

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4101 Zemědělské inženýrství

Studijní obor: Agroekologie – péče o krajinu

Katedra: Katedra krajinného managementu

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Územní studie jako podklad pro územní plánování
vybrané lokality

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

Autor diplomové práce: Bc. Eva Mikulová

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. Eva MIKULOVÁ**
Osobní číslo: **Z16368**
Studijní program: **N4101 Zemědělské inženýrství**
Studijní obor: **Agroekologie - Péče o krajinu**
Název tématu: **Územní studie jako podklad pro územní plánování vybrané lokality**
Zadávající 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 zpracování územní studie.
Historické formy podkladů pro územní plánování.
Propojení územní studie s procesem územního plánování Praktická část.
Důvody pro zpracování územní studie.
Popis historie zvolené lokality.
Popis podmínek prostředí ve zvolené lokalitě.
Popis technické a dopravní infrastruktury v příslušné obci.
Návrh několika alternativních možností využití území a jejich zdůvodnění.
Analýza jednotlivých možností využití a rozbor podmínek, za kterých by bylo využití možné.
Vyhodnocení alternativních scénářů územní studie.

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 oddělení
Budejovická 1602, 370 05 České Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 13. března 2017

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 jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a 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 17. 4. 2018

.....

Poděkování

Touto cestou bych chtěla poděkovat Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné vedení práce, vstřícný přístup a cenné rady, které mi pomohly při psaní této práce. Dále patří mé díky mým kolegům, jmenovitě pak mému vedoucímu Ing. Josefu Kotálovi a Ing. Ivaně Tumové za podporu a rady během studia. Zvláštní poděkování patří celé mé rodině za podporu a obětavost.

Abstrakt

Krajina je vše, co nás obklopuje, prostor ve kterém žijeme a který utváříme. V posledních letech se stále častěji diskutuje o udržitelném rozvoji, který se neodmyslitelně týká i krajiny, tak aby byla schopná přečkat naše hospodaření a zachovala se i pro další generace. Z tohoto důvodu je velmi podstatné územní plánování a vše s tím související. Tato složka naší činnosti je velmi obsáhlá a složitá, ale zároveň velmi podstatná pro naši budoucnost. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj při zachování a rozvíjení přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Při této činnosti pomáhá územnímu plánování několik nástrojů. Mezi tyto nástroje neoddělitelně patří i Územní studie, která může být podkladem pro zpracování Územně plánovací dokumentace. Slouží k ověření možnosti a podmínek změn v území a snaží se najít jeho problematická místa, prověřit je, posoudit a navrhnout možná řešení. O totéž se pokusí i tato práce zaměřená na katastrální území Šumavských Hoštic včetně jeho rozdělení na chráněnou krajinnou oblast (dále jen „CHKO“) a území bez zvláštní ochrany a návrhu možných řešení.

Klíčová slova: krajina, krajinný ráz, územní studie, územní plánování

Abstract

Landscape is everything that surrounds us, the space in which we live and which we create. In recent years there have been increasingly frequent discussions about sustainable development that naturally concerns also landscape, aiming to ensure that it can withstand our management and last also for future generations. For this reason, land use planning and everything related to it is very important. This component of our activity is very comprehensive and complex and at the same time absolutely essential for our future. The aim of land use planning is to create prerequisites for construction and sustainable development whilst maintaining and developing natural, cultural and civilisation values. In pursuing this activity, land use planning is assisted by several instruments. Among other things, these instruments include zoning studies, which may serve as a basis for elaborating zoning documentation. Their purpose is to verify the possibility and conditions for changes in a territory and they strive to find its bottlenecks, examine and assess them and propose potential solutions. This shall also be the aim of this thesis dedicated to the Hoštice cadastral area in Šumava including its division into conservation areas and areas without special protection and a proposal of a potential solution.

Keywords: landscape, landscape character, zoning study, land use planning

Zkratky:

CHKO	Chráněná krajinná oblast
JPÚ	Jednoduché pozemkové úpravy
K.Ú.	Katastrální území
KoPÚ	Komplexní pozemkové úpravy
NBRK	Nadregionální biokoridor
PK	Pozemkový katastr
PÚ	Pozemkové úpravy
RP	Regulační plán
SZ	Stavební zákon
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPP	Územně plánovací podklady
ÚR	Územní rozhodnutí
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚSK	Územní studie krajiny
ÚTP	Územně technických podkladů
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Obsah

1.	Úvod	9
2.	Cíl práce	11
3.	Literární rešerše	12
3.1	Územní plánování.....	12
3.1.1	Počátky územního plánování.....	12
3.1.2	Historie českého stavebního práva	18
3.1.3	Legislativní zajištění územního plánování.....	18
3.1.4	Definice územního plánování.....	19
3.1.5	Popis procesu zpracování územní studie.....	22
3.1.6	Propojení územní studie s procesem územního plánování	23
3.1.7	Pozemkové úpravy	25
3.1.8	Krajinný ráz	25
4.	Metodika	29
4.1	Materiál.....	29
4.2	Metody	30
5.	Výsledky	31
5.1	Sledované území.....	31
5.1.1	Charakteristika sledovaného území	31
5.1.2	Vývoj sledovaného území	34
6.	Diskuze	50
7.	Závěr.....	56
8.	Použitá literatura	57
9.	Internetové zdroje	58
10.	Legislativní zdroje	59
11.	Další zdroje	59
12.	Přílohy.....	61

1. Úvod

Krajina je slovo, které je ve svém moderním významu používáno teprve nedávno, a to pravděpodobně až v druhé polovině 19. století (Bárta, 2007). Krajina je jediným prostředím, ve které se život lidí odehrává (Vinklárková, 2016). Na krajinu můžeme pohlížet různě, například jako umělec, historik, ekonom, zemědělec nebo přírodovědec, každý z těchto lidí bude mít náhled na krajinu zcela odlišný. Podle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů definice zní: „*krajina je část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky.*“ Krajinu rozlišujeme na přírodní a kulturní. Přírodní krajina je bez významnějších zásahů člověka a tvořena pouze prvky přírodního charakteru, jako jsou horniny, půda, vodstvo, ovzduší, flóra a fauna. Hranice mezi jednotlivými složkami přírodní krajiny jsou nevýrazné. Biodiverzita u této krajiny je vysoká. Kulturní krajina je naproti tomu ovlivněná antropogenními vlivy, biodiverzita této krajiny je omezená (Mikulová, 2016). V Evropské úmluvě o krajině se uvádí, že: „*Krajina hraje významnou úlohu z hlediska veřejného zájmu v oblasti kultury, ekologie, životního prostředí a v sociální oblasti a představuje zdroj příznivý pro hospodářskou činnost, a její ochrana, správa a plánování mohou přispívat k vytváření pracovních příležitostí.*“

Územnímu plánování prostřednictvím územně plánovací dokumentace bylo stavebním zákonem dáno za cíl vytvářet předpoklady udržitelného rozvoje a zároveň ve veřejném zájmu chránit krajinu pro společenství lidí, kteří chtějí a mají právo žít v příznivém životním prostředí společně s hospodářským rozvojem (Vinklárková, 2016). I přes veškeré legislativní nástroje se v naší krajině stále více objevují stavby, které krajinný ráz i v urbanizované krajině narušují. Z tohoto pohledu je nejzásadnější jednání dotčených orgánů už při projednávání územního nebo regulačního plánu, protože jak vyplývá z § 12 o ochraně krajinného rázu, odstavce 4 zákona o ochraně přírody a krajiny „*Krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody.*“, pokud jsou dohodnuté tyto podmínky v územním nebo regulačním plánu, tak se krajinný ráz v intravilánu již neposuzuje. Podkladem územně plánovací dokumentace může být i územní studie krajiny, jejíž hlavní cíl je návrh, prověření a posouzení vybraných problémů, úprav, případně rozvoj některých funkčních systémů v území například

veřejné infrastruktury nebo systémů ekologické stability. V dokumentu Územní studie – metodický pokyn, kterou vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj je uvedeno: *„Územní studie krajiny zejména prověřuje podmínky změn v území a může jí být také detailněji prověřeno řešení obsažené v územně plánovací dokumentaci (ÚPD), například může navrhnout umístění místní komunikace a navazující parcelaci plochy bydlení vymezené územním plánem“.*

Krajina ovšem není ta, která by potřebovala právní rámec daný zákonem, nýbrž je to člověk a jeho aktivity v krajině. Ani ten nejdetailnější předpis však při zásazích do krajiny nenahradí kulturnost a základní slušnost. Cílem by pro nás měly být zejména veřejné rozpravy o těchto problémech, až v druhé řadě měnit předpisy v situaci, kdy meziresortní řízení ani parlamentní rozpravy tuto roli nenaplňují.

2. Cíl práce

Cílem této práce je vypracování literární rešerše problematiky územního plánování, pozemkových úprav, posuzování krajinného rázu a porovnání možností ochrany přírody a krajiny jak na území chráněné krajinné oblasti (dále jen „CHKO“), tak na území bez zvláštní ochrany. Jelikož hranice těchto oblastí prochází téměř středem obce, vyvstávají různé možnosti ochrany, zvláště pak požadavky na ochranu volné krajiny, neboli nezastavěného území, které jsou patrné zejména při nové výstavbě. Nová zástavba se v posledních 18 letech rozvíjí obzvláště jihozápadním směrem od centra sídla, právě na území chráněné krajinné oblasti. Závěrem této práce, je návrh opatření na sjednocení nebo alespoň přiblížení podmínek ochrany přírody a krajiny při nové výstavbě a využití území v těchto lokalitách s rozdílným stupněm ochrany přírody a krajiny.

Diplomová práce je zaměřena na vypracování územní studie krajiny katastrálního území Šumavských Hoštic, řešené území se z hlediska ochrany přírody rozděluje na území pod Správou národního parku Šumava (dále jen „Správa NPŠ“), respektive chráněné krajinné oblasti přibližně na 58% tohoto území a na území podléhající pouze obecným požadavkům ochrany přírody podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen „zákon OPK“).

3. Literární rešerše

3.1 Územní plánování

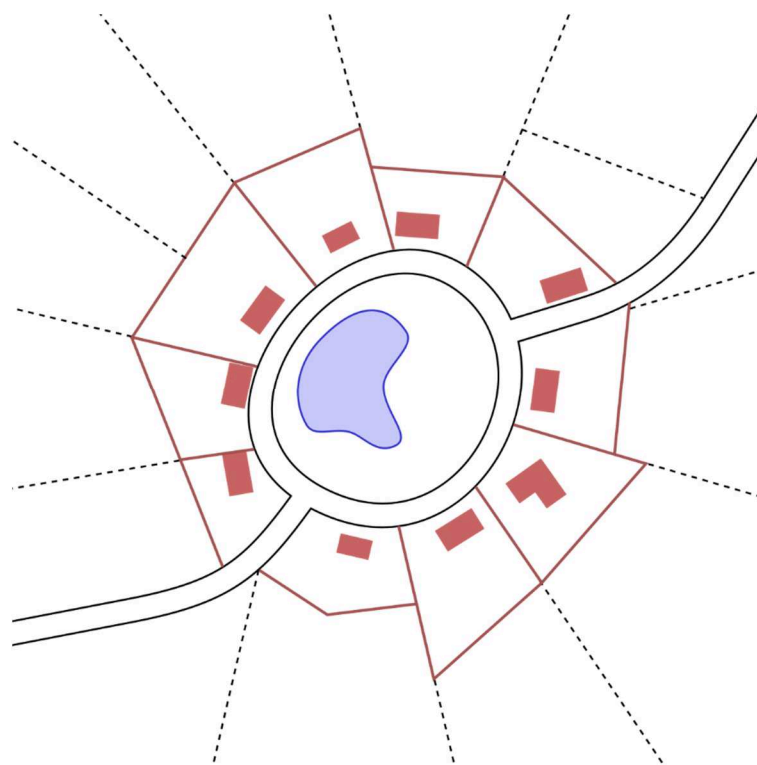
3.1.1 Počátky územního plánování

Potřeba územního plánování spadá daleko do historie. Územní plánování je soustavná činnost, která v souladu s přírodními, demografickými, kulturními a technickými podmínkami řeší uspořádání daného území tak, aby byl vytvořen organický a dalšího vývoje schopný celek, který v souladu všech územních prvků a společenských zájmů uspokojí požadavky obyvatel na práci, bydlení, kulturu, rekreaci a zotavení. Město – obec je velmi složitý sociální, urbanistický, architektonický, technologický a konečně i psychologický útvar, který vznikal v průběhu celé řady let a je determinován mimo jiné také svou historickou dimenzí. Tato dějinná dimenze je velmi podstatná, ale zdá se, že v poslední době se na ni při řešení dopravních staveb pozapomíná. Většina našich měst vznikala v době, kdy byla urbanisticky a dopravně navrhována pro pěší pohyb, případně pro malou frekvenci jiných mobilních prostředků. Exponenciální nárůst dopravních prostředků nejrůznějších kategorií v moderní době vedl ke vzniku zásadního problému mezi uživateli urbanistických prostorů, tedy mezi člověkem chodícím a člověkem jezdícím.

Když lidé začali osidlovat území údolí velkých řek, v oblasti tak zvaného úrodného pŕlměsíce, museli již tehdy činit rozhodnutí, kde se usadí. Jedná se o oblast, která označuje území dnešního Iráku, Sýrie, Libanonu, Jordánska a Izraele, někdy i Egypta a Turecka v údolí řek Nilu, Eufratu a Tigridu, kde byly před tisíci lety vhodné podmínky k založení civilizace a zřejmě sem spadá počátek neolitické revoluce, tedy přechod od lovců a sběračů ke společnosti založené na zemědělství. Člověk tak začal plánovat svá sídla a organizovat funkční využití svého sídelního prostoru. Protože jen malá část zemského povrchu poskytovala člověku nevybavenému znalostmi a vymoženostmi pozdějších dob alespoň elementární podmínky k životu, koncentroval se zájem o osídlení do těchto vzácných atraktivních území (Maier, 2000).

V následujících tisíciletích se potřeba plánování v čase měnila s potřebou ochrany lidí a majetku. Prvními obyvateli středoevropského vnitrozemí byli Keltové, kteří zbudovali první mosty, silnice a sídlištní útvary – oppida. Vznikla první dopravní spojení nejen pro obchod, ale i pro šíření technické dovednosti. Oppida byla na vyvýšených místech, s hradbami na ochranu obyvatel, s dřevěnými domy a řemeslnými dílnami, svatyněmi a obydlím vládce. V sídlech se již formují ulice a volné prostory ke shromažďování obyvatel. Pod náporom vpádů nepřátelských kmenů ovšem dochází k devastaci sídel, ale na vzestupu je zemědělství a tomu odpovídá i osidlování země.

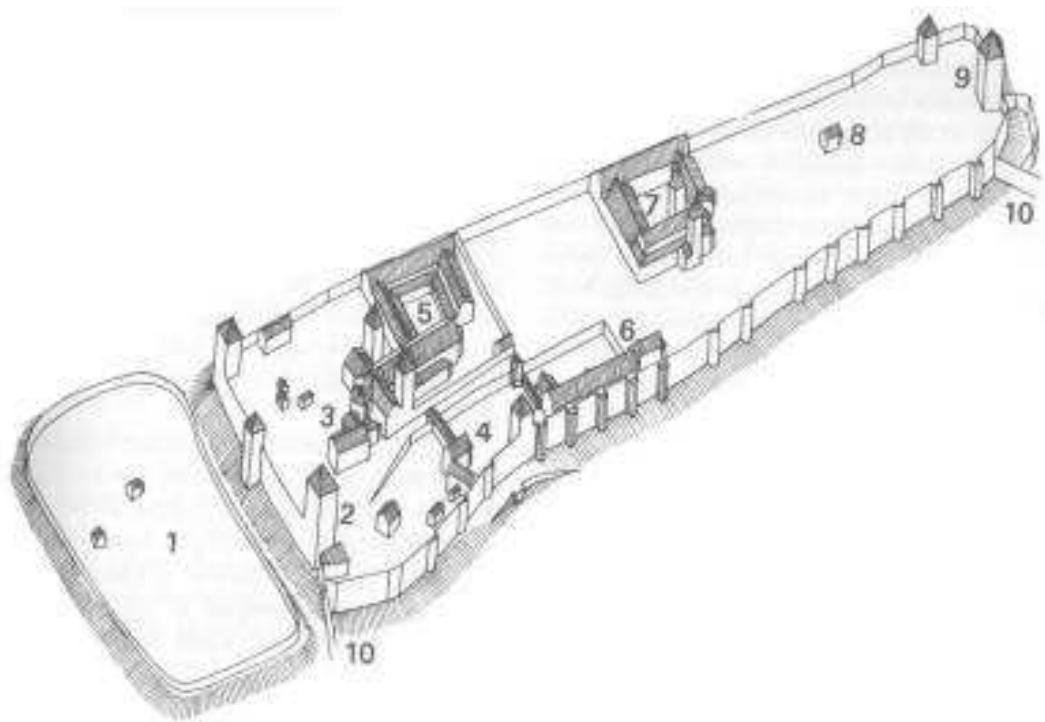
Od 8. století našeho letopočtu se začínají opět objevovat opevněná hradiště a v 2. polovině 9. století lze mluvit o prvotních městech, například na Velké Moravě. Mikulčický areál čítá v té době cca 250 domů, ulice, kostel s pohřebištěm, množství řemeslných odvětví, hradby, příkopy, mosty, sídlo panovníka a školu. Vznikají venkovská sídla, která se rozlišují podle velikosti – samoty, vísky, vesnice - a podle půdorysu – návesní, ulicový nebo dvorcový typ a jiné. Důležitá je zde návaznost zástavby na zemědělskou půdu jednoho vlastníka a dále pak propojení sídla s nejbližším okolím záhumeními cestami. Sídlištní útvary tohoto druhu vznikaly v kolonizačním období od raného a vrcholného středověku. Domy jsou uspořádány okolo dostatečně prostorné, kruhové či oválné (okrouhlé) návsi (Obr. č. 1), obvykle i s menším rybníkem.



Obr. č. 1: Příklad okrouhlice (zdroj: Wikipedie, staženo 17. 7. 2017)

Od domů do volné krajiny byly radiálně rozloženy pěstební pozemky tvaru kruhové výseče. Sestava domů vytvářela vlastně spolu s ploty jakousi jednoduchou hradbu, především proti divoké zvěři. Na noc byl na náves zaháněn dobytek. Z vesnic vznikají města, především u kostelů a hradů.

Za vlády Přemyslovců počátkem 13. století nastává rozvoj obchodu, hradiště nahrazují hradska střediska s výběrem daní a určitými privilegii jako jsou trhy, celnice, kulturní centra. Přemyslovští panovníci pochopili v procesu zakládání a utváření měst růst hospodářského a tím i politického vlivu a tedy zakládání měst podporovali. Po obvodu velkých měst se stavěla opevnění, strážné věže a příkopy. Města tedy nevznikala náhle, ale jako potřeba pro rozvoj společnosti. Sídla se začínají dělit podle velikosti a významu na královská města (Obr. č. 2) a poddanská městečka.



