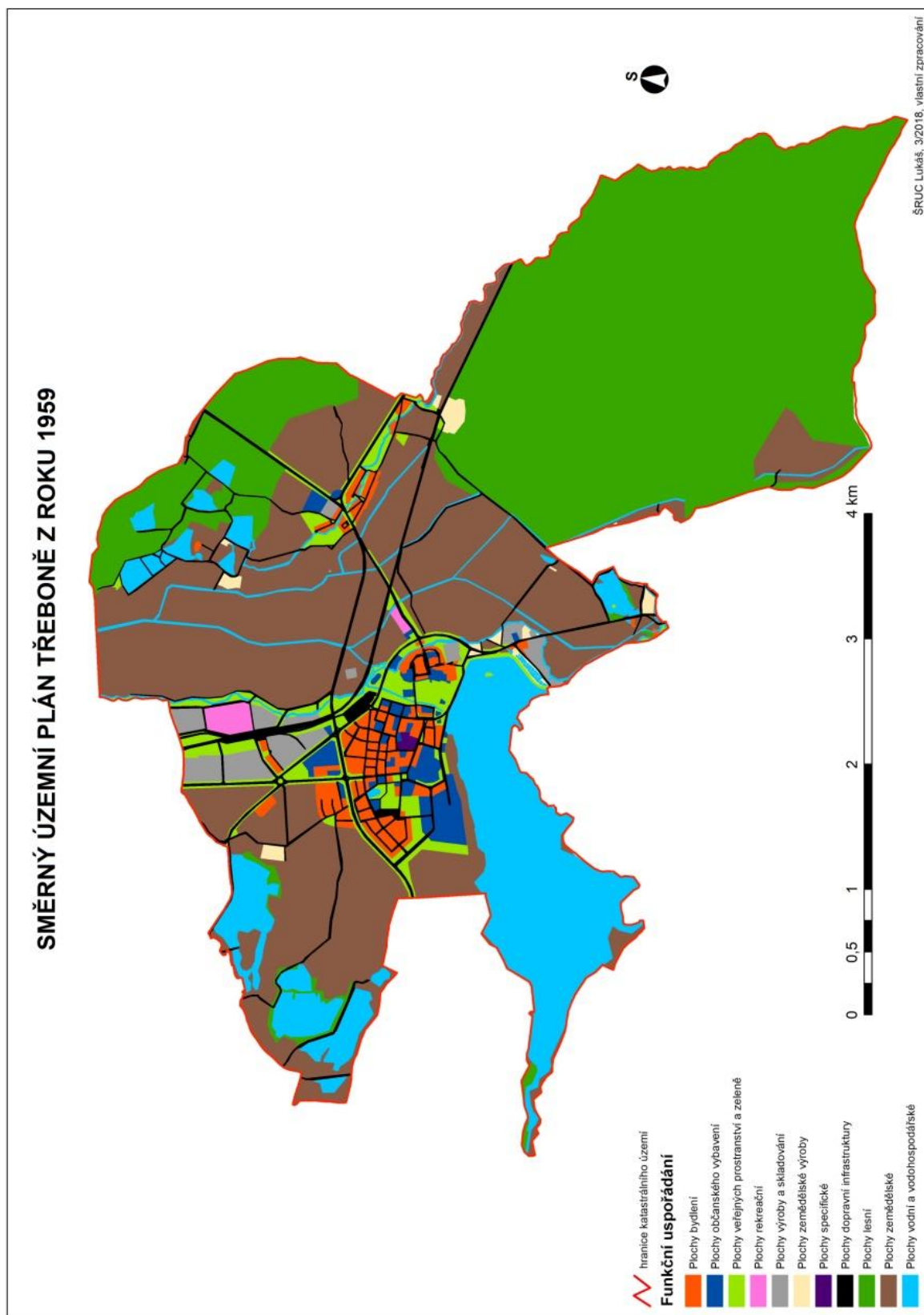
**Příloha 1:** Výměry a procentuální zastoupení funkčních ploch v jednotlivých územních plánech