Obr. č. 2: Pražský hrad v polovině 13. století (zdroj: Nechvíle, 2012)

Královská města měla samozřejmě nejvíce práv a největší ochranu, aby zajistila panovníkovi největší zisk, a u jejich zrodu stál panovník, který je i spravoval. Poddanská města byla ve správě církve nebo majitele panství. Vlastní „plánovací přípravu“ založení města, tj. vyhledání městiště, rozvrh ploch a vytyčení, ale i organizaci výstavby a osídlení prováděl zpravidla na svůj náklad lokátor (Maier, 2000). Lokátor byla osoba, která ve středověku prováděla lokaci, jistá obdoba moderního developera.

Majitel půdy ho tedy pověřil založením vsi či města (Obr. č. 3). Povinností lokátora bylo najít lidi ochotné se v novém sídlišti usadit, zastupovat je a zorganizovat veškerou činnost související bezprostředně se vznikem osady (vyklučení lesa, přesun osadníků, vyměření polností, případně parcel a ulic atd.).



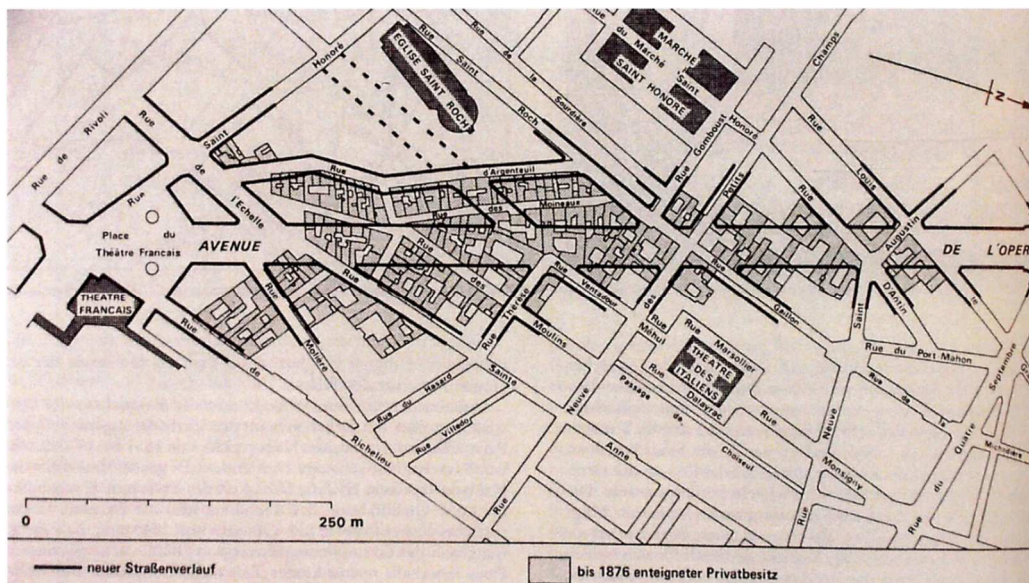
Obr. č. 3: Schéma lokačního města s rovnoběžnými ulicemi (zdroj: Hauserová, 2017)

Například v roce 1300 bylo v Čechách 32 královských, 37 poddanských měst a 95 městeček. O 100 let později to již bylo v Čechách 37 královských, 64 poddanských měst a 262 městeček. Města byla chráněna hradbami, zázemí se zemědělskou výrobou bylo soustředěno do vsí, které náležely městu a tvořily městskou aglomeraci. Ve městech platil vlastní právní řád a tvořila se nová aktivní společnost měšťanstva. Z počátku vykonával správu města zástupce panovníka, později vznikala samospráva. S rozvojem sídel dochází i k rozvoji dopravních sítí, které se dělí na královské cesty a mezinárodní kupecké cesty. Z řady obchodních cest pak vznikají cesty císařské a zemské. Pro rozvoj měst byly udělovány 12 leté daňové prázdny, stavby však musely být postaveny do 18 měsíců. Dochází k členění měst na lokality obtěžující pachem nebo hlukem obyvatele („řemesla, jež kladivem zvučí, a řemesla nepokojná“), popřípadě byly vymezeny sociální skupinám, například Židům. A dále dochází k přísnější regulaci způsobu zastavění jako je stanovení uliční čáry, vytýčení hlavních cest od bran (kde musí být zajištěn svobodný průchod a průjezd, kdy v průjezdu nesmí zůstat nečistota, hnůj, bláto). Nová města mají

tedy stanovenou parcelací, způsob zástavby a překročení těchto regulativů je trestáno konšely města. Speciálně je pak řešeno odkanalizování, přesněji odvod vody z ulic. S rozvojem a regulací měst stoupá i hodnota jednotlivých parcel, kdy ty nejdražší byly kolem tržišť a hlavních cest, nejlevnější pak za hradbami. Speciální ceny měly parcely u řek jako zdroje vody, energie a vodní dopravy. Při zakládání měst či vesnic hrály velkou roli přírodní podmínky území – morfologie terénu (na ostrohu, kopci, v údolí, na rovině), blízkost vodních toků (například Praha, Benátky, Londýn), ale i klima (ochrana před větrem, proti dešti). Od toho se pak odvíjí struktura zakládaných sídel. Každá epocha je v našich městech i krajině dobře čitelná, je svědectvím o životě řady generací.

V novověku ztrácí města jednu ze svých podstatných úloh a to je obrana, ochrana obyvatel. Stává se centrem komunikace a technických poznatků. Barokní městská opevnění 17. století postupně ztrácí význam. Příklad technické revoluce a hospodářský rozvoj způsobil nutnost pojmout ve městech obrovské množství dělníků, kteří sem přicházeli za prací. Pro takový příliv začala být města velmi stísněná. Byla ovšem také sídla, která ležela mimo dopravní cesty nebo je technický a ekonomický rozvoj minul z jiných důvodů a uchovala si tak historický charakter pro budoucí generace. V 19. století se proměnila většina měst, některá mnohonásobně zvětšila počet obyvatel a stala se centry průmyslu, vědy, informací, kultury (Oberstein, 2009). Proto docházelo k plánování a rozsáhlým přestavbám těchto měst a s rostoucím počtem obyvatel, které se stěhuje za prací, dochází k bourání hradeb, rozšiřování sídel.

Ukázkou takového vývoje je Paříž, která prodělala bouřlivý rozmach, počet obyvatel se z 500 tisíc rozrostl v 19. století na 3 miliony. Po roce 1850 prošla Paříž jednou z největších přestaveb v Evropě možná i na světě, Napoleon III. vydal v roce 1852 Dekret o přestavbě města Paříže. Vystěhováno bylo 350 tisíc obyvatel a téměř polovina budov v historickém centru byla zbořena (Obr. č. 4). Postaveno bylo 10 nádraží, 20 radnic, 15 četnických kasáren, 25 divadel a 13 nemocnic. Šířka nových bulvárů se pohybovala mezi 70 až 120 metry. I když i ostatní evropská města prošla v té době přestavbou, žádná nedosáhla takových rozměrů jako ta v Paříži.



Obr. č. 4: Historické centrum Paříže (zdroj: Oberstein, 2009)

V Londýně vznikly první plány pro přestavbu po velkém požáru v roce 1666. Přestože tato přestavba nedosahovala rozměrů Pařížské přestavby, byla v 19. století realizována podle regulačního plánu Johna Nashe. Ani Vídeň nezůstala pozadu a rakouský císař v roce 1857 vypsál soutěž na rozšíření a přestavbu města. Město tak zvětšilo svou rozlohu z 2,8 na 178 km².

Od počátku minulého století dochází k soustavnému hromadění obyvatel ve velkoměstech. I město Praha se začalo v 19. století výrazně měnit. Přibýlo obyvatel, průmyslových podniků a město muselo překročit pás hradeb založených Karlem IV. Počet obyvatel vzrostl z 223 tisíc na 677 tisíc, na což reaguje vývoj města a vzrůstající zájem o urbanismus. V Praze vzniká Státní regulační komise s poměrně vysokým a nezávislým postavením. Obtížnost plánování a projektování nových čtvrtí Prahy byla spojena se soukromým vlastnictvím pozemků „za hradbami“, dříve zemědělskými plochami. Po válce a změně politického režimu dochází k výstavbě nových sídlišť a komunikací (dálnice). V druhé polovině 19. století pokračoval její růst a osady a vesnice kolem starých hradeb již v té době tvořily nedílnou součást Prahy. Tento trend pokračoval i ve 20. století a roku 1920 dalším slučováním vznikla Velká Praha (Příloha č. 1). Spojeno bylo v té době 8 čtvrtí starého města, 11 nových měst okolo historického jádra a dalších 26 obcí ve vnějším prstenu ve Velkou Prahu (Oberstein, 2009). Vzhledem k tomu, že dějiny se opakují, se Praha stala v 90. letech minulého století středem zájmu developerů a zahraničních investorů. Výstavba nájemních bytů se téměř zastavila a projevil se neobvyklý zájem o rodinné bydlení. Výstavba rodinných domů probíhá bez základního technického vybavení

zvláště u menších měst a malých obcí a nové obyvatelstvo začalo převyšovat počtem starousedlíky. Dochází tak ke střetům jejich zájmů. Základní pravidlo urbanismu zní propojit veřejný zájem se zájmem soukromým, jen tehdy je zaručen úspěch jakékoliv nové výstavby.

3.1.2 Historie českého stavebního práva

Prvním samostatným stavebním řádem byl řád s platností pro území Prahy z roku 1815. Svým obsahem shrnoval do té doby platné stavební předpisy. Upravoval zejména protipožární a hygienická opatření a opatření zajišťující bezpečnost. Prvním stavebním řádem s platností pro celé Čechy byl stavební řád vydaný v roce 1833, novelizovaný po připomínkách krajských stavebních inženýrů a správ v roce 1845. Řád nebyl s ohledem na úpravu z roku 1815 platný pro území Prahy. Přelomovou kodifikací se stal Stavební řád pro Prahu z roku 1886, který byl významněji novelizován až zákonem č. 109/1942 Sb., o změně stavebních řádů. Stavební zákon s celostátní působností, jak jej známe ze současnosti, byl vydán v roce 1949 (zákon o územním plánování a výstavbě obcí). V druhé polovině 50. let došlo novelizací předpisů o územním plánování a stavebním řádu formálně k rozdělení zákonné úpravy územního plánování a stavebního řádu do samostatných právních předpisů (zákon č. 84/1970 Sb., o územním plánování, a zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu). V letech 1960–1976 byly technické požadavky na výstavbu samostatně upraveny závaznými technickými normami. Tento přístup však ze zřejmých důvodů selhal. Nekontrolovaně rostoucí počet technických norem bez rozlišení povahy požadavků měl za následek nepřehlednost, a proto bylo při přípravě nového stavebního zákona, vydaného pod číslem 50/1976 Sb., rozhodnuto definovat obecné technické požadavky opětovně prováděcím právním předpisem. Tento zákon platil až do roku 2006.

3.1.3 Legislativní zajištění územního plánování

Územní plánování se zajišťuje prostřednictvím zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“). V procesu pořizování se obecně využívají ustanovení § 31 až § 35 stavebního zákona pro pořizování Politiky územního rozvoje České republiky. Pro pořizování Zásad

územního rozvoje kraje pak ustanovení § 36 až § 42 stavebního zákona. Proces pořizování územního plánu se řídí ustanoveními § 43 až § 57 stavebního zákona. Pro úplnost se ustanovení § 58 až § 60 stavebního zákona vztahuje k vymezení zastavěného území samostatným procesem a ustanovení § 61 až § 71 stavebního zákona se vztahuje k pořizení regulačního plánu.

3.1.4 Definice územního plánování

Územní plánování je odborná činnost, která se nepřetržitě a komplexně zabývá řešením všech složek a zájmů v území. Cíle a úkoly územního plánování stanovuje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“). Územní plánování soustavně a komplexně řeší účelné využití území. Jedná se o nepřetržitý proces se širokým spektrem svého záběru. Cílem je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Územní plánování vyjadřuje v prostoru hospodářské, společenské, kulturní a ekologické záměry společnosti. Člověk a jeho blaho i jeho vztah k prostředí jsou hlavním zájmem územního plánování, jehož základním cílem je zabezpečit pro každého jedince takové okolí a kvalitu života, které by podporovaly rozvoj jeho osobnosti v prostředí s lidským měřítkem.

Územní plánování má být proto demokratické, souborné, účelné a výhledové.

- demokratické = mělo by se provádět tak, aby byla zabezpečena účast veřejnosti a jejich politických představitelů
- souborné = mělo by zajišťovat koordinaci odvětvových politik a integrovat je do celkového záměru
- účelné = mělo by vycházet z toho, že v jednotlivých regionech existuje vědomí společných hodnot, kultur a zájmů, které mnohdy překračuje správní a státní hranice, avšak zároveň musí brát ohledy na reality různých zemí
- výhledové = mělo by analyzovat a uplatňovat dlouhodobé trendy ve sféře ekonomické, sociální, kulturní, ekologické a ochrany i tvorby životního prostředí

Stěžejním cílem územního plánování je vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, jehož podstatou je vyvážený vztah mezi životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel, tj. vztah mezi jeho pilíři životního prostředí, hospodářského a sociálního, jde tedy o stanovování podmínek pro změny v území a vyhodnocování jejich vlivů. Cíle územního plánování jsou podrobně stanoveny v ustanovení § 18 stavebního zákona.

Cíle územního plánování se realizují především politickými úkoly, které jsou stanoveny v § 19 stavebního zákona. Jedním z cílů územního plánování je koordinace veřejných zájmů chráněných stavebním zákonem a veřejných zájmů chráněných právními předpisy, upřesňovaných ve stanoviscích dotčených orgánů s ohledem na konkrétní podmínky území, ale také koordinace veřejných zájmů se soukromými. Neopominutelným cílem a úkolem územního plánování je ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, hospodárné využívání zastavěného území a odůvodněné vymezení zastavitelných ploch, dále zhodnocování území, ochrana krajiny jako charakteristického projevu společenství obyvatel, které v této krajině žije a je jejím uživatelem. Zde se jedná o naplnění závazku České republiky, který vyplývá z Úmluvy o krajině Rady Evropy.

Jako jedním ze základních cílů územního plánování se jeví ochrana nezastavěného území, kdy zákon stanoví účely, pro které je možné v území provádět změny při zachování jeho charakteru. Pro ostatní záměry (tj. stavby, zařízení, jiná opatření), které by mohly změnit tento charakter území, je nutné vymežit zastavitelné plochy v územně plánovací dokumentaci, tedy v zásadách územního rozvoje kraje nebo územním plánu.

Úkoly obsažené v ustanovení § 19 SZ pak konkretizují uvedené cíle územního plánování a stanovují koncepci rozvoje daného území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky tohoto území. Dále také urbanistické, architektonické a estetické podmínky na využívání a prostorové uspořádání řešeného území a jeho změny se zaměřením na umístění, uspořádání a řešení staveb. Stanovují také podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof či odstraňování jejich důsledků a to způsoby blízkými přírodě, týká se to zejména povodní i zadržování vody v krajině, zajištění podmínek civilní ochrany v území. Jedním z výsledků této činnosti je územní plán, který je základním právně závazným dokumentem, který řeší možnosti a podmínky rozvoje, ochranu hodnot území a hledá řešení problémů v území. S ohledem na ně je uloženo vymezení zastavitelných ploch. Základními nástroji územního plánování jsou územně

plánovací podklady (dále jen „ÚPP“), územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) a územní rozhodnutí (dále jen „ÚR“) (Kubeš, Petrlín, 1998).

Mezi územně plánovací podklady jsou zařazeny územně analytické podklady a územní studie. Zjednodušeně lze územně analytické podklady (dále jen „ÚAP“) označit za tematické pokračování územně technických podkladů (dále jen „ÚTP“) z předchozího stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ale na rozdíl od nich jsou systémově propracovanější a jejich nedílnou součástí je analytické posouzení správního území obce s rozšířenou působností respektive území kraje. Pořízení územní studie lze uložit jako povinnost v územním plánu pro prověření a uspořádání území v podrobnějším měřítku.

Územně plánovací dokumentaci představují Zásady územního rozvoje jednotlivých krajů (dále jen „ZÚR“), územní plány jednotlivých obcí (dále jen „ÚP“) a regulační plány (dále jen „RP“). Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu. Územní plán může být pořízen a vydán též pro vymezenou část území hlavního města Prahy, musí být v souladu se zásadami územního rozvoje a s politikou územního rozvoje. Je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem. Územní plán tedy nejen rozděluje území do ploch s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky jejich využití, ale navrhuje například i řešení veřejné infrastruktury jako je občanské vybavení, dopravní a technické infrastruktura nebo veřejná prostranství, zabývá se problematikou veřejně prospěšných staveb a opatření, chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území, ale současně chrání krajinu, nezastavěné území. Tento dokument se v úrovni stanovení koncepce zabývá prakticky veškerou problematikou území, které řeší – většinou se jedná o celé správní území obce či města. Regulační plán je většinou zpracován jen pro část obce, je mnohem podrobnější než ÚP a v případě menších obcí může být zpracován i pro celé území. Na řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, specifikuje umístění a prostorové uspořádání staveb. V řešené oblasti nahrazuje s výjimkou nezastavěného území územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav (Mackovič, 2009).

Územní plánování neřeší tedy pouze jednotlivé soukromé zájmy obyvatel území, ale koordinuje tyto zájmy jak mezi sebou, tak i se zájmy veřejnými. Územní plán není

direktivem, ale má povahu nabídky, jak je možné území využívat. Pokud bude území využíváno stávajícím způsobem a nikdo nemá právo (až na výjimku realizace veřejně prospěšné stavby, nebo asanace), nutit vlastníka pozemku ke změně využití jeho pozemku, nebo nemovitostí. Pokud se však vlastník rozhodne pro změnu využití svého pozemku v místech, kde je platný územní plán, může tak učinit pouze v souladu s obsahem závazné části územního plánu. Územní plán vnáší do území prvek jistoty a je stabilizačním činitelem území a to především již zastavěného území.

3.1.5 Popis procesu zpracování územní studie

Územní studie (dále jen „ÚS“) v souladu se zněním § 25 stavebního zákona patří mezi územně plánovací podklady, které tvoří územně analytické podklady. Její využití schvaluje pořizovatel a je-li využitelná, pak ji zapíše do Evidence územně plánovací činnosti (iLAS). Územní studie je tedy podkladem odborným, ale nezávazným současně však neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. To znamená, že se lze od jejího řešení odchýlit, pokud by bylo nalezeno lepší řešení. Ovšem za podmínky dostatečného zdůvodnění tohoto odklonění od původního řešení. Obecně se územní studie zabývá vybranými problémy v území, popřípadě úpravami či rozvojem některých funkčních systémů v území. Územní studie se řídí podle stavebního zákona (dále jen „SZ“) pouze podle ustanovení § 30 SZ a zabývá se návrhem, prověřením nebo posouzením možného řešení vybraného problému, většinou prověřuje vedení veřejné infrastruktury (dopravy nebo inženýrských sítí), územního systému ekologické stability nebo prověřuje jiné možnosti využití území. Pořízení územní studie je dáno:

- a) platným územním plánem nebo
- b) jako potřeba prověřit možnost využití daného území mimo územní plán a současně může sloužit jako podklad pro změnu tohoto územního plánu

Z hlediska zákonnosti se k územní studii vztahují ustanovení § 5, 6, 30, 158 a 162 stavebního zákona.