Funkční uspořádání	Výměra (m <sup>2</sup> )				Výměra (%) územní plán z roku			
	1959	1976	1993	2012	1959	1976	1993	2012
Plochy bydlení	623 171,96	806 774,07	1 071 309,82	1 606 849,93	2,61	3,38	4,49	6,73
Plochy občanského vybavení	413 746,78	551 283,16	877 882,22	880 369,80	1,73	2,31	3,68	3,69
Plochy veřejných prostranství a zeleně	860 233,63	792 641,03	1 057 123,55	769 669,96	3,61	3,32	4,43	3,22
Plochy rekreační	95 612,30	153 222,32	179 232,01	103 702,88	0,40	0,64	0,75	0,43
Plochy výroby a skladování	413 363,72	372 869,74	553 572,26	280 743,96	1,73	1,56	2,32	1,18
Plochy zemědělské výroby	140 923,50	117 408,99	23 799,32	38 541,49	0,59	0,49	0,10	0,16
Plochy specifické	16 730,58	19 449,04	43 144,31	0,00	0,07	0,08	0,18	0,00
Plochy dopravní infrastruktury	917 047,81	1 065 690,36	1 553 013,18	1 405 866,15	3,84	4,46	6,50	5,88
Plochy lesní	9 366 329,09	9 324 533,81	9 129 626,11	9 193 995,14	39,27	39,06	38,23	38,50
Plochy přírodní	0,00	0,00	0,00	135 629,07	0,00	0,00	0,00	0,57
Plochy zemědělské	7 680 697,26	7 293 188,18	6 116 686,30	5 904 987,00	32,20	30,55	25,61	24,73
Plochy vodní a vodohospodářské	3 323 079,15	3 376 190,54	3 275 348,92	3 557 521,70	13,93	14,14	13,72	14,90

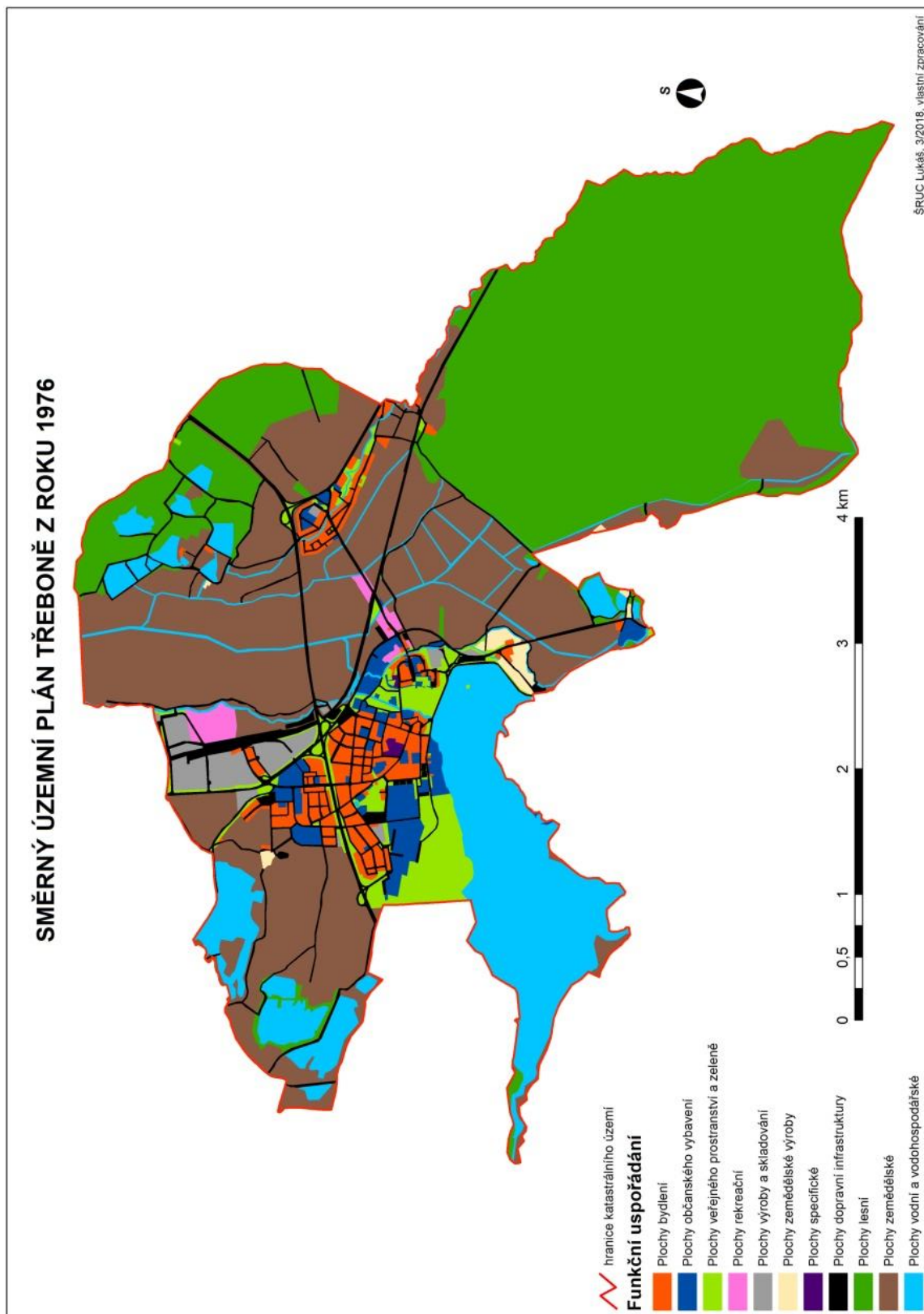
**Příloha 2:** Porovnání procentuálního zastoupení funkčních ploch v jednotlivých obdobích

Funkční uspořádání	% rozdíl výměry funkčních ploch		
	1959 - 1976	1976 - 1993	1993 - 2012
Plochy bydlení	0,77	1,11	2,24
Plochy občanského vybavení	0,57	1,37	0,01
Plochy veřejných prostranství a zeleně	-0,29	1,11	-1,21
Plochy rekreační	0,24	0,11	-0,32
Plochy výroby a skladování	-0,17	0,76	-1,14
Plochy zemědělské výroby	-0,10	-0,39	0,06
Plochy specifické	0,01	0,10	-0,18
Plochy dopravní infrastruktury	0,62	2,04	-0,62
Plochy lesní	-0,21	-0,83	0,27
Plochy přírodní	0,00	0,00	0,57
Plochy zemědělské	-1,65	-4,94	-0,88
Plochy vodní a vodohospodářské	0,21	-0,43	1,18

Příloha 3: Směrný území plán Třeboně z roku 1959

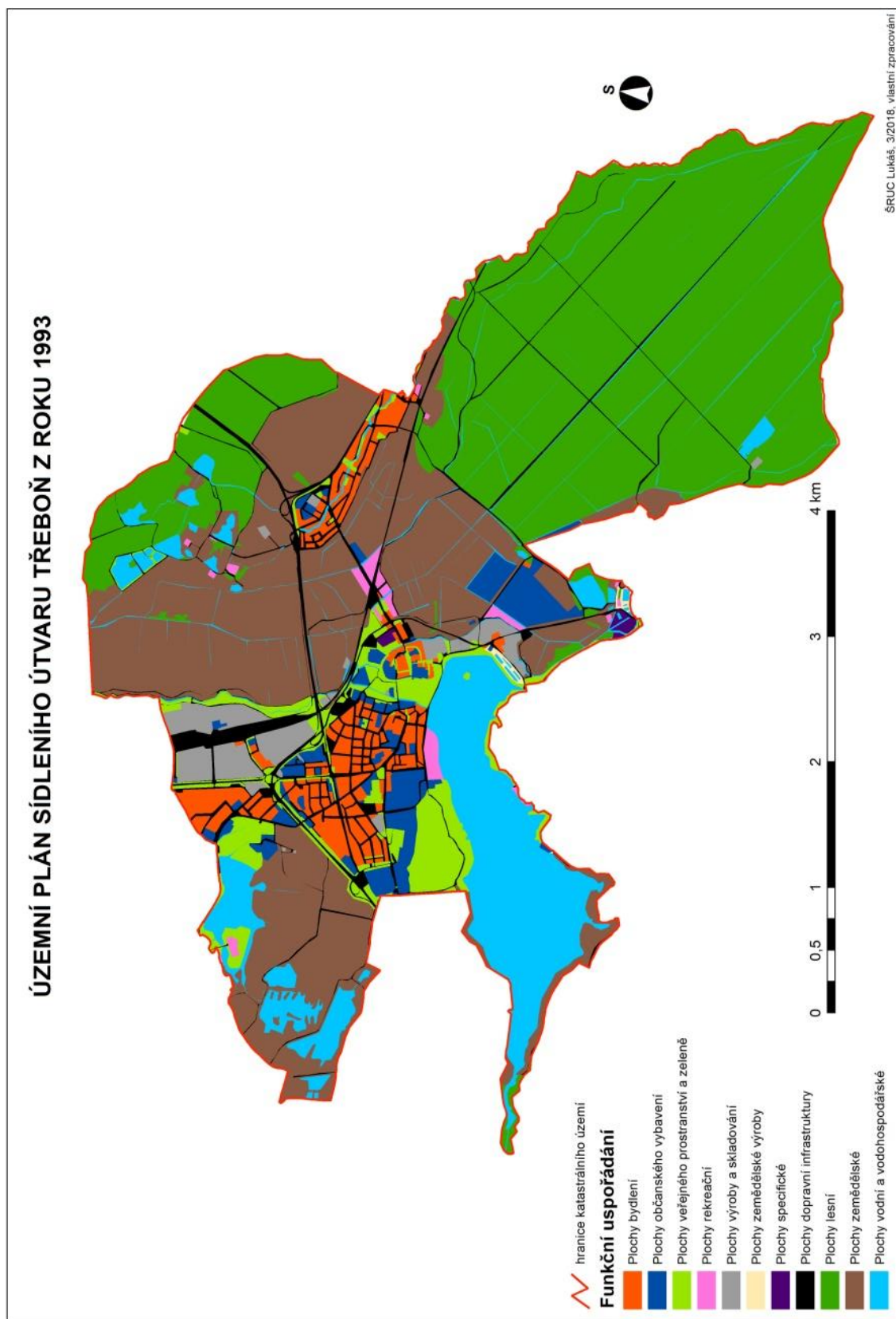


Příloha 4: Směrný územní plán Třeboně z roku 1976