Pokud územní plán (dále jen „ÚP“) obsahuje podmínku pro některou vymezenou plochu zpracování ÚS, pak ji hradí vždy obec, protože se tak stalo z vůle zastupitelstva obce při schvalování územně plánovací dokumentace, zde

územního plánu. Pokud se pořizuje ÚS z jiného podnětu, tedy prověření nějakého řešení v území, pak může pořizovatel podmínit úhradu úplnou nebo částečnou (§ 30 odstavce 3 SZ) od toho, kdo tento podnět k pořízení ÚS podal.

Pořizovatelem ÚS je ze zákona vždy příslušná obec v souladu s ustanovením § 6 odstavce 6 SZ. Rada obce nebo tam, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce, rozhodne o pořízení územní studie (§ 6 SZ). ÚS pořizuje příslušný úřad v přenesené působnosti (§ 5 odstavce 2 SZ), pokud obec nedisponuje úředníkem splňujícím kvalifikačními požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (dále jen „pořizovatel“), pak vypracuje zadání ÚS pořizovatel vybraný obcí a splňující tyto kvalifikační požadavky. Nejčastěji to bývá příslušný nejbližší nadřízený orgán (pro obec příslušný městský úřad) nebo tak zvaný „létající“ pořizovatel, což je osoba vykonávající tuto pořizovatelskou činnost na základě splněných kvalifikačních požadavků jako osoba podnikající. Zadání územní studie (§ 30 odstavce 2 SZ) by mělo být stručné a výstižné, ale mělo by obsahovat všechny údaje potřebné pro naplnění účelu ÚS. V zadání určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel zpracování. Na základě zadání vypracuje fyzická osoba (§ 158 odstavce 1 SZ), která získala oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaný architekt (dále jen „zpracovatel“) a ve výjimečných případech i autorizovaný inženýr s příslušnou autorizací, návrh územní studie. ÚS se zpracovává nad mapovými podklady jako je katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa ČR, polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, technická mapa a to v závislosti na rozsahu řešeného území. Zákon nepředepisuje povinné projednání ÚS s dotčenými orgány ani s veřejností. Přesto ji lze po převzetí s některými dotčenými orgány nebo i částí dotčené veřejnosti projednat a získat tak odborný náhled nebo dostat její řešení do obecného povědomí. Je-li prověřena a schválena možnost jejího využití, pořizovatel zapíše data o ÚS do Evidence územně plánovací činnosti (§ 162 odstavce 4 a 5 SZ), tím je dána možnost jejího využití pro rozhodování v daném území.

3.1.6 Propojení územní studie s procesem územního plánování

Územní studie jak je již výše uvedeno se řídí podle stavebního zákona pouze podle ustanovení § 30. Pořízení územní studie

- a) je dáno platným územním plánem jako podmínka pro využití dané lokality

nebo

b) jako potřeba prověřit možnost využití daného území mimo územní plán

nebo

c) slouží jako podklad pro změnu tohoto územního plánu

ÚS lze využít například k prověření a posouzení

- územních podmínek ochrany hodnot území při řešení střetů v územně plánovací dokumentaci (příklad: ochrana přírody se zájmy těžby nerostných surovin)
- řešení vybraných problémů urbanistické koncepce (příklad: veřejná zeleň ve střetu se zastavitelnými plochami)
- koncepce veřejné infrastruktury (příklad: dopravní řešení, umístění občanského vybavení)
- umístění prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“)

V jakém detailu má být ÚS řešena je řečeno v územně plánovací dokumentaci, například „bude navrženo dopravní řešení včetně parcelace území“. Má-li ÚS být podkladem pro změnu ÚP, např. územní studie krajiny (dále jen „ÚSK“), pak obsah a rozsah určí pořizovatel v jejím zadání. Taková studie pak slouží pro pořízení ÚP. Vzhledem k tomu, že ÚSK se týká většinou, buď většího, nebo celého území obce, je potřeba pro samotné řešení nejprve pořídit průzkumy a rozborů řešeného území, tedy shromáždit co nejvíce informací nejen terénní prací. Tato data pak vybraný zpracovatel ÚSK zpracuje do návrhu ÚS a dále se, vzhledem k rozsáhlosti území, doporučuje tento návrh projednat s veřejností i dotčenými orgány, což zajistí širší povědomí o získaných datech území i budoucích záměrech. Po dohodnuté úpravě návrhu pořizovatel schválí ÚSK a lze ji využívat pro potřeby nejen územního plánování, ale bude sloužit i jako podklad pro rozhodování jiných dotčených orgánů, např. odbor dopravy nebo ochrany přírody.

3.1.7 Pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy řeší současnou roztržitost vlastnických vztahů na převážné většině našeho území. Nejčastějšími problémy bývají poloha pozemků některých vlastníků uvnitř dnešních velkých bloků a současně malá výměra a nevhodný tvar těchto pozemků (Sklenička, 2003). Pozemkové úpravy se rozdělují na jednoduché pozemkové úpravy (dále jen „JPÚ“) a komplexní pozemkové úpravy (dále jen „KoPÚ“). Při JPÚ se řeší pouze část katastru, například pouze pro dva vlastníky, kdežto KoPÚ řeší celé katastrální území. Proto jsou dalším nástrojem nebo spíš podkladem pro územní plánování. Pozemkové úpravy jsou definovány v zákoně č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, který říká že: *„Pozemkovými úpravami jsou změny v uspořádání pozemků v určitém území provedené za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek podle potřeb jednotlivých vlastníků půdy a s jejich souhlasem a podle celospolečenských požadavků na tvorbu krajiny, životního prostředí a na investiční výstavbu.“* Těmito úpravami se prostorově a funkčně uspořádávají pozemky ve veřejném zájmu. Dále se pozemkové úpravy řídí zákonem č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Mají za cíl zajistit podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, restrukturalizaci a posilování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní a vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Při těchto úpravách se tedy pozemky scelují nebo dělí tak, aby se zabezpečila přístupnost pozemků, jejich využití a vyrovnání hranic a aby byly vytvořeny podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Výstupy z těchto úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako důležitý podklad pro územní plánování (Mazín, Váchal, Kvítek, 2007).

3.1.8 Krajinný ráz

Všechny výše uvedené nástroje slouží zejména k zachování krajinného rázu a ochraně krajiny. Péče o krajinný ráz je dílčí složka péče o krajinu jako materiální stránku lidského životního prostředí (Löw, Míchal, 2003). Krajina, kterou lze na našem území téměř beze zbytku nazvat krajinou více či méně kulturní, může být

popisována různými pojmy, za použití různých výrazů a příměrů. Pojem krajinného rázu, který má svůj význam i v běžně užívané řeči, je zároveň zákonným termínem s přesně vymezeným obsahem (Vorel, Kupka, 2011). Kromě správních nástrojů krajinný ráz ovlivňují i nástroje ekonomické, mezi které patří například jednotná platba na plochu („přímá platba“, SAPS), platby za přírodní znevýhodnění poskytované v horských oblastech a platby poskytované v jiných znevýhodněných oblastech (LFA), Agroenvironmentální opatření (AEO), Program péče o krajinu (PPK), národní dotace (Guth, Johanisová, Filipová, 2010).

Dle zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“), v platném znění v § 12 je uvedena definice krajinného rázu

- *Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.*
- *K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.*
- *K ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, který není zvláště chráněn podle části třetí tohoto zákona, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným předpisem přírodní park a stanovit omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.*
- *Krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody.*

Dále je velmi důležité rozlišovat, zda se jedná o povolování a umístování záměrů na územích, která mají schválený územní plán před 1. lednem 2007 nebo až po něm. V této době totiž vešel v platnost již zmiňovaný stavební zákon

č. 183/2006 Sb. Pokud nemá obec platný územní plán, tak se podle § 12 odstavce 4 zákona na ochranu přírody a krajiny nepostupuje. Jak je uvedeno ve Věstníku vydaným Ministerstvem životního prostředí v září 2017 v kapitole Metodický pokyn k uplatňování § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. ZOPK: *„Současná právní úprava v § 12 odst. 4 ZOPK stanovuje, za jakých podmínek se krajinný ráz neposuzuje. Je to v zastavěném území a zastavitelných plochách, pro které je územním nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. K aplikaci tohoto ustanovení tedy může dojít pouze při splnění všech výše uvedených předpokladů.“* Pro aplikaci tohoto ustanovení je tedy nutno doložit jaké konkrétní podmínky ochrany krajinného rázu byly dohodnuty. Protože pokud toto uvést nelze, jak Věstník uvádí: *„je v případě činností, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, třeba při rozhodování v území postupovat podle § 12 odst. 2 ZOPK.“* Orgán ochrany přírody může k uplatnění § 12 odstavce 4 ZOPK přistoupit až po ověření plošných a prostorových podmínek, které byly dohodnuty v územním nebo regulačním plánu, zda jsou dostatečně konkrétní a nikoliv formulované pouze v obecné rovině. Zda tyto podmínky byly mezi pořizovatelem a orgánem ochrany přírody dohodnuty či nikoliv, případně jaké, sdělí žadateli orgán ochrany přírody například formou předběžné informace ve smyslu § 90 odstavce 17 ZOPK, respektive § 139 zákona číslo 500/2004 Sb., správní řád. V praxi je ovšem ochrana krajinného rázu i přes veškeré legislativní nástroje stále velmi složitá, jelikož se ve své podstatě jedná mimo jiné o vnímání krajiny každého z nás. Estetické hodnoty krajiny jsou tvořeny jednak hodnotami emociálními a jednak hodnotami obsahovými. Právě obsahové hodnoty jsou pro vnímání a hodnocení krajiny velmi specifické (Vorel, 1999). Ze správní činnosti je znám nejeden případ, kdy úředníci orgánu ochrany přírody na obci s rozšířenou působností dali nesouhlasné závazné stanovisko se stavbou a při odvolání na krajském úřadě proti Územnímu rozhodnutí bylo jejich závazné stanovisko zrušeno a stavba byla postavena. Z hlediska ochrany krajinného rázu je třeba z obecných problémů zmínit neexistenci komplexní víceoborové strategie, která by v praxi propojila získávání energie z obnovitelných zdrojů a ochranu vodních zdrojů i toků s péčí o krajinu a s dlouhodobým hospodařením v ní na bázi lokálních ekonomik (Guth, Johanisová, Filipová, 2010). Co je na pojmu krajinného rázu podstatné, že se skutečně jedná ve velké míře o záležitost estetickou, o problematiku vnímání obrazu, který se před námi v krajině otevírá, o vnímání jednotlivých partií krajiny a o ochranu jejich hodnot (Vorel, 1999).

V poslední době se v naší krajině stále více objevují stavby, které dle mého názoru krajinný ráz i v urbanizované krajině narušují. Bezpochyby jde o vnímání

každého z nás a každému se může líbit něco jiného, ale domnívám se, že určitá měřítko by měla být zachována a zástavba bungalovů nezapadá do konceptu Šumavského venkovského podhůří (Obr. č. 5).



Obr. č. 5: Drahonice, nová výstavba 2018 (zdroj: Mikulová, 2018)

Z tohoto pohledu je nejzásadnější jednání dotčených orgánů už při projednávání územního nebo regulačního plánu, protože jak vyplývá z odstavce 4 § 12 zákona OPK, pokud jsou dohodnuté podmínky, plošného a prostorového uspořádání v územním nebo regulačním plánu, tak se krajinný ráz v intravilánu již neposuzuje.

S podobnými problémy se můžeme setkat i na územích, na kterých je působnost orgánů ochrany přírody rozdělena. Takovým příkladem se právě na Šumavě a v Šumavském podhůří stávají obce, které leží na hranicích mezi zvláště chráněným územím (v našem případě v CHKO Šumava) a územím bez zvláštní ochrany. A právě takové území ležící na hranicích těchto oblastí bylo zvoleno pro zpracování této územní studie.

4. Metodika

4.1 Materiál

Nejprve bylo vybráno území se znalostí místních poměrů, kde se dala předpokládat vhodnost pro porovnání rozdílnosti území. Vybrané katastrální území Šumavských Hoštic se nachází v Jihočeském kraji, okrese Prachatice, přibližně 7,5 km od města Vimperk, na hranici Šumavského podhůří a Šumavy (Obr. č. 6). Katastrální území (dále jen „k. ú.“) Šumavských Hoštic je rozděleno na chráněnou krajinnou oblast se zónami II., III. a IV., které zabírají 58 % plochy území, zbylých 42 % zaujímá plocha bez zvláštní ochrany. Přípravnou fází byl sběr a studium dostupných materiálů sledovaného území, mezi které například patří Územní studie Šumavy, která je dostupná online na Geoportálu Jihočeského kraje. Dalším pramenem byl Územní plán Šumavských Hoštic dostupný online na stránkách obce. V letních měsících roku 2017 probíhalo terénní šetření na území celého k. ú. Šumavských Hoštic. Z těchto šetření byla pořízena fotodokumentace území (Příloha č. 6 - 13).



Obr. č. 6: Topografická mapa s vyznačeným k. ú. Šumavské Hoštice (zdroj: CUZK, 2018)

4.2 Metody

Další práce probíhala v prostředí programu QGIS 2.18.16 'Las Palmas'. Použité mapové podklady jsou volně dostupné prostřednictvím webových mapových služeb (WMS) na Geoportálu ČÚZK. Na vhodném mapovém podkladu došlo k vytvoření několika polygonových vrstev - katastrální území, území CHKO, zastavěné území, území zastavěné po roce 2000, nová zástavba jižního a severního bloku, číslo popisné 113, navržené zastavěné území, jednoduchá pozemková úprava u čísla popisného 113. Tyto polygonové vrstvy byly použity pro porovnání území. Pro sledování vývoje území v čase byla také použita dostupná ortofotomapa – historická ortofotomapa z 50. let minulého století. Pro dokreslení vývoje území byla využita i mapa Stablního katastru. Šumavské Hoštice byly mapovány roku 1837 a indikační skica byla provedena v období po roce 1846. Toto mapování totiž již zřetelně zachycuje v současné době památkově chráněný objekt číslo popisné 25, který je v mapách označován jako Nová hospoda a byl postaven právě v roce 1846.

Vytvořené mapy byly porovnány s dostupnými materiály, zejména s Územní studií Šumavy, která je k dispozici na Geopotrálu Jihočeského kraje, dále s jejími samostatnými dokumenty Architektonická rukověť a Urbanistická rukověť. Dalším ze studovaných dokumentů, který sloužil při posuzování území, byl Územní plán Šumavských Hoštic. Doplňkové informace byly podány Ing. Marcelou Šebelíkovou na Městském úřadě Vimperk, odbor výstavby a územního plánování a Pavlem Kavlíkem na Správě národního parku Šumava, odbor státní správy CHKO Šumava. Pro celkový přehled o sledovaném území byly zjištěny další potřebné podklady u Ing. Ivany Tumové, Městský úřad Vimperk, odbor životního prostředí a na Správě národního parku Šumava u Ing. Davida Půbala. Mezi studované dokumenty patřil i posudek z hlediska krajinného rázu společnosti LÖW & spol. s r.o. Názor občanů na problematiku sledovaného území byl veden formou osobních rozhovorů.

Po prostudování všech dostupných podkladů bylo výsledným produktem tohoto procesu vytvoření několika map ve formátu PNG. Dále návrh opatření ke sjednocení nebo alespoň přiblížení podmínek při nové zástavbě. Návrh vhodnosti umístění nově vznikající zástavby.

5. Výsledky

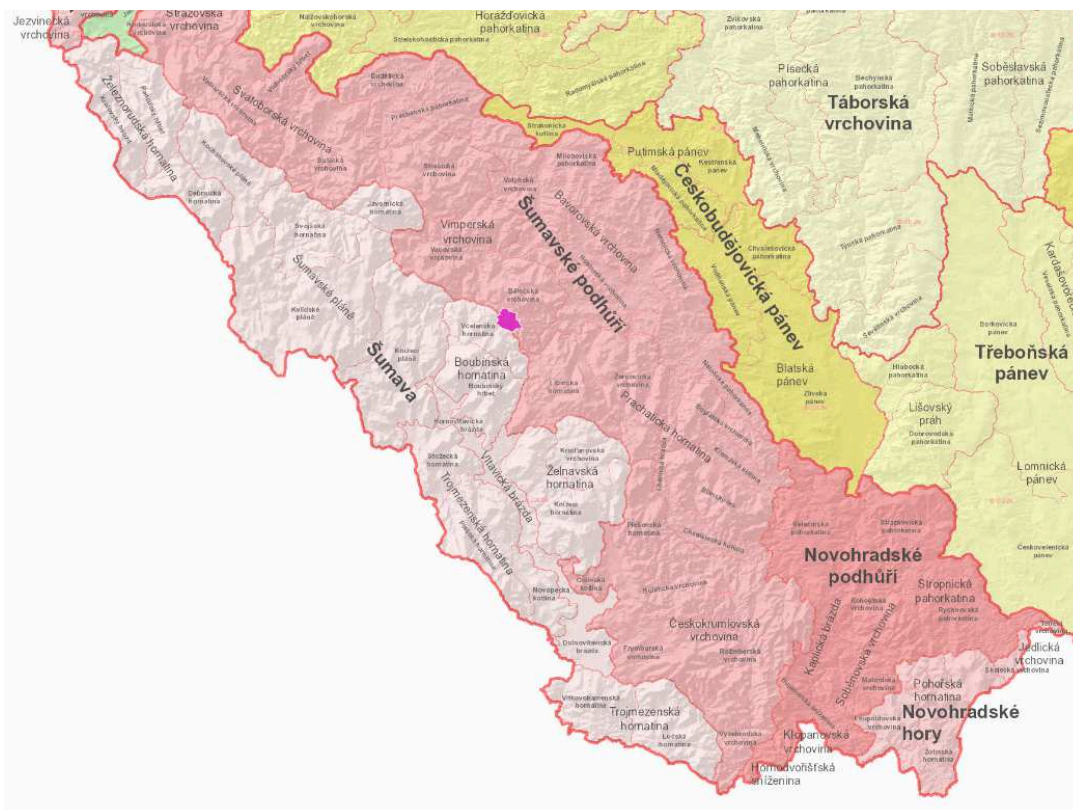
5.1 Sledované území

5.1.1 Charakteristika sledovaného území

Vybrané katastrální území Šumavských Hoštic se nachází v Jihočeském kraji, okrese Prachatice, přibližně 7,5 km od města Vimperk, na hranici Šumavského podhůří a Šumavy. K té se historicky počítaly i Český les, části dnešního Bavorského lesa, například Velký Javor a na východě Blanský les. Sledované území protíná silnice I. třídy číslo 145 vedoucí z Vimperka do Prachatic. Tato oblast leží při horním okraji Šumavského podhůří, asi 6,5 km severovýchodně od hory Boubín v nadmořské výšce 765 m. Do tohoto katastru spadají obce Šumavské Hoštice, Škaréz díl 2, Nedvídkov a samota Machův Mlýn. První zmínky o obci se datují do roku 1352. V 16. století se obec rozděluje mezi lčovické a vimperské panství. V polovině 17. století se opět sjednocuje a připadá celá k panství vimperskému. Později se stává součástí majetku rodu Schwarzenbergů. Nejvýznamnější památkou obce je kostel Svatého Filipa a Jakuba, který byl původně gotický, ovšem roku 1654 vyhořel, později byl opraven a následně roku 1748 přestavěn vrchním stavitelem knížecího dvora v Českém Krumlově Františkem Jakubem Fortinem do barokní podoby. Další významnou stavbou obce je bývalý hostinec „Nová hospoda“ postaven roku 1846, který patří mezi díla lidového stavitele Jakuba Bursy, jenž postavil v jižních Čechách řadu selských usedlostí s výrazně členěnými honosnými štíty. Byl jedním z prvních lidových umělců, kteří podepisovali svá díla. Na štítě této stavby najdeme nápis „STALO SE ZA GAKUBI KOLAFI NOWE WISTAWENI LETA PANE 1846“. Na císařském otisku mapy stabilního katastru z roku 1837 není tak zvaná Nová hospoda zaznamenána (Příloha č. 2, 3). Jako zděný objekt ho zřetelně zachycuje teprve indikační skica stabilního katastru.