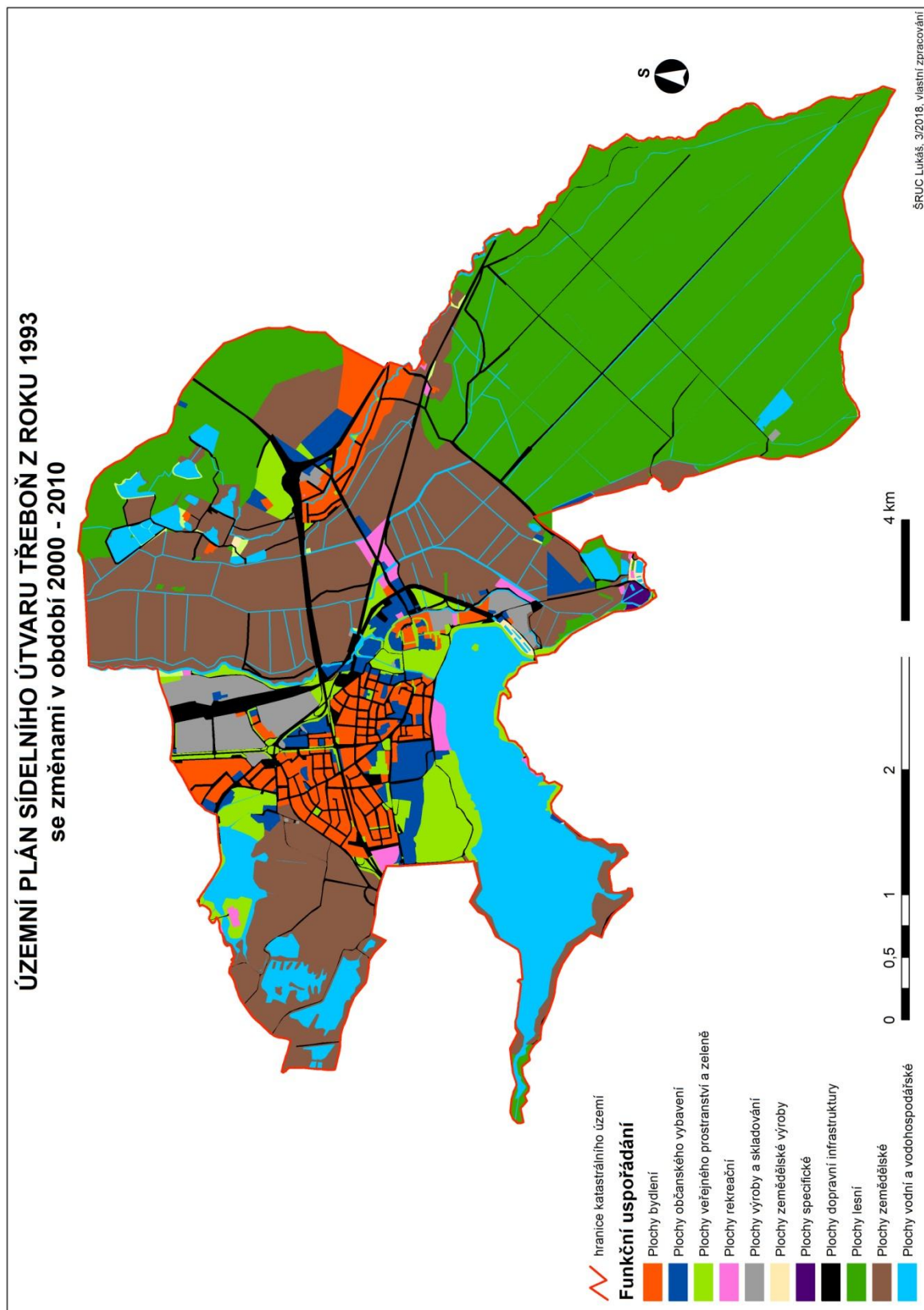




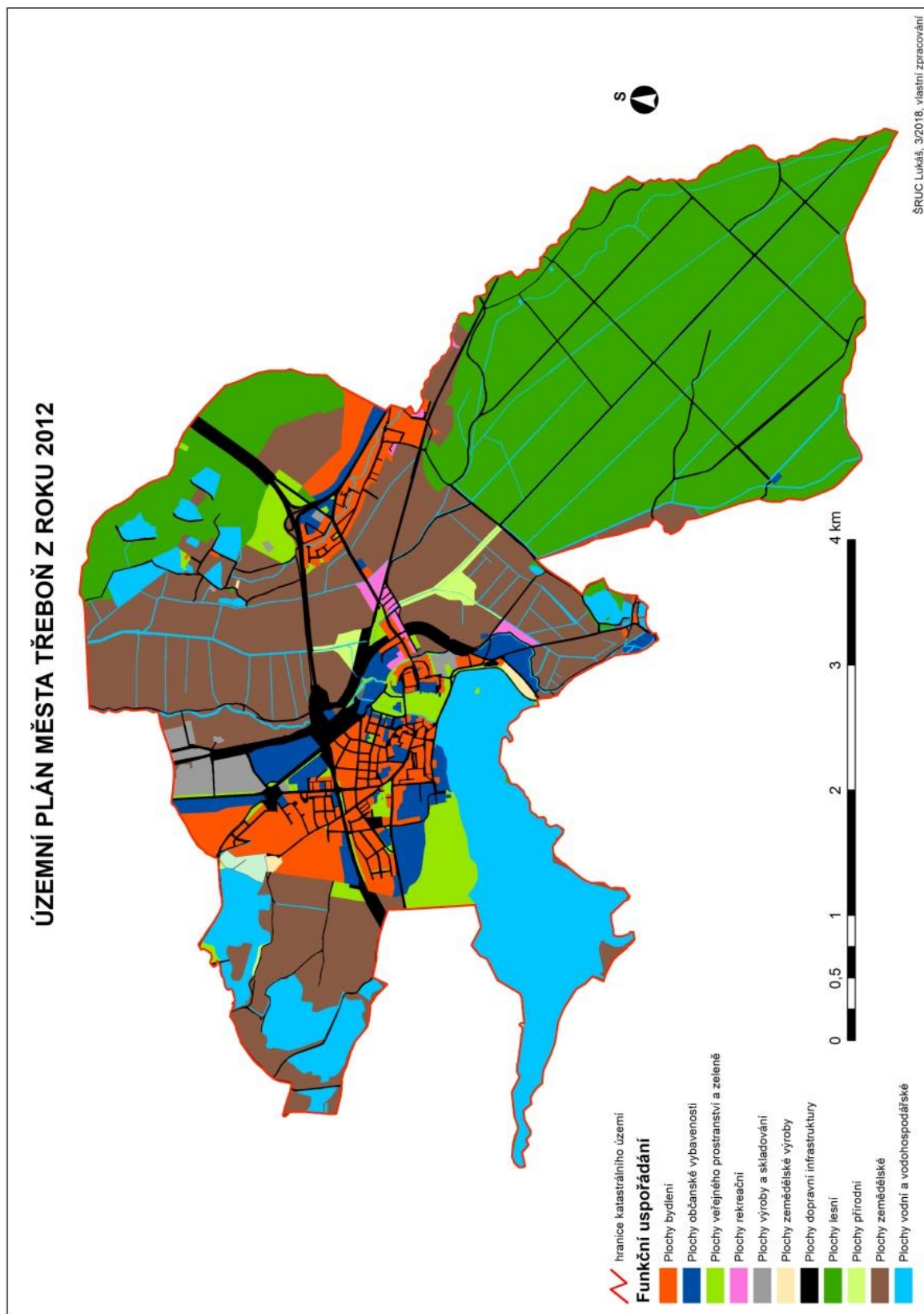
Příloha 5: Územní plán sídelního útvaru Třeboň z roku 1993



**Příloha 6:** Územní plán sídelního útvaru Třeboň z roku 1993 se změnami v období 2000 - 2010



Příloha 7: Územní plán města Třeboň z roku 2012





**Příloha 8: Územní plán města Třeboň z roku 2012 s vlastními navrhovanými změnami**