Podle informací dostupných z map České geologické služby spadá toto území do moldanubické zóny neboli moldanubika, které se nalézají mezi Vltavou a Dunajem. Moldanubikum patří mezi geologickou jednotku Českého masivu. Z pohledu regionálního geomorfologického členění spadá tato oblast do provincie České vysočiny, soustavy Šumavské, podsoustavy Šumavské hornatiny (Obr. č. 7). Sledované území leží na hranicích celků Šumavského podhůří a Šumavy. Na straně Šumavského podhůří se dále rozděluje do podcelku Vimperské vrchoviny, okrsku

Bělečské vrchoviny a podokrsku Štítkovské vrchoviny. Na druhé straně hranice v celku Šumavy se dále dělí do podcelku Boubínské hornatiny, okrsku Včelenské hornatiny a Šumava se dále do podokrsku již nedělí.



Obr. č. 7: Geologické jednotky (zdroj: CUZK, 2017)

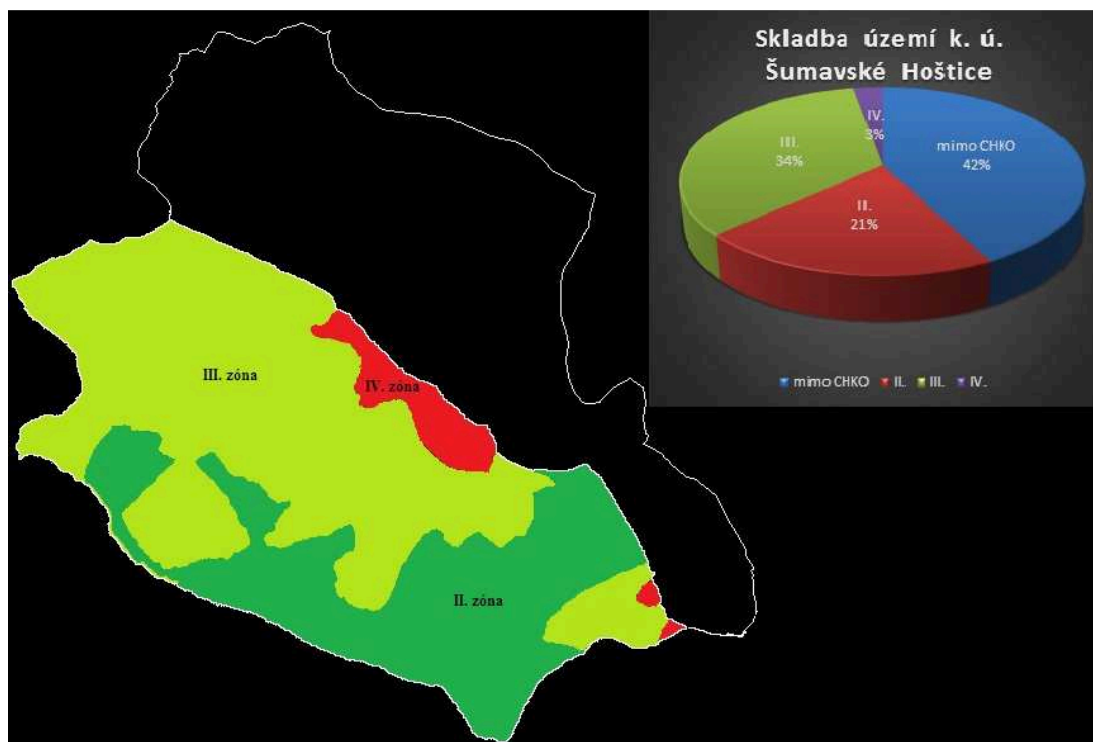
Celou severní část katastrálního území tvoří horniny spadající do geologické éry proterozoika až paleozoika a horninového typu metamorfit sedimentárního původu. Horninové podloží je tvořeno zejména biotickou pararulou, která v tomto období vznikala. Pararuly se snadno rozpadají a zvětrávají na jílovito-písčité eluvium. Na severovýchodním okraji katastrálního území jsou tyto vrstvy od sebe odděleny pruhem hornin spadající do geologické éry kenozoikum, horninového typu nezpevněného sedimentu a horninami písčito-hlinitými až hlinito-písčité sedimentem a nivním sedimentem. Západní část území je tvořena opět kvartérními písčito – hlinitými až hlinito – písčitémi sedimenty. Tato vrstva je oddělena pruhem smíšeného a nivního sedimentu z éry proterozoika až paleozoika. Ze stejného období je i jižní část oblasti, která je tvořena metamorfovanou horninou migmatitem, na kterou navazuje na severním okraji prvohorní horninové podloží tvořené minetou, horninou sedimentárních železných rud a na jihovýchodním okraji opět vrstva pararuly. Jihovýchodní okraj uzavírají kvartérní písčito – hlinité až hlinito – písčité sedimenty. Většina území je tedy tvořena horninovým podložím z období

proterozoika až paleozoika a tvoří je pararuly, migmatity a minety, které překrývají na západním až jihozápadním a dále jihovýchodním okraji kvartérní sedimenty.

Toto katastrální území leží z mnoha pohledů na rozhraní, ať již z pohledu geomorfologického nebo stupně ochrany přírody. Tato oblast je zajímavá rozdělením na chráněnou krajinnou oblast a oblast mimo CHKO. Dnes již téměř není známo, že původním přáním těch, kteří CHKO Šumava iniciovali, bylo vyhlášení národního parku. Stalo se tak 18 let po skončení druhé světové války, 17 let po odsunu velkého množství původního obyvatelstva a 12 let po zřízení vojenských újezdů. Stávající zonace CHKO byla vymezena vyhláškou číslo 422/2001 Sb., která obsahuje i zákres jednotlivých zón. I. zónu představující pozemky a lesní porosty tak zvaných maloplošných zvláště chráněných území a také území, která lze označit za přírodní nebo přírodě blízká, její rozloha v rámci celé CHKO činí 9,8 %. II. zóna zahrnuje pozemky rozmanité polopřírodní a polokulturní krajiny její podíl v rámci CHKO činí 39,8 %. Nejvíce plochy CHKO zaujímá III. zóna, která představuje území určená nebo užívaná pro neomezené tradiční hospodářské aktivity, její rozloha představuje 44,2 % plochy CHKO. Je zde možná intenzivní zemědělská i lesnická výroba, druhová i strukturální rozmanitost je nízká. Plochu 6,2 % zabírá IV. zóna, je to zastavěný nebo k zastavění určený prostor, a to buď s platným, nebo rozpracovaným územním plánem k roku 2003. Pouze pro doplnění, do této zóny patří také bezlesé plochy vojenského újezdu Boletice.

Hranici území CHKO ve sledovaném území tvoří silnice I. třídy číslo 145 a místní komunikace vedoucí středem obce. Nalezneme zde II., III. a IV. zónu CHKO (Obr. č. 8), zároveň patří toto území mezi evropsky významné lokality a tím spadá tato část do soustavy Natura 2000. Celková plocha této oblasti zabírá 482 ha. Převládají zde travní porosty, orná půda a lesy s výměrou 419 ha, což činí 87% celkové plochy sledovaného území.

Na severní hranici katastrálního území se také zčásti rozkládá nadregionální biokoridor NRBK K110. Při revizi a aktualizaci skladebných částí ÚSES bylo zjištěno zcela chybné vymezení tohoto biokoridoru. I když v souladu se zásadami územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) Jihočeského kraje, byl vymezen NRBK K110 v údolní nivě Cikánského potoka – vymezení v ZÚR je zcela chybné, protože posunulo mezofilní bučinný NRBK do údolní nivy Cikánského potoka.



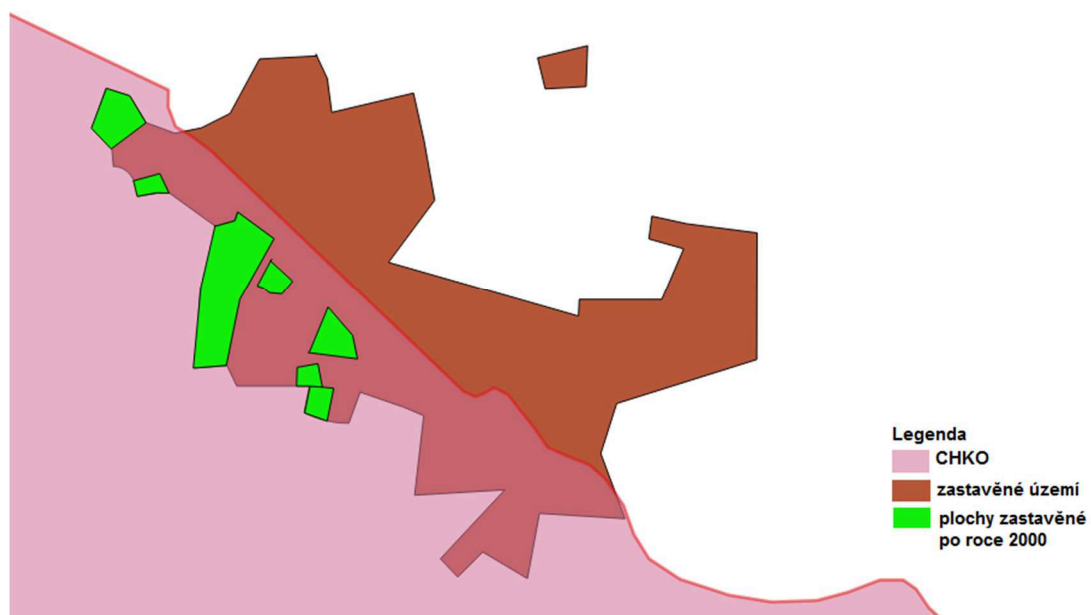
Obr. č. 8: Rozdělení k. ú. Šumavské Hoštice do zón CHKO

5.1.2 Vývoj sledovaného území

Ze současných i historických mapových podkladů je zřejmý sídelní typ obce, jedná se o zřetelné návesní sídlo původně okrouhlého tvaru (Příloha č. 2 - 5) v části obce se zachovalou pásovou radiálně uspořádanou plužinou. Dalším vývojem dochází k rozšiřování obce, zejména severozápadním směrem podél komunikace. Od svého založení si obec po celou dobu uchovává stejný rozsah. Náves sídla je tvořeno zemědělskými usedlostmi, které jí ohraničují. Dle dostupných mapových podkladů přibližně od poloviny 19. století dochází k prostorovému růstu sídla, který s krátkými přestávkami přetrvává do současnosti. Počet obyvatel v obci se zaznamenává od roku 1869. Kdy kontinuálně roste a kulminuje v prvním desetiletí 20. století, v té době následuje postupný pokles a stabilizace počtu obyvatel obce nastává v šedesátých letech. Počet domů však v tomto období i nadále roste. V posledních 20 letech je doprovázen prostorový růst obce i růstem počtu obyvatel. Prostorové uspořádání návsi zůstává zachováno. Dochází k částečné redukci hmot usedlostí, které vymezují náves, a to zejména v jejich zadních traktech. Ojedinele dochází k nahrazení původní usedlosti jednoduchou novostavbou. Uvnitř návsi dochází k redukci počtu objektů, ale také k nárůstu hmot většiny dochovaných.

Objekty tvořící shluk na severozápadě (Nová hospoda) zůstávají zachovány, stejně tak objekty jednostranné zástavby propojující tento shluk se zbytkem obce. Po druhé světové válce je shluk na jižním okraji doplněn o tři nové objekty. Východně od něj vzniká novodobá zástavba ulicového charakteru, svým rozsahem a řazením komunikací se však již proměňuje v nekoncepční plošnou (kobercovou) strukturu.

V roce 2011 žilo v obci 391 obyvatel, mezi roky 1991 až 2001 zde bylo postaveno 13 bytů v rodinných domech a 5 bytů v bytových domech. Podle Českého statistického úřadu sčítání lidí, bytů a domů z roku 2011 bylo zjištěno, že se v obci nachází 97 rodinných domů a 5 bytových domů. Zároveň je zde občanská vybavenost. Nachází se tu mateřská i základní škola s prvním i druhým stupněm a kapacitou 200 míst, pošta, hostinec i obchod. I přes tyto výhody se území moc nerozvíjí a výstavba je spíše sporadická. Hlavním důvodem této stagnace je nedostatek stavebních pozemků. Plochy, které by byly vhodné k zástavbě, jsou ve vlastnictví soukromých vlastníků, kteří prozatím o prodeji neuvažují. Zejména z tohoto důvodu se obec rozvíjí zcela nevhodným jihozápadním směrem do CHKO (Obr. č. 9). Zástavba je budována jak na pozemcích soukromých vlastníků, tak na pozemcích obecních v přibližně stejném poměru. Velmi smutnou skutečností je ovšem fakt, že obecní pozemky, které byly od roku 2000 zastavěny, jsou zcela v rozporu s jakýmkoliv estetickým cítěním a ochranou krajinného rázu. Opět se zde setkáváme s lidským faktorem, který s vidinou rychlých finančních prostředků do obecní pokladny neuvažuje dále a v širších souvislostech, které by vedly k logickému zachování prostorového uspořádání obce. Takovým prodejem pozemků dává zcela nekompetentně možnost k narušení a trvalému znehodnocení pohledově velmi exponovaných míst. Ve většině případů tím na okrajích sídla rozšiřuje matici venkovské sevřené zástavby nebo zástavby, která na ní vůbec nenavazuje. Nově vznikající stavební parcely po roce 2000 leží i na klimaticky exponovaných místech a jsou vystaveny silným větrům, které na tomto území převládají po většinu roku. Tento jev dokládají i škody způsobené na těchto stavbách při každém větším proudění vzduchu. K největším škodám patřily ty z roku 2017, kdy jedné nemovitosti na těchto pozemcích spadlo komínové těleso, jelikož nápor větru nevydrželo, ostatní domy měly poničené střechy.

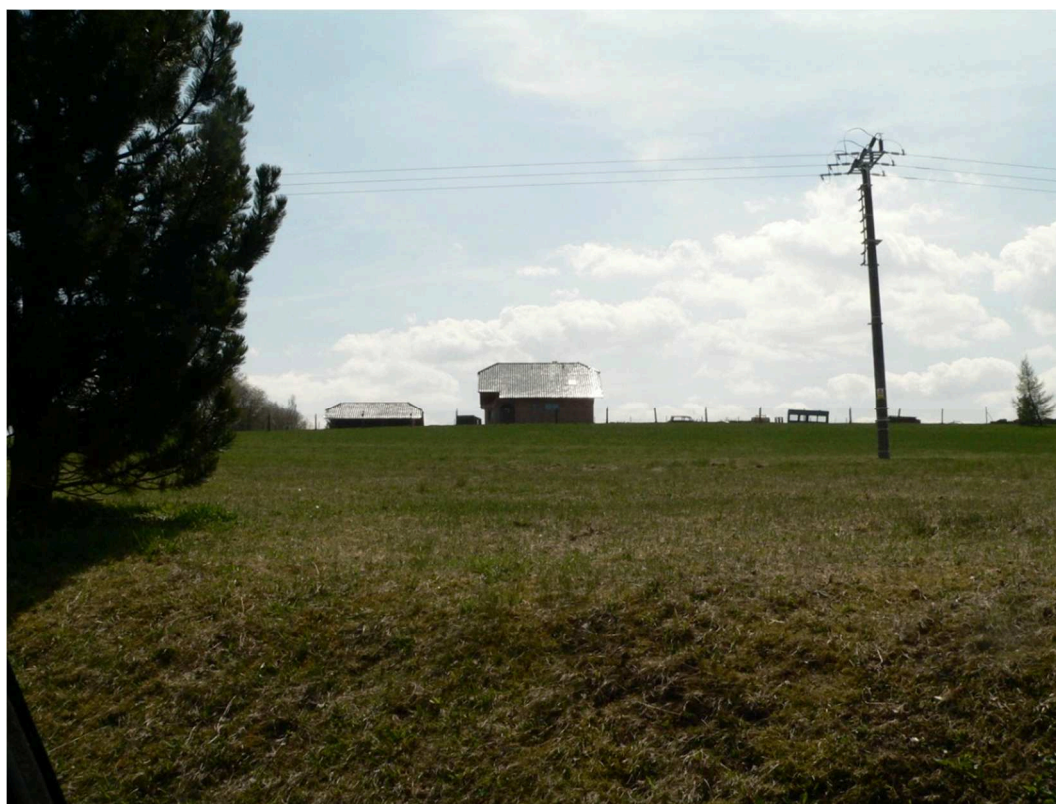


Obr. č. 9: Šumavské Hoštice vývoj zástavby mezi lety 2000 – 2017

Jako problematická se při vývoji území ukazuje také nejednotnost podmínek pro budovanou zástavbu na obou stranách hranice CHKO, která se během let mění i na území se zvláštní ochranou. Například v roce 1994 při vznikající nové zástavbě nebylo v podmínkách nic o barvě střešní krytiny, ovšem v roce 2003 již stavebníci měli na výběr mezi červenohnědou a černou barvou. V tomto konkrétním případě se jedná o stavby v těsném sousedství vzdálené od sebe 48 m vzdušnou čarou.

Tento problém je patrný také u stavby vzniklé v roce 2009 číslo popisné 113. Střešní krytina této stavby, byť na území CHKO, je černá, lesklá a vzhledem k umístění objektu na pohledově exponovaném temeni v letních měsících oslňuje odlesky až na místní komunikaci (Obr. č. 10). V době výstavby tohoto objektu s doprovodnými stavbami se jeho umístění nacházelo v části obce mimo souvisle zastavěné území. Tato stavba zejména svým umístěním vzbuzuje i nyní u laické a odborné veřejnosti ze širokého okolí rozporuplné dojmy. Stavba se nachází na vyvýšeném místě v západní části obce. V době výstavby neměla obec vydaný územní plán, vymezeno bylo pouze zastavěné území postupem podle § 59 až 60 stavebního zákona a realizace stavby byla umožněna až na základě novely stavebního zákona z roku 2008, kterou byl stavební zákon doplněn o § 188a, kde je mimo jiné uvedeno, že na území obce nebo části území obce, která nemá platný územní plán, lze do doby vydání územního plánu, nejpozději však do 31. prosince 2015, umísťovat v nezastavěném území také stavby pro bydlení na pozemcích, které mají společnou hranici s pozemky v zastavěném území, které je tvořeno více

než jedním zastavěným stavebním pozemkem, ale jen se souhlasem zastupitelstva obce, na jejímž území má být stavba umístěna.

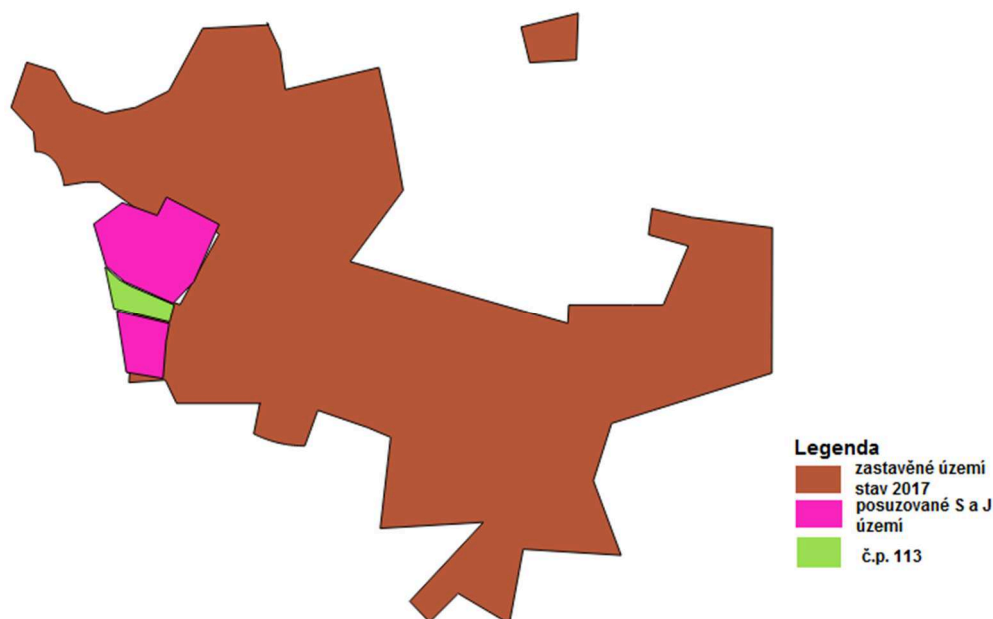


Obr. č. 10: Šumavské Hoštice č. p. 113 pohled od autobusové zastávky (zdroj: Mikulová, 2018)

Stavba tak byla po nekompetentním souhlasu zastupitelstva obce umístěna na pozemku, jehož vhodnost k zastavění nebyla posouzena žádnou oprávněnou osobou ke zpracování ÚPD podle zvláštního právního předpisu. Zároveň je s podivem, že umístění tohoto objektu, který se vymyká jakýmkoliv pravidlům výstavby, jak z pohledu urbanismu, tak z pohledu ochrany krajinného rázu i na území bez zvláštní ochrany, byl Správou národního parku Šumava povolen. V roce 2016 majitel tohoto objektu zamýšlel ještě pod rodinným domem postavit halu s dílnou na opravy nákladních automobilů, toto mu bylo státní správou zamítnuto. Obec v září 2014 schválila Územní plán, který nabyl platnosti 15. října 2014. Zmiňovaná parcela je v Územním plánu vedena jako zastavěná plocha smíšená obytná, kde hlavní využití těchto ploch je bydlení a bydlení s občanskou vybaveností. Plánovaná výstavba tak nebyla možná ani podle přípustného využití, ale ani podle podmíněného přípustného využití těchto ploch. Jak je uvedeno v Územním plánu obce Šumavské Hoštice na straně 25. Tato stavba by zcela jistě narušovala užívání ostatních staveb v sousedství, zvyšovala dopravní zátěž území

a také snižovala kvalitu prostředí hlukem a prachem. Zároveň v tomto případě nepovolila další výstavbu Správa národního parku Šumava z hlediska krajinného rázu. Správa národního parku Šumava si v roce 2010 objednala posudek krajinného rázu na tuto lokalitu a možnost dalšího využití pozemků jako stavebních parcel. Bohužel až v době kdy dům číslo popisné 113 již stál.

Tento posudek zpracovala brněnská společnost LÖW & spol. s.r.o. Posuzovaly se dva oddělené bloky, které jsou přerušeny zmiňovaným domem. Jižní blok od zmiňovaného domu a severní blok (Obr. č. 11). Jedním z doporučení v závěru posudku je: „zástavbu rozhodně nerozvíjet jižním směrem podél místní komunikace severojižního směru. Naprosto zásadní je zástavbu nerozvíjet jižně od stávající novostavby.“ Bohužel zřejmě výstavba čísla popisného 113 se stala pro Správu národního parku Šumava precedentem a tak toto doporučení nebylo bráno v potaz a již v roce 2013 stál na jižním bloku další rodinný dům, který byl v roce 2015 doplněn v této lokalitě již třetím rodinným domem. Nutno podotknout, že oba tyto domy stojí na pozemcích, které prodávala právě sama obec Šumavské Hoštice.



Obr. č. 11: Šumavské Hoštice č. p. 113, jižní a severní posuzovaný blok

V loňském roce obec započala s budováním inženýrských sítí i na severním bloku, na kterém během letošního roku započne výstavba dalších rodinných domů (Obr. č. 12). A to i přes další doporučení v již zmiňovaném posudku, které uvádí, že:

„jakákoli zástavba situovaná jižně od existující autobusové zastávky a zasahující do linie horizontu jihozápadně od sídla, posílí negativní stavební počin, kterým je výstavba samostatně stojícího objektu. Předpokládaný stavební rozvoj v posuzované lokalitě zcela ignoruje prostorové souvislosti a stojí proti logice přirozeného rozvoje celku, který se odehrával v nižších terénních pozicích podél existujících komunikací (dopravní dostupnost, ochrana proti povětrnosti).“



Obr. č. 12: Pohled na severní blok s chystanou výstavbou od autobusové zastávky (zdroj: Mikulová, 2017)

Zmírněním dopadů této zcela nevhodné výstavby se kromě dalších problémových pozemků zabývá Komplexní pozemková úprava. V červnu 2010 zahájil Pozemkový úřad z vlastního podnětu na základě žádostí vlastníků pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v katastrálním území Šumavské Hoštice Komplexní pozemkovou úpravu. Ta je v současnosti vedena na stránkách Ministerstva zemědělství v přehledu pozemkových úprav jako nedokončená. Vyrozumění o zahájení řízení bylo rozesláno v květnu 2014 s ohledem na skutečnost výběru zhotovitele návrhu této úpravy, kterým se stala společnost GEOREAL spol. s r.o. V březnu 2016 byla rozeslána dotčeným orgánům Městského úřadu Vimperk, odboru životního prostředí žádost o vyjádření ke změnám druhů

pozemků. V srpnu 2016 obdrželi v rámci KoPÚ zpracovaný plán společných zařízení společně s výzvou pro dotčené orgány k předložení stanovisek. Dále vzhledem k novému uspořádání několika dalších pozemků v předmětné pozemkové úpravě, byl oproti původnímu nesouladu k datu 12. února 2016 zjištěn nesoulad mezi skutečností v terénu a stavem evidovaným v katastru nemovitostí a z tohoto důvodu v červnu 2017 zaslán dodatek ke schválení změn druhů pozemků. Součástí této úpravy má být i vysázení izolačního pásu zeleně pod již zmiňovaným číslem popisným 113 a k němu přiléhající severní blok. Tuto úpravu řešila Jednoduchá pozemková úprava Šumavské Hoštice od února 2011 do března 2013 a je vedená na stránkách Ministerstva zemědělství v přehledu pozemkových úprav jako dokončená. V zápisu 15. Zastupitelstva obce Šumavské Hoštice ze dne 25. ledna 2012 se uvádí: *„Jednoduchá pozemková úprava v Š. Hošticích – bude dokončena letos s tím, že vysázení pásu dřevin bude součástí komplexní pozemkové úpravy, která dle sdělení pozemkového úřadu začne v roce 2013.“* Další zápis zastupitelstva číslo 16. ze dne 28. února 2012 v bodě 12 píše: *„V rámci probíhající Jednoduché pozemkové úpravy má dojít k úpravě hranic pozemků mezi obcí a p. Půbalem. Na pozemku, kterého část připadne obci (p. č. 231/3), má pan Půbal vysázeny stromky (vánoční). Aby se kladně vyjádřil k předloženému návrhu JPÚ, požaduje pronájem části pozemku, který připadne obci, do sklizně stromků – 31. 12. 2018. Zatím nelze schválit nájem, jelikož JPÚ probíhá. Návrh: schválit záměr pronájmu části pozemku p. č. 231/3, který obec získá v rámci JPÚ, do 31. 12. 2018. Nájem realizovat po dokončení JPÚ, až bude známa výměra pozemku.“* Tento záměr byl jednomyslně schválen. Ale podle katastrálních map a informací Obecního úřadu Šumavské Hoštice ke shodě nedošlo, vlastník pozemku parcelní číslo 231/3 nesouhlasil s pozemkovou úpravou z důvodu rozdělení svého pozemku na dvě části. V rámci JPÚ vznikl pozemek parcelní číslo 236/2 o výměře 1709 m², druh pozemku ostatní plocha pod severním blokem. Zmiňované parcelní číslo 231/3 zůstalo celistvé (Obr. č. 13). Přestože se vysázení izolačního pásu zeleně pod pohledově velmi exponovaným číslem popisným 113 řeší od roku 2011, tedy ještě v době, kdy zde nebyla další zástavba a již v posudku brněnské společnosti LÖW & spol.,s.r.o. ze září 2010 se uvádí: *„legislativně zajistit, aby stávající výsadba na pozemku novostavby – parc. č. 231/3 dorostla do velikosti, kdy bude plnit clonící funkci (nejlépe formou převedení osázené části do kultury les)“* Od té doby zde vyrostla další zástavba v podobě dvou rodinných domů, místo pásu izolační zeleně na nově vzniklém pozemku.



Obr. č. 13: Vyznačená plánovaná zeleň na p. č. 236/2 a vyznačení původně plánovaného rozdělení pozemku p. č. 231/3

Z hlediska rozvoje území je vhodné využití k nové výstavbě stávajících parcel s nevyhovujícími nemovitostmi, které nejsou efektivně využívány, popřípadě jsou ve značně zanedbaném stavu a bez nákladné rekonstrukce by jejich využití nebylo možné. Ukázkou využití stávajícího prostoru k novostavbě je číslo popisné 72, kdy byl původní objekt zdemolován a na jeho místě vznikl nový rodinný dům. Majitelé museli při výstavbě dodržet původního umístění budovy, tak aby nový objekt nenarušoval linii stávající zástavby. Výhodou těchto parcel je ve většině případů připojení na veškeré potřebné sítě a je u nich již vybudovaná infrastruktura. Na tomto konkrétním pozemku chybělo pouze připojení na veřejnou kanalizaci. Předností parcely byla vlastní studna a přípojka na zemní plyn. Při řešení studie domu se stavebníci setkali s velmi inovativním přístupem projektantů, který ovšem nesdíleli a domnívali se, že se koncepcí do vesnické zástavby zcela jednoznačně nehodí (Příloha č. 14 - 16). Jejich záměrem bylo sice vybudování novostavby rodinného domu, ovšem koncepčně zapadajícího do stylu vesnické zástavby. Bohužel původní záměr klasické vesnické obdélníkové stavby s polovalbovou střechou se nakonec stavebníkům úplně nepovedl. Jedním z důvodů byla zřejmě chyba projektanta, který si nezjistil povětrnostní podmínky v této oblasti a nechal je v úvahu při navrhování této stavby. Při převažujících západních větrech na tomto území umístil vchod rodinného domu na severozápad. K tomuto problému se přidružilo i chybné výškové umístění stavby, které zapříčinilo, že stavba je o metr výš, než bylo původně plánováno. Tyto dva problémy vyústily v přestřešení schodů a podesty před vchodem, tak aby byly chráněny před větrem, sněhem a náledím. Tímto zásahem v podstatě došlo k přemístění hlavního vchodu na severovýchod.

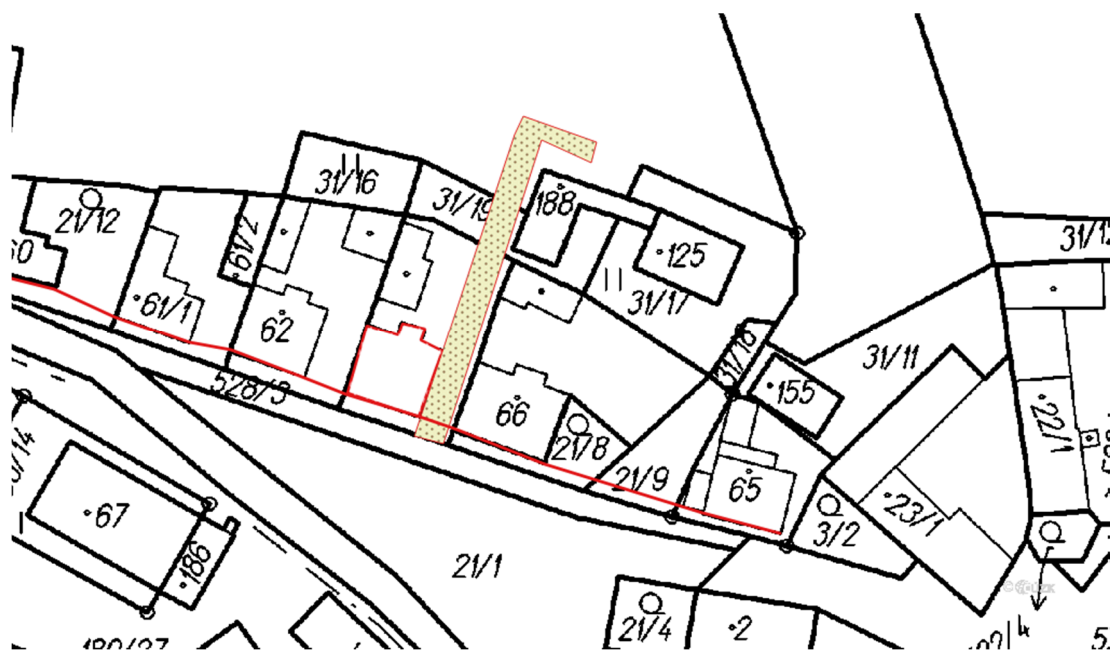
Původní obdélníkový tvar objektu byl tímto zásahem narušen. Dalším zásahem do původního záměru bylo protažení střešních krokví na jihovýchodní straně domu určené na stání pro osobní automobily. Těmito změnami se původně plánovaný klasický obdélníkový štít s polovalbovou střechou zcela změnil a stavba má úplně jiný charakter (Obr. č. 14). Ovšem stále ještě lze tyto úpravy hodnotit jako ty zdařilejší.



Obr. č. 14: Rodinný dům číslo popisné 72 (zdroj: Mikulová, 2018)

Právě u tohoto domu, jak zde již bylo výše zmíněno, Správa národního parku Šumava ve svém rozhodnutí z 2. června 2003 uplatnila podmínku použití červenohnědé taškové krytiny. Je opravdu s podivem, jak se názory Správy národního parku Šumava (dále jen „Správa NPŠ“) v průběhu let vyvíjí a zejména mění. Jen ve sledované oblasti, pokud se budeme zaměřovat na barvu a materiál střešní krytiny se v průběhu uplynulých 15 let u novostaveb nebo rekonstruovaných staveb liší požadavky zcela rapidně. U objektu číslo popisné 72 byla podmínkou tašková červenohnědá krytina, u čísla popisného 113 žádná taková podmínka nebyla a tak majitelé použili taškovou černou lesklou krytinu a při výměně střešní krytiny u čísla popisného 23 povolila Správa NPŠ dokonce červenou plechovou střešní krytinu imitující tašky.

Na rozvoj obce stejně nenahlíží ani sami stavebníci, stejnou myšlenku využití stávajících parcel k nové výstavbě jako u zmiňovaného čísla popisného 72, bohužel nesdíleli majitelé domu číslo popisné 59, který se původně nacházel na stavební parcele číslo 63. Nemovitost noví majitelé koupili se zjevným záměrem získání přístupové cesty k truhlářské dílně. Nemovitost byla zbourána a v současné době se zde nachází pouze základová deska. Při východní stěně štítu této původní nemovitosti byla vybudována příjezdová asfaltová cesta s pojezdovou branou vedoucí k truhlářské dílně, která se nachází za parcelou patřící ke zbourané nemovitosti. Tím vznikla proluka ve stávající zástavbě a tato linie je narušena (Obr. č. 15).



Obr. č. 15: Nově vzniklá proluka ve stávající zástavbě s nově vzniklou přístupovou cestou

Dalším prvkem, který v daném území ovlivňuje stávající zástavbu, jsou v minulosti nebo i současnosti povolené domy mimo stávající uliční linii. Takové domy pak nezapadají do celkové koncepce zástavby a z pohledového hlediska jí negativně narušují (Obr. č. 16).



Obr. č. 16: Vyznačená nemovitost ležící mimo stávající uliční linii

Nekoncepčnost a uvažování v širších souvislostech se zde ukazují i v plánování veřejně přístupného prostoru, kdy vedení obce jen proto, že je zrovna k dispozici určitý dotační titul, je schopno uvažovat o umístění záměru multifunkčního sportovního hřiště do prostoru stávající sevřené zástavby rodinných domů. Přestože o 100 metrů dále je areál fotbalového hřiště, kde by umístění multifunkčního hřiště mělo zcela jistě větší logiku, význam a zamezilo by se tím problémům do budoucna (Obr. č. 17).



Obr. č. 17: Plánovaná výstavba multifunkčního sportovního hřiště

Problémy v tomto území se ukazují i v oblasti památkové péče. Kromě kostela Svatého Filipa a Jakuba je v Šumavských Hořticích památkově chráněn i objekt číslo popisné 25 (Příloha č. 17) a číslo popisné 55 tak zvaná Nová hospoda. Je to dílo lidového stavitele Jakuba Bursy. Bohužel až do nedávné doby se památkáři domnívali, že se jedná o jedno popisné číslo a tak majitelé domu číslo popisné 55 nebyli nijak upozorněni ani omezováni v přestavbě a tento dům je zcela nevratně poškozen (Obr. č 18). Vybudována byla pergola, zádveří s plastovými okny. K objektu byl přistavěn komín, bez jakéhokoliv povolení nebo revize. Původně tento objekt sloužil jako kovárna, která byla postavena vedle zájezdního hostince.



Obr. č. 18: Objekt číslo popisné 55 (zdroj: Mikulová, 2018)

Za stejně nekoncepční způsob rekonstrukce lze považovat naproti stojící objekt za místní komunikací číslo popisné 70. Nepodařilo se dohledat, v jakém období byl dům postaven, ale na ortofotomapách z roku 1951 se tento objekt již nachází a dle čísla popisného lze předpokládat, že byl objekt postaven mezi lety 1930 až 1946. Z hlediska urbanismu můžeme tuto rekonstrukci označit za velmi necitlivou, zcela nezapadající do koncepce této oblasti (Obr. č. 19). Celé pojetí rekonstrukce do moderního stylu včetně barvy fasády, tvaru oken a přístaveb, kovaného plotu v přední části domu a betonových dílců do výše dvou metrů v zadní části objektu naprosto nekorespondují s naproti stojícím památkově chráněným

objektem číslo popisné 25. Opět se u tohoto objektu podivujeme nad rozhodnutím Správy národního parku Šumava, která tuto rekonstrukci schválila a povolila. Ať již se jedná o barevné provedení či styl a způsob přestavby.



Obr. č. 19: rodinný dům číslo popisné 70, stojící naproti č. p. 25 (zdroj: Mikulová, 2018)

Naopak za velmi zdařilou stavbu, splňující požadavky kladené na výstavbu v tomto území zcela jistě dodržela novostavba rodinného domu číslo popisné 114 ležící u místní komunikace spojující sídla Šumavské Hoštice a Buk. Tato stavba obdélníkového půdorysu s dřevěným obložením imitující roubení, polovalbovou střechou s matnou taškovou krytinou imitující břidlici, dřevěnými okny s kříži je ukázkou naplnění doporučení obsažených v Urbanistické a Architektonické rukověti Územní studie Šumavy. Tato stavba je ukázkou moderního pojetí novostavby za současného dodržení prvků vhodných pro výstavbu v této oblasti (Obr. č. 20). A to jak z hlediska umístění této stavby, tak i jejím zpracováním a použitím vhodných materiálů. Zcela jednoznačně je tato novostavba jednou z nejlépe zapadajících staveb do této krajiny za posledních 15 let.



Obr. č. 20: Novostavba rodinného domu číslo popisné 114 (zdroj: Mikulová, 2018)

V katastrálním území Šumavské Hoštice v lokalitách Škaréz, Machův Mlýn a Nedvídkov rozvoj území stagnuje a nová výstavba zde nevzniká. Tento jev lze přičítat převážně odlehlosti a špatné dostupnosti těchto oblastí zejména v zimních měsících. Z tohoto důvodu se tato studie tímto územím nezabývala.

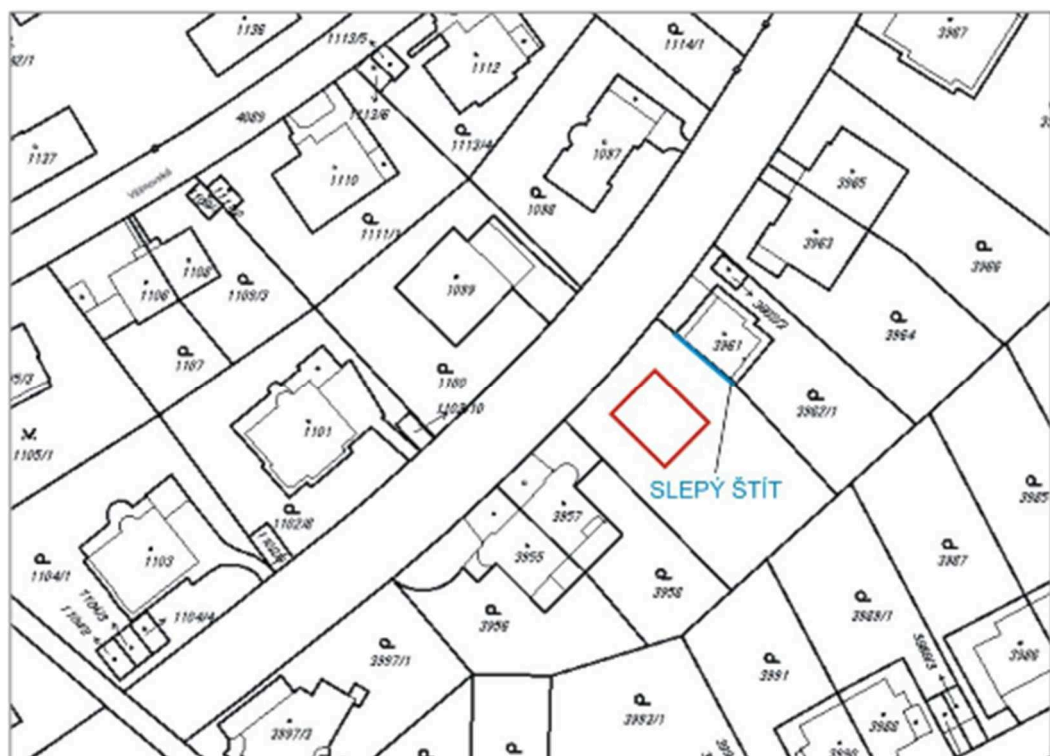
Podobně spornými mohou být i další záměry, které můžeme nalézt v sousedních katastrálních územích, například

- 1) umístění rodinného domu v proluce zástavby, která má danou a respektovanou stavební čáru (Obr. č. 21)



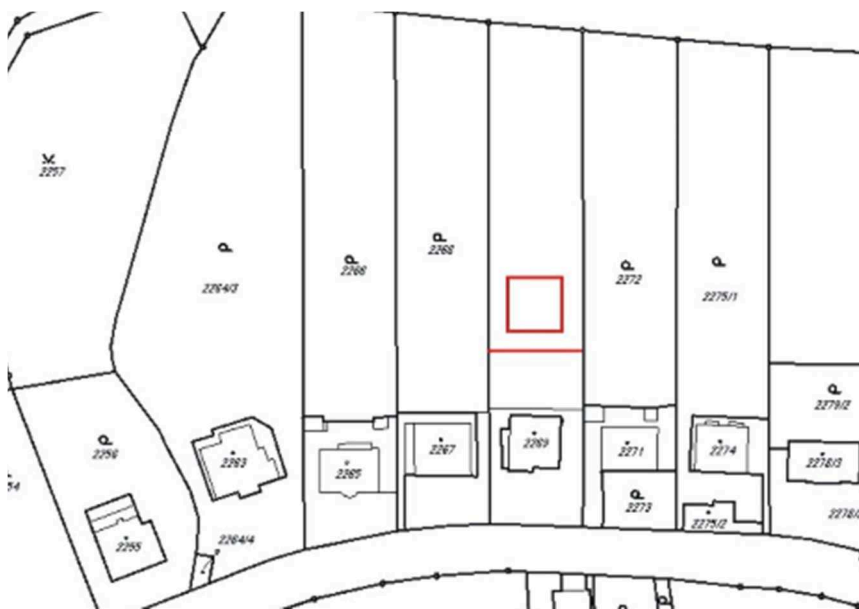
Obr. č. 21: Umístění domu v proluce zástavby (zdroj: MěÚ Vimperk OVÚP, 2017)

- 2) umístění izolovaného rodinného domu na pozemek, který sousedí s již postavenou polovinou dvojdomku se slepým štítem (Obr. č. 22)



Obr. č. 22: Umístění izolovaného domu na pozemku, kde měla pokračovat druhá polovina dvojdomku (zdroj: MěÚ Vimperk OVÚP, 2017)

- 3) umístění rodinného domu v zadní části pozemku bez přístupové komunikace a vytváření druhé řady zástavby v lokalitě, kde je dochována původní silniční náves (Obr. č. 23)



Obr. č. 23: Umístění domu v zadní části pozemku bez přístupové cesty (zdroj: MěÚ Vimperk OVÚP, 2017)

- 4) umístění rodinného domu s nevhodným architektonickým výrazem i celkovou hmotou objektu mezi stabilizovanou tradiční venkovskou zástavbou (Obr. č. 24)



Obr. č. 24: Umístění nevhodného domu mezi stabilizovanou venkovskou zástavbou (zdroj: MěÚ Vimperk OVÚP, 2017)

6. Diskuze

Při posuzování vývoje sledovaného území a sporných záměrů v sousedních katastrálních územích, kde podmínky povolování staveb nejsou stejné po obou stranách hranice CHKO, vyvstala otázka, zda by tento problém skutečně vyřešila jednotnost podmínek pro celé katastrální území. Z tohoto důvodu bylo pro srovnání vybráno ještě katastrální území obce Kvilda, které leží v Národním parku Šumava a na jeho celém území platí jednotné podmínky pro výstavbu nových záměrů. Jedná se o území, které je regulováno již dlouho. Národní park Šumava byl založen 20. března 1991 nařízením vlády České republiky číslo 163/1991 Sb., rozprostírá se na 68 342 hektarech, jeho nejvyšším bodem je Plechý 1 378 m nad mořem, naopak nejnižším bodem řeka Otava u Rejštejna 570 m nad mořem. Území parku je tvořeno z 80 % lesy, bezlesí zaujímá 9 % rozlohy, obce se rozprostírají na ploše 10% a ostatní území tvoří silnice a vodní toky. Národní park Šumava je územím, které stálo až prakticky do novověku mimo sídelní krajiny a bylo tvořeno neprostupnými horskými lesy, protkanými pouze obchodními stezkami s odlesněnými enklávami strážních bodů a ojedinělých starších důlních středisek (Dohnal, Hubený, Jablonská, Löw, Novák, Zimová, 2011). Ochranné pásmo Národního parku Šumava tvoří Chráněná krajinná oblast Šumava a zaujímá rozlohu 99 480 hektarů, byla vyhlášena 27. prosince 1963 výnosem Ministerstva školství a kultury číslo 53855/63 a novelizováno výnosem Ministerstva kultury ČSR číslo 5954 ze dne 17. března 1975. Původní rozloha CHKO byla 168 654 hektarů. O obrazu Šumavy před rokem 1750 nejsou k dispozici žádné konkrétní použitelné informace. Společně s kolonizací Šumavy postupoval i její vývoj jako kulturní krajiny. Tato oblast patří k našim nejkrásnějším velkoplošným chráněným územím a po Českém ráji a Moravském krasu také nejstarším chráněným územím v České republice (Friedl, Maršáková, Petříčková, Povolný, Rivolová, Vinš, 1991). Ještě do 13. století pravděpodobně celou Šumavu pokrývaly původní a nekácené pralesy, kterými procházely jen zemské stezky užívané tehdy cca tři století (zabezpečené zřejmě rozlehlými průseky), a rozsáhlejší plochy odlesněné krajiny jen v místech těžeb rudních ložisek či rýžovišť (Hubený, 2013). Významnou lokalitou Šumavy je i Boubínský prales, který je jednou z nejstarších vědomě chráněných lesních oblastí na našem území. Boubínský prales představuje jeden z nejceněnějších zbytků původního hercynského pralesa v oblasti Šumavy (Hubený, 2013). Je to nejstarší přírodní rezervace. K jejímu prohlášení došlo v roce 1858 a od té doby se vyvíjí prakticky bez lidského zásahu (Friedl, Maršáková, Petříčková, Povolný, Rivolová, Vinš, 1991). V období

vyhlášení byla tato oblast součástí majetku panství Jana Adolfa II. Schwarzenberga. Sledované katastrální území Šumavských Hoštic se tak nachází v blízkosti velmi zajímavé části tohoto území a Boubín tvoří dominantu této oblasti. Samozřejmě, že i v těchto územích žijí lidé, podnikají, hospodaří, tráví zde volný čas, ale je třeba tato území rozvíjet citlivě a s rozmyslem, aby pokud možno zůstala co nejvíce zachována bez negativních stavebních počinů, jelikož patří k posledním zbytkům těchto zajímavých a jedinečných území. Rozvoj sídel v těchto oblastech by neměl být hnán primárně ziskem z prodeje lukrativních pozemků, tak jak je tomu v případech Kvildy, Modravy a dalších podobných obcí na území Národního parku Šumava, které pomalu ztrácí nebo již ztratily svůj charakter horských vsí a stávají se z nich rekreační centra, která se zalidňují v období lyžařské sezóny a naopak v letních měsících tyto oblasti zaplavují cyklisté, na které nejsou místní horské silnice kapacitně přizpůsobené.

Pro posouzení důležitosti jednotných podmínek pro srovnání se sledovanou oblastí byla vybrána právě obec Kvilda, která je nejvýše položenou obcí v České republice a to z důvodu její polohy uvnitř Národního parku Šumava. Původní počet obyvatel podle informací Českého statistického úřadu na Kvildě se pohyboval okolo 1500, tyto údaje jsou zaznamenávány od roku 1869. V roce 1880 došlo k nárůstu počtu obyvatelstva na 1768, což bylo způsobeno vyšší pracovní příležitostí v době „zlatého brouka“, sčítalo se obyvatelstvo zde přítomné a v tomto období nebylo rozděleno národnostně. Tato situace přetrvávala s mírnými výkyvy až do poválečných let, kdy je zaznamenán prudký pokles počtu obyvatel na přibližně 200 se stále klesající tendencí. Podle stejného zdroje v roce 1869 byl počet domů 113, což při výše zmíněném počtu obyvatel odpovídá téměř 13 členným rodinám pod jednou střechou. Zlom nastává v poválečném období, kdy dochází k odsunu sudetských Němců, a počet přítomných obyvatel klesl na 204. Mnoho domů z uváděných 172 zůstalo prázdných. Počet nemovitostí se tak ustálil na 54 objektech, z kterých ovšem pouze polovina byla trvale obydlena a zbývající část byla využívána k rekreaci či pronájmu. Ukazuje se zde trend rozvoje turistického ruchu a stálý odliv obyvatelstva za pracovní příležitostí. Další zlom nastává v porevolučním období, kdy se Kvilda stává vyhledávaným územím s „dobrou adresou“ a investují zde zejména movitější podnikatelé. Z těchto důvodů počet trvale hlášených obyvatel zůstává přibližně stejný jako při sčítání z roku 1950, ale počet nemovitostí zejména určených k rekreaci prudce roste na současných dokončených 107 objektů a dalších přibližně 12 objektů je rozestavěných (Příloha č. 20 - 24). Jako největší problém se ovšem v těchto sídlech nejvíce výstavba samotná, způsobená nejednotností podmínek pro využití oblasti

(Obr. č. 25), tak jak je tomu ve sledovaném území, které leží na hranici CHKO, ale lidské vztahy typu vesnice versus město. Původní obyvatelé hospodařící v těchto územích mají velmi ztíženou pozici při rozvoji svých statků. Většina těch, kteří si zde staví svá víkendová sídla nebo objekty pro pronájem, chtějí mít krásné oplocené zahrady, osekáný „anglický“ trávník a neuvědomují si, že staví v přírodě, která by takovou měla i zůstat. Vadí jim dobytek na pastvách, zimoviště nebo stáje by nejraději přesunuli někam daleko od jejich sídel. Dochází pak k velmi paradoxním situacím, kdy starousedlíci, kteří chtějí na svých pozemcích hospodařit, tak jak tomu bylo dosud, toho nejsou schopni.



Obr. č. 25: Kvilda soulad staré a nové výstavby (zdroj: Mikulová, 2018)

V případě obce Kvilda se jedná o případ, kdy rodina hospodařících starousedlíků není schopna od roku 2014 postavit zimoviště pro 70 kusů skotu a to i přes veškerá kladná vyjádření všech dotčených orgánů. Důvodem jsou námitky majitelů sousedních pozemků, kteří je koupili se záměrem vybudování pravděpodobně

penzionu. Proti rozhodnutí o umístění stavby podali odvolání ke Krajskému úřadu Jihočeského kraje, který sice závazná stanoviska dotčených orgánů potvrdil, ale věc vrátil k novému projednání. Stavení úřad se s námitkami vypořádal, ale majitelé sousedních pozemků se prostřednictvím právní kanceláře odvolali znovu a v tuto chvíli věc řeší opět Krajský úřad. Právní zástupci majitelů v odvolání dokonce rovnou uvádí, že pokud bude územní rozhodnutí potvrzeno, budou věc řešit soudní cestou. A to mě přivádí k zamyšlení, zda skutečně mají všechna legislativní nařízení, stavební uzávěry a další opatření nějaký význam. Domnívám se, že nakonec rozhodnutí je vždy na jednotlivcích, kteří do vývoje daných území mnohdy drasticky zasahují. Nicméně z hlediska urbanismu se jednotné podmínky pro stavební záměry jeví jako vhodné řešení problému.

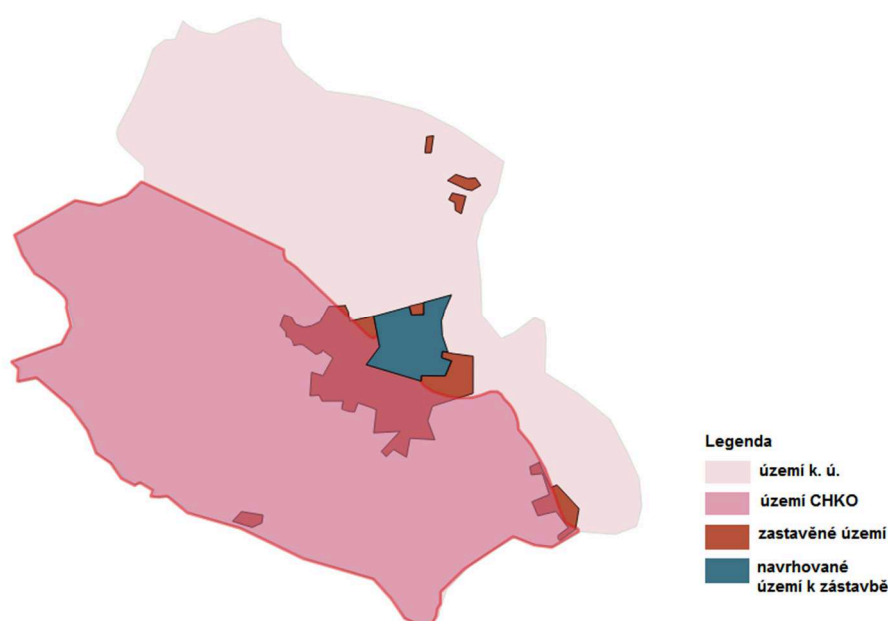
Z vývoje sledovaného území je tedy jasně patrný rozvoj obce pouze v části náležící do CHKO, a to zcela nevhodně většinou na okraji sídla jihozápadním směrem. Mezi hlavní problémy řešené oblasti z hlediska urbanismu patří lokalita rodinného domu číslo popisné 113 společně s domy ve svém okolí. Dalším problémem je dosud nerealizovaná izolační a doprovodná zeleň za těmito nemovitostmi směrem k Vimperku, aby toto pohledově exponované místo bylo více chráněno a pohledově nenarušovalo krajinný ráz této lokality. Vzhledem k tomu, že je tato zeleň obsažena v Územním plánu obce Šumavské Hoštice, lze předpokládat, že bude v budoucnu realizována. Posouzením stavby bylo prokázáno, že její realizací došlo k negativní změně a snížení hodnoty krajinného rázu. Pečlivějším posouzením stavby v rámci povolovacích řízení by zřejmě nedošlo k jejímu povolení, a proto je nutné při posuzování budoucích záměrů na území CHKO Šumava postupovat uvážlivěji (Kavlík, 2010).

Z pohledu krajinného rázu je na území CHKO místně příslušná Správa NPŠ, která podmínky pro rozvoj území od roku 2010 čerpá zejména z Urbanistické rukověti a Architektonické rukověti Územní studie Šumava. Podle Urbanistické rukověti jsou Šumavské Hoštice kategorizovány jako sídlo průměrné urbanistické hodnoty B I. tedy jako: *„Sídla se zcela dochovaným či mírně narušeným historickým stavebním fondem, do jejichž vnitřní struktury rušivě pronikla novodobá zástavba (především individuální a plošná obytná výstavba v nevhodných prostorových pozicích, event. stavby zemědělské a průmyslové výroby).“* Princip ochrany na těchto územích by měl podléhat přísné regulaci podle zásad, které odpovídají danému urbanistickému typu. V ideálních případech jako výstavba nahrazující zaniklý stavební fond. Mimo původní strukturu sídla by se měla zástavba realizovat tak, aby nenarušovala charakteristickou půdorysnou formu. Na straně 95 pod označením 26b této rukověti jsou pro obec Šumavské Hoštice popsána jednotlivá

doporučení pro nově vznikající zástavbu v této obci. Rukověť celkem detailně řeší umístění nové zástavby v rámci sídla, doporučuje, které rezervy by se měly primárně využít k další zástavbě, navrhuje i řešení práce se svažitém terénem.

Architektonická studie, jak se uvádí v úvodu tohoto dokumentu: „Obsahuje příklady vhodných architektonických řešení při navrhování stavebních úprav, dostaveb stávajících objektů a novostaveb zohledňující regionální odlišnosti lidového stavitelství. Může sloužit jako metodická pomůcka pro správní orgány spolupůsobící ve stavebním řízení dle zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a v řízení o vlivu staveb a využití území na krajinný ráz podle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.“ Rukověť velmi detailně popisuje vhodné typy podezdívek, vikýřů, komínů, zabývá se i okny, dveřmi a garážovými vraty. Doporučeny jsou i vhodné materiály a jejich barevnost, půdorysné proporce a tvar, sklon a přesah střech.

Sídlo díky své občanské vybavenosti, ke které patří pošta, obchod, hostinec, mateřská a základní škola až do 9. třídy, plynofikace obce a díky své poloze, má velký potenciál, který ovšem brzdí nedostatek stavebních pozemků. Ten se dlouhodobě nedaří řešit. Pozemky se nachází ve vlastnictví soukromých vlastníků a jsou vedeny jako orná půda nebo trvalý travní porost. Obec by měla zahájit jednání s vlastníky pozemků a zajistit dostatek stavebních parcel pro rozvoj sídla správným směrem tak, aby byla zajištěna sevřená zástavba a zastavěná plocha se dále nerozšiřovala na okrajích sídla na území zejména CHKO (Obr. č. 26).



Obr. č. 26: Navrhované území k zástavbě

V uplynulých 15 letech bylo Správou Národního parku Šumava vydáno několik nekoncepčních a rozporuplných rozhodnutí. Podobná rozhodnutí by měla být v budoucnu vyřešena právě již zmiňovanými dokumenty Územní studií Šumavy, dále Urbanistickou a Architektonickou rukověťí, kterou se Správa NPŠ při svém rozhodování a posuzování záměrů řídí. Právě tyto dokumenty by na takto rozdělených územích měly převzít pro své rozhodování a posuzování i obce s rozšířenou působností, kterým byly tyto dokumenty dány k dispozici i v tištěné podobě. Popřípadě by se měly stát součástí Územních nebo Regulačních plánů tak, aby mohly být vymahatelné.

Naším společným cílem by mělo být udržitelné využívání krajiny, a to jak pro hospodaření, tak pro výstavbu našich sídel. Na prvním místě samotný stavebník by měl přemýšlet v širších souvislostech, zda jeho záměr v daném území je možný a únosný a netrvat si tvrdošijně na svém jen proto, že zrovna tento pozemek vlastní a chce na něm postavit cokoli za jakoukoliv cenu.

7. Závěr

Cílem této práce bylo vypracování literární rešerše problematiky územního plánování, pozemkových úprav, posuzování krajinného rázu a porovnání možností ochrany přírody a krajiny jak na území chráněné krajinné oblasti, tak na území bez zvláštní ochrany. Jak již bylo několikrát zmíněno, hranice těchto oblastí prochází téměř středem sídla a dochází tak k větším či menším nerovnostem ve vývoji daného území. Nová zástavba se v posledních 18 letech rozvíjí zvláště jihozápadním směrem od centra sídla, právě na území chráněné krajinné oblasti a to zejména z důvodu nedostatku stavebních pozemků na území bez zvláštní ochrany a to i za přispění vedení obce, které dalo k dispozici pozemky z pohledu krajinného rázu k zástavbě zcela nevhodné. Proto by mělo být prioritou vedení obce zahájit jednání se soukromými vlastníky a snaha o získání nových stavebních pozemků, tak aby se sídlo nadále nerozšiřovalo zcela nevhodným směrem. Stejně tak Správa NPŠ svými nejednotnými požadavky na výstavby či rekonstrukce na tomto území nedává jasný signál, kterým směrem by se měl vývoj sídla z hlediska urbanismu ubírat. Rozporuplná rozhodnutí dávají stavebníkům pocit, že si mohou stavět téměř vše. Chybami předešlých zaměstnanců Správy národního parku Šumava se ti nynější dostávají do nezáviděníhodné situace, kdy jsou nuceni obhajovat důvody zamítnutí nebo úpravy staveb, když například před 10 lety tyto záměry procházely bez sebemenších problémů. Bezesporu tomu velmi napomůžou i podklady v podobě Urbanistické a Architektonické rukověti, které mají od roku 2010 k dispozici a o které se mohou ve svých rozhodnutích opírat. Vhodným východiskem pro takto rozdělená sídla ležící na hranici těchto území by bylo převzetí těchto požadavků i obcemi a obcemi s rozšířenou působností a jejich zakotvení do Územních plánů obcí, případně vypracování Regulačních plánů, aby tyto požadavky byly vymahatelné a zcela zřejmé pro celé území sídla. Ovšem i přes veškeré legislativní kroky vzhled našich sídel nakonec zůstane na nás samotných, na našem vnímání krajiny kolem nás, na vkusu a estetickém cítění každého z nás. V první řadě bychom se měli pokusit za každou cenu neprosazovat své zájmy, ale snažit se o pohled v širších souvislostech a v delším časovém horizontu. Protože pokud jsou stavby řešeny a umístěny smysluplně, zůstanou zde i dlouho po nás. A my bychom měli přemýšlet nad tím, co si přejeme předat dalším generacím a jaký odkaz jim zde chceme zanechat.

8. Použitá literatura

1. ČVÚT. Architektonická rukověť - Územní studie Šumava. Praha: ČVÚT, 2010. 32 s.
2. ČVÚT [1]. Urbanistická rukověť – Územní studie Šumava. Praha: ČVÚT, 2010. 116 s.
3. ČVÚT. Územní studie Šumava. Praha: ČVÚT, 2008. 220 s.
4. DOHNAL, T., HUBENÝ, P., JABLONSKÁ, L., LÖW, J., NOVÁK, J., ZIMOVÁ, E. Krajina Národního parku Šumava, Vimperk: Správa Národního parku a Chráněné krajinné oblasti Šumava, 2011. 141 s.
5. FRIEDL, K., MARŠÁKOVÁ, M., PETŘÍČKOVÁ, M., POVOLNÝ, F., RIVOLOVÁ, L., VINŠ, A. Chráněná území v České republice, Praha: Informatorium, 1991. 274 s. ISBN 80-85368-13-7.
6. GUTH, J., JOHANISOVÁ, N., FILIPOVÁ, M. Ekonomické a správní nástroje ochrany krajinného rázu. Brno: Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií, katedra environmentálních studií, 2010. 116 s. ISBN 978-80-210-5245-1.
7. HUBENÝ, P. CHKO Šumava: padesátiletá. Vimperk: Správa Národního parku a Chráněné krajinné oblasti Šumava, 2013. 223 s. ISBN 978-80-87257-16-6.
8. KAVLÍK, P. Posouzení vlivu stavby na krajinný ráz, Rodinný dům a garáž na pozemku parc. č. 231/3 v k. ú. Šumavské Hoštice, Vimperk: Správa CHKO Šumava, 2010. 35 s.
9. KUBEŠ, J., PERLÍN, R. Územní plánování pro geography. Praha: Karolinum, 1998. 89 s. ISBN 80-7184-512-4.
10. LÖW, J., MÍCHAL, I. Krajinný ráz. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce, 2003. 551 s. ISBN 80-86386-27-9.
11. LÖW, J., Posouzení lokality k zástavbě z hlediska krajinného rázu v k. ú. Šumavské Hoštice, parc. č. par.č. 239/1, 239/2, 239/3, 258/4, 258/6, 258/9, 258/10, 258/11 a 182/14, Brno: LÖW & spol.,s.r.o. Brno, 2010. 15 s.
12. MACKOVIČ, V. 2.1 Přírodní pilíř a životní prostředí ve stavebním zákoně. In: Pracovní texty přednášek přípravného kurzu: pro zkoušky zvláštní odborné způsobilosti pro výkon správní činnosti na úseku plánování. Praha: ČVÚT, 2009, 26-38 s.
13. MAIER, K. Územní plánování. Vyd. 2. přeprac. Praha: České vysoké učení technické, 2000. 85 s. ISBN 80-01-02240-4.

14. MAZÍN, V. A., VÁCHAL J., KVÍTEK T. Postupy a činnosti při projektování pozemkových úprav. Praha: Českomoravská komora pozemkových úprav, Středočeská pobočka, 2007. 192 s. ISBN 978-80-7394-003-4.
15. MIKULOVÁ, E., Od Stabilního katastru ke dronům a zpět, České Budějovice: Jihočeská univerzita, zemědělská fakulta, 2016. 54 s.
16. BÁRTA, F. Krajina v České republice. Praha: Ministerstvo životního prostředí a Consult, 2007. 399 s. ISBN 8090348238.
17. OBERSTEIN, I. 5.1 Historické souvislosti. In: Pracovní texty přednášek přípravného kurzu: pro zkoušky zvláštní odborné způsobilosti pro výkon správní činnosti na úseku plánování. Praha: ČVÚT, 2009, 231-271 s.
18. SKLENIČKA, P. Základy krajinného plánování. Říčany: Naděžda Skleničková, 2003. 321 s. ISBN 80-903206-1-9.
19. TEJMAROVÁ, L., LENC, A. Studie domu v Šumavských Hořticích. České Budějovice: Interproject, 2003. 10 s.
20. VINKLÁRKOVÁ, B. Krajina - veřejný zájem vymezený v územně plánovací dokumentaci. Urbanismus a územní rozvoj. Brno: Ústav územního rozvoje, 2016, 2016(2), 37-41 s. ISSN 1212-0855.
21. VOREL, I. Prostorové vztahy a estetické hodnoty. In: Péče o krajinný ráz cíle a metody: Sborník přednášek a diskusních příspěvků z kolokvia konaného 17. a 18. února 1999 na Fakultě architektury v Praze. Praha: ČVÚT, 1999, 20-27 s.
22. VOREL, I., KUPKA, K. Krajinný ráz hodnocení a identifikace, Praha: ČVUT, 2011. 148 s. ISBN 978-80-01-04766-8.

9. Internetové zdroje

1. HAUSEROVÁ, M. Česká města ve středověku. *PROSTOR* - architektura, interiér, design [online]. [cit. 2017-07-17]. Dostupné z: <http://www.prostor-ad.cz/dejiny/roman/mesta/strmesta.htm>
2. NECHVÍLE, M. Středověké hrady. Vlastivědné muzeum a galerie v České Lípě [online]. [cit. 2017-07-17]. Dostupné z: <http://docplayer.cz/167546-Martin-nechvile-martin-nechvile-kraj-lbc-cz.html>

10. Legislativní zdroje

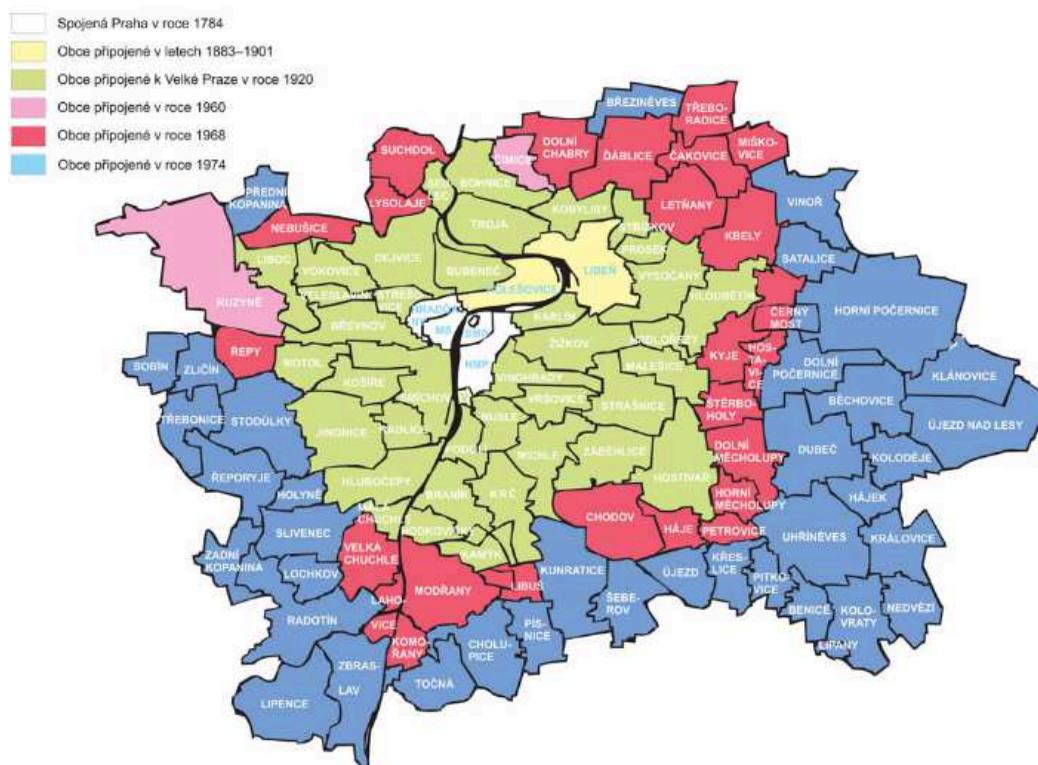
1. 114/1992 Sb. ZÁKON ze dne 19. února 1992 o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
2. 139/2002 Sb. ZÁKON ze dne 21. března 2002 o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
3. 183/2006 Sb. ZÁKON ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
4. Evropská úmluva o krajině, Florencie 20. 10. 2000
5. Územní studie – metodický pokyn, MMR 2010
6. Věstník MŽP, září 2017, částka 9
7. Zadání územní studie krajiny pro správní obvod obce s rozšířenou působností, MMR 2016

11. Další zdroje

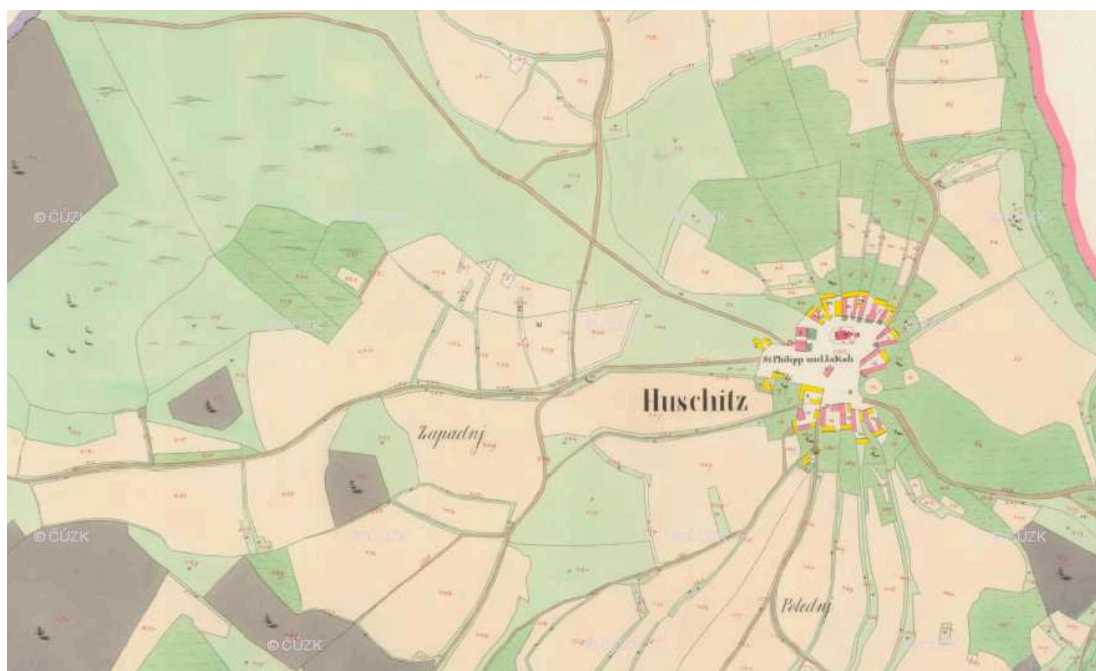
1. DOLEŽAL, P., PAVLÍK, M., STRÍTECKÝ, L., DUMBROVSKÝ, M., MARTÉNEK, J. Metodický návod k provádění pozemkových úprav. Praha: Ministerstvo zemědělství - Ústřední pozemkový úřad, 2010. 173 s.
2. FIBICH, O. Jakub Bursa a jihočeská venkovská architektura. České Budějovice: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Českých Budějovicích, 2014. 303 s. ISBN 978-80-85033-52-6.
3. Forman, R. T. Some general principles of landscape and regional ecology. In: Landscape ecology, Volume 10, Issue 3, 1995. 133 – 142 s.
4. HÁJEK, M. Revize a aktualizace skladebných částí ÚSES ORP Vimperk, Geo Vision s.r.o., 2016. 16 s.
5. HLADÍK, J. Pozemkové úpravy a obce. Deník veřejné správy. Praha: Zpravodaj Mze, č. 2, 2005.
6. LEVY, J. M. Contemporary urban planning. 8th ed. Upper Saddle River, N.J.: Pearson/Prentice Hall, 2009. 435 s. ISBN 978-0-13-602545-0.

7. MAIER, K. ČTYROKÝ, J. VOREL, J. FRANKE, D. Územní plánování a udržitelný rozvoj. Praha: ABF - Arch, Stavební právo, 2008. 100 s. ISBN 978-80-86905-47-1.
8. MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, Z., VOBRÁTILOVÁ, Z. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. 840 s. ISBN 978-80-7380-430-5.
9. MÍSAŘ, Z. Geologie ČSSR I, Český masív. Praha : SPN, 1983. 333 s.
10. PLOS, J. Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31. 8. 2013]. Praha: Grada, 2013. 800 s. ISBN: 978-80-247-3865-9.
11. PODHRÁZSKÁ, J., STEJSKALOVÁ, D. Koordinace postupu zpracování územních plánů a návrhů pozemkových úprav. In: Pozemkové úpravy. Praha, Volume 17, Issue 69, 2009. 19 s. ISSN 1214-5815.
12. RAJLICH, P. Naušův atlas hornin Prachaticka. České Budějovice: Jihočeský kraj, 2010. 328 s. ISBN 978-80-254-8013-7
13. Ramos, I. L., Bernardo, F., Ribeiro, S. C., Van Eetvelde, V. Landscape identity: Implications for policy making. In: Land use policy, Volume 53, 2016. 36 - 43 s.
14. SÝKORA, J. Územní plánování vesnic a krajiny: urbanismus 2. Vyd. 2. přeprac. Praha: ČVUT, 2002. 226 s. ISBN: 80-01-02641-8.
15. ŠIP, M. Boubínský prales národní přírodní rezervace a její dějiny. Oldenburg: Ed. Sagitta, 2006. 127 s. ISBN 3-9810824-1-9.
16. Talen, E., Anselin, L., Lee, S., Koschinsky, J. Looking for logic: The zoning—land use mismatch. In: Landscape and Urban Planning, Volume 152, 2016. 27 - 38 s.
17. <http://geoportal.cuzk.cz/Geoprohlizec/default.aspx?wmcid=9590>, [online] [cit. 2017-07-17].
18. http://mapy.geology.cz/geologicke_lokality/, [online] [cit. 2017-07-17].
19. Misys – Vimperk, verze 4.21 [cit. 2017-07-17].

12. Přílohy



Příloha č. 1: Vývoj slučování hlavního města Prahy (zdroj: Archiv hlavního města Prahy, 2018)



Příloha č. 2: Mapa Stablního katastru 1837 bez stavení čp 25 „Nová hospoda“ (zdroj: ČUZK, 2017)



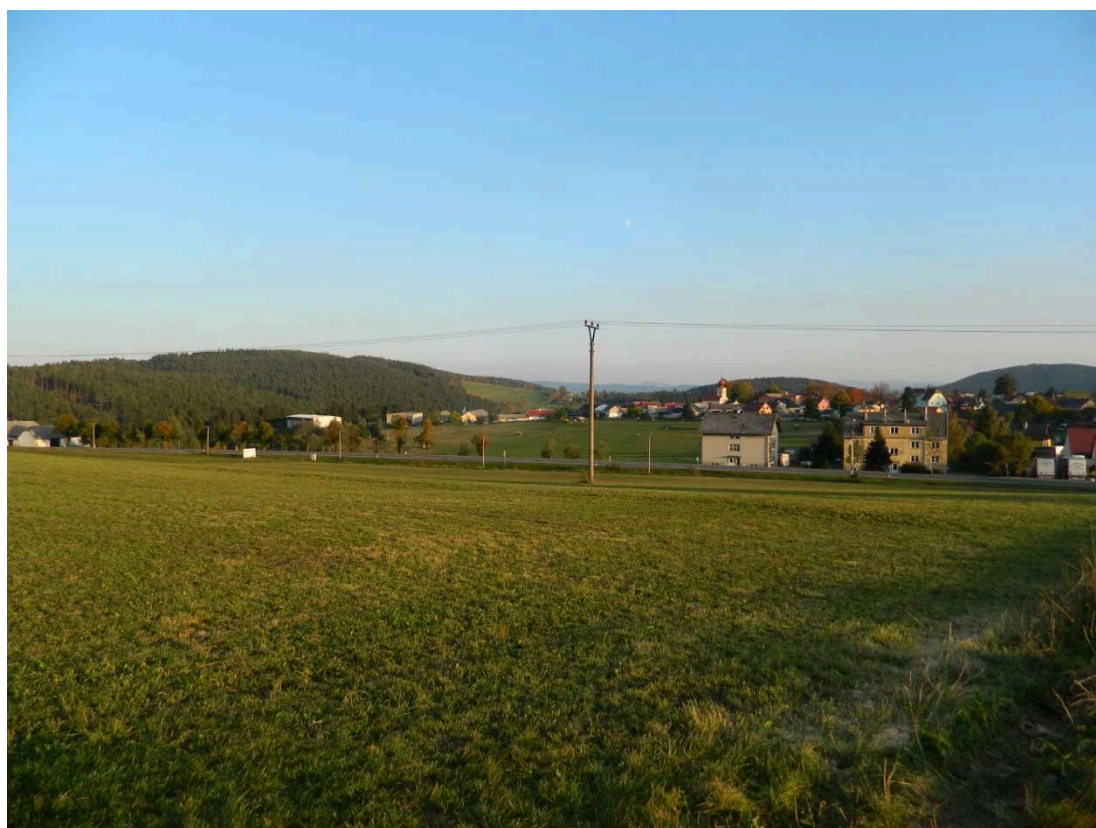
Příloha č. 3: Indikační skica Stabliního katastru s „Novou hospodou“ (zdroj: CUZK, 2017)



Příloha č. 4: Pozemková mapa bývalého pozemkového katastru - stav kolem roku 1945 (zdroj: Kavlík, 2010)



Příloha č. 5: Rok 1951 s počínající zástavbou podél místní komunikace“ (zdroj: CUZK, 2017)



Příloha č. 6: Pohled na Šumavské Hoštice od severu (zdroj: Mikulová, 2017)



Příloha č. 7: Pohled na Šumavské Hoštice od severu přiblížený (zdroj: Mikulová, 2017)



Příloha č. 8: Pohled od severu na č. p. 113 (zdroj: Mikulová, 2017)



Příloha č. 9: Pohled od západu na č. p. 113 a další výstavba na jižním bloku (zdroj: Mikulová, 2017)



Příloha č. 10: Jižní pohled na zástavbu jižního bloku u č. p. 113 (zdroj: Mikulová, 2017)



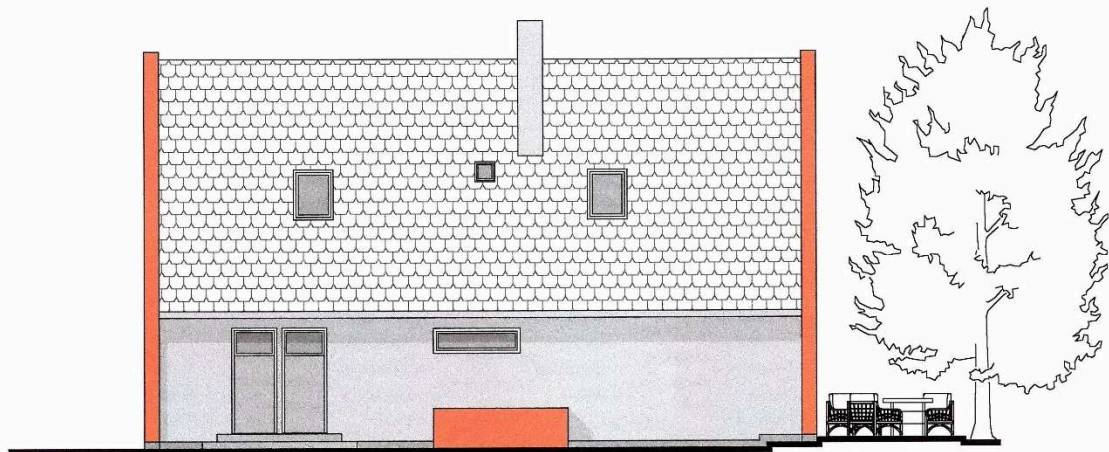
Příloha č. 11: Pohled od východu na Šumavské Hoštice s dominantou kostela (zdroj: Mikulová, 2017)



Příloha č. 12: Východní pohled na Škaréz 2 (zdroj: Mikulová, 2017)

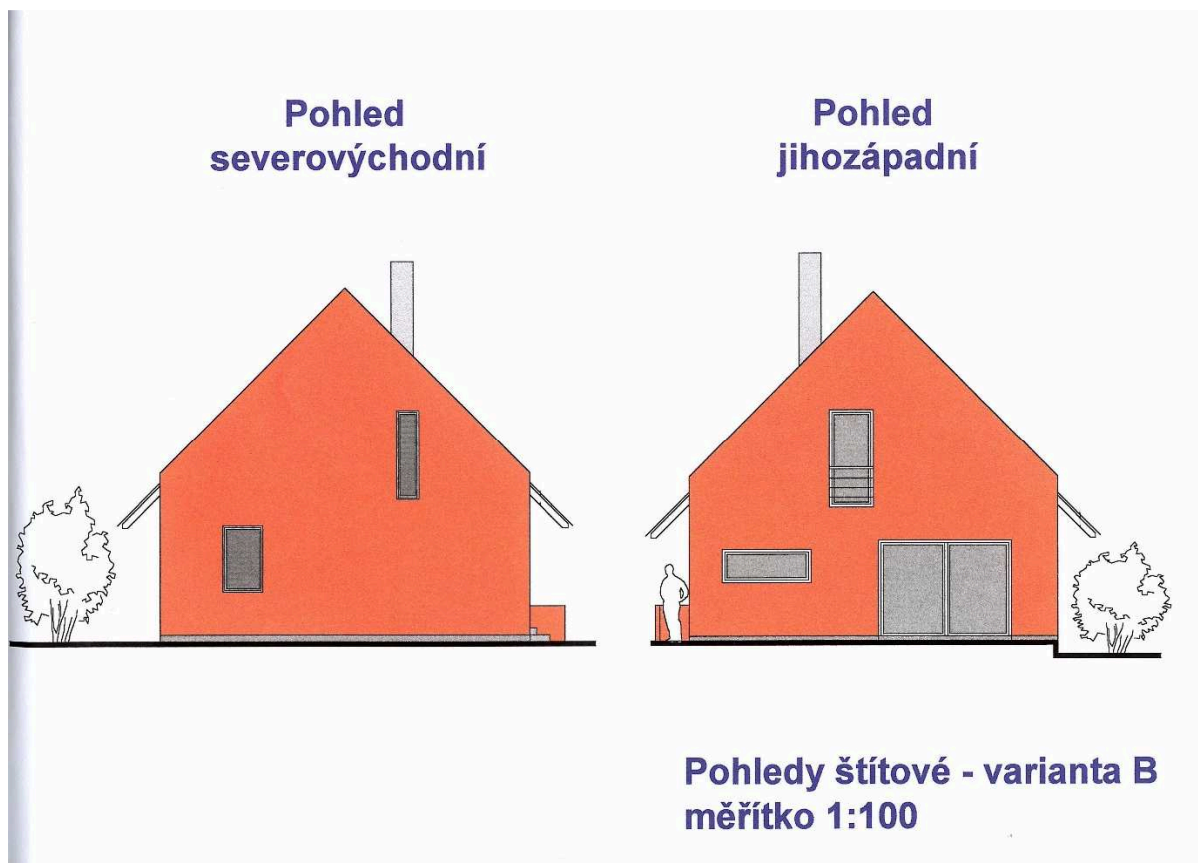


Příloha č. 13: Západní pohled na Škaréz 2 (zdroj: Mikulová, 2017)

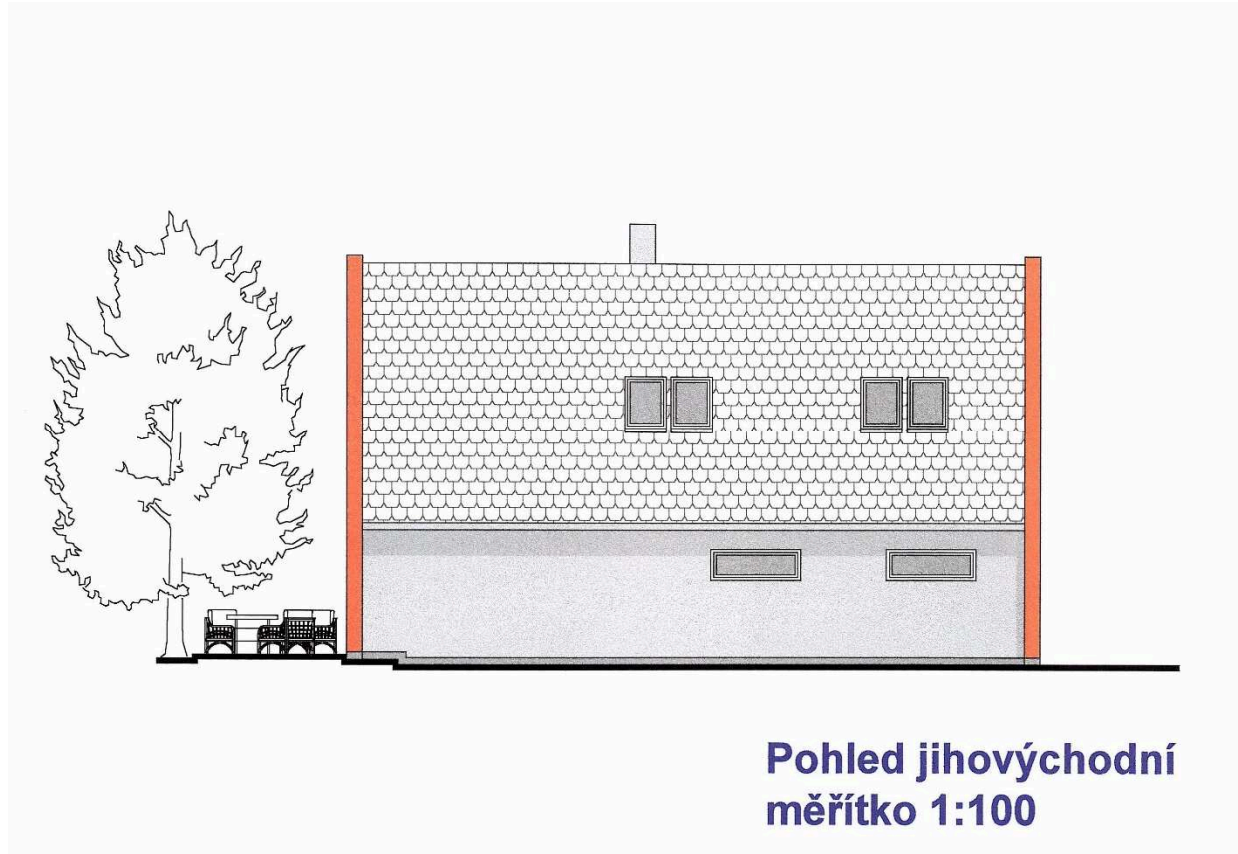


**Pohled severozápadní
měřítko 1:100**

Příloha č. 14: Studie domu v Šumavských Hořticích, číslo popisné 72 (zdroj: Interproject s.r.o. Tejmarová, Lenc, 2003)



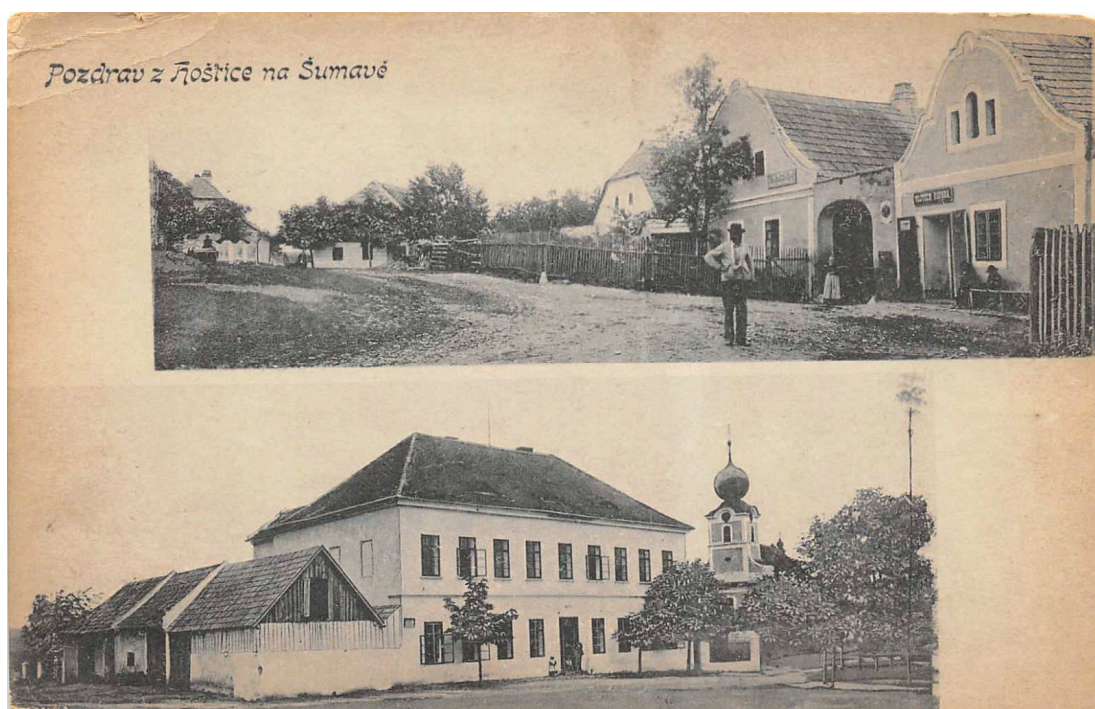
Příloha č. 15: Studie domu v Šumavských Hořticích, číslo popisné 72 (zdroj: Interproject s.r.o. Tejmarová, Lenc, 2003)



Příloha č. 16: Studie domu v Šumavských Hořticích, číslo popisné 72 (zdroj: Interproject s.r.o. Tejmarová, Lenc, 2003)



Příloha č. 17: objekt číslo popisné 25, Nová hospoda (zdroj: Mikulová, 2018)



Příloha č. 18: Pohlednice pravděpodobně z roku 1910, pohled na starou školu (zdroj: www.fotohistorie.cz, 2018)



Příloha č. 19: Pohled na novou školu, dominantanta kostela Svatého Filipa a Jakuba není vidět (zdroj: Mikulová, 2018)



Příloha č. 20: Kvilda – současná bouřlivá výstavba (zdroj: Mikulová, 2018)



Příloha č. 21: Celkový pohled Kvilda, prolínající se stará a nová výstavba (zdroj: Mikulová, 2018)



Příloha č. 22: Kvilda – novostavby nenarušující krajinný ráz (zdroj: Mikulová, 2018)



Příloha č. 23: Zdařilá rekonstrukce objektu bývalé Staré hospody na Kvildě
(zdroj: Mikulová, 2018)



Příloha č. 24: Bývalý výrobní objekt pila Kvilda, přestavba na ubytování
(zdroj: Mikulová, 2018)